

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

Mariana Barbosa de Souza

**URBANIZAÇÃO E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NA REGIÃO DO LITORAL
NORTE DO RIO GRANDE DO SUL: UMA ANÁLISE DA EXPANSÃO E DA
(I)LEGALIDADE DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS**

Santa Cruz do Sul

2013

Mariana Barbosa de Souza

**URBANIZAÇÃO E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NA REGIÃO DO
LITORAL NORTE DO RIO GRANDE DO SUL: UMA ANÁLISE DA EXPANSÃO E
DA (I)LEGALIDADE DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS**

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

Mariana Barbosa de Souza

**URBANIZAÇÃO E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NA REGIÃO DO
LITORAL NORTE DO RIO GRANDE DO SUL: UMA ANÁLISE DA EXPANSÃO E
DA (I)LEGALIDADE DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS**

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

Dr. Rogério Gesta Leal

Professor examinador – UNISC

Dra. Heleniza Ávila Campos

Professora examinadora - UFRGS

Santa Cruz do Sul

2013

*Aos meus pais, fonte da minha inspiração, muitas vezes da minha fé e exemplos
de um amor que não conhece fronteiras.
Ao meu avô Paulo Pereira Barbosa, apoiador incondicional que perdi enquanto
terminava as últimas folhas deste trabalho.*

AGRADECIMENTOS

A Deus, (Ele sabe o porquê) que é para mim a linha de fuga, que me leva a escapar a cada dia daquilo que diminui a vida;

Ao Professor Dr. Rogério Leandro Lima da Silveira, pela excelente e segura orientação e pela apresentação que me fez do mundo do ponto de vista de um excelente geógrafo e de um grande amigo;

Aos membros do grupo de pesquisa "Organização do Espaço Urbano e Regional" – CNPQ, especialmente ao Jonis Bozzetti, ao Gabriel Anibal e a Monica Guimarães pela grande e essencial ajuda com mapas e entrevistas;

Ao Arquiteto e Urbanista da Prefeitura Municipal de Capão da Canoa João Batista Canani, pela entrevista, pelos documentos gentilmente cedidos, bem como pela ótima conversa acerca do desenvolvimento urbano de Capão da Canoa;

À funcionária pública Carla Rocha da Prefeitura Municipal de Capão da Canoa, pela disponibilidade;

Ao atual Prefeito de Capão da Canoa Valdomiro Novaski, pela entrevista gentilmente cedida;

Ao Vice-presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul, o SINDUSCON-RS, José Nazareno Teixeira pela entrevista;

Ao ex-prefeito de Xangri-Lá Celso Bassani Barbosa pela entrevista cedida e ótima conversa sobre os rumos do Litoral Norte gaúcho;

Aos corretores de imóveis Tirnei da Silva e Bilquide Machado Réus, pelas entrevistas gentilmente cedidas e pela ótima prosa sobre os “bons tempos” de Capão da Canoa e de Xangri-Lá;

Ao Coordenador do Movimento Popular em Defesa do Parque Náutico da Lagoa dos Quadros, Ronaldo Souza da Silva, pela entrevista e pela conversa que me fez crer que nada está perdido quando se tem um grande ideal.

À turma de mestrado e doutorado/2011 do PPGDR. Especialmente: Bruna Spenner, Verence Zanchi, Franclin Wenceslau, Victor Oliveira, Alexandre Costa, Carine Dörr, Clarissa Leite, Silda dos Santos, Luciana Picoli e Cristiano Nicolini por tornarem essa árdua caminhada um doce encontro de almas que têm pensamentos e desejos “relativamente” parecidos;

Ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional e toda sua equipe, especialmente as secretárias Cássia Andrada, Grasiela da Conceição e Milena Ferreira pelo sempre simpático e competente atendimento;

À CAPES (Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Ministério da Educação), bem como à todo povo brasileiro, que com seus esforços possibilitam bolsas de incentivo à pesquisa no Brasil;

Às Professoras Maria Tereza Fortini Albano e Niara Palma pela paciência durante o estágio de docência no curso de Arquitetura e Urbanismo da UNISC, bem como pelos preciosos ensinamentos durante a realização do estágio;

À Professora Heleniza Ávila Campos pelo carinho, incentivo e paciência durante as nossas discussões sobre os condomínios fechados;

Ao meu eterno orientador André Viana Custódio, bem como ao meu amigo Ismael Francisco de Souza por me mostrarem um mundo além dos muros caponenses e por acompanharem minha trajetória até aqui;

À amiga Cláudia Romero que presenciou meus momentos de aflição e soube me acalmar com suas receitas culinárias deliciosas;

Às amigas Nathália Etges, Cristiane Mengue e Patrícia Lopes que tornaram a minha estadia em Santa Cruz do Sul uma feliz e inesquecível passagem;

À amiga Paola Canani pelo apoio de sempre e por compreender meus momentos de ausência durante a formulação da dissertação;

À amiga-irmã Tatiana Brum por ter realizado a seleção do mestrado junto comigo, por entender minha ausência e por lutar incondicionalmente por um sonho que compartilho e que hoje é real: a Milena;

Aos meus cunhados Bruna Nunes e Rafael Nicolau, pelo incondicional auxílio dado a este trabalho;

À minha família que conjuntamente pesquisou os dados comigo. A minha dissertação foi construída, com certeza, em família.

À minha irmã Bibiana Barbosa de Souza por me prestar auxílio com a pesquisa de campo, por me prestar auxílio emocional quando mais precisei e por me dar um dos maiores presentes da minha vida: o meu sobrinho João Lucas;

Ao meu irmão João Otávio Barbosa de Souza pela infundável compreensão nos meus maiores momentos de mau humor, chatice e tristeza.

Aos meus avós Paulo Pereira Barbosa e Tereza Magnus Barbosa pelas visitas a Santa Cruz do Sul regadas a sorvete;

Ao meu namorado Fabiano José Alves, sem o qual eu não suportaria os últimos dias de elaboração deste trabalho e que ainda me fez entender o verdadeiro significado da frase: “o amor tudo sofre, tudo crê, tudo espera, tudo suporta”;

Ao meu pai João Vargas de Souza por nunca desistir de mim, nem mesmo quando eu já havia desistido;

À minha mãe Marilse Barbosa de Souza, eterna guerreira, amável e compreensiva nos momentos em que mais me senti sozinha por estar longe de casa.

*Então erguemos muros que nos dão a garantia
de que morreremos cheios de uma vida tão vazia.*
(Quer viver longe de nós - Engenheiros do Hawai)

RESUMO

As relações entre sociedade e natureza ampliaram-se nas últimas décadas, mormente devido ao fenômeno de urbanização. No Litoral Norte do Rio Grande do Sul esse processo gerou uma série de acontecimentos, dentre eles destacam-se a diversificação econômica e a fragilização de um meio ambiente ainda em formação e de grande vulnerabilidade que sofre com os impactos da nova ordem econômica que se instalou na região desde 1990. Nesse sentido, a diretriz investigatória fundamenta-se na hipótese de que a urbanização é uma potencialidade para se alcançar o desenvolvimento, de forma sustentável, do Litoral Norte Gaúcho. O trabalho objetiva analisar o processo de expansão e a (i)legalidade dos condomínios horizontais na dinâmica de urbanização e de desenvolvimento urbano nos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá. Na escala regional analisa-se a dinâmica urbana de Capão da Canoa e de Xangri-Lá dividindo-se esta parte da pesquisa em três objetivos principais: a) Analisar o processo de constituição e de expansão dos condomínios horizontais fechados e de sua produção, do seu marco legal em Capão da Canoa e Xangri-Lá, apontando os principais agentes sociais envolvidos e suas estratégias de ação; b) Identificar os principais reflexos dos condomínios horizontais no desenvolvimento urbano dos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá; e c) Analisar as políticas públicas de prevenção e de mitigação já existentes e disponíveis em relação aos eventuais impactos ambientais e sociais que podem ser causados pela incidência e expansão dos condomínios horizontais. A metodologia que guiou a pesquisa baseou-se na análise do processo de urbanização e dinâmica do desenvolvimento do mercado imobiliário, sobretudo relacionada aos condomínios horizontais fechados. A pesquisa permite concluir que: a) as ações praticadas pelo Estado, as emancipações, as migrações e o empreendedorismo são os principais responsáveis pelo crescente processo de urbanização da região; b) a diversidade ambiental é um importante fator para a construção identitária da região; e c) os reflexos da construção destes condomínios influenciam diretamente na organização socioespacial das cidades. Por fim, verifica-se que a decisão política para a aplicação ou não de certas medidas depende, principalmente, de mudanças culturais. O engajamento do poder público, da sociedade civil organizada e de suas instituições é fator decisivo para a transformação do Litoral Norte do Estado do Rio Grande do Sul, mormente no que tange ao desenvolvimento sustentável.

Palavras-chave: condomínios residenciais, cidade, dinâmica urbana, legislação urbanística.

RIASSUNTO

Il rapporto tra la società e la natura hanno ampliato negli ultimi decenni, soprattutto a causa del fenomeno di urbanizzazione. Sulla costa a nord di Rio Grande do Sul questo processo ha generato una serie di eventi, tra i quali spiccano la diversificazione economica e un ambiente indebolimento ancora in formazione e di grande vulnerabilità, che soffre gli effetti del nuovo ordine economico che si stabilì a regione dal 1990. In questo senso, la linea guida di indagine si basa sull'ipotesi che l'urbanizzazione è un potenziale per conseguire lo sviluppo in modo sostenibile, il Gaucho North Coast. Il lavoro si propone di analizzare il processo di espansione e (i) la legittimità di condomini nelle dinamiche di urbanizzazione e di sviluppo urbano nei distretti di Canoe Capon e Shangri-La. Su scala regionale, analizza le dinamiche delle popolazioni urbane Capão Canoe e Shangri-La che dividono questa parte della ricerca su tre obiettivi principali: a) Per analizzare il processo di formazione ed espansione dei condomini chiusi e la sua produzione, il suo quadro giuridico in Capon di Canoa e Shangri-La, indicando i principali attori sociali coinvolti e le loro strategie, b) individuare le riflessioni principali dei condomini nello sviluppo urbano nei comuni di Canoe Capon e Shangri-La, e c) l'analisi delle politiche pubbliche per la prevenzione e la mitigazione dei esistenti e disponibili sui potenziali impatti ambientali e sociali che possono essere causati da l'incidenza e la crescita dei condomini. La metodologia che ha guidato la ricerca si è basata sull'analisi del processo di urbanizzazione e la dinamica di sviluppo del mercato immobiliare, in particolare relative al condomini chiusi. La ricerca dimostra che: a) le azioni intraprese dal, stato emancipazione, la migrazione e l'imprenditorialità sono i primi responsabili della crescente urbanizzazione della regione, b) la diversità ambientale è un fattore importante per la costruzione dell'identità nella regione, e c) gli effetti della costruzione di condomini influenzano direttamente l'organizzazione socio-spaziale delle città. Infine, sembra che la decisione politica di attuare alcune misure o meno dipende principalmente cambiamenti culturali. L'impegno del governo, della società civile organizzata e le sue istituzioni è un fattore chiave per la trasformazione della costa settentrionale dello stato di Rio Grande do Sul, in particolare in materia di sviluppo sostenibile.

Parole chiave: condomini residenziali, città, dinamiche urbane, legislazione urbana.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Litoral Norte do RS: 2012	37
Figura 2 – Centro de Capão da Canoa na década de 1980	38
Figura 3 – Vista da ponte sobre o canal da Lagoa dos Quadros entre Capão da Canoa e Terra de Areia	47
Figura 4 – Condomínio Villas Resort – Xangri-Lá	56
Figura 5 – Condomínio Villas Resort – Xangri-Lá	56
Figura 6 – Localização dos condomínios fechados em Xangri-Lá	58
Figura 7 – Localização dos condomínios fechados em Capão da Canoa	59
Figura 8 – Condomínio La Plage – Xangri-Lá	60
Figura 9 – Condomínio La Plage – Xangri-Lá	69
Figura 10 – Condomínio Atlântida Lagos Park e Bairro Figueirinha em Xangri-Lá	71
Figura 11 – Logos dos condomínios de Xangri-Lá	73
Figura 12 – Condomínios Capão Ilhas Park e Marina Park em Capão da Canoa	81
Figura 13 – Mapa de zoneamento ambiental de Capão da Canoa	82
Figura 14 – Logotipos dos condomínios de Capão da Canoa	85
Figura 15 – Antiga caixa d'água em Capão da Canoa	88
Figura 16 – Imagem atual da antiga caixa d'água em Capão da Canoa	89

LISTA DE TABELAS, QUADROS E GRÁFICOS

Tabela 1 – Entrevistas realizadas em Capão da Canoa	106
Tabela 2 – Entrevistas realizadas em Xangri-Lá	107
Quadro 1 – Emancipações na região do Litoral Norte-RS	41
Gráfico 1 – Litoral Norte-RS: Taxa de urbanização 1991 a 2010	42
Gráfico 2 – Capão da Canoa: População urbana e rural, 1991 a 2010	43
Gráfico 3 – Xangri-Lá: População urbana e rural, 1996 a 2010	43
Quadro 2 – Déficit e inadequação habitacional dos municípios em estudo (2000)	52
Quadro 3 – Área territorial e densidade demográfica total de Capão da Canoa e de Xangri-Lá	55
Quadro 4 – Tipos de parcelamento do solo	65
Quadro 5 – Condomínios de Xangri-Lá e incorporadoras responsáveis	67
Quadro 6 – Condomínios de Xangri-Lá com plano diretor próprio	77
Quadro 7 – Condomínios em Capão da Canoa e incorporadoras responsáveis	84

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	15
2 REFERENCIAL TEÓRICO E METODOLÓGICO E O SISTEMA DE CONCEITOS ADOTADOS	19
2.1 Território	19
2.2 Espaço urbano	21
2.3 Os impactos ambientais da expansão urbana e da urbanização.....	24
2.4 Segregação urbana	27
2.5 Novos produtos imobiliários – condomínios horizontais residenciais fechados	30
2.5.1 A incorporação imobiliária	30
2.5.2 O incorporador	31
2.5.3 Os condomínios horizontais residenciais fechados	33
3 O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NA REGIÃO DO LITORAL NORTE DO RIO GRANDE DO SUL	37
3.1 O meio ambiente de Capão da Canoa e de Xangri-Lá	46
3.2 A produção do espaço do Litoral Norte	49
3.3 O surgimento dos condomínios residenciais fechados em Capão da Canoa e em Xangri-Lá	55
4 A (I)LEGALIDADE E A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS FECHADOS EM CAPÃO DA CANOA E EM XANGRI-LÁ	64
4.1 Os condomínios residenciais fechados em Xangri-Lá	66
4.2 Legislação urbanística de Xangri-Lá	75
4.3 Legislação Urbanística de Capão da Canoa	79
4.4 A segregação socioespacial em Capão da Canoa e em Xangri-Lá e as políticas públicas de prevenção e mitigação dos danos ambientais causados pelos condomínios horizontais residenciais	86
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	93
REFERÊNCIAS	98
ANEXO A – ENTREVISTAS REALIZADAS EM CAPÃO DA CANOA E EM XANGRI-LÁ	106

ANEXO B – Folder promocional de Xangri-Lá	108
ANEXO C – LEI COMPLEMENTAR DE XANGRI-LÁ N.º 012, DE 11 DE JULHO DE 2005	109

1 INTRODUÇÃO

O meio ambiente natural das zonas costeiras sempre fez com que o homem tivesse interesse na utilização e ocupação das terras contíguas ao mar. Esse interesse existe tanto para moradia quanto para fixação de segunda residência. A partir deste ideal, várias cidades se desenvolveram atraindo contingentes populacionais que buscavam uma melhor qualidade de vida.

A partir da década de 1980 a região do Litoral Norte gaúcho sofreu uma valorização cultural, agregada a espaços de lazer, cultura e etc. à beira mar, o que atraiu os olhares de grandes investidores e fez com que surgissem na região novos produtos imobiliários. Dentre estes novos produtos destacam-se os condomínios horizontais fechados, os quais foram sendo implantados nos cenários de grande beleza (Lagoas e beira-mar). São áreas privilegiadas que foram destinadas aos grandes empreendimentos, ocupados por pessoas que detém alto poder aquisitivo.

Desta forma, a localização dos municípios na região do Litoral Norte gaúcho em um ambiente único, que abrange em uma extensão de 30 km mar e lagoa, condicionaram e intensificaram a urbanização de Capão da Canoa e de Xangri-Lá.

Esta urbanização intensa ocorrida a partir da metade da década de noventa do século XX prejudicou significativamente os recursos naturais da região, o que pode comprometer a qualidade paisagístico-ambiental, levando-se em consideração o fato de o parque lagunar da região ainda estar em formação, bem como a característica de instabilidade da região costeira.

O tema da presente pesquisa é a urbanização e segregação socioespacial na região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul: uma análise da expansão e da (i)legalidade dos condomínios horizontais residenciais.

A metodologia que guia a pesquisa pela análise do processo de urbanização e dinâmica do desenvolvimento do mercado imobiliário, sobretudo relacionada aos condomínios horizontais fechados mostra-se instigadora e desafiante, na medida em que o território sofre constantes modificações. A dinâmica territorial urbana caracteriza-se pela intensa urbanização e pelo aumento das desigualdades regionais gerando ações e resultados produzidos pelos agentes sociais no espaço geográfico.

Tem-se como pressuposto que o processo de urbanização e de desenvolvimento urbano dos municípios da região do Litoral Norte do Rio Grande do

Sul é resultado do processo histórico de formação e organização do território nessa região, bem como refletem as condições e contradições inerentes ao processo de reprodução do capital.

O método de abordagem adotado está estruturado num sistema de conceitos articulados como o de espaço geográfico e território usado proposto por Milton Santos (1996), o de espaço urbano como desenvolvido por Roberto Lobato Corrêa (1996) e Ana Fani Alesandri Carlos (1992), o de segregação urbana como abordado por Teresa Pires do Rio Caldeira (1984 e 2003) e o de novos produtos imobiliários como os representados pelos condomínios fechados, como desenvolvido por Maria Encarnação Beltrão Sposito (2004).

Este sistema de conceitos orientará a reflexão teórica e o caminho de pesquisa de modo a poder responder a questão central da pesquisa, bem como alcançar o atingimento dos seus objetivos específicos.

Nessa pesquisa, com base no método de abordagem dialético e orientado pelo sistema de conceitos busca-se analisar o processo de expansão e a (i)legalidade dos condomínios horizontais em sua relação com a dinâmica de urbanização e de desenvolvimento urbano de Capão da Canoa e de Xangri-Lá, partindo-se dos seguintes referenciais teóricos e metodológicos propostos por Silveira (2011).

–Compreende-se o espaço urbano não como simples palco da atividade humana, mas como produto social e histórico, e como resultado da atividade de uma série de gerações que, através de seu trabalho social acumulado acabou modificando-o, transformando-o, humanizando-o, tornando-o cada vez mais distanciado do meio natural. Nessa perspectiva, a produção do espaço urbano, da cidade, resulta da dinâmica de determinada sociedade que, ao reproduzir-se, imprime na organização espacial e na paisagem urbana, suas marcas correspondentes. A análise da dinâmica de produção, organização e de desenvolvimento do espaço urbano deve igualmente levar em conta a mediação de diferentes escalas espaciais, a partir das quais distintas ações e processos incidem a produção da cidade.

–Também se valoriza a ideia de que o espaço urbano vai igualmente ser concebido como acumulação de tempos, evidenciando assim, a importância do papel das ações, das normas e dos objetos geográficos criados e/ou transformados em períodos anteriores, na dinâmica de organização espacial da cidade.

–A cidade e sua produção, além de ser compreendida como condição material para viabilizar a produção, a circulação e a reprodução do capital, também tem de ser pensada, simultaneamente, como condição, meio e produto do processo de reprodução da sociedade (CARLOS, 1992).

–Diante da divisão social e territorial do trabalho, as formas espaciais assumidas na produção do espaço urbano, refletem a contradição entre um processo de produção socializado da cidade e sua apropriação privada, e revelam a contradição entre interesses e necessidades da reprodução do capital, de um lado, e do desenvolvimento da sociedade como um todo, do outro lado (CARLOS, 1992).

–A ideia de urbano transcende aquela de mera concentração do processo produtivo, o urbano é um produto do processo de produção num determinado momento histórico, não só no que se refere à determinação econômica, mas também no que se referem às determinações sociais, políticas, ideológicas, culturais que se articulam. Assim, “o urbano é mais que um modo de produzir, é também um modo de consumir, pensar, sentir, enfim é um modo de vida”. (LEFEBVRE, 2001).

A abordagem foi qualitativa através da análise e interpretação do referencial teórico, dos dados obtidos com a pesquisa documental e com o levantamento de dados primários junto aos principais agentes sociais envolvidos no processo de constituição e expansão dos condomínios em Capão da Canoa e Xangri-Lá. Complementarmente utilizou-se dados secundários que auxiliaram no entendimento do processo de urbanização e de expansão dos condomínios fechados nas cidades selecionadas. Ainda, foram utilizadas entrevistas semi-estruturadas.

Os condomínios horizontais fechados existentes na região no Litoral Norte, notadamente nos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá se caracterizam por serem todos murados e de alto padrão, ou seja, são casas residenciais de grande porte pertencentes ou destinados à população da classe A. Não existem em Capão da Canoa e Xangri-Lá condomínios horizontais com características diferentes das que foram mencionadas.

O instituto do condomínio horizontal residencial fechado é uma figura inexistente do ponto de vista jurídico no País. Não existe no Brasil legislação que trate da questão de forma específica. Assim, a fim de se preencher as lacunas existentes acerca do tema, outras leis esparsas, como os planos diretores municipais e o Estatuto da Cidade são utilizadas de modo precário e insuficiente, a fim de permitir e regular a instalação dos condomínios horizontais fechados.

Por outro lado, o tema escolhido é bastante relevante ao estudo do Direito e do Desenvolvimento Regional, tendo em vista que a temática imobiliária constitui-se preocupação social. Ainda tem ocorrido, nos últimos anos, intensa transformação das cidades do Litoral Norte do Rio Grande do Sul com a urbanização e aumento da população e condomínios.

Trata-se também de um tema inovador. Percebe-se ainda que o “estado da arte” em relação a esse processo em cidades pequenas localizadas no litoral brasileiro, ainda é incipiente e se encontra em construção.

Para aprofundar as discussões acerca da temática, valiosos debates foram travados durante os encontros do grupo de pesquisa "Organização do Espaço Urbano e Regional" – CNPQ, ocasião em que se desenvolveu a seguinte pesquisa: “Valorização do Solo e Reestruturação Urbana: Estudo de Novos Produtos Imobiliários na Região dos Vales do Rio Grande do Sul”. Estas discussões contribuíram de forma essencial para a formação conceitual deste trabalho.

Por fim, em um mundo onde é crescente o individualismo e a ganância, a tendência é que temas como o da presente pesquisa, não sejam devidamente valorizados. A sociedade necessita reconhecer suas dificuldades, a fim de poder identificar suas potencialidades e reduzir as desigualdades existentes.

Assim, além dessa introdução que é o primeiro capítulo do trabalho, no segundo capítulo, apresenta-se o arcabouço teórico e conceitual utilizado, a fim de introduzir o tema de forma melhor embasada.

Em um terceiro capítulo caracteriza-se o espaço regional e o espaço urbano de Capão da Canoa e de Xangri-Lá, analisa-se o processo de urbanização e o de constituição e de expansão dos condomínios horizontais fechados e de sua produção apontando os principais agentes sociais envolvidos e suas estratégias de ação. Após; identificar-se-ão os principais reflexos dos condomínios horizontais no desenvolvimento urbano dos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá.

E, por fim, no capítulo quarto analisa-se as políticas públicas de prevenção e de mitigação já existentes e disponíveis em relação aos eventuais impactos ambientais e sociais que podem ser causados pela incidência e expansão dos condomínios horizontais.

2 REFERENCIAL TEÓRICO E METODOLÓGICO E O SISTEMA DE CONCEITOS ADOTADOS

Inicialmente, importa destacar que alguns conceitos merecem destaque a fim de introduzir-se o tema. Dentre os principais conceitos busca-se ressaltar os de território usado, espaço urbano, segregação urbana, e novos produtos imobiliários – condomínios residenciais horizontais fechados.

2.1 Território

O conceito de território surgiu, inicialmente, nas ciências naturais e passou por diversas formulações com o decorrer do tempo. Primeiramente a discussão surgiu na ciência política, após na geografia política e esta, após deter uma visão totalizadora, passou a adotar espaço geográfico como território vivido, o qual passou a ser utilizado por outras áreas do conhecimento, como a sociologia, o direito, a história e etc. “A ocupação do território é vista como algo gerador de raízes e identidade: um grupo não pode mais ser compreendido sem o seu território” (SOUZA, 2001, p. 82), porquanto a paisagem, o patrimônio arquitetônico e a natureza estão atrelados à identidade sociocultural das pessoas.

Durante o século XX, o conceito de território era também confundido com o conceito de espaço, sendo definido como palco em que ocorriam as ações humanas. Na medida em que se aprofundou o conhecimento acerca do tema, evidenciou-se outro significado para o conceito.

Na virada dos séculos XX e XXI passou-se a conceituar território, propriamente dito, como espaço apropriado, moldado, usado (Santos, 1996). O território então não é palco, mas sim o próprio espaço resultante das ações e relações sociais historicamente engendradas. Ainda, com esta nova conceituação passa a importar-se com sustentabilidade e qualidade de vida, atrelada e, também, sua relação com o conceito de desenvolvimento regional.

Carlos (2011, p. 98) assevera que

A produção do espaço situa-se num ponto da história da humanidade quando o trabalho, a sua divisão e a organização do grupo foi suficiente para transformar a natureza em produto humano, desdobrando-se no curso do desenvolvimento social como resultado do trabalho social global. Essa é a tese que sustenta a *produção do espaço*. (grifo da autora).

O território é apropriado e modificado, organizado pelos atores que interagem nele social e historicamente. Ainda, é constituído a partir e através de relações de poder expressas pelas as ações humanas, sejam elas culturais, históricas, econômicas, políticas, ambientais.

Complementarmente, de acordo com Haesbaert (2010, p. 168):

Ainda que toda territorialização se defina conjugando processos mais concreto-funcionais e simbólico-identitários (mais evidentes em processos ditos de “apropriação”), ou seja, seu espaço incorpora sempre, de alguma forma, uma dimensão simbólica, nem todo território necessita ter clara e preponderante “carga simbólico-identitária” em sua constituição.

Assim, nem todo território necessariamente precisa ter uma carga identitária própria, mormente diante da lógica capitalista, a qual enfatiza o campo das práticas, ao invés do campo social, associando o primeiro ao território.

Por outro lado, Santos (1996, p. 10) 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 nas 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. (grifo do autor).

Diferentes aspectos são incorporados pelo conceito de território, dentre eles destacam-se a característica dos atores e a questão do jogo de poder entre eles. É um conjunto de relações sociais, as quais despertam nos atores envolvidos o sentimento de pertencimento, o qual é vinculado ao local, aos espaços em que vivem.

O território também apresenta a identidade que é construída, refeita e como ela é importante para a promoção do desenvolvimento regional. A identidade de cada território é a forma pela qual o espaço é usado e apropriado material ou subjetivamente através de processos históricos, culturais, econômicos, políticos e sociais, logo, é o capital social e este conjunto de fatores que formam suas diferenças e particularidades na constituição da região.

Ainda, é importante chamar-se a atenção também para a valorização do que está no território, da economia baseada no território. Existe a valorização do produto em função do território em que ele é produzido, e esta valorização está atrelada à demanda e à procura. Assim, há uma agregação de valor ao produto em detrimento do território no qual o produto é produzido.

Compreender o território como espaço usado e apropriado requer entender que a sociedade e natureza, o social e o natural são inseparáveis. Na medida em que os atores locais desenvolvem a noção de pertencimento, eles apropriam-se do território. Neste sentido, natureza não pode ser vista como meio natural, mas como um recurso.

Sobre o conceito de território, Souza (2001, p. 81) afirma que

A palavra território normalmente evoca o “território nacional” e faz pensar no Estado – gestor por excelência do território nacional -, em grandes espaços, sem sentimentos patrióticos (ou mesmo chauvinistas), em governo, em dominação, em “defesa do território pátrio”, em guerras... A bem da verdade, o território pode ser entendido também à escala nacional e em associação com o Estado como grande gestor (se bem que na era da globalização, um gestor cada vez menos privilegiado). No entanto, ele *não precisa e nem deve* ser reduzido a essa escala ou à associação com a figura do Estado. Territórios existem e são construídos (e desconstruídos) nas mais diversas escalas, da mais acanhada (p. ex., uma rua) à internacional (p. ex., a área formada pelo conjunto de territórios dos países-membros da Organização do Tratado do Atlântico Norte – OTAN); territórios são construídos (e desconstituídos) dentro de escalas temporais as mais diferentes: séculos, décadas, anos, meses ou dias; territórios podem ter caráter permanente, mas também podem ter uma existência periódica, cíclica.

Por fim, território é a profunda interação entre estar na base da superfície do planeta e a forma como o homem se coloca ali, se apropria, usa, produz. O território é um espaço em constante processo de transformação, um campo de forças, de contradição entre eventos e ações verticais e horizontais, entre o Estado e o mercado, o uso econômico e o uso social dos recursos.

2.2 Espaço urbano

Imperioso afirmar que o espaço urbano, nas últimas décadas, vem se caracterizando por refletir e condicionar as diferenças sociais, impondo um movimento paradoxal, pois conforme afirmado por Milton Santos (1996, p. 203), “o espaço que une é o mesmo que isola os homens”.

Na medida em que as cidades aumentam, expande-se também o distanciamento social, o qual reflete uma utópica unidade. Em que pese o tema ser atual e de extrema importância pouco a doutrina brasileira tem-se ocupado dele.

Carlos (2011, p. 120) declara que

Do ponto de vista de sua reprodução, o espaço urbano revelaria, em síntese, dois momentos da acumulação que se interpenetram. No primeiro momento o espaço produzido se torna mercadoria, assentado na expansão da propriedade privada do solo urbano no conjunto da riqueza. Trata-se, de um lado, do espaço fragmentado pelo setor imobiliário, que entra no circuito de produção da riqueza criando um espaço material (construído). O resultado é a cidade como mercadoria a ser consumida e, nessa direção, seus fragmentos são comprados e vendidos no mercado imobiliário, sendo que a moradia é uma mercadoria essencial à reprodução da vida. Mas também revela-se o momento da produção do espaço, em que a cidade se produz como condição para a realização do ciclo do capital como possibilidade de realização dos momentos envolvidos e necessários da produção, circulação, distribuição e troca, o que exige a criação de lugares definidos como características próprias a esse movimento da acumulação.

É importante salientar que nos últimos vinte anos houve um intenso processo de urbanização no Brasil, o qual ocorreu de forma não planejada. A partir de então, pode perceber-se que a população urbana é maior em relação a população rural. Para ilustrar melhor esta tendência têm-se os seguintes dados do IBGE (2013): em 1991 a população rural brasileira era de 24,41% e a urbana de 75,59%, enquanto que em 2010 a população rural reduziu para 15,63% e a população urbana brasileira aumentou para 84,37%.

Outrossim, criou-se a necessidade de estudar-se o espaço/meio urbano, a partir da sua diferenciação do meio rural, partindo de suas relações e complementações. Assim, utilizam-se atributos que sempre foram relacionados à cidade, alguns intrínsecos desde o início das cidades, como por exemplo: concentração demográfica, diferenciação social e unidade espacial.

É importante salientar que a concentração populacional urbana é distinta da concentração do meio rural, porquanto vai além de dados sobre concentração demográfica. A relação entre os meios rural e urbano, as diferenças entre espaços e suas distintas funções são o que os distingue e define.

A partir da dicotomia cidade/campo houve uma diferenciação social e uma nova divisão territorial do trabalho sustentada pelo antagonismo de dois espaços diferentes (cidade e campo) com funções diferentes. A diferenciação social não ocorre somente no meio urbano, mas, também, no meio rural. Outros atributos que

podem ser destacados para a diferenciação entre cidade/campo e urbano/rural são a unidade espacial e as descontinuidades territoriais. (SPOSITO, 2006).

O espaço urbano é marcado pelo tecido urbano contínuo e muitas vezes fragmentado, de forma material, do rural. As cidades, no passado, restringiam-se aos muros, sendo que com o crescimento populacional, aumentava-se a altura das construções e diminuía as áreas livres (cidade densa e compacta).

A tendência, a partir do século XX, na extensão territorial das cidades, alterou a morfologia urbana e acabou confundindo cidade e campo. Dessa forma, com a diminuição da área de transição entre cidade e campo há maior nível de dificuldade de distinção. Importa mencionar que não se trata de superação da diferença entre cidade e campo, mas sim a justaposição destes dois meios. Ambos são coexistentes e cada vez mais interdependentes.

Sposito (2004, p. 175) assevera que

Há um conjunto de mudanças nas formas de produção do espaço urbano, nas cidades contemporâneas. Muitos autores têm feito referência a essas transformações e reconhecem a superação da cidade fordista, por uma cidade pós-moderna, difusa ou fragmentada. [...] Na maior parte dos casos, as análises voltam-se à compreensão dessas mudanças nas cidades metropolitanas, megalopolitanas ou metalipitanas, em função da posição de vanguarda ou de centralidade que ocupam nos sistemas urbanos nacionais e internacionais, do ponto de vista político, econômico ou cultural.

Em que pesem as cidades médias serem consideradas médias pelo tamanho de sua população (a partir de 150.000 habitantes), entende-se também, de acordo com Sposito (2004) que as cidades que são polos regionais, também podem ser consideradas cidades médias na medida em que desempenham funções essenciais em suas regiões de abrangência, como por exemplo, comércio atacadista e especializado, serviços de saúde de excelência ou ainda, educação, financeiros, mercados imobiliários significativos.

Carlos (1992, p. 60) assevera que a existência da cidade se dá diante de seis elementos: “1) divisão do trabalho; 2) divisão da sociedade em classes; 3) acumulação tecnológica; 4) reprodução de excedente agrícola; 5) um sistema de comunicação e 6) uma certa concentração espacial de atividades não agrícolas.”

A cidade se dá diante de um conjunto mínimo de elementos, os quais são responsáveis pela formação do próprio espaço urbano.

Para Rolnik (1994, p. 08) a cidade “nasce com o processo de sedentarização e seu aparecimento delimita uma nova relação homem/natureza: para fixar-se em um ponto para plantar é preciso garantir o domínio permanente de um território”. Ainda, a autora segue afirmando que a “cidade, enquanto local permanente de moradia e trabalho, se implanta quando a produção gera um excedente, uma quantidade de produtos para além das necessidades de consumo imediato.” (ROLNIK, 1994, p. 16).

Destaca-se que a cidade apresenta características em seu desenvolvimento, as quais vão desde a privatização da terra e da moradia até a segregação socioespacial. Ainda, estão incluídas dentro destas características a intervenção estatal e a luta pelo espaço.

Por outro lado, tem-se que a urbanização brasileira ocorreu de forma intensa. Apesar das diferenças existentes entre o Brasil e a Europa, a tendência é próxima, qual seja o de território urbano contínuo. Trata-se de uma morfologia difusa em que não se consegue distinguir rural e urbano. Esse aspecto é perceptível nas cidades brasileiras na medida em que não se sabe quando se termina um município e se inicia outro, como é o caso do Litoral Norte do Rio Grande do Sul.

2.3 Os impactos ambientais da expansão urbana e da urbanização

A cidade constitui-se como a forma que os seres humanos escolheram para viver em sociedade e prover suas necessidades. As agressões ao meio ambiente causadas pela ocupação humana desordenada sugerem a necessidade de se buscar alternativas que minimizem estas ações e promovam a integração do ser humano com a natureza. Os processos naturais deveriam ser reconhecidos e aproveitados, assim representariam um poderoso recurso para a construção de um habitat urbano benéfico, mas, se ignorados, ampliam os problemas que cada vez mais castigam as cidades. É necessário mudar a concepção das cidades em suas áreas de expansão, reconhecendo e aproveitando as potencialidades naturais, pois é preciso acabar com a destruição dessa natureza, fato esse que pode acarretar vários problemas típicos das grandes cidades: enchentes, deslizamentos, poluição, etc.

A expansão urbana, nos grandes centros urbanos, historicamente tem sido um fator impactante ao meio, porquanto, na maioria das vezes, o crescimento

desordenado das cidades foge ao planejamento dos órgãos competentes, tornando áreas impróprias para ocupação em áreas construídas.

Já na Idade Média e na Moderna, especialmente no período da Revolução Industrial, começaram efetivamente as agressões à natureza, cuja extensão, ainda hoje, em uma gradação quanto aos seus efeitos nocivos, é bastante variável, podendo atingir tão-só o meio local, o regional ou até comprometer o equilíbrio biológico do Planeta. Estas agressões podem contribuir em simples emanações de fumaças nauseabundas das fábricas de produtos químicos, ou das nuvens de pó produzidas numa fábrica de cimento [...], ou ainda, da difusão de substâncias radioativas lançadas tanto no oceano como na atmosfera (SIRVINSKAS, 2002, p. 6).

O crescimento das cidades e dos aglomerados urbanos reforça problemas de ordem ambiental. As agressões ao meio ambiente ocorrem devido a um somatório de fatores, ligados ao uso e ocupação desordenados do solo, ao crescimento da malha urbana sem o acompanhamento adequado de recursos de infraestrutura e a expansão imobiliária. Assim, áreas inadequadas são urbanizadas, acarretando o comprometimento dos recursos ambientais, com prejuízo para a sociedade como um todo.

São necessários estudos da natureza da ocupação, sua finalidade, avaliação do sítio urbano, da capacidade de comportar essa utilização sem danos para o meio ambiente, de maneira a permitir boas condições de vida para as pessoas, permitindo o desenvolvimento econômico-social, harmonizando os interesses particulares. Nesse sentido Leite (2003, p. 22) afirma que

[...], a crise ambiental configura-se num esgotamento dos modelos de desenvolvimento econômico e industrial experimentados. De fato, o modelo proveniente da revolução industrial, que prometia o bem-estar para todos, não cumpriu aquilo que prometeu, pois apesar dos benefícios tecnológicos, trouxe, principalmente, em seu bojo, a devastação ambiental planetária e indiscriminada.

Há que se convir que o modelo atual de desenvolvimento, com base, quase exclusivamente no consumismo desenfreado, não se mantêm, sob o ponto de vista da sustentabilidade ambiental.

Segundo Leff (2000, p. 61)

A problemática ambiental – a poluição e degradação do meio, a crise de recursos naturais, energéticos e de alimentos – surgiu nas últimas décadas do século XX como uma crise de civilização, questionando a racionalidade econômica e tecnológica dominantes. [...] Por um lado é percebida como

resultado da pressão exercida pelo crescimento da população sobre os limitados recursos do planeta. Por outro, é interpretada como o efeito da acumulação de capital e da maximização da taxa de lucro a curto prazo, que induzem padrões tecnológicos de uso e ritmos de exploração da natureza, bem como formas de consumo que vêm esgotando as reservas de recursos naturais, degradando a fertilidade dos solos e afetando as condições de regeneração dos ecossistemas naturais.

A sociedade exige, para satisfação de seus prazeres, algo que a natureza não está capacitada para suprir, ou quando muito, este atendimento se daria numa velocidade menor, do que a exigida. Sendo assim, à medida que a urbanização e expansão urbana ampliam deve-se levar em consideração que o preço da terra, bem como os recursos destes também ampliam.

Harvey (1980, p. 55) afirma que

Há, naturalmente, conexão entre o valor do solo e da moradia e o preço dos recursos, desde que mudanças neste último sejam hipoteticamente capitalizadas por mudanças nos primeiros. Dadas as imperfeições do mercado de moradia, temos base para supor que esta capitalização não é necessariamente racional. Em qualquer caso, a capitalização apenas reflete os diferenciais, não conseguindo proporcionar diferenciais atuais para aqueles custos de operação afetados pela disponibilidade e preço dos recursos.

A irracionalidade apontada por Harvey é perceptível na medida em que se vê a expansão e mobilidade urbanas sendo impostas pelo capital. Quem detém parte dos recursos naturais (mesmo sendo eles bens difusos – de toda sociedade) acabam sendo grandes responsáveis pelo crescimento desordenado das cidades. É necessário que haja planejamento, a fim de que a urbanização não ocorra de forma desordenada.

Sobre a cidade, Carlos (2011, p. 98) afirma que

[...] Localizar a produção da cidade no âmbito do trabalho social global da sociedade, isto é, pensá-la como uma produção social e histórica, situa-a numa condição completamente diferenciada daquela da natureza que está posta como condição de realização do trabalho agrícola, no campo. Na construção da cidade, a natureza adquire a condição de matéria-prima, condição inicial sobre a qual recai o trabalho humano. Conseqüentemente, deparamo-nos com o uso do espaço sob o capital antes de sua determinação subjugar-se à Lei do valor, transformando-se, contraditoriamente, em valor de uso e valor de troca. Portanto, antes de sua constituição como mercadoria, no mundo moderno.

A sociedade deve conviver harmoniosamente com a natureza a fim de que haja uma sociedade justa, igualitária e, principalmente, de qualidade para todos.

Lefebvre (2001, p. 107) declara que se necessita um novo humanismo pelo qual a sociedade deve esforçar-se a fim de existir uma nova práxis e de outro homem, o homem da sociedade urbana. A sociedade viveu sempre em uma cidade que era dominada pelo campo, cujas ideias eram reguladas pelo setor agrário, eram originárias deste setor. Para o autor “a sociedade rural era (ainda é) a da não abundância, da penúria, da privação aceita ou repudiada, das proibições que dispunham e regularizavam as privações”.

A cidade que a sociedade deve construir ou remodelar deve pensar neste novo humanismo. Há a necessidade de uma cidade na qual os recursos cheguem a todos, na qual todos tenham acesso à infraestrutura básica. Somente uma mobilização/conscientização coletiva irá fazer com que a humanidade caminhe para uma sociedade mais justa.

2.4 Segregação urbana

Nos últimos anos, vários fatores foram responsáveis pelo aumento da urbanização. Mais especificamente na região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul podem-se mencionar as emancipações. Até o ano de 1965 havia apenas três municípios (Osório, Torres e Santo Antônio da Patrulha). Em 2012 já são 21 municípios na região.

Após breve caracterização do espaço urbano é importante ressaltar que com o crescimento do meio urbano e com o surgimento dos novos produtos imobiliários houve uma intensificação da segregação social/espacial.

Para Caldeira (2003, p. 211):

A segregação – tanto social quanto espacial – é uma característica importante das cidades. As regras que organizam o espaço urbano são basicamente padrões de diferenciação social e de separação. Essas regras variam cultural e historicamente, revelam os princípios que estruturam a vida pública e indicam como os grupos sociais se inter-relacionam no espaço da cidade.

Há distintas elaborações conceituais em relação à ideia de segregação socioespacial. Alguns afirmam que ela ocorre devido à imposição da lógica excludente do mercado imobiliário, outros como Corrêa (1989), afirmam que ela é

uma forma de impedir que haja a mobilidade social entre classes. Mas, o certo é que ela está ocorrendo e de fato precisa ser discutida a fim de que sejam analisados os seus reflexos sobre a sociedade.

Para Rolnik (1994, p. 48-49):

É importante observar que se a segregação se impõe a nível da constituição de territórios separados para cada grupo social, é também sob seu império que se reorganiza o espaço de moradia. O lar – domínio de vida privada do núcleo familiar e de sua vida social exclusiva – se organiza sob a égide da intimidade. Isto implica uma micropolítica familiar totalmente nova e ao mesmo tempo significa uma redefinição da relação espaço/privado público na cidade.

Vasconcelos (2011, p. 20) fala que agrupamento seria o termo mais correto para utilizar-se nos casos de condomínios horizontais como os existentes na região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul:

[...] É o resultado da vontade voluntária de agrupar grupos socialmente homogêneos e tem o melhor exemplo nos loteamentos e condomínios fechados, com entradas restritas, muros e sistemas de segurança. É uma forma radical de agrupamento residencial defensivo e que procura juntar os semelhantes e excluir os diferentes e até impedir o acesso dos indesejáveis. Um sinônimo seria o “amuralhamento” (*walling out*), proposto por Marcuse (2004). Vários estudos vêm sendo desenvolvidos sobre esta temática, podendo ser destacado o “Cidade de muros” de Teresa Caldeira (2003). A autora utiliza as noções de “enclaves fortificados” e de “enclaves de luxo”. Por outro lado, o poder de compra permite o acesso de famílias de traficantes de drogas nessas áreas exclusivas, como no caso brasileiro. (grifo do autor).

Em que pese Vasconcelos abordar com propriedade a matéria, entende-se que segregação socioespacial é o termo mais adequado para o presente estudo. Com base em Rolnik (1994), entende-se que a segregação vista na região do Litoral Norte do Rio Grande é espacial porque segrega os que residem dentro do condomínio, na medida em que todos os empreendimentos são murados, e exclui os que estão fora já que existe uma fronteira física. Mas é também social porquanto ocasiona um tensionamento social. Os moradores que residem fora dos condomínios são excluídos da infraestrutura existente somente no interior dos condomínios fechados. Este tensionamento é perceptível nas localidades de Capão da Canoa e de Xangri-Lá.

O que acontece na região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul já acontece no Brasil. O processo de urbanização no país não é um processo recente. Entretanto

tornou-se acentuado a partir da segunda metade do século XX. Ainda, neste mesmo século acentuou-se o processo de suburbanização. Sobretudo nas metrópoles e cidades médias, onde este processo se fez acompanhado principalmente da expansão espacial da periferia urbana, enquanto expressão da segregação socioespacial da população de baixa renda ou em situação de vulnerabilidade social.

Para Rolnik (2011) o conceito de periferia deu-se a partir de um desenvolvimento urbano forjado nos anos 1980. Este modelo de desenvolvimento impediu que as faixas de menor renda tivessem acesso a condições básicas de urbanidade.

Moura e Ultramari (1996, p. 11) definem periferia urbana como

Áreas de concentração de moradias de população de baixa renda, carentes dos serviços básicos essenciais e que sofrem os efeitos de longos deslocamentos para o trabalho, o consumo e o lazer. Reforçam um ciclo de pobreza cada vez mais difícil de romper. [...] Carentes, as áreas periféricas implicam, também, a deterioração progressiva da cidade e da vida urbana como um todo. Crescendo continuamente, elevam as demandas nas áreas centrais, onde buscam os serviços que aí existem.

Diante desta realidade percebe-se que a produção do espaço urbano tem se dado, sobretudo em função dos interesses dos agentes imobiliários. Na medida em que os centros são melhores equipados, as periferias caracterizam-se pela precariedade dos serviços de infraestrutura.

A concepção de periferia torna-se mais complexa, pois é marcada muito mais pelas condições precárias de infraestrutura do que pela sua localização espacial em si, porquanto existem periferias em áreas nobres centrais ou intermediárias das cidades, bem como existem condomínios em áreas periféricas.

Neste sentido Sposito (2004, p. 125) assinala que:

Os interesses fundiários e imobiliários são, sem dúvida, os motores principais da extensão da cidade. A lógica de produção do espaço urbano tem sido orientada pela implantação de novos loteamentos e pelo contínuo lançamento de novos produtos imobiliários de forma a se atingir novos consumidores e/ou se estimular novas demandas àqueles que já haviam consumido esses produtos imobiliários anteriormente. Essa lógica tem levado os espaços urbanos a crescerem mais territorialmente do que demograficamente ou economicamente, como atesta o crescente número de lotes não edificadas, em cidades de diferentes portes. Nesses termos, a cidade é, mais do que nunca, um negócio e, contrariamente, às tendências anteriores, o que se tem na cidade atual é o espaço planejado, resultado da intenção e das estratégias de mercado e não da história.

Percebe-se que a periferia está apresentando um complexo conteúdo com o advento dos condomínios. Antes o espaço que era ocupado por populações em situação de vulnerabilidade social hoje é ocupado por casas de alto padrão.

2.5 Novos produtos imobiliários – condomínios horizontais residenciais fechados.

Pode-se afirmar que nos últimos anos houve uma intensa dispersão espacial da produção imobiliária nas cidades seguindo a orientação do centro para áreas mais afastadas na cidade, o que fragmentou a malha urbana. Muito tem contribuído para isto os novos produtos imobiliários que vem sendo introduzidos no mercado como condomínios fechados de lotes, os quais em geral são destinados à satisfação de uma classe com alto poder aquisitivo.

A presença de novos atores e/ou novas formas de articulação de atores já existentes neste mercado foi determinante para a formulação e definição desses produtos imobiliários e de sua materialização na cidade.

Neste processo, a incorporação imobiliária assume papel de destaque, desta forma é importante caracterizarmos algumas das suas funções e principais estratégias dos agentes que dela participam.

2.5.1 A incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária é uma das principais responsáveis pela reestruturação do mercado imobiliário em Capão da Canoa e em Xangri-Lá. Diante de sua importância na região litorânea do norte do Rio Grande do Sul, faz-se necessário a sua conceituação.

Cambler (1993) define incorporação imobiliária como, em sentido geral e amplo, aquela atividade humana, exercida no sentido de incluir, unir, introduzir ou ligar uma coisa ao corpo de outra, a que ficará pertencendo, com a finalidade de obtenção de ganho econômico.

A Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no seu artigo 28, parágrafo único define a incorporação imobiliária como sendo a “atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”.

A palavra incorporação, em seu sentido etimológico, é composta da união do prefixo “*in*” (utilizado na acepção de passagem para novo estado ou nova forma) com a palavra *corpo* (no sentido de estrutura física), acrescida do sufixo *ação* (com a noção básica de ato). Literalmente o termo significa o ato de transformação da estrutura física e foi utilizado para a concepção do derivativo *incorporador*. Desta forma incorporação deriva do latim *incorporatio*, de *incorporare* (dar corpo, juntar, unir). (CAMBLER, 1993).

O núcleo da atividade incorporativa resume, a partir disso, em um negócio jurídico, denominado “contrato de incorporação imobiliária” por intermédio do qual, alguém (o incorporador) obriga-se a promover a construção do edifício e a transferir a propriedade das unidades autônomas em que o mesmo foi dividido, cabendo à outra parte (o candidato a proprietário ou adquirente) pagar o preço previamente ajustado. A esse negócio jurídico denominamos incorporação imobiliária *stricto sensu*. (CAMBLER, 1993).

Neste sentido, a incorporação é um dos setores que mais movimentam o mercado imobiliário na região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, sendo responsável por empregar diversos moradores da região.

2.5.2 O incorporador

A incorporação imobiliária está dotada de preceitos legais na Lei nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e outra figura importante desta relação, também foi citada e mereceu destaque, trata-se do incorporador imobiliário, que segundo Pereira (1998, p. 231) “o incorporador existiu antes de o direito ter cogitado dele”. Trata-se de questão, nitidamente, de afirmação primeira no cotidiano das pessoas, para após ser afirmado na esfera jurídica.

Em período anterior da diretiva legal, não havia enquadramento jurídico à atividade exercida pelo incorporador, esta estava associada ao corretor que encaminhava a negociação entre as partes; proprietário do terreno e comprador. Para Pereira (199, p. 233) “O incorporador poderia ser; um industrial da construção civil, um banqueiro, um comerciante. Um pouco de tudo”. A norma veio clarear o tema.

Segundo a Lei nº. 4.591/64:

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas. [...] Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

O incorporador assume papel de destaque na atividade incorporativa, pois diretamente está relacionado com a atividade econômica em si, com os fatores de produção e comercialização do empreendimento executado.

É o incorporador que “banca” a construção, dependendo das condições negociais e das suas possibilidades financeiras investirá no custeio, para após, com o recurso da comercialização, auferir seu lucro.

Veja-se que sem esta combinação subjetiva – incorporador/incorporação – não haverá o lançamento da construção, e também não será possível a alienação de unidades autônomas.

Desta forma, a incorporação imobiliária necessita de pessoa física ou jurídica, que ao menos eventualmente, promova a construção, ou seja, o responsável pelo evento, dividido em unidades autônomas, vinculadas por sua vez, a frações ideais do terreno, destinadas a alienação para construção ou construídas sob o regime condominial.

A Lei nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (lei das incorporações imobiliárias) no seu artigo 31, determina quais as pessoas têm qualidade para realizar a incorporação, quais sejam: a) O proprietário do terreno, promitente comprador ou, ainda, o cessionário de direitos contratuais; b) O construtor; c) O corretor de imóveis.

Assim, tem-se que os incorporadores são responsáveis pelos grandes empreendimentos existentes na região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul. Eles são responsáveis pela incorporação da área, pela construção dos muros, preparação da terra para construção e arruamento.

2.5.3 Os condomínios horizontais residenciais fechados

A moradia assume caráter fundamental na boa qualidade de vida do homem. Abrigar-se bem, proteger-se contra as intempéries, buscar a privacidade íntima da família e com isso alargar os laços sociais familiares, representa ponto de equilíbrio para o desenvolvimento das potencialidades humanas. Dizem os estudiosos que se há problemas na família, há problemas na sociedade. Por sua vez se a família vai bem, a sociedade também caminhará bem.

A moradia deveria contar com a disposição de serviços públicos mínimos, que teriam reflexos diretos na qualidade de vida das pessoas e, conseqüentemente, da sociedade como um todo. Estes serviços mínimos seriam a coleta dos resíduos orgânicos e inorgânicos, disponibilidade de água tratada, coleta e tratamento de esgoto doméstico sanitário, fornecimento de energia elétrica e acesso por vias pavimentadas.

Estes serviços disponibilizados, permanecendo ao alcance da população, trariam contribuições significativas para a sociedade e a natureza agradeceria, pois grande parte dos resíduos produzidos pelo homem tem origem doméstica.

Por outro lado, no contexto do sistema capitalista no qual vive a sociedade, as condicionantes do capital fazem com que o homem deixe a casa utilitária, de moradia simples e passe a utilizá-la como padrão de ostentação econômica, poder político, demonstração de superioridade social em relação aos demais seres humanos. A manutenção deste status econômico faz com que o homem, ao invés de uma moradia, tenha várias casas e obtenha com o resultado do seu arrendamento o lucro desmesurado, a renda monetária galopante que cada vez mais aumenta a diferença social – poucos têm muito e muitos têm pouco.

Este avanço sobre o lucro fácil, descontrolado, fora do alcance social, produz resultados nefastos e maléficos ao meio ambiente urbano e no cumprimento da função social da cidade.

Havendo a necessidade da manutenção do poder constituído, alargamento das potencialidades de consumo, somado a novos consumidores que necessitam de novos lares para residência, cada vez mais fica alicerçada, reforçada a indústria da construção civil.

Vários elementos contribuiriam para que as cidades crescessem cada vez mais de forma desordenada: o êxodo rural, as melhores condições de vida, as melhores

condições de estudo técnico e universitário, a concentração das indústrias e da atividade terciária, em geral nas proximidades urbanas, fez e fazem com que os homens se concentrem nas periferias das grandes cidades – próximos das “oportunidades” oferecidas. Toda esta realidade contextualizada vem reforçar a indústria da construção civil, ou seja, a Indústria das Incorporações Imobiliárias.

Caldeira (1984, p. 104) afirma que

A maneira como se dá a vida na cidade, as condições de vida de cada família estão na dependência da quantidade de rendimentos de cada uma delas. Embora as rendas familiares sejam o resultado de estratégias diferentes e estejam relacionadas a variadas relações no mercado de trabalho, a verdade é que há um momento em que todas essas diferenças deixam de ser significativas: é o momento do consumo. A quantidade de rendimentos impõe limites, indo determinar não só o que pode ser comido ou vestido, mas também de que maneira a própria cidade pode ser apropriada; ou seja, é a renda que vai ditar, em boa medida, a maneira de viver.

Diante da influência da renda de cada família a cidade fragmentada vai ganhando características distintas. Sobre o assunto Hidalgo, Borsdorf e Sánchez (2006, p. 68) asseveram que

Os bairros fechados e especialmente os de maior tamanho são um verdadeiro símbolo das mudanças e das formas em que se desenvolve o espaço da habitação atualmente. Como apontamos, exemplos clássicos dessas variações são as mudanças que acontecem nas grandes capitais do Cone Sul, como Buenos Aires e São Paulo, onde os espaços residenciais fechados se relacionam com as manifestações recentes das desigualdades socioeconômicas e possibilitam a expansão das fronteiras da cidade e a polarização dos setores sociais homogêneos – sejam 'ghettos' de ricos ou pobres – que se constituem em fatores da segregação social e da fragmentação física da metrópole.

A indústria das incorporações imobiliárias desenvolve-se porque a construção das residências familiares não pode ser executada por aquele que adquire, seja por questões técnicas que não possui, seja por tempo não disponível, pois o mesmo está envolvido com outras atividades e pode ser também por questão monetária. Muitas vezes a incorporadora imobiliária é a agente financiadora da compra da residência.

Outra questão relevante que deve ser observada para o crescimento generalizado da indústria das incorporações imobiliárias é o pouco regramento sobre a matéria. É lógico e racional que o desenvolvimento de uma cidade deva ocorrer de forma clara, objetiva, dentro dos padrões sustentáveis e duradouros. A oferta de

determinados serviços públicos mínimos para a real qualidade de vida, exercício pleno da cidadania e promoção da dignidade da pessoa humana, jamais poderia ser saturada. Por exemplo: se a construção de redes de coleta de esgoto doméstico permite a conexão de um determinado número de residências, para um número estimado de pessoas, esta condição não poderia ser ultrapassada, mas isto não é o que ocorre.

Estabelecida a problemática ambiental, gerada com o reforço da indústria da construção civil, coube aos legisladores a produção de normas legais que pudessem ser utilizadas pelo Poder Público, pelo cidadão, pela sociedade organizada, enfim, também pelo somatório de esforços com o intuito de estabelecer o equilíbrio ecológico.

A primeira tentativa de organização legal foi com o Decreto Federal nº. 5.481 de 25 de junho de 1928 que tentou disciplinar um tema ainda pouco suscitado na doutrina jurídica: a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares.

Mais adiante, através do Decreto Federal nº. 5.234 de 1943 e com o advento da Lei Federal nº. 285/48 foram feitas pequenas alterações para disciplinar a indústria da construção civil.

Foi mesmo com o surgimento da Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964 que ocorreu a primeira grande organização do setor, sendo inclusive copiada por outros países. Através desta Lei define-se o que é incorporação imobiliária, conceito de incorporador e quem podem sê-lo; buscou-se também clarear questões condominiais. Esta Lei (4.591/64) veio disciplinar um setor específico, ou seja, a indústria da construção civil.

Importante diferenciar condomínio de loteamento. A lei 4.591/1964 dispõe que os condôminos são co-proprietários da coisa, sendo cada um dono de uma quota ideal sobre o terreno em sua totalidade. Nos condomínios há propriedade exclusiva e propriedade sobre as áreas em comum. Nos loteamentos não existem áreas comuns. Estas pertencem ao poder público.

O instituto do condomínio horizontal residencial fechado é uma figura inexistente do ponto de vista jurídico no país. Não existe no Brasil legislação que trate da questão de forma específica. Assim, a fim de se preencher as lacunas existentes acerca do tema, outras leis esparsas, como os planos diretores

municipais e o Estatuto da Cidade são utilizadas a fim de permitir e regular a instalação dos condomínios horizontais fechados¹.

Diversos municípios criaram leis complementares a fim de regularizar a matéria de acordo com as características de cada local. Neste sentido, importa mencionar que o município de Xangri-Lá foi pioneiro ao criar a primeira lei no Brasil que versa sobre condomínios horizontais fechados e esta serviu de exemplo para municípios do país inteiro.

Até o momento pouco se tem discutido na área jurídica sobre a questão dos condomínios horizontais fechados.

Gomes (2011) afirma que um dos temas mais instigantes, atuais e pouco explorados pela doutrina brasileira é o tema da legalidade ou ilegalidade dos condomínios horizontais fechados, uma vez que, mesmo após o surgimento do Capítulo da Política Urbana na Constituição Federal de 1988 (artigos 182 e 183), de sua regulamentação pela Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), e da proposta de revisão da Lei nº 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano) pelo Projeto de Lei nº 3.057/00 (Lei de Responsabilidade Territorial) pouco se tem investigado sobre o tema.

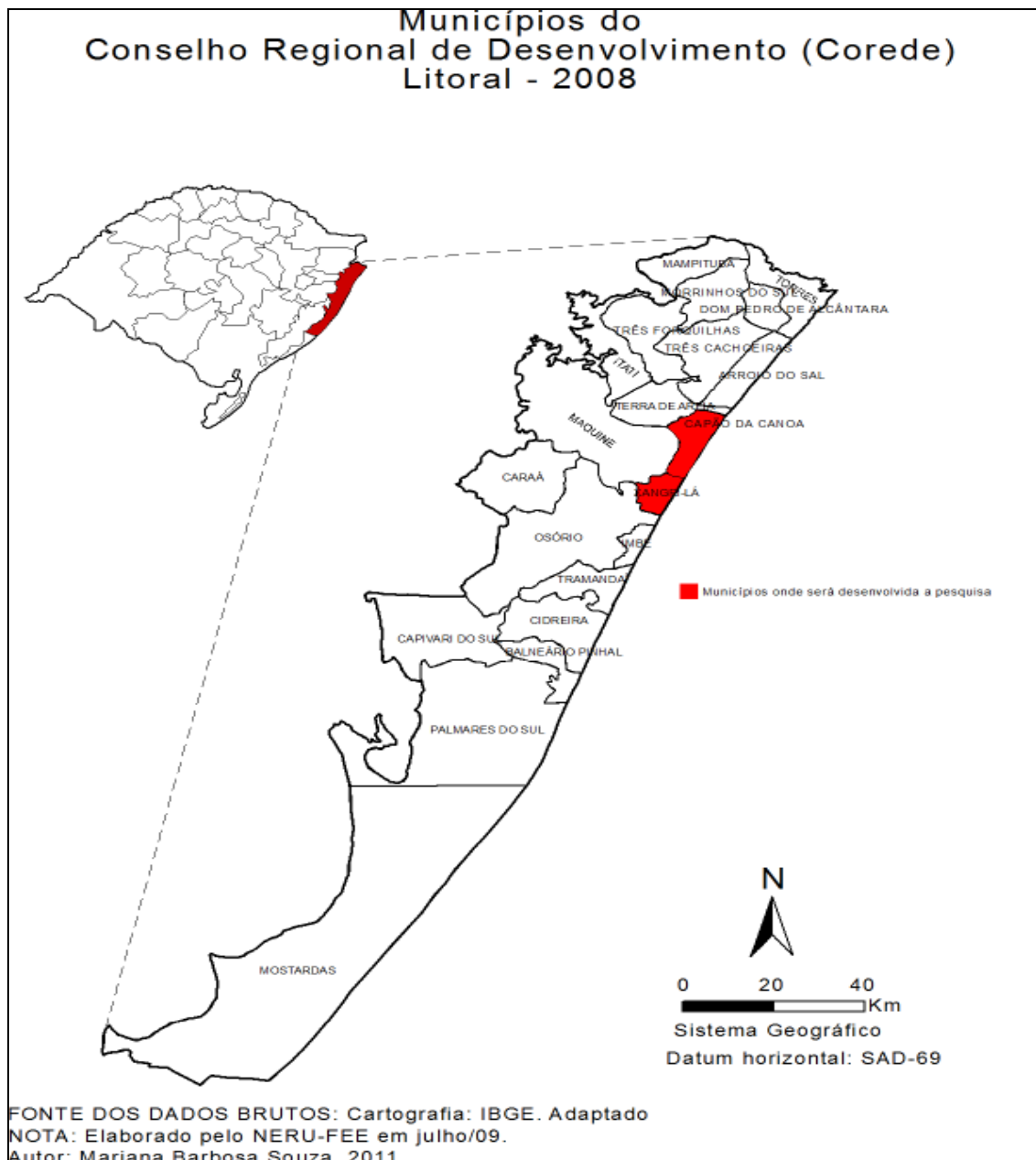
O projeto de Lei nº 3.057/00 que está tramitando no Congresso Nacional a fim de que seja regulamentada a questão conceitual dos condomínios fechados possui em apenso outras 20 propostas que versam sobre o a matéria. O projeto busca uniformizar a terminologia para este tipo de empreendimento. Até que ele seja aprovado outras leis estão sendo aplicadas nos casos concretos.

¹ Os condomínios horizontais fechados existentes na região no Litoral Norte, notadamente nos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá se caracterizam por serem todos murados e de alto padrão, ou seja, são casas residenciais de grande porte pertencentes ou destinados à população da classe alta. Não existem em Capão da Canoa e Xangri-Lá condomínios horizontais com características diferentes das que foram mencionadas.

3 O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NA REGIÃO DO LITORAL NORTE DO RIO GRANDE DO SUL

A região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul é delimitada ao sul pelo município de Balneário Pinhal, ao norte pelo Rio Mampituba, a leste pelo Oceano Atlântico e, a oeste, delimitada em função de sua formação geológica, relevo, bacia de drenagem e limites políticos, estendendo-se até os limites de São Francisco de Paula. O figura 1 da região do Litoral Norte do RS representa melhor sua constituição:

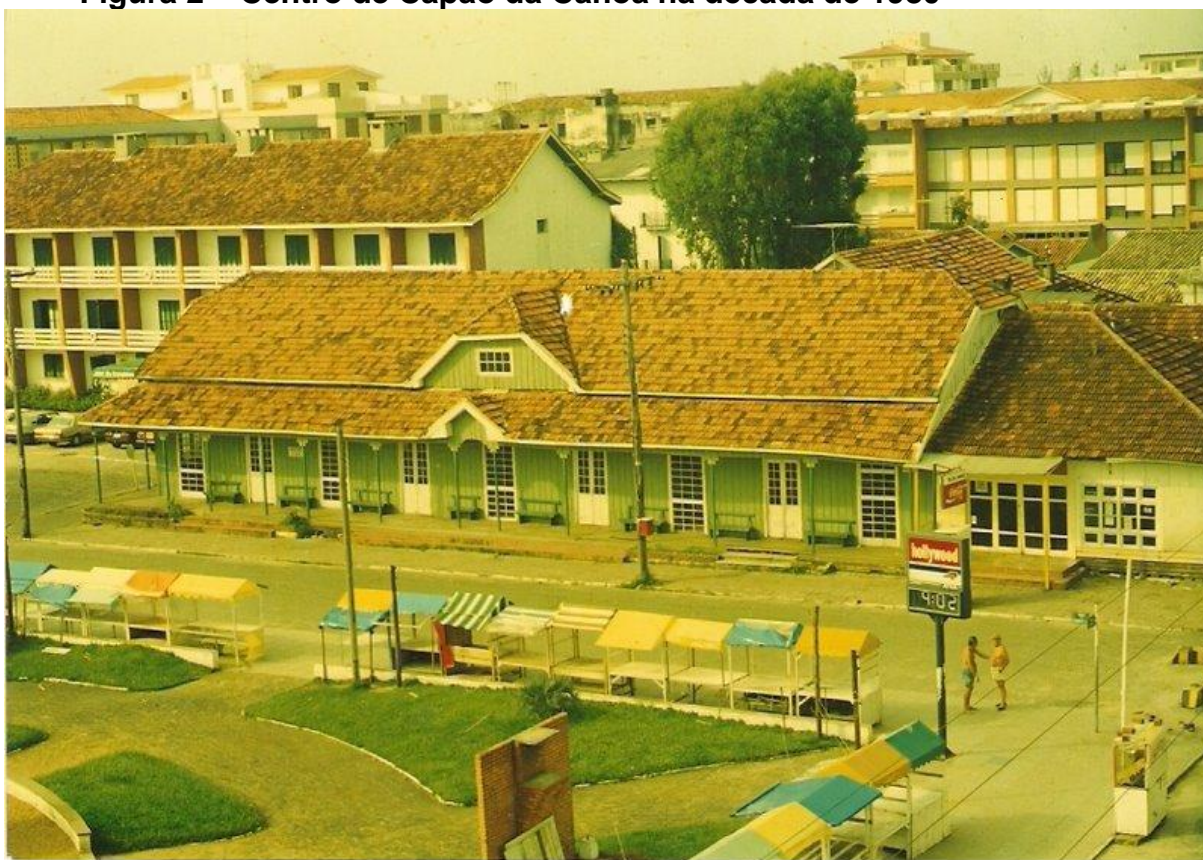
Figura 1 – Litoral Norte do RS: 2012



Assim, a região do Litoral Norte gaúcha é formada pelas áreas totais ou parciais de 19 municípios: Arroio do Sal, Capão da Canoa, Cidreira, Dom Pedro de Alcântara, Itati, Mampituba, Maquiné, Morrinhos do Sul, Osório, Pinhal, Santo Antônio da Patrulha, São Francisco de Paula, Terra de Areia, Torres, Tramandaí, Três Cachoeiras, Três Forquilhas e Xangri-Lá.

No início do século XX as praias de Cidreira, Tramandaí e Torres já eram conhecidas. Entretanto, Cidreira possuía muitas dunas e a areia incomodava nos dias ventosos, em Tramandaí as hospedagens localizavam-se muito distantes do mar e os veranistas tinham que ser transportados até a beira-mar, e Torres era muito distante, além de ser considerada uma praia para “grã-finos”, classe alta. Nesse contexto, a praia de Capão da Canoa tornou-se preferida por deter uma planície de gramado que ia até a beira do mar. Além disso, os veranistas trocavam de roupas nos próprios hotéis, visto que estavam localizados próximos à praia.

Figura 2 – Centro de Capão da Canoa na década de 1980



Fonte: Acervo pessoal de Paulinho Magistério, 1980 (autoria da foto: desconhecida).
Vista da Rua Pindorama. Ao fundo, o antigo hotel Riograndense, onde hoje se localiza o shopping Lynemar

A ocupação inicial do Litoral Norte do Rio Grande do Sul deu-se devido a diversos condicionantes. Antes da década de 1940 não havia qualquer tipo de investimento estatal que facilitasse a ida do interior para o Litoral Norte gaúcho, o que fez com que a urbanização do Litoral Norte gaúcho ocorresse mais visivelmente a partir da década 1980.

Sobre a ocupação inicial da região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, de acordo com Strohaecker e Toldo Jr. (2013, p. 05):

A partir de 1732, a região começou a ser colonizada por imigrantes provenientes dos Açores, de Portugal e de Laguna, através da concessão de sesmarias e datas de terras. A economia da região baseava-se na agricultura, na pecuária e na pesca. As estâncias tinham suas sedes e principais atividades implantadas nas terras mais continentais, onde os recursos hídricos e o solo eram de melhor qualidade. As condições de alta salinidade e umidade, os ventos constantes, a vegetação rarefeita, o solo arenoso e os grandes campos de dunas, dificultavam o acesso e a utilização das terras adjacentes à orla, com exceção da foz dos rios Mampituba e Tramandaí, onde a atividade pesqueira apresentava certa relevância.

Os autores continuam afirmando que os negros também detiveram importância na ocupação do solo da região, mormente no que tange a atividades relacionadas à criação de gado, lavouras de cana de açúcar e atafonas de farinha (STROHAECKER e TOLDO JR., 2013).

A urbanização do Litoral Norte do Rio Grande do Sul ocorreu a partir do pós-primeira guerra, ocasião em que os Municípios da região passaram a registrar um número maior de investimentos para fins turísticos, dentre eles destacam-se Capão da Canoa, Torres e Tramandaí, primeiramente pertencentes ao município de Osório. Entretanto, é a partir dos anos de 1930 que o início do processo de urbanização torna-se uma realidade frente aos recursos investidos pelo governo do estado, como rede de água e de energia elétrica.

Nesse período, poucas pessoas moravam em Capão da Canoa, conhecida como “Balneário”, devido às suas qualidades para banho de mar. Primeiramente, as pessoas que passavam a temporada de veraneio no local, acreditavam que os banhos possuíam propriedades medicinais. Os banhos eram tomados às 5 horas da manhã e após não se podia tomar banho de água doce, senão as propriedades medicinais não surtiriam seus efeitos. (SANTOS, 2005).

Os poucos moradores de Capão da Canoa nos anos de 1930 e 1940 viviam, basicamente, da pesca realizada em águas salgadas ou doces. Também, havia um

intercâmbio econômico com os fazendeiros da serra, por meio de atividades na pecuária. Nesta mesma época havia uma incipiente atividade hoteleira, a qual utilizava durante a temporada de veraneio diversos empregados como cozinheiros, serventes, garçons e outros, que passaram a fixar residência na região. (SANTOS, 2005).

Ainda, sobre a ocupação do Litoral Norte do Rio Grande do Sul tem-se que

A ocupação mais intensiva dessa região deu-se com a chegada dos açorianos vindos de Santa Catarina. A região, que era ocupada originalmente por fazendas de criação de gado, foi transformando-se a partir da década de 1940. Nesse período foram implantados pequenos aglomerados de casas junto ao mar para abrigar, nos meses de verão, famílias vindas da capital e outras regiões do Estado. O veraneio passa a ser o principal uso da planície costeira do Litoral Norte e a ocupação agrícola, através de pequenas e médias propriedades, o uso predominante das áreas mais interioranas. A economia da região passa a ser sustentada basicamente pelos serviços de apoio ao veranista, a construção civil e uma pequena indústria moveleira e de artesanato. A expansão desses balneários fez com que, à exceção de pequenos trechos, toda a linha de costa fosse urbanizada. As deficiências de infraestrutura e serviços de saneamento e ausência de diretrizes para ocupação do território, além de acarretar impactos nos ecossistemas, também provoca empecilhos para a plena prática de veraneio. Em alguns casos inviabiliza o contato direto da população com o mar e as lagoas, principais recursos e os mais interessantes atrativos para o homem nessa região. (FEPAM, 2000, p. 11-12).

Fora de temporada a pequena população da região passava por dificuldades, visto que os recursos básicos, como saúde eram carentes. Os primeiros loteamentos e construções de casas trouxeram operários para trabalharem, além de serviços de corretagem, comerciantes, etc.

Conforme Strohaecker (2001, p. 115):

A característica comum dos balneários gaúchos até meados da década de 60 era o traçado ortogonal, a baixíssima densidade, moradias unifamiliares de um ou dois pisos assentes em terrenos padronizados com recuos laterais, frontais e de fundos, conformando uma paisagem bucólica e rarefeita.

O processo de urbanização da região intensificou-se com a inauguração da auto-estrada BR-290, a qual serviu para que turistas, provenientes das regiões de Porto Alegre e de Caxias do Sul fixassem residências de veraneio no Litoral Norte gaúcho.

Ainda, na década de 1980 foi construída a RS-389, conhecida como Estrada do Mar, com a intenção de desafogar o trânsito na BR-101. A auto-estrada liga os municípios entre Osório e Torres. A Estrada do Mar facilitou, ainda mais, o acesso ao Litoral do Norte do Rio Grande do Sul.

No tocante às emancipações, os municípios do Litoral Norte gaúcho são provenientes do Município de Santo Antônio da Patrulha. Mais especificamente, Osório deu origem ao Município de Capão da Canoa, o qual por sua vez, acabou dando origem ao Município de Xangri-Lá.

Conforme dados da FAMURS (Federação das Associações de Municípios do Rio Grande do Sul) as emancipações dos principais Municípios do Litoral Norte gaúcho ocorreram entre os anos de 1980 e 1996:

Quadro 1: Emancipações na região do Litoral Norte - RS

Novo Município	Ano da emancipação	Município de origem
Capão da Canoa	1982	Osório
Imbé	1988	Tramandaí
Cidreira	1988	Tramandaí
Arroio do Sal	1988	Torres
Xangri-Lá	1992	Capão da Canoa
Balneário Pinhal	1996	Cidreira

Fonte: Famurs, 2011.

As emancipações somadas à melhoria do acesso rodoviário causaram um fervor no setor imobiliário merecendo destaque os principais atores imobiliários (construtoras e incorporadoras), as quais competiam por terras para fins de loteamentos.

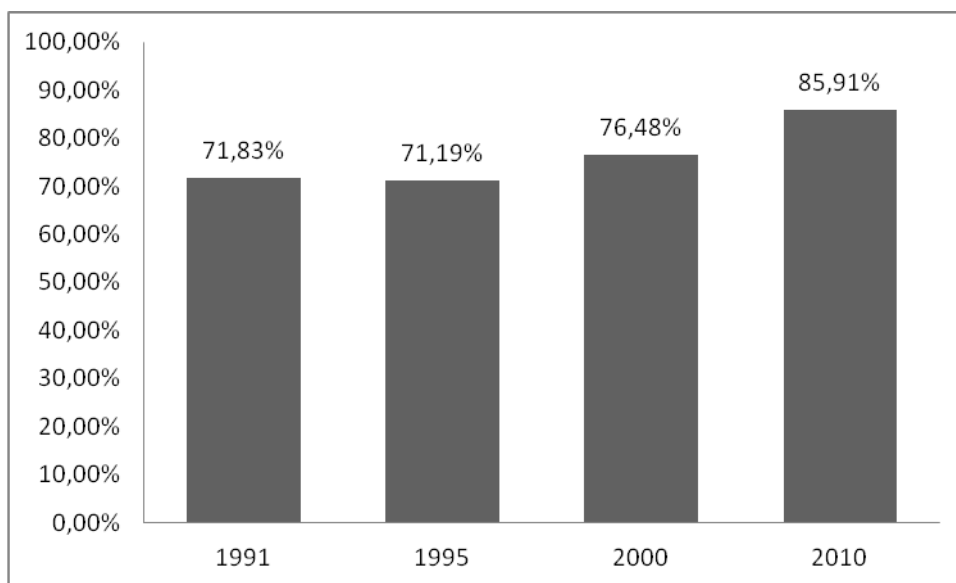
A pressão efetuada pelos atores imobiliários exerceu influência direta sobre a legislação dos Municípios, os quais não conseguiram manter um padrão equilibrado de urbanização. Como exemplo cita-se o caso de Capão da Canoa, o qual possui legislação vigente permitindo a construção de prédios de até 13 andares à Avenida Beira-Mar.

Historicamente, Capão da Canoa tem suportado ao longo das últimas duas décadas, a exemplo de outros municípios do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, a

ocorrência de um expressivo fluxo migratório, estimulado principalmente pela expansão do mercado imobiliário e pelo crescimento econômico. Fatores que foram determinantes para sua estruturação urbana.

A fim de visualizar-se a dimensão do aumento da urbanização tem-se o gráfico 1, o qual aponta que a taxa de urbanização da região do Litoral aumentou nos últimos:

Gráfico 1: Litoral Norte - RS: Taxa de urbanização 1991 a 2010



Fonte: FEE, 2011.

Entre 1991 e 2000 a população de Capão da Canoa passou de 19.473 para 30.498 habitantes, houve um acréscimo, no período, de 11.025 pessoas, ou seja, um acréscimo médio de 1.004 pessoas por ano. O que acabou resultando em um aumento de 56% da população em 9 anos (FEE, 2012).

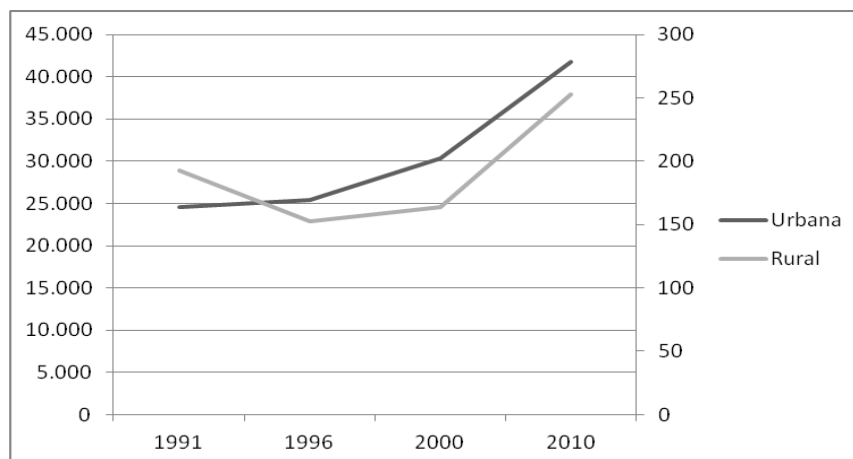
Há que se destacar o aumento expressivo da população urbana de cada município, como ilustram os gráficos 2 e 3.

Na região, em 2010, o município de Capão da Canoa apresentava uma população total de 42.040 habitantes, e o município de Xangri-Lá de 12.434 habitantes. Os municípios contribuíram para o crescimento da região.

Capão da Canoa e Xangri-Lá apresentam dinâmicas distintas, porquanto a população rural do primeiro cresceu junto com a população urbana. Em 1991 Capão da Canoa possuía 193 pessoas no meio rural, já no ano de 2010 esse número

aumentou para 253 pessoas. No mesmo ritmo a população urbana de Capão da Canoa aumentou nos últimos 20 anos.

Gráfico 2: Capão da Canoa - RS: População urbana e rural, 1991 a 2010

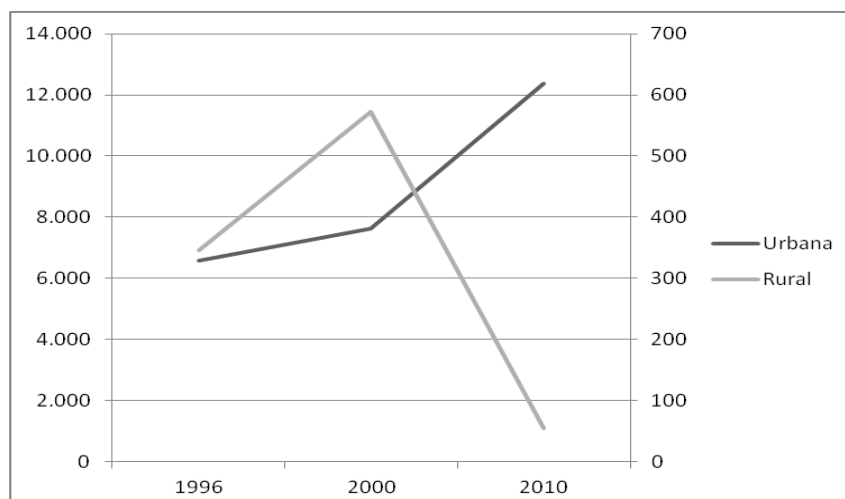


Fonte: FEE, 2011.

Enquanto que, em Xangri-Lá, a população rural só decaiu com os últimos anos. Em 1996 a população rural do município era de 346 pessoas. Em 2010 era de 55 pessoas. Um dos principais fatores responsáveis pela queda da população rural em Xangri-Lá é o surgimento de novos produtos imobiliários na região, mormente a instalação dos condomínios horizontais fechados, os quais foram construídos em áreas consideradas rurais do município.

Conforme se pode averiguar no gráfico abaixo a população rural do município de Xangri-Lá reduziu-se consideravelmente.

Gráfico 3: Xangri-Lá: População urbana e rural, 1996 a 2010



Fonte: FEE, 2011.

Fazendo uma comparação, a fim de se traçar um breve panorama do crescimento urbano na região, Capão da Canoa, em 1993 (portanto já com a emancipação de Xangri-Lá), detinha uma população total de 21.943 habitantes, enquanto que Xangri-Lá possuía 5.944 habitantes.

A taxa de urbanização de Capão da Canoa de 99,14% em 1991 passou para 99,39% em 2010. Na mesma direção a urbanização em Xangri-Lá passou de 95% em 1996 para 99,55% em 2010 (FEE, 2011).

Os dados apresentados pela Fundação de Economia e Estatística indicam que a região nos últimos anos tem atraído expressivo contingente de novos moradores, tanto que a população de Capão da Canoa e de Xangri-Lá praticamente dobrou em menos de 20 (vinte) anos.

A partir do aumento populacional em ambos os municípios, a criminalidade, igualmente, aumentou nos últimos anos.

Esse processo de migração e de fixação de contingente populacional, ocupando as áreas do município sem infraestrutura urbana permanece considerável em períodos sazonais (veraneio e feriados prolongados). A princípio, contava com certa indiferença da sociedade e com o descaso do Poder Público, visto existirem grandes áreas desabitadas (em muitos casos, decorrentes da massa falida de loteadoras).

Assim, ainda que visto como algo a chamar a atenção da opinião pública, as ocupações irregulares ficaram relegadas a um plano secundário, colocando-se como uma situação indefinida. Desse modo, embora fosse uma questão já percebida como problema social a exigir tratamento de ordem político-governamental, não recebia qualquer formulação ou encaminhamento de propostas para solucioná-la, sendo postergada pelo Poder Público.

A partir de 1995, houve o “boom” no setor imobiliário. E entre os anos de 1999 e 2002 “o capital arrecadado dos imóveis construídos no período chegava a 1 bilhão e 488 milhões de reais. Este intenso crescimento do mercado imobiliário não se fez acompanhado da fiscalização do Poder Público.

Pelos registros da Prefeitura de Capão da Canoa estavam “dependendo de habite-se 44 prédios, dos quais 31 com 13 pavimentos”. (NEVES, 2004, p. 68).

Em razão do aumento populacional experimentado ao longo dos anos, acompanhado do crescimento desordenado e da ocupação irregular das áreas com

finalidade urbana, os impactos se potencializaram e se refletiram sob várias formas e matizes no contexto local, pode-se citar a ocupação irregular de diversas áreas no município caponense. Desse modo, a questão veio tomando maiores proporções nos últimos tempos, até começar a dar sinais significativos de que sua continuidade seria prejudicial para os municípios.

A permanência do modelo começou a apresentar, com o passar dos anos, os aspectos indesejáveis de insustentabilidade, degradação ambiental, informalidade, ilegalidade, e de alta exigência de serviços públicos. Isto, conseqüentemente, levou os municípios a acumularem problemas e demandas que se desdobravam nas mais diversas áreas de atuação do Poder Público, aproximando o sistema público de serviços, a cada dia, a uma condição de colapso.

Fernandes (2004, p. 108) registra tais aspectos no processo de crescimento urbano da cidade de Capão da Canoa:

(...) Não se pode esquecer, obviamente, do aumento de vilas que cresceram na periferia da cidade, nas imediações da praia Arco-Íris, e em outros locais, onde se deu a ocupação desordenada, sem infra-estrutura adequada mediante a simples ocupação dos terrenos, sem qualquer respaldo legal e político-administrativo.

Outro aspecto a ser levantado em relação à postura governamental, no sentido de inibir a sua atuação de forma mais preventiva, diz respeito aos aspectos de incerteza e de desgaste político que poderiam surgir com a sua intervenção na realidade que estava se instalando. Ou seja, o receio em desconhecer os impactos e o custo político que poderiam advir com a sua atuação, podem ter contribuído para retardar o enfrentamento do problema e seu ingresso na agenda política.

A combinação dessas resultantes reflete, assim, a ausência de intervenção do Poder Municipal em relação à questão, o qual, talvez por inércia, negligência ou mesmo conivência, num passado recente, deixou de empregar qualquer ação maior quanto ao problema que começava a emergir.

Nesse contexto, sociedade e governo começam a perceber a gravidade e a complexidade do problema instalado, na medida em que esses fatores foram evoluindo. A questão assumiu outro enfoque e transformou-se em uma demanda recorrente, passando a exigir respostas dos Governos Municipais.

Outrossim, é de se destacar o papel do Engenheiro Ubatuba de Farias, o qual foi responsável pelo planejamento de algumas praias do Litoral Norte na década de

1940, dentre elas Imbé (a fim de contrapor a realidade de Tramandaí, praia de cunho mais popular) e Atlântida, que conta com plano diretor próprio.

O processo de configuração espacial da cidade de Capão da Canoa caracteriza-se por sucessivas expansões. Primeiramente, em direção ao sul, hoje bairro Girassol e, posteriormente, ao norte, hoje bairros Zona Nova, Zona Norte, Arco-Íris e Capão Novo.

3.1 O meio ambiente de Capão da Canoa e de Xangri-Lá

Com a promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil (05 de outubro de 1988) preocupações com o meio ambiente vieram à tona, mormente as questões inerentes aos bens transindividuais e difusos.

Ainda, de acordo com a FEPAM (2000, p. 09):

O Litoral Norte é uma região riquíssima sob o ponto de vista ambiental. Devido a sua idade geológica recente (cerca de 5.000 a.C.), seus ecossistemas são frágeis e raros. São poucas as regiões do planeta em que ocorrem praias retilíneas e contínuas de tamanha extensão. O Litoral gaúcho dispõe de 618 km de extensão. Esse processo geológico ainda em formação mostra uma sequência de ambientes de especial valor paisagístico e produtividade biológica. O cordão de lagoas, as barreiras de dunas, os banhados e os contrafortes da Serra Geral conferem a essa região um cenário diferenciado no continente latino-americano. Por outro lado, essas características não foram sempre valorizadas, nem consideradas durante o processo de ocupação. A urbanização inadequada vem trazendo, ao longo do tempo, prejuízos à população e ao ambiente.

E, levando em consideração que a região detém características peculiares únicas no mundo, a questão ambiental deve ser analisada.

No mesmo sentido, a Constituição Estadual do Rio Grande do Sul (promulgada em 03 de outubro de 1989) prevê as diretrizes gerais da política ambiental, tendo inclusive, normas de punição aos causadores de poluição do dano ao meio ambiente. Entretanto, sua aplicação ainda é irrisória.

Na seara das leis ordinárias merece destaque a Lei de Crimes Ambientais (Lei n.º 9.605, de 12 de agosto de 1998), a qual dispõe sobre sanções penais e administrativas para pessoas físicas e jurídicas que pratiquem condutas lesivas ao meio ambiente.

Salienta-se, também, a importância do Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257, promulgada em 10n de julho de 2001) a qual regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana.

Figura 3 – Vista da ponte sobre o canal da Lagoa dos Quadros entre Capão da Canoa e Terra de Areia.



Fonte: FEPAM, 2000. (autoria da foto: desconhecida).

O turismo no Litoral Norte, embora seja uma das principais fontes de renda da população prejudicou a fauna e a flora da região. Restam, apenas, resquícios de Mata Atlântica e as margens de lagoas, as dunas da beira-mar são os principais prejudicados, tendo em vista os recentes empreendimentos imobiliários construídos na área.

Pode-se afirmar que meio ambiente compõe o conjunto dos elementos naturais, artificiais, culturais e do trabalho que, uma vez integrados, propiciam o desenvolvimento equilibrado da vida em todas as suas formas.

As normas de cunho ambiental são tão antigas quanto quaisquer outras normas sociais. Porém, pela análise de sua inserção no mundo jurídico, verifica-se que houve uma transformação da sua finalidade, do seu objetivo. A norma formal pode até ser a mesma, mas o paradigma ensejador da sua existência é diverso daqueles de antes. Enquanto as normas ambientais anteriores eram regidas com a finalidade de proteger-se e sustentar-se o recurso alimentar, hoje a questão do

desenvolvimento econômico é que baliza o regramento ambiental (ALBERGARIA, 2005).

Para Sirvinskas (2002, p. 18):

[...] a proteção jurídica no Brasil pode ser dividida em três etapas [...] o primeiro período começa com o descobrimento (1500) e vai até a vinda da Família Real (1808) - nesse período havia algumas normas isoladas de proteção aos recursos naturais que se escasseavam na época, como, por exemplo, o pau-brasil, o ouro etc. O segundo período inicia-se com a vinda da Família Real (1808) e vai até a criação da lei da política nacional de meio ambiente, cujas questões eram solucionadas pelo código civil. O legislador procurou proteger o todo a partir das partes. Tutelando-se somente aquilo que tivesse valor econômico. O terceiro período começa com a criação da lei da política nacional do meio ambiente (lei nº 6.938, de 31/08/81), consistindo em proteger de maneira integral o meio ambiente por meio de um sistema ecológico integrad (protegem-se as partes a partir do todo).

Ao versar sobre o panorama ambiental atual, Leite (2003, p. 22-23), ensina:

[...] a crise ambiental configura-se num esgotamento dos modelos de desenvolvimento econômico e industrial experimentados. De fato, o modelo proveniente da revolução industrial, que prometia o bem-estar para todos, não cumpriu aquilo que prometeu, pois, apesar dos benefícios tecnológicos, trouxe, principalmente, em seu bojo, a devastação ambiental planetária e indiscriminada. E que [...] o Estado de bem-estar marginalizou a questão social ambiental, pois, dirigido por políticas de pleno emprego e de maximização da utilização dos fatores de produção, ignorou e deixou de desenhar uma política ambiental com vistas à melhor qualidade de vida. Denote-se, também, que [...] a racionalidade econômica de curto prazo, é orientada para a acumulação de capital. E que [...] a defesa do meio ambiente e o crescimento econômico são vistos como inconciliáveis e excludentes.

A partir da Conferência de Estocolmo (1972), foi dado o primeiro grande passo internacional para através de um congresso estabelecer diretrizes ambientais. A questão que se sobrepunha naquele momento e que ainda hoje perdura, são dois pontos, aparentemente inconciliáveis: meio ambiente ecologicamente equilibrado e desenvolvimento.

No Brasil, com o advento da lei nº. 6.938/81 que traçou a política nacional de meio ambiente, há um marco regulatório e disciplinador, que estabeleceu princípios, objetivos e instrumentos. Desta forma está inserida a avaliação ou estudo de impacto ambiental (EIA) exigida para empreendimentos de maior magnitude e que sabidamente trarão impacto ambiental na sua execução-princípio da precaução e da prevenção; na mesma linha, também instituiu um regime de responsabilização civil

objetiva para o dano ambiental, conferindo ao Ministério Público legitimação para agir nesta matéria. (BRASIL – Lei da Ação Civil Pública, 1985).

Posteriormente, vem a Constituição Federal de 1988 que contemplou no capítulo VI do Título VIII, artigo 225 a proteção ambiental, um dispositivo moderno que coloca, tanto para o Poder Público, quanto para a coletividade o dever de proteger o ambiente para esta e para as futuras gerações.

A Lei nº. 6938/81 disciplinou a política e o sistema nacional do meio ambiente, constituindo-se no referencial ambiental mais importante juntamente com a Constituição Federal de 1988.

3.2 A produção do espaço no Litoral Norte

Primeiramente faz-se necessário identificar os agentes produtores do espaço urbano de Capão da Canoa e de Xangri-Lá.

Corrêa (1989, p. 12) indica quais são os agentes sociais que fazem e refazem a cidade: “(a) os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; (b) os proprietários fundiários; (c) os promotores imobiliários; (d) o Estado; e (e) os grupos sociais excluídos”.

Em Capão da Canoa e em Xangri-Lá a maioria das grandes parcelas de terras é de proprietários individuais. Algumas são heranças de família e outras são de propriedades de alguns especuladores imobiliários que atuam na localidade. Percebe-se que os proprietários fundiários detém interesse na expansão da cidade tendo em vista que o espaço urbano é mais caro que o espaço rural, logo há uma valorização de suas áreas.

Quanto aos promotores imobiliários pode-se afirmar que os incorporadores, quase na sua totalidade, não são da região e atuam em um mercado amplo (nacional e internacional). No mesmo sentido são as construtoras, as quais são de fora de Capão da Canoa e de Xangri-Lá. Entretanto, a mão de obra utilizada para construção dos condomínios horizontais fechados é caponense e xangrilense não havendo necessidade de buscar-se excedente fora dos municípios. Inclusive, diante da capacitação da mão de obra local, muitos construtores da capital Porto Alegre vêm buscar trabalhadores no Litoral Norte gaúcho.

Os atores que atuam na comercialização (Corretores de Imóveis) dos lotes dos condomínios fechados são de Capão da Canoa e de Xangri-Lá. Entretanto, há uma

ampla divulgação deste tipo de empreendimento na capital e no interior do Rio Grande do Sul. Os planejadores de venda e profissionais de propaganda são vinculados a grandes agências de publicidades, porém, este tipo de serviço quase não é visto no Litoral Norte gaúcho. A estratégia de ação dos promotores imobiliários está vinculada diretamente a atender a demanda pela procura por residências de alto padrão, a qual está relacionada ao *status* dos condomínios, à segurança, e à infraestrutura oferecida.

O Estado também atua, mormente, como regulador do uso e ocupação do espaço urbano e na formulação de leis vinculadas ao uso do solo. Ainda, ele demonstra sua atuação quando implanta serviços públicos, como malhas viárias e saneamento básico.

Existem também os grupos sociais excluídos, os quais segundo Corrêa (1989, p. 30), em terrenos públicos ou privados invadidos, “tornam-se, efetivamente, agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço, na maioria dos casos independentemente e a despeito de outros agentes.” Em Capão da Canoa e em Xangri-Lá estes grupos sociais são facilmente localizados. Em Capão da Canoa pode-se citar o bairro Novo Horizonte, o qual vizinha com o condomínio Condado de Capão da Canoa. Em Xangri-Lá o bairro Figueirinha ganha maior destaque, porquanto fica à margem da RS 389 (Estrada do Mar), enquanto que do outro lado da autoestrada localizam-se dois condomínios fechados de alto padrão: Atlântida Lagos Park e o Ilhas Park.

Por outro lado, a produção do espaço no Litoral Norte se deu de forma diversa e não planejada, motivo pelo qual se presencia municípios com escassez de recursos quanto à infraestrutura. Strohaecker (2001, p. 117) elenca as principais tendências na produção do espaço do Litoral Norte:

- a) Investimentos públicos nos setores de saúde, educação, tratamento do esgoto (Capão da Canoa), ampliação da rede de água (Torres e Xangri-Lá), coleta seletiva de resíduos sólidos (Capão da Canoa);
- b) Investimentos da iniciativa privada em turismo, lazer, comércio e serviços, empreendimentos imobiliários de grande porte;
- c) Preocupação crescente com o meio ambiente frente à legislação mais rigorosa, em nível federal e estadual, e à ampliação da atuação do Ministério Público quanto à fiscalização dos crimes ambientais;
- d) Conscientização da sociedade civil da sua parcela de corresponsabilidade com o meio ambiente e o interesse em participar das decisões do governo municipal quanto às questões relacionadas aos crescimento urbano;
- e) Pressão pelos promotores imobiliários junto ao poder público municipal pela ampliação dos índices urbanísticos (taxa de ocupação, índice

de aproveitamento, gabarito das construções) para fins de maior lucratividade/terreno.

Dentre as tendências mencionadas pode-se afirmar que todas se tornaram fatos concretos presentes na realidade no Litoral Norte Gaúcho. Há que se destacar a pressão exercida pelos promotores imobiliários sobre o poder público, tendo em vista que este é o responsável pela delimitação da densidade e a volumetria máxima permitida nas construções.

A questão fundiária no Brasil dá conta de que ainda remanesce uma enorme lacuna entre a garantia à propriedade, assegurada constitucionalmente, e a efetiva materialização desse direito por significativa parcela da nossa população, cujos efeitos também se traduzem no distanciamento de acesso à cidade legal/formal (com todos os seus benefícios), à moradia digna, e no prejuízo do exercício da cidadania plena.

No que diz respeito ao processo de urbanização, Capão da Canoa seguiu um padrão de desenvolvimento estruturado quase que exclusivamente no setor da construção civil, tendo nesse segmento a sua principal matriz econômica. O que acabou por definir um modelo de urbanização orientado para (e pelo) mercado imobiliário, destinado a atender as camadas sociais de maior poder aquisitivo, com imóveis para ocupação sazonal (segunda residência), e condicionando os demais usos do território pelos segmentos sociais e políticos-institucionais. Por conseguinte, essa expansão dos setores da construção civil e imobiliário atraiu outros contingentes populacionais que passaram a se fixar no município, como operários, prestadores de serviços e pequenas empresas, os quais fornecem mão de obra e insumos para atender este mercado.

Dessa forma, a cidade de Capão da Canoa, como as demais litorâneas, foi gradualmente se estruturando sob a concepção de tal modelo de ocupação, e que foi um dos fatores básicos a definir o seu perfil de urbanização.

Em decorrência, houve também distinção tanto na distribuição dos espaços de ocupação quanto no perfil socioeconômico dos seus respectivos ocupantes. Assim, de um lado, as áreas nobres e valorizadas, voltadas para o mercado imobiliário, foram reservadas para a população sazonal, contando com uma urbanização formalizada, legal, dotada de infraestrutura e controle urbanístico, e que absorveu grande parte dos investimentos públicos dos municípios; esses espaços concentraram o público de média e alta renda. De outro lado, para a população fixa,

restaram as áreas que estavam fora do raio de interesse da especulação imobiliária, as quais eram desprovidas de infraestrutura, com baixo valor comercial, ou mesmo insalubres. Aí se concentrou a urbanização informal, irregular, cujos locais acomodaram o público de baixa renda, formando grande parte da massa operária que serve o setor da construção civil, e complementando o modelo instaurado. Logicamente que esse contingente populacional se viu forçado a ocupar tais espaços, os quais também estavam à margem da atenção do Poder Público,

Para a população local restam os setores mais interiorizados, geralmente carentes de infraestrutura, de acessibilidade e de equipamentos públicos. Essa urbanização diferenciada apresenta expansão com fluxos migratórios de contingentes marginalizados em busca de trabalho na economia informal. (STROHAECKER, 2007, p. 217).

Tem-se, assim, que a urbanização formal estaria relacionada à população temporária, com melhores condições socioeconômicas e concentrada nas áreas mais valorizadas do município; enquanto que a urbanização informal se vincularia à população residente, com menor renda, e distribuída nos espaços de menor valorização imobiliária. Tais apontamentos demonstram que os municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá enfrentam problemas sérios quanto à questão habitacional:

Quadro 2 - Déficit e inadequação habitacional dos municípios em estudo (2000)

Municípios	domicílios	déficit habitacional	Inadequação habitacional	
			por adensamento	por carência ou deficiência
valor absoluto				
Capão da Canoa	8.895	466 (5,23%)	570 (6,40%)	1.337 (15,3%)
Xangri-Lá	2.335	93 (3,98%)	99 (4,23%)	1.353 (57,94%)

Fonte: Fonte: IBGE *apud* FEE, 2012

A sistemática de urbanização operada em Capão da Canoa foi ainda potencializada a partir dos anos 80, com a sua emancipação. De lá para cá, a densificação urbana (com a verticalização dos prédios), principalmente nas zonas

centrais e adjacentes, foi significativamente ampliada, acelerando o número de obras e os índices da construção civil (taxa de ocupação e índice de aproveitamento). Além disso, novos espaços passaram a ser preparados para o mercado imobiliário, o que levou à supervalorização dessas áreas e fomentou a rede especulativa. O crescimento urbano acelerado também continuou a atrair maiores contingentes migratórios que buscavam oportunidades de emprego e moradia, os quais foram estendendo a mancha urbana.

Paralelo a isto, a nova reestruturação político-administrativa de Capão da Canoa, então na condição de município, favoreceu o poder de indução dos empreendedores dos setores imobiliários e da construção civil sobre as instâncias públicas, refletindo-se também na produção legislativa e permitindo cada vez mais a elevação dos índices de construção. Um claro exemplo disso se mostra na alteração da Lei Complementar que instituiu o Plano Diretor (L.C. n.º 003/2004). Segundo Strohaecker (2007, p. 319), logo após a sua promulgação, foi introduzida a Lei Complementar n.º 002/2005, na qual os setores mais valorizados tiveram a taxa de ocupação máxima (na base da edificação) modificada de 85% para “isento”; o que significa uma ocupação de 100% sobre a área total do terreno (descontado o recuo frontal de 4,00 metros) demonstrando a forte hegemonia do setor sobre os rumos da cidade,

Com a análise da economia do município comprovou-se que a indústria da construção civil é um dos segmentos mais importantes, devido à geração de empregos e à arrecadação fiscal. Os agentes imobiliários, fundiários e da construção civil exercem forte influência na administração pública, pressionando os poderes instituídos a atuarem segundo os seus interesses. (STROHAECKER, 2007, 368)

No que tange à questão de planejamento urbano, há que se considerar, contudo, os momentos distintos pelos quais passaram as cidades do Litoral Norte, especialmente em relação aos períodos que antecederam e sucederam as emancipações.

Nesse ponto, Strohaecker (2007, p. 162 – 163) ressalva que pode ser constatada, desde a década de 1940, uma preocupação por parte do Estado em regulamentar e fiscalizar o processo de urbanização do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, objetivando a integração regional, a densificação demográfica e o crescimento econômico. Contudo, segundo a autora, a ocupação desordenada de

determinados espaços do Litoral Norte, nas últimas décadas, decorre provavelmente da descentralização político-administrativa (com o processo emancipatório), da carência de fiscalização e da relativa omissão das instâncias de poder instituídas em garantir a preservação dos bens de uso público.

Portanto, num primeiro momento, registra-se, por parte do Estado, a ocorrência de planejamento e regramento para o desenvolvimento urbano dos balneários litorâneos; entretanto, após a emancipação das localidades, se observa uma retração na gestão e na fiscalização do processo de urbanização, tanto pela inoperância político-administrativa quanto pela pressão dos setores empresariais. “(...) O incremento dos espaços segregados em Capão da Canoa é um reflexo das desigualdades socioeconômicas que extrapolam a escala local e encontra similaridades nas escalas regional, estadual e nacional.” (STROHAECHER, 2007, p. 255).

A partir dessa análise, compreende-se que os municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá apresentam estreita relação com os problemas referidos no modelo brasileiro de urbanização, considerando os seguintes pontos em comum: a duplicidade característica de cidade formal/informal, marcada pela segregação de ordem socioeconômica e espacial; a ocorrência do processo de aceleração dos índices de urbanização, conjugado com a forte influência do setor imobiliário na valorização especulativa e na comercialização dos espaços urbanos; e, em grau relativo, a redução dos mecanismos de planejamento (pós-emancipação) e de políticas públicas no controle da expansão urbana.

Vislumbra-se, portanto, que o processo de urbanização municipal também seguiu os contornos do modelo nacional, apresentando características comuns e reproduzindo os mesmos problemas vistos no processo de urbanização brasileiro, tanto na questão de segregação social quanto no rápido crescimento da cidade, na falta de planejamento e no direcionamento de diretrizes para o atendimento do mercado especulativo imobiliário.

Essa configuração, assumindo aspectos similares ao cenário brasileiro, acabou por reproduzir, da mesma forma, as referidas mazelas nos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá. Portanto, encontram-se aí algumas das condicionantes que explicam a irregularidade urbana do caso local e que o conformaram em problema social relevante para ser tratado pelo Poder Público.

O crescimento urbano desenfreado ocasionou diversos problemas de habitação nos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá, mormente de infraestrutura. Segue tabela do aumento da densidade demográfica de ambos os municípios:

Quadro 3 - Área territorial e densidade demográfica total de Capão da Canoa e de Xangri-Lá

Municípios	Área total (KM²)	Dens. Demográfica (hab./Km²)-1990	Dens. Demográfica (hab./Km²)-2000	Dens. Demográfica (hab./Km²)-2010
Capão da Canoa	97,1	244,4	314,09	432,96
Xangri-Lá	61	97,44*	134,38	203,67

Fonte: FEE, 2011.

*Dados de 1993

O que se percebe da tabela acima é que o número de habitantes por km² vem aumentando consideravelmente e a infraestrutura e serviços públicos não estão chegando à disposição da população da mesma maneira e na mesma intensidade com que esta aumenta.

3.3 O surgimento dos condomínios residenciais fechados em Capão da Canoa e em Xangri-Lá

Os condomínios horizontais fechados são produzidos e aparecem na maioria dos municípios que compõem a região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul. Entretanto, são mais comuns nas localidades de Capão da Canoa e de Xangri-Lá. Foi no município de Xangri-Lá que apareceram os primeiros condomínios fechados em meados da década de 1990. Na mesma época surgiram, também, na localidade de Capão da Canoa.

Entre os anos de 1990 e 2000 surgiram os seguintes condomínios fechados em Xangri-Lá: Xangri-Lá Villas Resort, Atlântida Lagos Park e Torres residenciais do Lagos Park, estes em Xangri-Lá. Enquanto que em Capão da Canoa surgia o Capão da Canoa Villas Resort.

A partir de então o fenômeno intensificou-se, sendo que em 2012 a construção civil direciona-se, principalmente, para a construção de residências em condomínios

residenciais fechados. A seguir figura 4 do primeiro condomínio residencial fechado construído em Xangri-Lá:

Figura 4 – Condomínio Villas Resort – Xangri-Lá



Fonte: Arquivo pessoal de Mariana Barbosa de Souza, 2012. (autoria da foto: Mariana B. de Souza).

O condomínio Villas Resort começou a ser construído no ano de 1992, a partir de uma parceria entre a prefeitura de Xangri-Lá, ocasião em que César Bassani era Prefeito e o empreendedor Elmar Ricardo Wagner (Diretor-Presidente do Grupo Capão Novo).

Figura 5 – Condomínio Villas Resort – Xangri-Lá



Fonte: Arquivo pessoal de Mariana Barbosa de Souza, 2012 (autoria da foto: Mariana B. de Souza).

O condomínio Villas Resort é caracterizado por ser direcionado para a classe “A” e por possuir a mesma tipologia para todas as residências, conforme se pode perceber na imagem acima.

Com o passar dos anos a procura por este tipo de empreendimento aumentou consideravelmente. Em 2012 Capão da Canoa já detinha nove condomínios regularizados na Prefeitura e em Xangri-Lá este número é ainda maior: são 18 condomínios fechados já construídos e outros nove em instalação.

Os condomínios fechados não possuem uma localização pré-definida nas cidades. Eles estão localizados por toda a extensão territorial de Capão da Canoa e de Xangri-Lá, alguns estão à beira-mar e outros, como é o caso de Capão da Canoa à beira da Lagoa dos Quadros.

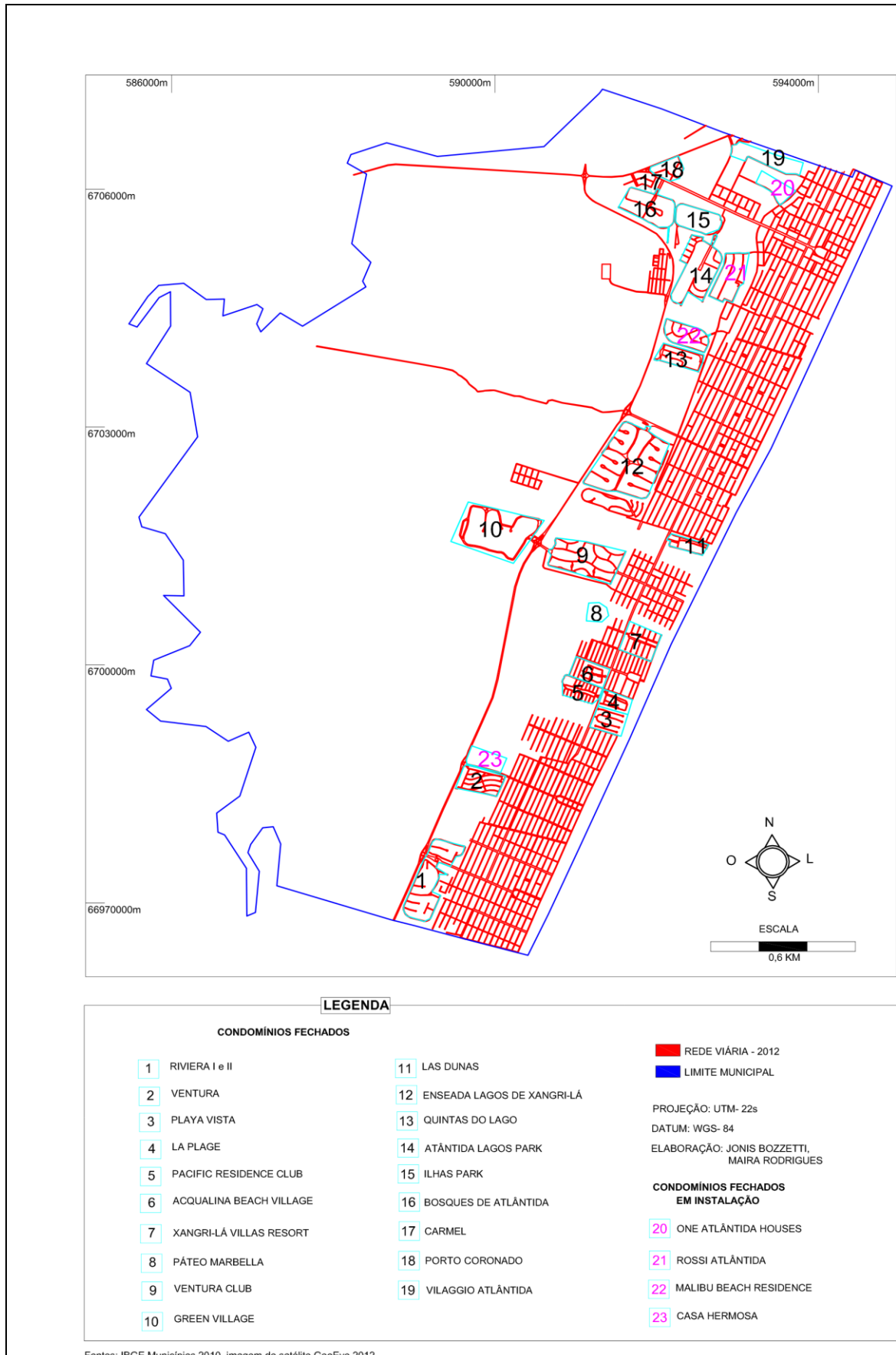
Com os condomínios fechados em ambas as localidades, faixas de terras que antes eram consideradas como rurais passaram a ter grandes instalações, com uma detalhada infraestrutura. Estas faixas de terra passaram a ser vendidas por um valor acima dos valores de mercado, ou seja, as áreas (às vezes distantes mais de 4 km do mar) passaram a agregar valor devido a grande demanda dos empreendedores que visam construir condomínios horizontais fechados.

A especulação imobiliária é a grande responsável pelo crescimento do mercado imobiliário da região, mormente após a emancipação de Capão da Canoa. Com a oscilação econômica existente na realidade brasileira, durante os anos de 1980 e 1990 muitas pessoas passaram a investir em imóveis, principalmente em terrenos; o mercado imobiliário acabou servindo com uma espécie de poupança, no caso do Litoral Norte gaúcho, de alto rendimento. A prática da especulação cresce cada vez mais na região e as pessoas, bem como investidores imobiliários investem em “terra” à espera que esta sofra valorização.

Importa salientar que há uma demanda da classe “A” pelas unidades residenciais em condomínios fechados pela questão do status social, da infraestrutura e da segurança.

A figura a seguir indica os condomínios existentes em Xangri-Lá e, a partir dele pode-se verificar que tamanha é a expansão horizontal no espaço urbano:

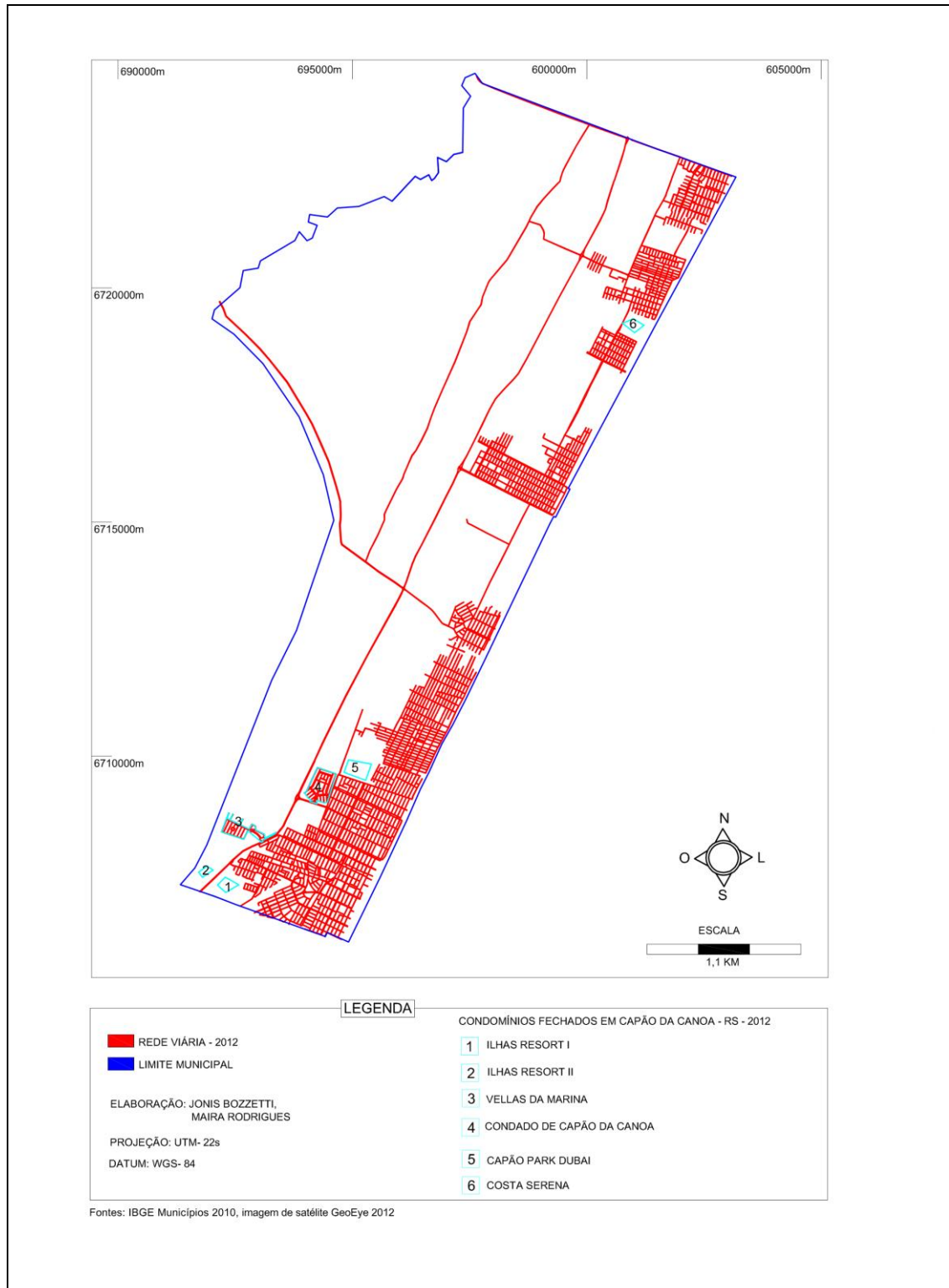
Figura 6 – Localização dos condomínios fechados em Xangri-Lá



Elaborado por: Jonis Bozzetti e Maira Rodrigues, 2012.

Capão da Canoa, por ser próxima à Xangri-Lá, também vem sendo alvo da instalação deste tipo de empreendimento, principalmente na parte sul do município:

Figura 7 : Localização dos condomínios fechados em Capão da Canoa



Elaborado por: Jonis Bozzetti e Maira Rodrigues, 2012.

Devido à beleza natural existente no local, o hectare localizado à margem da Lagoa dos Quadros vem sendo negociado no mercado imobiliário caponense por cerca de R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais). Após a venda da gleba, cada lote é negociado por um valor distinto dependendo da sua localização dentro do empreendimento. No condomínio fechado Capão Ilhas Resort, os lotes variam entre R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) cada um.

É importante mencionar que todos os condomínios existentes à beira-mar de Xangri-Lá, no tocante à parte que é fronteira com a areia da praia, estes não são murados, possuem apenas uma cerca, a qual contém um portão para facilitar o acesso dos moradores à praia, se pode verificar na seguinte imagem:

Figura 8 – Condomínio La Plage – Xangri-Lá



Fonte: Arquivo pessoal de Mariana Barbosa de Souza, 2012 (autoria da foto: Mariana B. de Souza).

Neste outro condomínio, pode-se perceber que a tipologia das residências é distinta, cada uma sendo escolhida de acordo com o gosto do proprietário de cada lote.

A partir da imagem acima se pode perceber que os condomínios possuem residências de alto padrão. Estas são vendidas a preços altos no mercado (existem

casas dentro dos condomínios avaliadas em mais de dez milhões de reais) e são direcionadas para o público exclusivo da classe “A”. Diante disto houve uma ruptura social no tecido urbano, tanto de Capão da Canoa, quanto no de Xangri-Lá. Nos últimos 20 anos, visualizou-se uma separação nítida entre os que possuem condições de adequar-se ao atual modelo econômico (e que residem em condomínios fechados ou possuem casas como segunda moradia) e os que estão excluídos deste processo por não possuírem as mesmas condições financeiras.

Nesse contexto, o Estado deixa de realizar investimentos em importantes áreas, passando a gerenciar apenas alguns serviços. Ele passa a atuar somente como um órgão regulador e provedor de bens e serviços básicos. Essa política vai gerar um efeito cascata, afetando os diferentes níveis sociais e, conseqüentemente, provocando o aumento da violência e da insegurança. (UEDA, 2006, p. 235).

O Estado não pode ser somente uma instituição reguladora. Ele deve estar disposto a criar políticas públicas que salvaguardem a cidade como um todo, a fim de evitar qualquer tipo de segregação, tanto espacial, quanto social, de acordo com o previsto no artigo 4.º do Estatuto da Cidade.

Ainda, sobre o tema, a autora continua afirmando:

Muitos pesquisadores afirmam que a ineficiência das instituições públicas em garantir a segurança e proteger a população faz com que, as classes de maior poder aquisitivo se isolem em suas residências. Portanto, a expansão e consolidação dos loteamentos fechados evidenciam esse processo. As empresas do setor da construção civil e os agentes imobiliários vão construir estratégias de marketing e venda. Associam a tranquilidade, a qualidade de vida e o meio-ambiente com os caos urbano, aproveitando o contexto de desproteção e ineficácia do Estado. [...] *Os loteamentos fechados aparecem como uma solução de moradia para os ganhadores, restando aos perdedores a exclusão (o outro lado do muro).* (Grifou-se). (UEDA, 2006, p. 235).

Tamanha é a segregação causada pelos condomínios verticais que muitas vezes os próprios moradores, que são excluídos deste tipo de moradia, acabam por não perceber que isto ocorre, muitas vezes eles são iludidos com algumas benfeitorias que os incorporadores realizam no entorno do condomínio para deixá-lo mais atrativo, como por exemplo, asfaltamentos de ruas e colocação de pórticos e projetos paisagísticos.

Assim, a periferia urbana, que era tratada como um espaço no qual o Estado mal conseguia gerir e oferecer serviços básicos, acabou se tornando um espaço de

alta especulação no mercado imobiliário, um espaço apropriado para a construção de empreendimentos como os condomínios fechados, os quais são escolhidos por pessoas de alto poder aquisitivo para fixar suas residências, a fim de viver longe dos grandes centros urbanos.

A expansão da cidade feita com base nesse processo segregador, do ponto de vista social, e caótico, do ponto de vista urbano, teve como resultado a criação de um espaço claramente diferenciado e a exacerbação das marcas sociais. Atualmente esse padrão está consolidado e o próprio poder público tem de reconhecer os seus efeitos e se preocupar com eles. (CALDEIRA, 1984, p. 23).

Na medida em que os condomínios fechados se espalham pela malha urbana, mais aumenta a segregação que eles causam na cidade. Uma melhor distribuição de renda poderia oferecer para aqueles que não possuem, por algum motivo, acesso a todos os bens e serviços oferecidos pelo Estado.

Deve estar claro, também, que o poder sobre os recursos escassos da sociedade não pode ser determinado independentemente da acessibilidade aos recursos e ao seu preço. Os recursos podem ser exauridos, modificados, ou criados, de acordo com a natureza do recurso e sua manipulação. Assim há provavelmente diversas maneiras pelas quais a renda do indivíduo pode mudar. O indivíduo pode conseguir mais (menos), pode receber benefícios positivos (negativos) de uma troca no valor de sua propriedade, pode simplesmente ter mais (menos) recursos tornados úteis para ele a um baixo (alto) preço, ou pode ter qualquer combinação desses ganhos e perdas em um período particular. (HARVEY, 1980, p. 40).

As mazelas sociais geradas pela segregação são diversas e complexas e, muitas vezes, difíceis de serem identificadas, analisadas e resolvidas. A ação política e técnica da Prefeitura Municipal deve dispor de uma equipe interdisciplinar. É importante que haja um conjunto de ações produzidas a partir de uma análise interdisciplinar, a qual envolva sociólogos, planejadores urbanos, arquitetos, engenheiros, operadores jurídicos e etc. que estejam dispostos a unirem-se para tanto.

Ueda (2006, p. 235) afirma que “nos últimos anos, vários campos das Ciências Humanas e Sociais têm-se preocupado em discutir e analisar as novas periferias urbanas, aqui representadas pelos loteamentos fechados”.

Diante do estado da arte da questão relacionada à falta de planejamento urbano e desigual distribuição de renda no espaço urbano, busca-se construir um aprendizado que auxilie na construção de uma sociedade mais justa.

Muitas discussões acerca do tema vêm sendo travadas no meio acadêmico, dentre elas destacam-se a (i)legalidade dos condomínios e a segregação socioespacial causada por estes, tema do próximo capítulo desta pesquisa.

4 A (I)LEGALIDADE E A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS FECHADOS EM CAPÃO DA CANOA E EM XANGRI-LÁ

O Brasil não possui legislação federal que regulamente a matéria relativa a condomínios residenciais horizontais fechados. Muito se tem discutido no âmbito dos tribunais brasileiros acerca do assunto e cada vez mais leis municipais são criadas acerca de regulamentarem a situação *in concreto*.

Muitos municípios, porém, têm criado leis municipais a fim de adequar a situação peculiar de cada localidade. Dentre os municípios brasileiros pode-se destacar o de Xangri-Lá, o qual foi inovador ao criar a primeira lei municipal brasileira que versa sobre a matéria (Lei Complementar n.º 012/2005), tendo servido esta, de base para muitos outros municípios, dentre eles o município de São Paulo/SP e o município de Capão da Canoa/RS (vizinho de Xangri-Lá), conforme relato do ex-prefeito xangrilense Celso Bassani.

Estes novos produtos imobiliários já são vistos nos municípios de Imbé, Tramandaí e Torres e vêm chamando a atenção de todos diante da velocidade de sua implementação nestes locais.

O tema também vem se tornando recorrente nos tribunais brasileiros, na medida em que os condomínios fechados avançam alterando o processo histórico de formação e organização dos espaços urbanos nessa região, bem como reflete as condições e contradições inerentes ao processo de reprodução do capital.

O Ministério Público do Rio Grande do Sul apresenta-se cada vez mais preocupado com a questão e, igualmente, vem produzindo textos jurídicos interpretativos, os quais visam solucionar as principais dúvidas quanto aos tipos e denominações dados aos condomínios fechados.

O ordenamento jurídico brasileiro vigente prevê a existência de oito tipos distintos de parcelamento do solo. Cada um com sua previsão legal também distinta. São eles: loteamento, desmembramento, desdobramento/fracionamento, loteamento fechado, condomínio geral, condomínio edilício, condomínio horizontal de lotes e condomínio urbanístico. O seguinte quadro demonstra a quantidade de leis existentes acerca da matéria, bem como informa a diversidade de denominações distintas para os condomínios horizontais.

Quadro 4 - Tipos de parcelamento do solo

TIPOS	DEFINIÇÃO/CARACTERÍSTICAS	PREVISÃO LEGAL
LOTEAMENTO	Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.	Art. 2.º, § 1.º, da Lei n.º 6.766/79
DESMEMBRAMENTO	Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.	Art. 2.º, § 2.º, da Lei 6.766/79; Lei Estadual/Municipal pode determinar metragem máxima da área.
DESDOBRAMENTO/ FRACIONAMENTO	É a divisão da área do lote para formação de novo ou de novos lotes. Sem preocupação de urbanização ou venda por oferta pública.	Não possui previsão legal. Porém, é aceito pela doutrina e jurisprudência. Lei Municipal deve regular a matéria.
LOTEAMENTO FECHADO	São os exemplos de Capão da Canoa e de Xangri-Lá. As vias públicas internas são objeto de CONCESSÃO, PERMISSÃO ou AUTORIZAÇÃO outorgada pelo Poder Público municipal a uma associação constituída pelos moradores.	Alguns municípios baseiam-se na Lei n.º 6.766/79. Outros regulam a matéria com lei própria.
CONDOMÍNIO GERAL	Duas ou mais pessoas são proprietárias de um mesmo bem, cada uma titulando parte, fração ou quota parte ideal sobre o todo.	Arts. 1.314 a 1.330 do CCB/02.
CONDOMÍNIO EDILÍCIO	Área comum e área individual. Detém metragem máxima fixada em Lei.	Arts. 1.331 a 1.358 do CCB/02 e na Lei Federal n.º 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias)
CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES	Será incorporado pela Lei de Responsabilidade Territorial (Projeto de Lei n.º 20/2007). Semelhante ao loteamento fechado. Não há transferência de áreas para o Poder Público.	Art. 3º, XII, do Projeto de Lei n.º 20/2007.
CONDOMÍNIO URBANÍSTICO	Tem como principal diferença em relação às outras formas de parcelamento a geração de unidades autônomas e não de lotes. O lote continua sendo um só.	Art. 3.º, do Projeto de Lei n.º 20/2007.

Fonte: Elaboração pela autora, 2012.

Nota: Quadro baseado nas leis mencionadas.

Um dos tipos de parcelamento do solo que tem sido difundido nos últimos quinze anos na região do Litoral Norte tem sido o loteamento fechado. Tal modalidade está presente em Xangri-Lá e em Capão da Canoa. De acordo com Scavone Junior (2001, p. 111):

loteamento fechado nada mais é que o resultado da subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos, cujo perímetro da gleba original, ao final, é cercado ou murado de modo a manter acesso controlado. Nesse caso, os proprietários, mediante regulamento averbado junto à matrícula do loteamento, são obrigados a contribuir para as despesas decorrentes da manutenção e conservação dos espaços e equipamentos públicos que passam ao uso exclusivo por contrato administrativo de concessão entre o Município e uma associação criada para esse fim.

Outro tipo de parcelamento do solo urbano muito difundido nesse período na região são os chamados condomínios fechados. Embora haja diversas nomeações criadas para os condomínios fechados entende-se que, a partir da aprovação do Projeto de Lei n. 3.057/00 cada um desses empreendimentos deverá adequar-se ao respectivo tipo de parcelamento do solo que efetivamente apresenta, conforme se destaca no quadro 4. Assim, entende-se que a mais adequada seja condomínio urbanístico, porquanto trata, na maioria dos casos, da real situação existente no litoral gaúcho, e em outras cidades brasileiras.

4.1 Os condomínios residenciais fechados em Xangri-Lá

Os condomínios fechados surgiram em Xangri-Lá na metade da década de 1990. Foi uma ideia lançada em comum acordo entre a prefeitura e o Grupo Capão Novo, responsável pela incorporação de diversos condomínios no município. De acordo com o Elmar Wagner, proprietário da empresa Wagner Par, a qual é integrante do Grupo Capão Novo, a ideia de construir loteamentos fechados em Xangri-Lá surgiu a partir de uma visita sua à Flórida nos Estados Unidos, nas décadas de 1950 e 1960. Lá surgiram os primeiros empreendimentos imobiliários desta natureza e a partir de então se difundiram pelo mundo.

A motivação pela construção de condomínios fechados na Flórida difere bastante daquela da realidade brasileira e, mais especificamente, da realidade xangrilense e caponense. Na Flórida, os condomínios fechados surgiram a partir do afastamento de comunidades judaicas dos grandes centros urbanos, as quais

temiam que os Estados Unidos fossem contra-atacados durante a Segunda Guerra Mundial.

Em Xangri-Lá os condomínios fechados surgiram a partir da iniciativa do empreendedor Elmar Ricardo Wagner que visualizou no município uma oportunidade de chamar investimentos não somente para o município, mas também para a região.

A iniciativa contou com a parceria firmada com a Prefeitura de Xangri-Lá, comandada na época pelo Prefeito César Bassani (1991 e 1992), envolvendo a cedência de uma propriedade pela Prefeitura de Xangri-Lá para o Grupo Capão Novo, para que se iniciassem as obras do primeiro condomínio fechado na região do Litoral Norte. O condomínio Villas Resort foi finalizado em 1995, ocasião em que se iniciou sua comercialização.

O condomínio acabou desencadeando um processo inédito na região, tendo em vista que atraiu uma parcela privilegiada da sociedade gaúcha que buscava uma residência de verão na praia, com conforto, luxo, segurança e alta estrutura de lazer, o que acabou difundindo a ideia desse tipo de empreendimento imobiliário para outros municípios, expandindo esse processo no território regional. A ideia restou tão lucrativa para as incorporadoras, construtoras e setor da construção civil em geral que parece que o município vem sofrendo um tipo de epidemia deste tipo de empreendimento, a qual vem se espalhando para os municípios vizinhos, mormente o município de Capão da Canoa.

Quadro 5 – Condomínios de Xangri-Lá e incorporadoras responsáveis

CONDOMÍNIO	INCORPORADORA
Acqualina Beach Village	Zuckhan Incorporações e Participações Ltda.
Atlântida Lagos Park	Wagner Par
Bosques de Atlântida	Wagner Par
Carmel	Solon Soares
Enseada Lagos de Xangri-Lá	<u>Goldsztein Cyrela e Wagnerpar</u>
Green Village	Ivo Nedefi, Sergio Peluvo e outros
Ilhas Park	Beralvi empreendimentos Imobiliários

La Plage	Proporson Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Las Dunas	Árcadia Urbanismo
Las Palmas	Báril Produtos Imobiliários
Pacific Residence Club	Báril Produtos Imobiliários
Playa Vista	*
Porto Coronado	Grupos Báril/Habitasul
Quintas do Lago	Quintas do Lago Empreendimentos Imobiliários
Riviera I	*
Riviera II	*
Ventura Club	Arcadia Urbanismo
Villaggio Atlântida	*
Casa Hermosa	Báril Produtos imobiliários
Celebration	*
Malibu	Grupo Rochedo
One Atlântida Houses	*
Rossi Atlântida	Rossi Incorporadora
Sea Coast	*
Veneza	*
Villas de Atlântida	*
Páteo Marbella	Báril Produtos Imobiliários

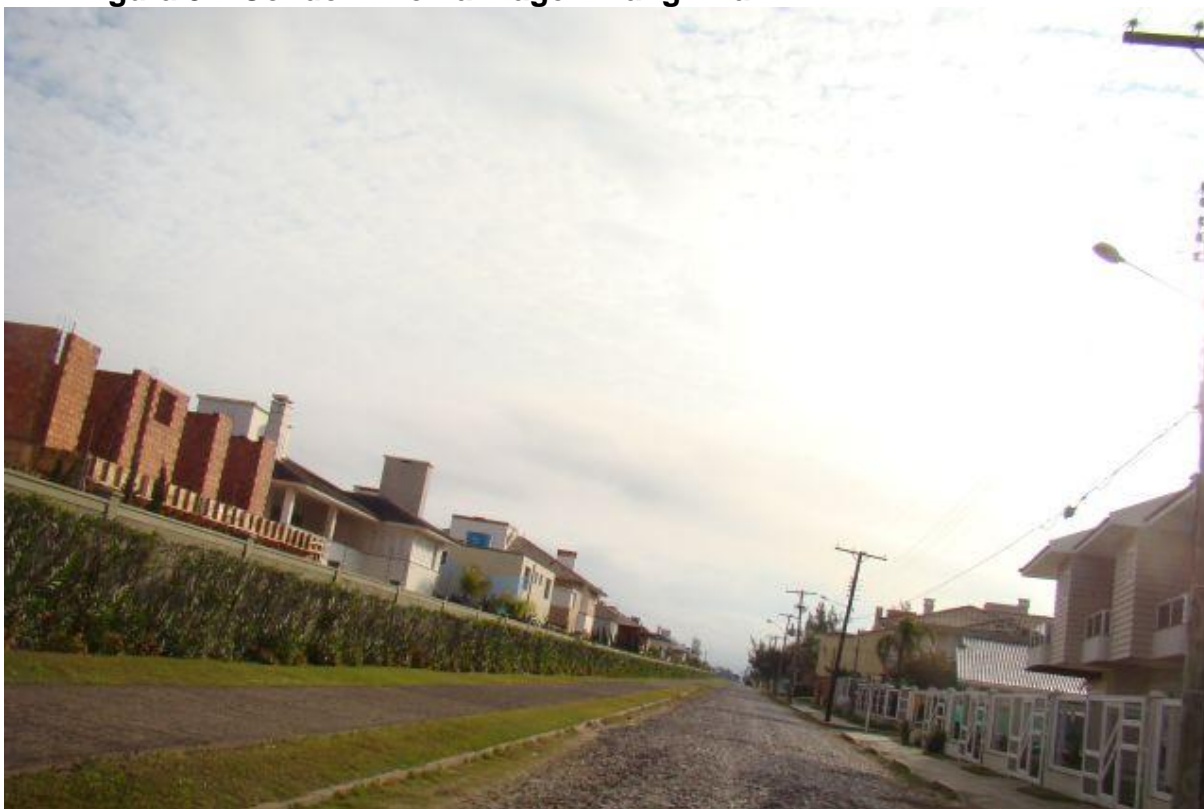
Fonte: Entrevistas realizadas pela autora.

* Informação não encontrada/Não disponibilizada pela Prefeitura Municipal de Xangri-Lá.

O condomínio Villas Resort localiza-se entre as praias de Remanso e Rainha do Mar e é caracterizado por suas residências possuírem uma mesma tipologia. Ele possui acesso direto à beira-mar e sua entrada principal se dá pela Avenida

Paraguassú, umas das principais vias do Litoral Norte gaúcho, bem como a Avenida que permeia todo o município de Xangri-Lá.

Figura 9 – Condomínio La Plage – Xangri-Lá



Fonte: Arquivo pessoal de Mariana Barbosa de Souza, 2012 (autoria da foto: Mariana B. de Souza).

Desde o início da década de 1990 o fenômeno da implementação de condomínios fechados em Xangri-Lá só tem se intensificado. Há cada ano aumenta o número de empreendimentos legalizados e finalizados para comercialização.

Em 2013 Xangri-Lá já conta com 23 condomínios fechados somando os que estão finalizados e os que ainda encontram-se em instalação. Neste número, porém, não estão inclusos aqueles que ainda aguardam liberações de órgãos ambientais e da Prefeitura, o que aumenta o número para mais de 30 empreendimentos desta natureza.

A cada ano são lançados no município cerca de dois ou três novos empreendimentos, os quais são embasados em fortes campanhas publicitárias, as quais são expostas em folders distribuídos à beira-mar, em painéis existentes nas autoestradas Free Way e Estrada do Mar (RS 389), principais fontes de acesso à Xangri-Lá. Este fenômeno é único, não somente no estado do Rio Grande do Sul, mas também no Brasil. Em nenhuma outra localidade brasileira os condomínios fechados são tão difundidos e tão visíveis quanto no Litoral Norte gaúcho, mormente

em Xangri-Lá, que se autodenomina a “Capital nacional dos Condomínios Fechados” em seus folders de promoção do município. (Consultar ANEXO B).

Importa mencionar que as campanhas de marketing envolvendo este tipo de empreendimento vendem uma ideia de vida segura dentro de muros altos e, principalmente, casas de luxo cercadas por altas infraestruturas de lazer. Considerando as condições climáticas da região, tais como predominância de intenso vento nordeste, ocorrência de dias chuvosos e mar inconstante durante a temporada de veraneio, a segurança acabou sendo deixada em segundo plano. A infraestrutura é a principal motivação pela escolha dos proprietários entre residência no condomínio “A” ou “B”, conforme relatos dos corretores imobiliários que atuam na região.

É possível visualizar nestas campanhas de marketing os mais diversos argumentos, desde a existência nesses empreendimentos de características peculiares de outras partes do mundo, como o charme das freguesias portuguesas até a arquitetura colonial mexicana. Alguns exibem como qualidade o pioneirismo deste tipo de empreendimento na região e outros exibem, como atrativo, possuírem a última faixa de terra localizada à beira-mar.

Diante desta realidade é possível perceber que de fato os condomínios fechados atraíram fortes investimentos para o município de Xangri-Lá e para a região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, tendo em vista que empregam diversas pessoas no ramo da construção civil. Segundo as imobiliárias locais entrevistadas (consultar ANEXO A) a mão de obra é altamente qualificada e é oriunda dos próprios municípios, ou seja, não há necessidade de buscar-se mão de obra qualificada fora do Litoral Norte, a não ser pelo motivo de escassez desta, tendo em vista o grande número de construções.

A partir da ideia, difundida pela administração municipal e pelo empresariado do setor imobiliário, do desenvolvimento gerado pelos condomínios em Xangri-Lá percebe-se que este processo de implantação de novos empreendimentos imobiliários acabou atrelando ao enclausuramento uma ideia de status. Entretanto, este isolamento de várias partes do território pode acabar sendo irreversível na medida em que depois de existentes os muros que servem como fronteiras que os separam do restante da cidade, depois de erguidos, dificilmente serão demolidos, postos abaixo em nome de uma cidade contínua. Este fato tem causado uma grave modificação na paisagem da cidade, bem como um fracionamento e uma

descontinuidade de sua malha urbana. E desde que o processo de implantação deste tipo de empreendimento iniciou em meados da década de 1990, parte da população local, sobretudo a de baixa renda, acabou sendo deslocada ou, ainda, vem se deslocando para outras áreas menos valorizadas e pouco interessantes para o setor e mercado imobiliários, tais como as áreas junto à RS 389 (Estrada do Mar), como é o caso do bairro Figueirinha.

Figura 10 – Condomínio Atlântida Lagos Park e Bairro Figueirinha em Xangri-Lá



Fonte: Elaboração da autora com base no Google Earth, 2012.

Nota: O perímetro de cor vermelha abrange o bairro Figueirinha e o de cor amarela identifica o condomínio Atlântida Lagos Park.

Na imagem acima, o perímetro de cor vermelha compreende o bairro Figueirinha e, o de cor amarela corresponde ao condomínio Atlântida Lagos Park. Por esta imagem pode-se perceber o nítido processo contraditório gerado a partir dos condomínios fechados implantados em Xangri-Lá. O que os separa é a RS 389 (Estrada do Mar). De um lado um dos bairros mais carentes do município e de outro um condomínio luxuoso, com casas de alto padrão, algumas avaliadas em mais de um milhão de reais e que, muitas vezes, são utilizadas menos de um mês por ano.

Esta segregação é percebida por quem passa pela Estrada do Mar. O contradição existente é tão perceptível que chama a atenção dos turistas que visitam a região, sendo objeto de curiosidade dos mesmos.

De acordo com Lefebvre (2001, p. 113-114):

A sociedade em que vivemos parece voltada na direção da plenitude, ou pelo menos na direção do pleno (objetos e bens duráveis, quantidade, satisfação, racionalidade). Na verdade, permite que se cave em si mesma um vazio colossal; nesse vazio agitam-se as ideologias, espalha-se a bruma das retóricas. Uma das maiores aspirações que o pensamento ativo pode propor a si mesmo, pensamento este que tenha saído da especulação e da contemplação e também das decupagens fragmentárias e dos conhecimentos parcelares, é o de povoar essa lacuna, e povoar não apenas com a linguagem.

A intenção principal das pessoas que escolhem residir nos condomínios residenciais fechados é morar em um local com um sistema de valores sociais, culturais e econômicos homogêneo, mais próximo de seus pares, com princípios aparentemente que seriam comuns a todos e dentro do que se pode chamar de civilidade absoluta.

Harvey (2011, p. 173) menciona a influência do capitalismo neste processo:

Por um lado, os capitalistas não podem seguir barreiras geográficas de qualquer espécie – nem espacial nem ambiental – e estão engajados em uma luta perpétua para burlá-las ou transcendê-las. Por outro lado, os capitalistas edificam ativamente novas geografias e barreiras geográficas, sob a forma de ambientes construídos que contêm grandes quantidades de capital fixo e imutável que deve ser utilizado por completo para que seu valor não seja perdido. Também criam divisões regionais do trabalho que reúnem ao seu redor todos os tipos de funções de apoio que, então, restringem a mobilidade geográfica do capital e da mão de obra. Arranjos administrativos territorializados e aparelhos de Estado fixam as fronteiras e os limites de tal modo que muitas vezes limitam o movimento. 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.

O capital faz com que existam diferentes divisões no território, e visualiza-se devido à fragmentação do mesmo. Em Xangri-Lá e o nos municípios vizinhos é possível ver esta fragmentação, graças ao relevo plano do terreno. Como o mesmo é plano, é possível enxergar os condomínios lado a lado, muitas vezes em ambos os lados das avenidas.

A figura 2, a seguir, apresenta o conjunto dos logotipos dos condomínios residenciais fechados existentes em Xangri-Lá, evidenciando nas suas marcas a busca da valorização diferenciada dos seus produtos imobiliários, vinculando-as aos nomes ou imagens de recursos naturais como o mar, as dunas, a praia, o lago, ou à condição de uso exclusivo que ele oferece como clube, resort, etc.

Figura 11 – Logotipos dos Condomínios de Xangri-Lá



Fonte: Imagens da Internet, 2013.

Bem humorado, o autor Luiz Fernando Veríssimo (2013) retrata a realidade de se viver em um condomínio:

Segurança

O ponto de venda mais forte do condomínio era a sua segurança. Havia as belas casas, os jardins, os playgrounds, as piscinas, mas havia, acima de tudo, segurança. Toda a área era cercada por um muro alto. Havia um portão principal com muitos guardas que controlavam tudo por um circuito fechado de TV. Só entravam no condomínio os proprietários e visitantes devidamente identificados e crachados. Mas os assaltos começaram assim mesmo. Ladrões pulavam os muros e assaltavam as casas. Os condôminos decidiram colocar torres com guardas ao longo do muro alto. Nos quatro lados. As inspeções tornaram-se mais rigorosas no portão de entrada. Agora não só os visitantes eram obrigados a usar crachá. Os proprietários e seus familiares também. Não passava ninguém pelo portão sem se identificar para a guarda. Nem as babás. Nem os bebês. Mas os assaltos continuaram. Decidiram eletrificar os muros. Houve protestos, mas no fim todos concordaram. O mais importante era a segurança. Quem tocasse no fio de alta tensão em cima do muro morreria eletrocutado. Se não morresse, atrairia para o local um batalhão de guardas com ordens de atirar para matar. Mas os assaltos continuaram. Grades nas janelas de todas as casas. Era o jeito. Mesmo se os ladrões ultrapassassem os altos muros, e o fio de alta tensão, e as patrulhas, e os cachorros, e a segunda cerca, de arame farpado, erguida dentro do perímetro, não conseguiriam entrar nas casas. Todas as janelas foram engradadas. Mas os assaltos continuaram. Foi feito um apelo para que as pessoas saíssem de casa o mínimo possível. Dois assaltantes tinham entrado no condomínio no banco de trás do carro de um proprietário, com um revólver apontado para a sua nuca. Assaltaram a casa, depois saíram no carro roubado, com crachás roubados. Além do controle das entradas, passou a ser feito um rigoroso controle das saídas. Para sair, só com um exame demorado do crachá e com autorização expressa da guarda, que não queria conversa nem aceitava suborno. Mas os assaltos continuaram. Foi reforçada a guarda. Construíram uma terceira cerca. As famílias de mais posses, com mais coisas para serem roubadas, mudaram-se para uma chamada área de segurança máxima. E foi tomada uma medida extrema. Ninguém pode entrar no condomínio. Ninguém. Visitas, só num local predeterminado pela guarda, sob sua severa vigilância e por curtos períodos. E ninguém pode sair. Agora, a segurança é completa. Não tem havido mais assaltos. Ninguém precisa temer pelo seu patrimônio. Os ladrões que passam pela calçada só conseguem espiar através do grande portão de ferro e talvez avistar um ou outro condômino agarrado às grades da sua casa, olhando melancolicamente para a rua. Mas surgiu outro problema. As tentativas de fuga. E há motins constantes de condôminos que tentam de qualquer maneira atingir a liberdade. A guarda tem sido obrigada a agir com energia. (Segurança, de Luis Fernando Veríssimo, in Comédias para se ler na escola, Editora Objetiva, Rio de Janeiro, RJ).

O tecido urbano, a cidade e a praia podem tornar-se áreas residuais particulares caso este isolamento não seja contido rapidamente pelo poder público, o qual deve preocupar-se com a segregação socioespacial causada pelos condomínios fechados.

Isso demonstra que as inúmeras possibilidades da sociedade moderna a tornam complexa e mutável. A dimensão contemporânea do direito nessa sociedade – *Recht in der Gesellschaft*, seguindo a definição de Niklas Luhmann (1997) – é percebida na sua relação com a técnica, na qual o que se revela é: pode-se fazer tudo o que pode fazer? Esta premissa leva-se a refletir sobre o paradoxo existente entre o direito subordinado ao código da técnica. A sociedade urge por novas alternativas de convivência que permitam uma realidade social mais justa e equânime para todos.

A especulação imobiliária vem cada vez mais influenciando neste processo maquiavélico de expansão dos condomínios. “Estes legitimam a ação desenfreada dos especuladores imobiliários que encontram nos loteamentos fechados uma nova embalagem para a sua mercadoria, a terra urbana.” (MAIA, p. 171, 2006).

Morar em condomínio fechado nem sempre quer dizer sinal de alta qualidade de vida. Além de ocasionar segregação socioespacial, os condomínios acabam por exilar aqueles que residem em seu interior. Assim, ocorre em Xangri-Lá. Cada vez mais exigências são feitas para entrada e saída dos moradores e visitantes. Ao mesmo tempo, cada vez mais aumentam os custos com segurança privada nestes empreendimentos.

4.2 Legislação urbanística de Xangri-Lá

Xangri-Lá foi inovador ao criar a primeira lei municipal brasileira que versa sobre condomínios fechados no Brasil: a lei complementar n.º 012/2005. A lei surgiu a partir da necessidade municipal de regularizar a matéria, tendo em vista o alto número de empreendimentos imobiliários desta natureza. Desde então, diversos municípios brasileiros têm se baseado nesta lei para formular suas leis municipais, mormente os municípios vizinhos como Capão da Canoa.

A partir do plano diretor instituído no município restou estipulado que os condomínios horizontais obedeceriam ao que se encontra disposto na lei complementar n.º 012/2005.

No dia 06 de junho de 2008 o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM foi promulgado. No Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal pode-se perceber a importância que foi dada para o Zoneamento Ambiental, porquanto são

identificadas duas zonas especiais: Z1 (faixa de areia) e Z2 (Zona de urbanização intensiva):

I - ZONA 1 (Z1) – Faixa de praia - Corresponde a uma faixa de dinâmica ambiental muito intensa, que consiste na interface entre o oceano e o continente, limitada por dunas frontais. a) Metas - Compatibilizar os usos de lazer, recreação, turismo e esportes com preservação da paisagem e das características da Zona 1 (Z1). b) Restrições - Preservar ou recuperar as dunas frontais através de um plano de manejo; Manter as drenagens naturais principais; Proibir o tráfego de caminhões e veículos pesados na faixa de praia; Permitir a implantação de estabelecimentos comerciais do tipo quiosque, somente com base em um plano municipal, de acordo com os critérios técnicos da FEPAM; Não permitir edificações na faixa de 60 m contados da praia para o interior a partir da base da primeira duna frontal junto à praia. II – ZONA 2 (Z2) – Zona Urbanização intensiva - Área formada pela erosão e deposição eólica de sedimentos, composta por dunas vegetadas monticulares, corredores de alimentação eólica, dunas livres, lençóis eólicos e planícies interdunas. Apresenta-se atualmente com ocupação urbana praticamente contínua em faixa longitudinal ao oceano. a) Metas - Ordenamento da ocupação urbana, adequando-se às condições de suporte do ambiente natural; Incentivar as atividades de veranismo, turismo, lazer e recreação; Manter os ecossistemas remanescentes representativos das condições ambientais originais; Incentivar o plantio de espécies nativas e exóticas adequadas ao clima. b) Restrições ambientais - Manter as drenagens naturais principais; Preservar as dunas de importância paisagística; Manter a mata nativa, especialmente de restinga; Preservar os sambaquis inseridos na área urbana; Não permitir aterro sanitário; Garantir a infiltração das águas pluviais vinculadas aos índices de ocupação do solo urbano.

O artigo 1.º da lei complementar n.º 012/2005 dispõe sobre os requisitos básicos para a instalação de empreendimentos desta natureza:

Art. 1º - Fica instituído o condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, na zona urbana da cidade de Xangri-Lá, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e na legislação vigente até a implantação do futuro Plano Diretor do Município.

Ainda, a lei prevê que cada condomínio implantado no município, opcionalmente, pode estabelecer plano diretor próprio, conforme o § único do artigo 22 da lei 012/2005: “opcionalmente ao instituído no “caput”, o condomínio horizontal de lotes poderá sugerir o seu Plano Diretor próprio de edificações que deverá ser obrigatoriamente aprovado por Lei Complementar”.

Nem todos os empreendimentos constantes em Xangri-Lá adotaram esta opção. Os condomínios que detém plano diretor próprio são:

Quadro 6 – Condomínios de Xangri-Lá com plano diretor próprio

CONDOMÍNIO	LEI COMPLEMENTAR
Ilhas Park	0002/2002
Green Village	0004/2003
Quintas do Lago	0018/2006
Bosques de Atlântida	0019/2006
La Plage	0022/2006
Las Palmas	0032/2008
Villaggio Atlântida	0035/2008
Riviera I e II	0037/2008

Fonte: Quadro elaborado pela autora a partir da legislação existente no município de Xangri-Lá.

As leis complementares que definem o plano diretor próprio de alguns condomínios de Xangri-Lá versam sobre as regras gerais para edificação no interior dos empreendimentos.

Em recente decisão, o Egrégio Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul decidiu pela ilegalidade da figura jurídica dos condomínios horizontais, a partir de uma dúvida suscitada por Escrivão gaúcho do Registro de Imóveis da 3.^a zona de Porto Alegre:

Dúvida. ofício do registro de imóveis que encaminhou procedimento de dúvida quanto ao registro do chamado “condomínio horizontal de lotes”. expediente que tomou o caráter normativo a partir de decisão do juiz da vara dos registros públicos. preliminar de não-conhecimento do recurso afastada. evidente interesse da parte em ver reconhecida a possibilidade jurídica de prosperar o seu empreendimento nos moldes em que apresentado no álbum imobiliário. questão mesmo de segurança jurídica ante a informação de existência de outros empreendimentos de igual monta sendo aprovados em outros ofícios imobiliários. condomínio horizontal de lotes. o decreto-lei nº 271/67, em seu art. 3º, que equipara a figura do loteador à do incorporador e a do comprador de lote ao condômino deve ser interpretado de forma a harmonizá-lo ao sistema da lei nº 6.766/79. não se vislumbra, em tese, óbice ao loteamento fechado, desde que obedecidas as exigências da legislação – leis nºs 4.591/64 e lei 6.766/79. criação híbrida aceita pela doutrina e jurisprudência. impossibilidade, assim, de instituir condomínio de lotes, em desobediência às restrições da legislação ambiental e federal que estabelecem a reserva de espaços públicos. (apelação cível n.º 70020348199).

Os examinadores jurídicos alegam que não há necessidade de criar-se outra figura jurídica, porquanto já existem leis brasileiras que disciplinam a questão. Neste sentido, é importante mencionar os dispositivos que versam sobre a matéria.

As formas existentes de parcelamento do solo são o **loteamento** e o **condomínio horizontal**. O **loteamento** é regulado pela Lei n.º 6.766/79, § 1.º do artigo 2.º: “Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”. Ou seja, ocorre a formação de bens públicos de uso comum do povo mediante o registro do loteamento.

Já o **condomínio horizontal** é instituído pela Lei n.º 4.591/64 e ocorre quando as unidades, de fins residenciais ou não, isoladas entre si, possuem todos os equipamentos, serviços, vias de circulação, praça, etc. como propriedade privada dos próprios condôminos.

No julgado gaúcho aparece uma terceira figura, a qual vem sendo amplamente difundida, mormente no Litoral Norte do Rio Grande do Sul, o **condomínio horizontal de lotes**. Neste não há a prévia construção de casas. O próprio lote é uma unidade autônoma, sendo que neste, o proprietário poderia erigir uma casa de acordo com suas vontades e interesses. Seria um condomínio fechado, porquanto detém sistema viário e equipamentos comunitários de propriedade comum entre os condôminos. E, ainda, teria como fundamento legal o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 271/67, o qual dispõe:

Art 3º Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação.

§ 1º O Poder Executivo, dentro de 180 dias regulamentará este decreto-lei, especialmente quanto à aplicação da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, aos loteamentos, fazendo inclusive as necessárias adaptações.

§ 2º O loteamento poderá ser dividido em etapas discriminadas, a critério do loteador, cada uma das quais constituirá um condomínio que poderá ser dissolvido quando da aceitação do loteamento pela Prefeitura.

Art 4º Desde a data da inscrição do loteamento passam a integrar o domínio público de Município as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. O proprietário ou loteador poderá requerer ao Juiz competente a reintegração em seu domínio das partes mencionados no corpo deste artigo quando não se efetuarem vendas de lotes.

De acordo com a decisão do Tribunal gaúcho, não poderia ser aplicado Decreto-Lei n.º 271/67 devido a um princípio de hermenêutica, porquanto o Decreto é anterior à Lei 6.766/79.

Percebe-se que na decisão do Tribunal gaúcho não poderia ser criada outra figura jurídica para definir-se o “loteamento fechado” (amplamente aceito pela

doutrina e pela jurisprudência), ignorando os requisitos existentes na legislação sobre o parcelamento do solo urbano, especialmente àqueles que concernem sobre preservação ambiental e da preservação dos espaços públicos.

De acordo com a Constituição da República Federativa do Brasil (promulgada em 05 de outubro de 1988), é de competência da União legislar sobre matéria de direito urbanístico, conforme o artigo 24, I: “Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre: I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;” Entretanto, diante da omissão da União, os municípios vêm buscando adequar suas realidades às leis já existentes, ou ainda, criando novas leis, como é o caso de Xangri-Lá, o qual tentou regularizar uma realidade presente na região desde 1992.

Destaque-se que, diante da previsão constitucional de que somente a União pode legislar sobre matéria de direito urbanístico, o município não poderia agir de forma distinta, estabelecendo a privatização de espaços públicos. Ainda, sobre a competência municipal para legislar a Constituição da República Federativa do Brasil (promulgada em 05 de outubro de 1988) afirma que:

Art. 30. Compete aos Municípios:
I - legislar sobre assuntos de interesse local;
[...]VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Outrossim, diante do fato sempre na frente da norma, bem como da estagnação da União, não resta outra alternativa aos municípios senão legislarem sobre os condomínios horizontais.

4.3 Legislação urbanística de Capão da Canoa

No mesmo sentido de Xangri-Lá, Capão da Canoa também criou Lei Complementar para tratar especificamente dos condomínios horizontais residenciais. O município utilizou, inclusive, como base para criação da sua lei específica a Lei Complementar n.º 012/2005 de Xangri-Lá. Assim, foi criada a Lei Complementar n.º 018, de 29 de agosto de 2008.

De acordo com o artigo 2.º da Lei Complementar n.º 018, de 29 de agosto de 2008, fica definido como condomínio horizontal de lotes o modelo de parcelamento de solo, o qual é formado em área fechada por muros, com acesso controlado e que

“cada unidade autônoma cabe como parte inseparável, uma fração ideal do terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e áreas de recreação”.

Igualmente como em Xangri-Lá, de acordo com o parágrafo único do artigo 7.º da Lei Complementar n.º 018/2008 de Capão da Canoa, opcionalmente, “o condomínio horizontal de lotes poderá sugerir o seu Plano Diretor próprio de edificações que deverá ser obrigatoriamente aprovado por Lei Complementar”.

Entretanto, no município de Capão da Canoa, nenhum dos condomínios existentes possui plano diretor próprio.

Em 16 de outubro de 2004 o município de Capão da Canoa aprovou seu Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, o qual estabeleceu diretrizes para o desenvolvimento territorial local. No Plano Diretor de Capão da Canoa pode-se visualizar que, assim como em Xangri-Lá, houve uma preocupação com o meio ambiente. Estão previstas áreas de proteção ambiental, bem como áreas que não são passíveis de urbanização.

Embora haja a previsão de áreas que não são passíveis de urbanização, mesmo assim foram construídos condomínios horizontais residenciais fechados nestas áreas. Em um Termo de Ajustamento de Conduta firmado pela Administração Municipal com o Ministério público, em 26 de maio de 2009, devido ao potencial dano ambiental diante da aprovação do empreendimento Ilhas Park, localizado às margens da Lagoa dos Quadros – Área AUI-2 sem detalhamento do acesso viário à Lagoa, o Município restou obrigado a apresentar projeto detalhando o acesso viário à Lagoa dos Quadros. Ainda, de acordo com o Termo de Ajustamento de Conduta:

O ajustante compromete-se a não mais autorizar nem aprovar, nem permitir que se instale, qualquer projeto/empreendimento na beira da Lagoa (todo espaço compreendido pela área AUI-2), seja nas áreas de urbanização intensiva ou não, antes de regulamento de modo explícito o sistema básico viário no local, prevendo as vias laterais, as avenidas de ligação com a área pública adjacente à Lagoa dos Quadros e as vias marginais da mesma Lagoa, no trecho compreendido entre o Arroio da Pescaria e a Praia do Barco.

Na figura a seguir, o perímetro de cor vermelha compreende o condomínio fechado Capão Ilhas Resort (objeto do TAC firmado em 26 de maio de 2009) e, o de cor amarela corresponde ao condomínio Marina Park. Por esta imagem pode-se perceber a construção dos empreendimentos à margem da Lagoa dos Quadros, constantes na Área de Urbanização AUI-2.

Figura 12 – Condomínios Capão Ilhas Park e Marina Park em Capão da Canoa/RS



Fonte: Elaboração da autora com base no Google Earth, 2013.

O artigo 11 do Plano Diretor Municipal criou áreas de Uso Ambiental para fins de controle, considerando os aspectos ambientais do território municipal. São oito incisos que apresentam quais são as áreas:

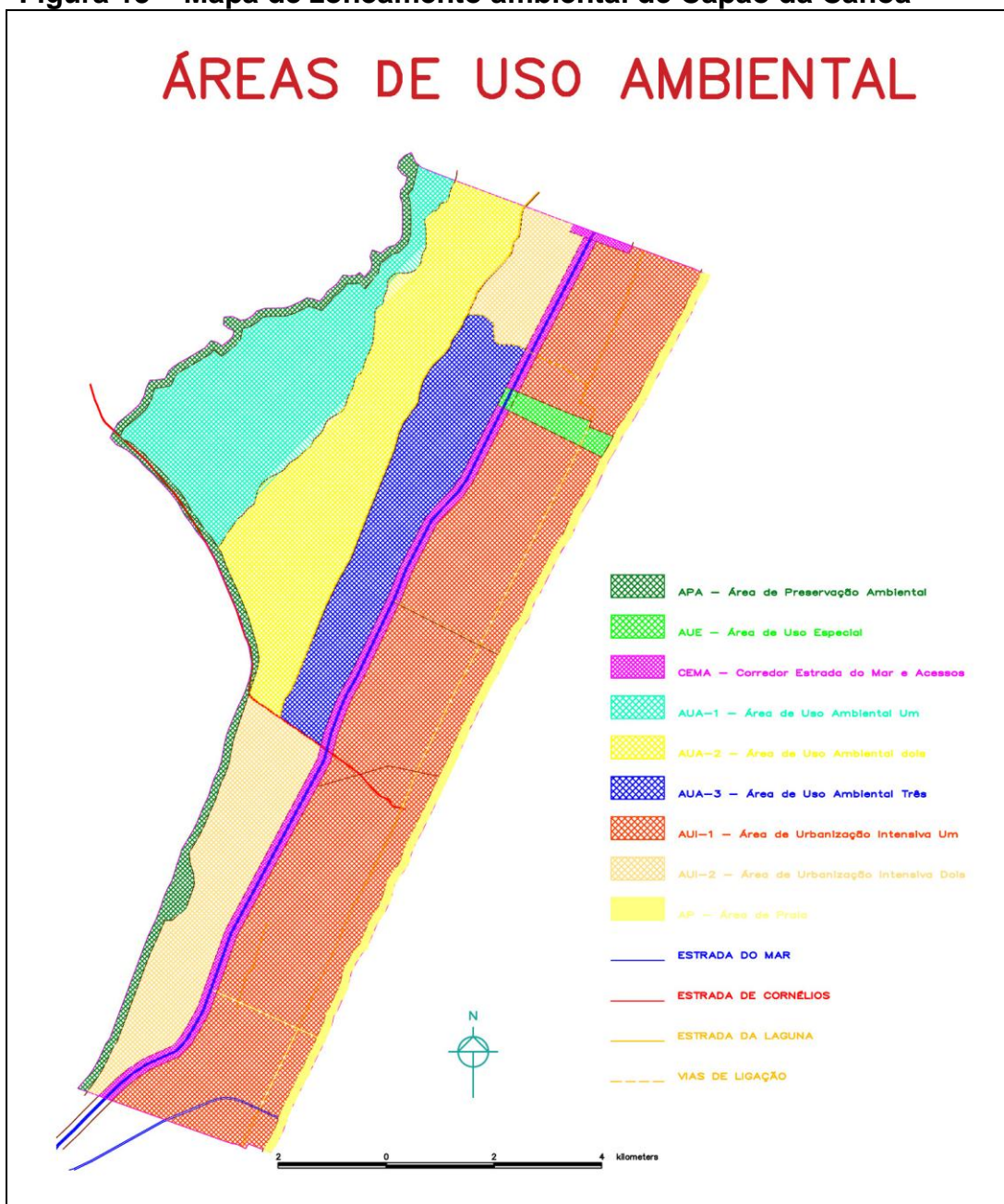
- I Área de Urbanização Intensiva Um (AUI-1).
- II Área de Urbanização Intensiva Dois (AUI-2).
- III Área de Uso Especial (AUE).
- IV Áreas de Uso Ambiental Um, Dois e Três (AUA-1, AUA-2, AUA-3).
- V Área de Preservação Ambiental (APA).
- VI Área de Praia (AP).
- VII Corredor da Estrada do Mar e Acessos (CEMA).
- VIII Áreas Especiais (AE).

Cabe explicitar no plano diretor, as diretrizes e prioridades que vão orientar esse controle. Em legislação específica pode-se tratar do detalhamento e da complementação das exigências referentes à localização das atividades urbanas e as relações entre edificações e respectivos lotes. Usualmente este “detalhamento” corresponde a uma “lei de zoneamento” ou uma “lei de uso e ocupação do solo”,

mas pode também constituir um capítulo de uma lei de abrangência maior, que inclua também as normas municipais de parcelamento do solo para fins urbanos.

Entretanto, o uso do solo depende de várias medidas e ações conjuntas de diferentes agentes, as quais são responsáveis pela gestão da cidade. A política urbana deve sempre ser formulada a partir de uma visão de conjunto e as medidas de ordenamento do solo precisam ser combinadas com outras para serem eficazes em termos de qualidade de vida urbana.

Figura 13 – Mapa de zoneamento ambiental de Capão da Canoa



Fonte: Prefeitura Municipal de Capão da Canoa, 2008.

Neste sentido, o planejamento urbano pode se expressar, conforme a fase em que os trabalhos se encontram, na definição de diretrizes e formulação de programas e orçamentos, na proposição de normas, na elaboração de projetos setoriais, na avaliação dos efeitos de intervenções anteriores e, assim por diante.

Na aprovação do Plano Diretor de Capão da Canoa, pode-se perceber que a participação popular restou anulada. Conforme depoimento prestado pelo Coordenador do Movimento Popular em Defesa do Parque Náutico da Lagoa dos Quadros, Ronaldo Souza da Silva, o mesmo afirmou que o Plano Diretor foi aprovado com quórum de oito pessoas na audiência pública “convocada” pela administração municipal para esse fim.

O plano diretor é um dos principais elementos no processo de planejamento urbano. Ele serve para definir objetivos e as linhas mestras de ação, a partir de uma visão conjunta das questões a serem tratadas sobre desenvolvimento territorial do município. Não adianta que um município conte com um plano diretor de desenvolvimento urbano, se este não for parte do sistema no qual fluem as decisões locais do Executivo e do Legislativo. Ou seja, no Plano Diretor cabe explicitar a política de desenvolvimento e de expansão dos assentamentos urbanos do município, esclarecendo, entre outros, os objetivos, diretrizes, princípios e exigências fundamentais referentes ao uso e ocupação do solo, os quais devem ter a participação da Câmara Municipal de Vereadores, do Executivo e de associações representativas da comunidade local.

A definição das linhas mestras do controle de uso e ocupação do solo deve ser feita de forma articulada com as linhas de atuação de outros campos da política urbana, tais como os programas de obras viárias e de transportes coletivos, de prevenção de inundações e de preservação do meio ambiente.

Quando a Lei Complementar n.º 018/2008 de Capão da Canoa foi criada, ela não foi tão inovadora quanto a Lei Complementar nº 012/2005 de Xangri-Lá foi. A lei criada em Capão da Canoa foi mais uma adequação emergencial para uma determinada situação. Ela foi criada para dar segurança jurídica aos investidores que já atuavam na região, ou seja, serviu para atender ao interesse daqueles que possuíam capital: os investidores.

Ainda, de acordo com o Coordenador do Movimento Popular em Defesa do Parque Náutico da Lagoa dos Quadros, Ronaldo Souza da Silva, a Lei n.º 018/2008 surgiu, principalmente, devido ao Movimento, o qual já se preocupava com questões

referentes à defesa do meio ambiente no município, mormente as áreas próximas à Lagoa dos Quadros, as quais já estavam sofrendo com a implantação de empreendimentos desta natureza.

Há que se destacar, também, que a Lei n.º 018/2008 prevê que o município seja indenizado quando da instalação do condomínio fechado, este valor deve ser correspondente a 10% do valor de avaliação da área total do empreendimento e deverá ser repassado ao Município para uso institucional:

Art. 4.º - A título de compensação pelo fechamento das áreas do empreendimento, definidas pela alínea “b-1”, o empreendedor indenizará em moeda corrente nacional, ou a critério exclusivo do Município, entregará áreas para uso institucional, correspondente a 10% (dez por cento) do valor de avaliação da área total do empreendimento.

Parágrafo Único – A compensação a que se refere o caput deste artigo poderá:

I – Em se tratando de área para uso institucional, localizar-se em qualquer parte do Município, a critério do Poder Público, passando por avaliação prévia da área nua, quando da aprovação do Projeto de Condomínio Horizontais de Lotes;

II – Ou convertida em obras públicas, a serem construídas em local indicado pelo Município, tais como creches, escolas ou estabelecimentos de saúde pública, bem como obras de pavimentação, drenagem pluvial e saneamento.

Ainda, importa mencionar que o repasse de 10% (dez por cento) ao Município, previsto na Lei Complementar n.º 018/2008 de Capão da Canoa ainda é inferior que o repasse previsto na Lei Complementar n.º 012/2005 de Xangri-Lá, a qual prevê um repasse de 15% (quinze por cento) a título de indenização para o Município.

Em 2012, Capão da Canoa já contava com diversos condomínios. Eles se encontram visíveis por todo o perímetro urbano do Município e detém casas de alto padrão. Em sua totalidade são residências destinadas ao público da classe alta.

São sete os condomínios fechados em Capão da Canoa.

Quadro 7 – Condomínios em Capão da Canoa e incorporadoras responsáveis

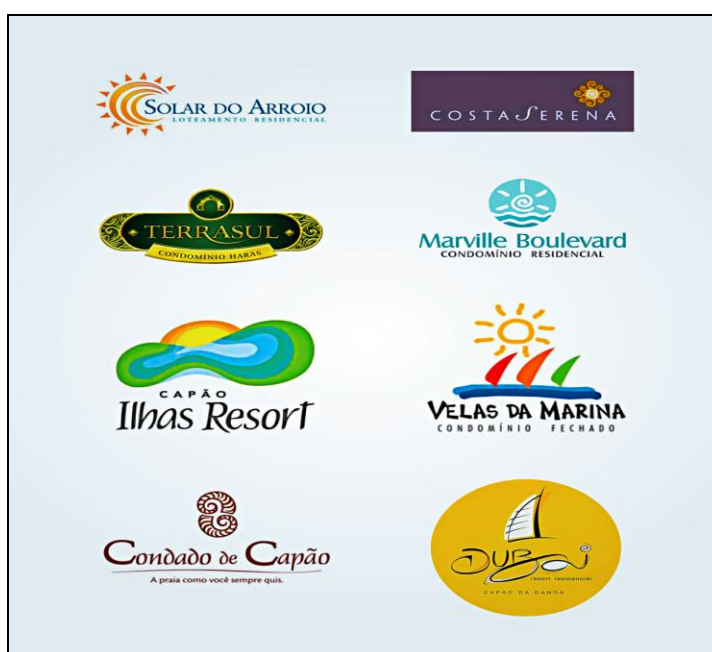
CONDOMÍNIO	INCORPORADORA RESPONSÁVEL
Vellas da Marina	Premar Empreendimentos (Grupo Capão Novo)
Condado de Capão da Canoa	Premar Empreendimentos (Grupo Capão Novo)
Capão Ilhas Resort I e II	Beralvi Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Capão Park-Dubai	Magazine Incorporações
Haras Terrasul	Terrasul Const. Ltda.
Marville Boulevard	Territorial B.S. Participações e Negócios Imobiliários Ltda.

Costa Serena	Idealiza Empreendimentos Imobiliários (Grupo Capão Novo)
--------------	--

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento de Capão da Canoa, 2012.

Da tabela acima pode perceber-se que as incorporadoras responsáveis pelos empreendimentos em Capão da Canoa são empresas reconhecidas no mercado e atuantes no ramo imobiliário da região, mormente em Capão da Canoa e em Xangri-Lá.

Figura 14 – Logotipos dos Condomínios existentes de Capão da Canoa



Fonte: Imagens da internet, 2013. (OBS.: Solar do Arroio é considerado apenas Loteamento e não condomínio fechado).

A especulação imobiliária vem sendo um fator determinante para o preço da terra na região, devido à alta incidência dos condomínios horizontais:

O capitalismo requer entidades territoriais soberanas para tornar coerentes (pela força se necessário) os arranjos institucionais e administrativos (como os direitos de propriedade e as leis do mercado) que sustentam seu funcionamento. Mas o capitalismo também pressupõe a existência de indivíduos soberanos, livres para exercer atividades especulativas e inovações empresariais que tornam o capitalismo tão dinâmico e mantém a acumulação do capital em movimento. Isso aponta para um dilema central na organização política: a relação entre o Estado soberano, com poderes soberanos e os indivíduos soberanos – não apenas os capitalistas, mas os cidadãos com todo tipo de inclinações – dotados de um direito soberano de perseguir o lucro (ou algum outro objetivo, como “vida, liberdade e felicidade”, - proposto na Declaração de Independência dos EUA), sem leva em conta as barreiras espaciais. (HARVEY, 2011, p. 162).

Os condomínios fechados de Capão da Canoa, assim como em Xangri-Lá, são direcionados para o público existente na classe “A” brasileira. São casas de alto padrão e de alto valor no mercado.

4.4 A segregação socioespacial em Capão da Canoa e em Xangri-Lá e as políticas públicas de prevenção e mitigação dos danos ambientais causados pelos condomínios horizontais residenciais

Com os condomínios horizontais residenciais surgiu a segregação socioespacial causada por eles. Para Vasconcelos (2011, p. 07):

Os processo e formas sócio-espaciais são originários das mudanças atuais sobrepostas às inércias do passado. Processos mais amplos como globalização, mudanças na economia (“pós-fordismo”), redução do papel do Estado, migrações nacionais e internacionais, sem esquecer o papel dos movimentos sociais, resultaram em mudanças das formas das cidades, em parte consequentes de novas desigualdades, mas também da continuidade de conflitos raciais, religiosos e políticos.

Em Capão da Canoa e em Xangri-Lá a segregação socioespacial vem sendo cada vez mais visualizada. Ela se dá tanto na forma espacial, na medida em que isola os que moram no interior dos condomínios fechados, quanto na forma social na medida em que impede que aqueles que não possuem condições de morar dentro dos empreendimentos usufruam da infraestrutura existente no interior dos condomínios.

Muito se tem abordado sobre segregação socioespacial. Entretanto, há uma relativa dificuldade em se conceituar o que é segregação socioespacial. Até então, o modelo centro-periferia de organização espacial das cidades, revelava uma dada distribuição desigual da população no espaço urbano, em que a segregação socioespacial se caracterizava pela localização da população de média e alta renda e nas áreas centrais e intermediárias do tecido urbano, enquanto a população de baixa renda ou de desempregados, se localizavam na periferia das cidades. Tal padrão de segregação socioespacial na cidade vem sofrendo mudanças na medida em que agora também na periferia da cidade, em áreas distantes do centro, encontra-se presente a população de alta renda residindo em condomínios fechados. Na realidade, na maioria das vezes, segregação ocorre

independentemente de ser centro ou periferia da cidade. Em Capão da Canoa e em Xangri-Lá ela é visível próximo aos condomínios, os quais, em sua maioria, localizam-se longe dos considerados bairros centrais.

Na medida em que os condomínios interrompem a continuidade da malha urbana e acabam por fragmentá-la, outro grande problema vem à tona: o tensionamento social causado por esse tipo de empreendimento. O Coordenador do Movimento Popular em Defesa do Parque Náutico da Lagoa dos Quadros, Ronaldo Souza da Silva, foi categórico ao afirmar que existe o tensionamento social causado pelos condomínios e que as administrações municipais costumam ser inertes quando o assunto é resolver estes tensionamentos gerados por este tipo de empreendimento. Ele dá como exemplo o caso ocorrido entre o condomínio Condado de Capão da Canoa e os moradores do bairro vizinho Novo Horizonte. O tensionamento social restou visível pelos próprios condôminos, os quais percebiam os muros do condomínio pichados e/ou quebrados e, embora, desembolsassem verba para o conserto, os prejuízos tornavam a repetir-se. Para solucionar o problema, os condôminos criaram um fundo de reserva, o qual é denominado de “ações sociais”. Uma quota-parte da verba condominial é destinada a obras de investimento no bairro Novo Horizonte. Tal medida busca distensionar a flagrante condição social de ter lado a lado diferentes segmentos sociais que estão vizinhando. Ainda, visa aplacar este tensionamento social que é causado pela interrupção da cidade e pela fragmentação desta.

A segregação socioespacial é uma das características presentes na implantação de um condomínio horizontal fechado em qualquer localidade. Os moradores que residem em condomínios horizontais fechados não querem ter contato direto com a cidade, com a sociedade e com seus problemas de toda ordem.

Nesse sentido, o direito à cidade deve ser levado em consideração. Para Lefebvre (2001, p. 116):

O direito à cidade se afirma como um apelo, como uma exigência. Através de surpreendentes desvios – a nostalgia, o turismo, o retorno para o coração da cidade tradicional, o apelo das centralidades existentes ou recentemente elaboradas – esse direito caminha lentamente. A reivindicação da natureza, o desejo de aproveitar dela são desvios do direito à cidade. Esta última reivindicação se anuncia indiretamente, como tendência de fugir à cidade deteriorada e não renovada, a vida urbana alienada antes de existir “realmente”. A necessidade e o “direito” à natureza contrariam o direito à cidade sem conseguir eludi-lo. (Isto não significa que não se deva preservar amplos espaços “naturais” diante das proliferações da cidade que eclodiu.).

A ideia que é vendida do condomínio horizontal fechado (segurança, beleza) deve ser posta em pauta: O que é considerado seguro? O que é considerado bonito? Estes são conceitos indefinidos. Os condomínios horizontais fechados estão se apropriando de bens coletivos, de beiras de lagoa e de mar. O patrimônio ecológico de Capão da Canoa encontra-se em mãos de investidores privados.

A segregação socioespacial é ocasionada, também, porque fatores importantes como a questão histórico-cultural e o estudo de impacto de vizinhança não estão sendo levados em consideração quando da instalação de condomínios horizontais residenciais.

Em Capão da Canoa, o único monumento histórico que ainda mantém-se em pé é a antiga caixa d'água, a qual fica em um canteiro em frente à Prefeitura e somente não foi retirada dali porquanto não pode ser construído nada no local.

Figura 15 – Antiga caixa d'água em Capão da Canoa

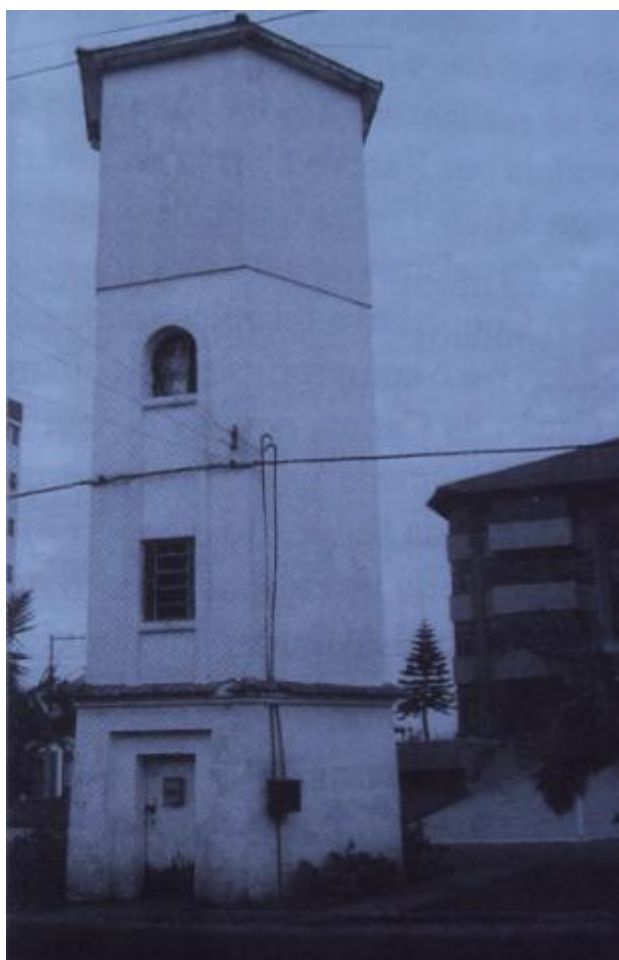


Fonte: www.rotaaçoriana.com.br (2013). (autoria da foto: desconhecida).

Na imagem acima, pode-se ver ao fundo os morros, os quais hoje são imperceptíveis diante das construções existentes. A antiga caixa d'água fica no canteiro central da Avenida Paraguassú, umas das principais avenidas do Município e da região do Litoral Norte gaúcho.

A caixa d'água ficava em um imenso descampado de onde era possível ver-se do mar à Lagoa dos Quadros. Hoje ela está localizada bem em frente à Prefeitura Municipal de Capão da Canoa. Ela foi construída na década de 1940.

Figura 16 – Imagem atual da antiga caixa d'água em Capão da Canoa



Fonte: www.rotaacoriana.com.br (2013). (autoria da foto: desconhecida).

A questão histórica é apenas uma das questões relevantes que foram desconsideradas quando da implantação dos condomínios horizontais fechados. A avidez por terra em Capão da Canoa e em Xangri-Lá é enorme, o que intensifica a especulação imobiliária.

O Poder Público, embora não deva intervir na economia, ele deveria ter maior cautela com esta questão. desapropriar áreas em que não existam construções é diferente de desapropriar áreas nas quais já existam edificações. Se não há reserva

do Poder Público para construções futuras, como escolas, postos de saúde e etc., quem irá pagar por desapropriações caríssimas são os próprios contribuintes.

Outras questões de extrema relevância estão sendo deixadas de lado, como por exemplo, a água e o esgoto. Embora haja tratamento dos fluídos cloacais, até que ponto a Lagoa dos Quadros suportará o recebimento dos rejeitos depois de tratados nas Estações de Tratamentos de Esgoto (ETE). São questões importantíssimas para o desenvolvimento sustentável do município que estão sendo postas de lado para a construção desenfreada de grandes empreendimentos.

É importante mencionar ainda que a segregação, do ponto de vista social, afeta e é percebida de modo diferente pelos distintos grupos sociais. Na economia de Capão da Canoa e de Xangri-Lá, as pessoas que se encontram na classe “B” são aquelas que não possuem tanto poder aquisitivo para residir dentro de um condomínio, mas também possuem este poder para morarem muito bem fora de um empreendimento desta natureza.

De acordo com os Presidentes das Associações Moradores do Bairro Novo Horizonte (Capão da Canoa) e Figueirinha (ambos bairros vizinhos de condomínios horizontais fechados) os condomínios vieram para melhorar a vida das pessoas que moram em bairros que vizinham com os empreendimentos. Por causa destes empreendimentos, a maioria das pessoas têm emprego e a infraestrutura dos bairros foi consideravelmente melhorada, devido à indenização repassada pelas empresas incorporadoras aos Municípios quando da instalação dos condomínios.

Entretanto, quando questionados se residiriam em condomínios, ambos os Presidentes das Associações de Bairro afirmaram que de forma alguma iriam residir em condomínios. Alegaram que as residências são utilizadas menos de um mês por ano, em sua maioria, que seus filhos não teriam outras crianças para conviver, eles não saberiam quem são os seus vizinhos e a segurança é demasiadamente exagerada.

Tudo está relacionado com a formação histórica das cidades e com a forma como o capital nelas se reproduziu. De acordo com Harvey (1980, p. 252):

Foi a produção e a reprodução da existência material que constituiu o ponto de partida e o ponto final para a descoberta das relações entre as estruturas dentro da totalidade. Desse ponto de partida foi possível identificar regras de transformação através das quais estruturas aparentemente bastante separadas contribuíram para o acesso de estruturar e reestruturar a sociedade como um todo.

A cidade não pode ser considerada isoladamente. Ela detém uma série de operadores que se inter-relacionam. A terra cada vez possui um valor mais alto e, muitas vezes, este valor vai influenciar nos arranjos territoriais das cidades, como é o caso de Capão da Canoa e de Xangri-Lá, locais em que é perceptível o interesse dos grandes especuladores imobiliários.

Ainda, sobre a complexidade da cidade, Harvey (1980, p. 261-262) argumenta que

A cidade, como forma criada, pode, é verdade, ser olhada como uma série de objetos arranjados de acordo com algum padrão de espaço. Mas, há poucos que argumentariam que as cidades são exatamente isso. A maioria dos autores parece concordar que a cidade deve ser olhada como uma totalidade que funciona, dentro da qual tudo se relaciona entre si. Várias estratégias têm sido propostas para lidar com essa totalidade.

Diante da complexidade da cidade e de como sua evolução se deu e se dá é possível ver que quanto mais direito adquirido, mais evolui a sociedade e mais ela reivindica direitos. Diante da vulnerabilidade ambiental de Capão da Canoa e de Xangri-Lá já se pode perceber que a sociedade vem se organizando nas mais diversas formas para que o ambiente da região seja protegido.

Quando se cria um condomínio horizontal fechado resta demonstrado que este é a prova de que a cidade, de que o modelo de cidade instituído não deu certo. Os condomínios vendem a ideia de mais segurança, porquanto a cidade não é mais segura; eles vendem a imagem de belezas naturais, porquanto fora deles esta beleza é inexistente.

E este conflito de interesses exhibe um problema social gritante: a privatização de um bem coletivo, – o meio ambiente. As belezas naturais existentes nos condomínios fechados são um bem coletivo que está sendo disponibilizado para o uso de apenas algumas pessoas.

No tocante às políticas públicas de prevenção e mitigação dos eventuais danos ambientais causados pelos condomínios horizontais fechados, percebe-se que a população não tem conhecimento de todos os instrumentos que se encontram à disposição para serem utilizados na tutela do meio ambiente. Outro fator a ser considerado é que nem mesmo os governantes detêm conhecimentos acerca destes instrumentos.

Institucionalmente cita-se o Ministério Público, o qual detém papel fundamental na defesa dos interesses da sociedade, mormente quando o assunto trata de bens

coletivos, como é o caso do meio ambiente. Ainda, tem-se o Poder Público, o qual pode se organizar a fim de instituir o licenciamento ambiental local, com um corpo técnico de funcionários públicos concursados (este tipo de licenciamento já se encontra em instalação no Município de Capão da Canoa); e fiscalização e atuação dos Conselhos Municipais de Direitos, mormente o Conselho Municipal do Meio Ambiente e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (ambos existentes em Capão da Canoa e em Xangri-Lá).

Não institucional menciona-se as entidades de bairro (associação de moradores que podem se articular); os Movimentos Populares (como é o caso do Movimento Popular em Defesa do Parque Náutico da Lagoa dos Quadros em Capão da Canoa); e a Associação de Veranistas, presente em Capão da Canoa.

Como instrumentos jurídicos os principais são o Plano Diretor, a Política Ambiental, Lei de Resíduos Sólidos, Leis Complementares que versam sobre a instalação dos condomínios nas duas localidades.

O conjunto de mecanismos dispostos a favor da população pode ser considerado completo, entretanto, falta a movimentação destes mecanismos, falta a qualificação dos atores sociais envolvidos nos processos de aprovação da instalação dos condomínios. Todos os mecanismos são diretamente influenciados por grandes conflitos de interesses.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise do processo de urbanização e dinâmica do desenvolvimento do mercado imobiliário, sobretudo relacionada aos condomínios residenciais horizontais fechados, comprovou que a dinâmica territorial urbana de Capão da Canoa e de Xangri-Lá se caracteriza pela intensa urbanização e pelo aumento das desigualdades socioespaciais gerando ações e resultados produzidos pelos agentes sociais no espaço geográfico.

A ocupação desordenada da região deu-se, principalmente devido às emancipações, as migrações e às ações praticadas pelo Estado. Verificou-se durante a pesquisa que a decisão política para a aplicação ou não de certas medidas depende, mormente, de mudanças culturais. O engajamento do poder público, da sociedade civil organizada e de outras instituições é fato decisivo para a transformação do Litoral Norte do Estado do Rio Grande do Sul, principalmente no que tange ao desenvolvimento sustentável.

Pode-se verificar, também, que a diversidade ambiental é um importante fator para a construção identitária da região e um dos principais fatores que tem influenciado na localização e na valorização dos empreendimentos de luxo, os quais estão localizados nos cenários de alta beleza do litoral, quais sejam, beira mar e beiras de lagoas.

Por outro lado, a legislação existente nos municípios nos quais se realizou o estudo é completa e de qualidade, entretanto, sua aplicação é irrisória. Quando houve a criação das Leis Complementares em Capão da Canoa e em Xangri-Lá, ambas as localidades passavam por um momento de insegurança jurídica, porquanto os investidores do ramo da construção civil (os empreendedores dos grandes condomínios de luxo) já atuavam nos bastidores, mesmo sem uma lei específica que regulamentasse a sua atuação. Assim, com a promulgação das leis nos municípios os atores sociais ganharam segurança jurídica para atuarem no ramo. De certa forma esta atuação nos bastidores influenciou, impulsionou para que a legislação específica viesse a existir. Quando a Lei Complementar n.º 018/2008 foi promulgada em Capão da Canoa, o condomínio Condado de Capão já estava sendo comercializado. Ainda, Capão da Canoa possui uma legislação que prevê a formulação de inventário ambiental, constando os bens ecológicos do município,

para, a partir de então, pensar-se na urbanização do mesmo. Porém, o inventário ainda não foi elaborado.

Em Capão da Canoa e em Xangri-Lá as leis criadas não foram inovadoras e sim uma adequação emergencial para situações que já estavam acontecendo nos municípios.

As leis municipais criadas serviram para regular a matéria que não é tratada, via de regra, por lei federal. Assim, as leis não devem ser consideradas inconstitucionais, até mesmo porque cada uma delas respeita as características peculiares de cada município. A União não levaria em conta que cada município detém peculiaridades únicas.

A questão da reserva legal é discutível, porquanto a Constituição da República Federativa do Brasil (promulgada em 05 de outubro de 1988) possui estes conflitos. A própria Constituição dá aos municípios certa autonomia. A União não teria “pernas” para atender todas as necessidades de cada município do País. Cada localidade tem uma particularidade. Pode-se ter um retrocesso se a União legislar sobre a matéria em que já exista lei específica. Por outro lado, a liberalidade municipal não pode ser total tendo em vista os direitos coletivos, como por exemplo, a questão ambiental. Quanto mais descentralizadas as ações estatais, melhor deveria funcionar, entretanto, há pesos e contra-pesos, contradições e disputas de interesses que dificultam esse processo de desenvolvimento urbano.

A administração pública caponense prepara-se para aplicar o licenciamento ambiental local, porém este deve ser visto com maior critério, sob pena de se ser dominado pelos interesses que envolvem a localidade, mais especificamente os interesses ligados à construção civil e ao mercado imobiliário, principal ramo da economia, tanto de Capão da Canoa, quanto de Xangri-Lá.

A partir da pesquisa realizada, concluiu-se que outros tipos de produtos imobiliários já estão sendo cogitados no mercado. O plano diretor de Capão da Canoa prevê que os muros dos condomínios fechados localizados na beira da Lagoa dos Quadros devem ser vazados para permitir a migração de espécies. Levando em consideração esta previsão legal, alguns empreendedores já mencionam um novo produto: um condomínio misto (aberto e fechado).

Embora a pesquisa realizada não permita tecer considerações em relação ao futuro, é possível perceber que, diante das constantes mutações da sociedade, bem como do próprio ser humano, tem-se a impressão em que chegará um determinado

momento no qual as pessoas realizarão uma análise introspectiva e questionar-se-ão sobre morar dentro de empreendimentos como os condomínios fechados, cercados de muros e isolados da/na cidade. O próprio mercado irá tentar realizar este “feeling” avaliando como os moradores se sentem.

Ainda, viu-se que em Capão da Canoa e em Xangri-Lá há movimentos sociais que visam pressionar e questionar a atual dinâmica imobiliária. Por outro lado, os mesmos ainda são incipientes, sem muita força política. Claro que quanto mais direito adquirido, mais evolui uma sociedade e mais ela os reivindica. Percebe-se que a atividade que cada cidadão desempenha na comunidade influencia em sua opinião, e engajamento na defesa do meio ambiente e no posicionamento sobre condomínios fechados. Os cidadãos são reféns da opinião de quem os emprega: os grandes incorporadores. É o modelo econômico existente na região.

Também, há que se falar sobre a tomada de decisão: há a terceira face do poder, - quando um problema do poder público, é um poder social, sentido pela sociedade, mas é sufocado por um terceiro. Ocorre quando um terceiro exerce sobre o administrador público uma influência tal que faz com que o problema seja abafado. Isso ocorre em Capão da Canoa e em Xangri-Lá com a pressão que os agentes envolvidos na produção do espaço urbano exercem sobre os governantes públicos, quando estes não são do ramo da construção civil. Existe uma contraposição aos próprios princípios e pensamentos de quem exerce cargos públicos. Assim, o operário que trabalha na obra, sabe que tem direito à lagoa e à beira-mar, mas quem paga seu salário é o grande incorporador e/ou empreendedor. Isto acaba gerando uma grande estrutura de dominação.

Para concluir-se se retoma o questionamento central que suscitou esta pesquisa: como ocorrem os processos de expansão e de (i)legalidade dos condomínios horizontais na dinâmica de urbanização e de desenvolvimento urbano nos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá?

A partir do que foi levantado e analisado nos capítulos 2, 3 e 4 pode-se afirmar que os processos de expansão e de legalização dos condomínios horizontais fechados ocorreram nessas cidades de forma emergencial e sem planejamento. Entretanto, levando-se em consideração as leis complementares criadas nos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá, pode ser que a realidade mude para os novos empreendimentos que vierem a ser instalados na região. Para tanto, deve-se aumentar a própria aplicabilidade destas leis, bem como a fiscalização na hora da

liberação da construção destes empreendimentos. O processo de urbanização de Capão da Canoa e de Xangri-Lá, se bem fiscalizado e acompanhado pela gestão pública, detém condições de contribuir para o desenvolvimento regional.

Visualiza-se que as relações de poder predominam na região. O atual Prefeito de Capão da Canoa é empresário da construção civil. Alguns dos vereadores de Capão da Canoa e de Xangri-Lá também possuem atividades relacionadas ao ramo da construção civil. Estas relações de poder permitem identificar um conjunto de acordos em prol do capital imobiliário. As leis complementares, quando aprovadas, surgiram neste intento, ou seja, agradar a uma pequena parcela da população (construtores civis, empreendedores, incorporadores) e dar solução para um problema que já estava posto, - os condomínios já estavam sendo construídos sem qualquer tipo de respaldo legal.

Neste sentido, são evidentes as grandes contradições na dinâmica urbana de Capão da Canoa e Xangri-Lá. Como exemplo pode-se citar a arrecadação de IPTU. No município de Xangri-Lá, as áreas comuns dos condomínios residenciais fechados são tributadas e esta tributação vem descrita no carnê de IPTU do condômino. Isso não ocorre em Capão da Canoa, já tendo sido a questão-fonte de questionamento dos próprios funcionários da Fazenda Municipal. A não arrecadação de IPTU pode até mesmo configurar crime, qual seja o de renúncia de receita, previsto no artigo 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar n.º 101, de 04 de maio de 2000).

Também, a lógica da globalização é ainda mais sentida na região, porquanto a maioria das incorporadoras não é da região. Algumas atuam em nível nacional e outras, até mesmo a nível internacional, como é o caso da Bátil Produtos Imobiliários.

Em síntese, a resposta para o questionamento principal deste trabalho não se extingue com este trabalho. Permanecem questões em aberto, as quais não puderam ser respondidas diante da dificuldade de acesso aos dados. Algumas das inquietações que motivaram a presente pesquisa não puderam ser resolvidas devido a não realização de algumas entrevistas como a entrevista com o representante do Ministério Público, a qual demonstraria o posicionamento do *Parquet* quanto à (i)legalidade dos condomínios horizontais residenciais fechados.

Nesse sentido, o presente momento enseja questionamentos futuros, principalmente diante das características ambientais da região, bem como da crise

ambiental mundial, aquecimento global e falta de ações voltadas à proteção do meio ambiente. Questões que devem ser analisadas detalhadamente e que podem integrar objeto de novas pesquisas.

Este trabalho busca contribuir nas áreas do conhecimento com as quais ele se relaciona (direito, planejamento urbano, desenvolvimento regional, sociologia). Outras regiões, como a da Serra gaúcha vêm sofrendo com a implantação de novos produtos imobiliários, mormente os condomínios horizontais residenciais fechados. Assim, uma agenda nova de pesquisa poderia vir a ser um estudo comparativo de como a dinâmica imobiliária e a regulação dos usos do território através da produção de condomínios residências fechados, tem se efetivado nas cidades turísticas da região do Litoral Norte e da região da Serra, no Rio Grande do Sul.

REFERÊNCIAS

ALBERGARIA, Bruno. *Direito ambiental e a responsabilidade civil das empresas*. Belo Horizonte: Fórum, 2005.

BRASIL. Lei nº. 5.481 de 25 de junho de 1928. Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 25 de junho de 1928. Disponível em: <<http://www6.senado.gov.br/legislacao/ListaTextoIntegral.action?id=26186&norma=41641>>. Acesso em: mar. 2012.

_____. Lei nº. 5.234 de 08 de fevereiro de 1943. Modifica o artigo 1º do decreto n. 5481, de 25 de junho de 1928. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 10 de fevereiro de 1943. Disponível em: <<http://www2.camara.gov.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-5234-8-fevereiro-1943-415438-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: mar. 2012.

_____. Lei nº. 285 de 05 de junho de 1948. Modifica a redação do artigo 1º do Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928, e revoga o Decreto-lei número 5.234, de 8 de fevereiro de 1943. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 10 de junho de 1948. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/128829/lei-285-48>>. Acesso em: mar. 2012.

_____. 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>. Acesso em: mar. 2012.

_____. Lei nº. 4717 de 29 de junho de 1965. Regula a ação popular. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 5 de julho de 1965. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm>. Acesso em: mai. 2011.

_____. Lei nº. 4771 de 15 de setembro de 1965. Institui o novo Código Florestal. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 16 de setembro de 1965. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm>. Acesso em: mai. 2011.

_____. Decreto Lei n.º 271, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 28 de fevereiro de 1967. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0271.htm>. Acesso em: julho de 2012.

_____. 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>. Acesso em: mar. 2012.

_____. Lei nº. 6938, de 31 de agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras

providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 2 de setembro de 1981. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm>. Acesso em: mai. 2011.

_____. Lei nº. 7347, de 24 de julho de 1985. Disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO) e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 25 de julho de 1985. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm>. Acesso em: mai. 2011.

_____. Resolução nº. 001/CONAMA de 23 de janeiro de 1986. Cria a obrigatoriedade de realização de EIA/RIMA para o licenciamento de atividades poluidoras. Disponível em: <<http://www.lei.adv.br/conama01.htm>>. Acesso em: mai. 2011.

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

_____. Lei nº. 9433 de 8 de janeiro de 1997. Institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos, regulamenta o inciso XIX do art. 21 da Constituição Federal, e altera o art. 1º da Lei nº. 8.001, de 13 de março de 1990, que modificou a Lei nº. 7.990, de 28 de dezembro de 1989. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 9 de janeiro de 1987. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm>. Acesso em: mai. 2011.

_____. *Parâmetros Curriculares Nacionais – Meio Ambiente e Saúde*. Brasília, DF: Secretaria da Educação Fundamental, 1997.

_____. Lei nº. 9605, de 12 de fevereiro de 1998. Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 13 de fevereiro de 1998. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm>. Acesso em: mai. 2011.

_____. Lei nº. 9795 de 24 de abril de 1999. Dispõe sobre a educação ambiental, institui a Política Nacional de Educação Ambiental e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 28 de abril de 1999.

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm>. Acesso em: mai. 2011.

_____. Lei Complementar nº. 101 de 04 de maio de 2000. Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 05 de maio de 2000. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LCP/Lcp101.htm>. Acesso em: dez. de 2012.

_____. Projeto de Lei nº. 3.057 de 25 de maio de 2000. *Estabelece que para o registro de loteamento suburbano de pequeno valor, implantado irregularmente até*

31 de dezembro de 1999 e regularizado por lei municipal, não há necessidade de aprovação da documentação, por outro órgão. Disponível em: <<http://imagem.camara.gov.br/Imagem/d/pdf/DCD25MAI2000.pdf#page=89>>. Acesso em: mar. 2012.

_____. Lei nº. 9985 de 18 de julho de 2000. Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 19 de julho de 2000. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm>. Acesso em: mai. 2011.

_____. Lei nº. 10.257 de 10 de julho de 2001. Regula os artigos 182 e 183 da CF, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 11 de julho de 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm>. Acesso em: mar. 2012.

_____. Lei nº. 10406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: julho de 2012.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *A política dos outros: o cotidiano dos moradores da periferia e o que pensam do poder e dos poderosos*. São Paulo: Brasiliense, 1984.

_____. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. 2.^a Ed. São Paulo: Edusp, 2003.

CALIL, Lea Elisa S. *Ecosistemas*. Biomania, 2002. Disponível em <<http://www.biomania.com.br/ecologia/ecossistemas>>. Acesso em mai. de 2011.

CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação imobiliária: ensaio de uma teoria geral*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

CAPÃO DA CANOA. *Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal*. Disponível em: <http://www.capaodacanoa.rs.gov.br/index.php?modulo=ver_pagina&pagina=39>. Acesso em: dez. de 2012.

_____. Lei Complementar n.º 018, de 29 de agosto de 2008. *Estabelece normas para instituição de condomínios horizontais de lotes residenciais e ou comerciais e dá outras providências*. Disponível em: <<http://www.capaodacanoa.rs.gov.br/index.php>>. Acesso em: dez. de 2012.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A cidade*. São Paulo: Ed. Contexto, 1992.

_____. *A condição espacial*. São Paulo: Contexto, 2011.

CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo: Ed. Ática, 1989 e 1996.

COSTA, José Kalil de Oliveira e. *Meio ambiente do trabalho*. Ecoambiental Serviços S/C Ltda. São Paulo, 2003. Disponível em <<http://www.ecoambiental.com.br>>. Acesso em: mai. 2011.

DECLARAÇÃO DE ESTOCOLMO SOBRE MEIO AMBIENTE. Disponível em <<http://www.dhnet.org.br/direitos/sip/onu/doc/estoc72.htm>>. Acesso em: abr. de 2012.

DIRETRIZES AMBIENTAIS PARA O DESENVOLVIMENTO DOS MUNICÍPIOS DO LITORAL NORTE. FUNDAÇÃO ESTADUAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – FEPAM. Cadernos de planejamento e gestão ambiental – n.º1. 2000

FEDERAÇÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE MUNICÍPIOS DO RIO GRANDE DO SUL. *FAMURS*. Disponível em <http://www.portalmunicipal.org.br/entidades/famurs/dado_geral/ufmain.asp?ildEnt=5523>. Acesso em: out. 2011.

FEE. *Fundação de Economia e Estatística*. Disponível em: <<http://www.fee.tche.br/sitefee/pt/content/capa/index.php>>. Acesso em: julho de 2012.

FERNANDES, Jorge Luiz da Silva. *A evolução histórico-geográfica de Capão da Canoa (1970-2004)*. In ESPÍNDOLA, L. A., FLORENTINHO, R. F., BARROSO, V. L. M. (orgs.). *Raízes de Capão da Canoa*. Porto Alegre: EST, 2004.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. *Curso de Direito Ambiental Brasileiro*. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

GOMES, Daniela. *A (i)legalidade dos condomínios fechados na perspectiva do direito à cidade*. Disponível em: <<http://www.estadodedireito.com.br/category/artigos/>> Acesso em: 10 out. 2011.

HAESBAERT, Rogério. *Regional-global: dilemas da região e da regionalização na geografia contemporânea*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

HARVEY, David. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. *O enigma do capital e as crises do capitalismo*. São Paulo: Boitempo, 2011.

HIDALGO, Rodrigo; BORSODORF, Axel; SÁNCHEZ, Rafael. *Os megaprojetos de bairros fechados e as novas periferias nas metrópoles latino-americanas – o caso de Santiago de Chile*. In: SILVEIRA, Leandro Lima da; PEREIRA, Paulo César Xavier;

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Rio de Janeiro: IBGE, 2006. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: jul. 2012.

LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. 2 ed. São Paulo: Centauro, 2001.

LEFF, Henrique. *Epistemologia Ambiental*. São Paulo: Cortez, 2000.

LEITE, José Rubens Morato. *Dano ambiental: do individual ao coletivo extrapatrimonial*. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003.

LUHMANN, Niklas. *Die Gesellschaft der Gesellschaft*. Frankfurt am Main, Suhrkamp, 1997.

MAIA, Doralice Sátyro. *Lotes e ruas: componentes para análise da produção dos loteamentos fechados*. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SOBARZO, Oscar; e SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. *Cidades médias: produção do espaço urbano e regional*. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

MILARÉ, Edis. *Direito do Ambiente: doutrina, prática, jurisprudência, glossário*. 2. ed. São Paulo: Editora dos Tribunais, 2001.

MOURA, Rosa; ULTRAMARI, Clovis. *O que é periferia urbana*. São Paulo: Brasiliense, 1996.

NEVES, Gervásio Rodrigo. *Capão da Canoa: explosão demográfica?*. In: ESPÍNDOLA, L. A., FLORENTINHO, R. F., BARROSO, V. L. M. (orgs.). *Raízes de Capão da Canoa*. Porto Alegre: EST, 2004.

OLIVA, Jaime Tadeu. A cidade como ator social – a força da urbanidade. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; LEMOS, Amália Inês Geraiges. *Dilemas urbanos: novas abordagens*. São Paulo: Contexto, 2003.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

ROLNIK, Raquel. *O que é cidade*. São Paulo: Brasiliense, 1994.

_____. *Blog da Raquel Rolnik*. Disponível em: <<http://raquelrolnik.wordpress.com/>> Acesso em: 15 out. 2011.

ROTA AÇORIANA. *Rota açoriana*. Disponível em: <<http://rotaaçoriana.com.br>>. Acesso em: julho de 2012.

SANTOS, Antônio Silveira R. dos. *Direitos humanos e meio ambiente*. São Paulo, 2000. Disponível em <<http://www1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=1684>>. Acesso em: mai. 2011.

SANTOS, Mariza Simon dos. *Origens de Capão da Canoa (1920-1950)*. Porto Alegre: EST, 2005.

SANTOS, Milton. *A natureza do espaço – técnica e tempo, razão e emoção*. São Paulo: Hucitec, 1996.

SILVA, Edna Lúcia da; MENEZES, Estera Muszkat. *Metodologia da pesquisa e elaboração da dissertação*. Florianópolis: Laboratório de Ensino à Distância da UFSC, 2001.

SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da. Desenvolvimento urbano: pensando conceitos e refletindo sobre o referencial teórico-metodológico. Notas de Aula, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional, UNISC, RS, 2º trimestre, 2011.

SIRVINSKAS, Luís Paulo. *Manual do Direito Ambiental*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. *Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil*. Investigaciones Geográficas, agosto, número 054. Universidad Autónoma de México. Distrito Federal, México, 2004.

_____. *A questão cidade-campo: perspectivas a partir da cidade*. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; WHITACKER, Artur Magon. *Cidade e campo: relações e contradições entre urbano e rural*. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

SOUZA, Marcelo José Lopes de. *O território: sobre o poder, autonomia e desenvolvimento*. In: CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo Cesar da Costa; e CORRÊA, Roberto Lobato. *Geografia: conceitos e temas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

STROHAECKER, Tânia Marques. *A produção do espaço no Litoral Norte: uma análise preliminar*. In: STROHAECKER, Tânia Marques; VERDUM Roberto (orgs.). *Ensino de Geografia, Planejamento Ambiental e Gestão Territorial*. Porto Alegre: Associação dos Geógrafos Brasileiros – Seção Porto Alegre, 2001.

_____. *A urbanização no Litoral Norte do Estado do Rio Grande do Sul: contribuição para a gestão urbana ambiental do município de Capão da Canoa*. 2007. Tese (Doutorado em Geociências). Curso de Pós-Graduação em Geociências, UFRGS. Porto Alegre, 2 V. 2007. Disponível em: <<http://www.bibliotecadigitalufrgs.ufrgs.br>> Acesso em: julho de 2012.

_____; TOLDO JR., Elírio E. *A dinâmica territorial do Litoral Norte do Rio Grande do Sul*. Apresentação oral: Sessão temática 3 - Redes de Cidades e Dinâmica Territorial, 2013.

SCAVONE JR., Luiz Antônio. *Loteamento, loteamento fechado e loteamento irregular*. Disponível em: <<http://www.scavone.adv.br/index.php?loteamento-loteamento-fechado-e-loteamento-irregular>>. Acesso em: julho de 2012.

TAC. *Termo de Ajustamento de Conduta firmado pela Administração Municipal com o Ministério público, em 26 de maio de 2009*. Disponível em: <<http://movimentolagoa.blogspot.com.br/p/analise-ambiental.html>>. Acesso em: julho de 2012.

TRIBUNAL DO RIO GRANDE DO SUL. *Jurisprudência*. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/site/jurisprudencia/>>. Acesso em: julho de 2012.

UEDA, Vanda (org.). *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2006.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Processos e formas sócio-espaciais das cidades propostas para avançar no debate. In: SILVA, Sylvio Bandeira de Mello. *Estudos sobre dinâmica territorial, ambiente e planejamento*. João Pessoa: Grafset, 2011.

VERÍSSIMO, Luiz Fernando. *Segurança*. Disponível em: <<http://radioglobo.globoradio.globo.com/manha-da-globo-rj/2012/08/06/HISTORINHA-VIDA-EM-CONDOMINIO-FECHADO.htm>>. Acesso em: julho de 2012.

XANGRI-LÁ. Lei n.º 002, de 25 de novembro de 2002. *Aprova o loteamento fechado Atlântida Ilhas Park*. Disponível em: <http://www.xangrila.rs.gov.br/novosite/index.php?option=com_phocadownload&view=file&id=3758:lei-complementar-no-0022002&Itemid=182>. Acesso em: julho de 2012.

_____. Lei n.º 004, de 12 de agosto de 2003. *Aprova o loteamento fechado Green Village*. Disponível em: <http://www.xangrila.rs.gov.br/novosite/index.php?option=com_phocadownload&view=file&id=3760:lei-complementar-no-0042003&Itemid=182>. Acesso em: julho de 2012.

_____. Lei n.º 012, de 11 de julho de 2005. *Estabelece a instituição de condomínio horizontal de lotes para fins residenciais*. Disponível em: <http://www.xangrila.rs.gov.br/novosite/index.php?option=com_phocadownload&view=file&id=3768:lei-complementar-no-0122005&Itemid=182>. Acesso em: julho de 2012.

_____. Lei n.º 018, de 09 de agosto de 2006. *Estabelece o plano diretor interno do condomínio de lotes Quintas do Lago e dá outras providências*. Disponível em: <http://www.xangrila.rs.gov.br/novosite/index.php?option=com_phocadownload&view=file&id=3780:lei-complementar-no-0182006&Itemid=182>. Acesso em: julho de 2012.

_____. Lei n.º 019, de 09 de agosto de 2006. *Estabelece normas sobre edificações no condomínio Bosques de Atlântida e dá outras providências*. Disponível em: <http://www.xangrila.rs.gov.br/novosite/index.php?option=com_phocadownload&view=file&id=3783:lei-complementar-no-0192006&Itemid=182>. Acesso em: julho de 2012.

_____. Lei n.º 022, de 17 de outubro de 2006. *Estabelece o plano diretor sobre edificações no condomínio La Plage e dá outras providências*. Disponível em: <http://www.xangrila.rs.gov.br/novosite/index.php?option=com_phocadownload&view=file&id=3787:lei-complementar-no-0222006&Itemid=182>. Acesso em: julho de 2012.

_____. Lei n.º 032, de 14 de abril de 2008. *Estabelece o plano diretor sobre edificações no condomínio horizontal de lotes Las Palmas*. Disponível em: <http://www.xangrila.rs.gov.br/novosite/index.php?option=com_phocadownload&view=file&id=3797:lei-complementar-no-0322008&Itemid=182>. Acesso em: julho de 2012.

_____. Lei n.º 035, de 09 de setembro de 2008. *Estabelece o plano diretor de edificações no condomínio horizontal de lotes Villagio Atlântida*. Disponível em: <http://www.xangrila.rs.gov.br/novosite/index.php?option=com_phocadownload&view=file&id=3800:lei-complementar-no-0352008&Itemid=182>. Acesso em: julho de 2012.

_____. Lei n.º 037, de 25 de novembro de 2008. *Estabelece normas sobre edificações nos condomínios Riviera 1 e 2 e dá outras providências*. Disponível em: <http://www.xangrila.rs.gov.br/novosite/index.php?option=com_phocadownload&view=file&id=3802:lei-complementar-no-0372008&Itemid=182>. Acesso em: julho de 2012.

_____. Lei Nº 1.111, de 06 de junho de 2008. *Institui o Plano Diretor de desenvolvimento Municipal e o sistema de Planejamento e Gestão*. Disponível em: <http://www.xangrila.rs.gov.br/novosite/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=40&Itemid=78>. Acesso em: julho de 2012.

ANEXO A – Tabelas das entrevistas realizadas

Tabela 1 – Entrevistas realizadas em Capão da Canoa/RS*

NOME	CARGO	ORGANIZAÇÃO
Janete Teresinha Lopes	Vice-presidente	Associação dos moradores do bairro Novo Horizonte
Pedro Olavo Teixeira	Sócio-proprietário	Construtora e Incorporadora Lynemar
José Nilo Martinello	Proprietário	Construtora Jonil
Ledorino Brogni	Proprietário	Construtora Ledorino
José Nazareno Texeira	Proprietário e vice-presidente do SINDUSCON	Construtora Nazale e Sindicato da Indústria na Construção Civil
Francisco Perini	Proprietário	Construtora Perini
Alex Lima	Corretor de imóveis	Imobiliária Casa Líder
Adriano Valim	Corretor de imóveis	Imobiliária Ferrari
Ênio Muller Jeremias	Proprietário	Imobiliária Jeremias
Gustavo F. Gehling	Corretor de imóveis	Imobiliária Marina Park
Ronaldo Souza da Silva	Coordenador	Movimento Popular em Defesa do Parque Náutico da Lagoa dos Quadros
Valdomiro Novaski	Prefeito	Prefeitura de Capão da Canoa
Carla Rocha	Assessora Secretária Municipal da Fazenda	Prefeitura de Capão da Canoa
João Canani	Arquiteto e Urbanista na Secretaria Municipal de Planejamento	Prefeitura de Capão da Canoa

Elmar Ricardo Wagner	Proprietário	Wagner Par
Samuel de Souza Aguiar	Auxiliar Administrativo	Báril Produtos Imobiliários
Carla Ramires	Moradora	Condomínio Condado de Capão da Canoa
Pedro Maciel Alves	Presidente	Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de Canela

*Entrevistas realizadas entre agosto e setembro de 2012.

Tabela 2 – Entrevistas realizadas em Xangri-Lá*

NOME	CARGO	ORGANIZAÇÃO
Volnei Ferreira da Silva	Presidente	Associação dos moradores do bairro Figueirinha
Beto Saft	Proprietário	Construtora Saft
Denis da Silva	Proprietário	DWM Construtora
Tirnei da Silva	Proprietário	Imobiliária ACC Imóveis
Jean da Silva	Proprietário	Imobiliária e Construtora VIP
Eliseu Lopes	Corretor de imóveis	Imobiliária Paulo Garcia
Bilquide Machado Réus	Proprietário	Imobiliária Sua Casa
Beto Tarasconi	Proprietário	Imobiliária Tarasconi
José Francisco Pontes	Assessor da Secretaria Municipal da Fazenda	Prefeitura de Xangri-Lá
Celso Bassani	Ex prefeito	Prefeitura de Xangri-Lá
Régis Prestes	Morador	Quintas do Lago
Pedro Maciel Alves	Presidente	Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de Canela

*Entrevistas realizadas entre agosto e setembro de 2012.

ANEXO B – Folder promocional de Xangri-Lá

Xangri-Lá, a História de um Paraíso

No final do século XIX, lá por 1870, surgem as primeiras notícias e fatos que ocorreram no hoje Município de Xangri-Lá. Os primeiros habitantes de Xangri-Lá, como em todos os municípios da Região do Litoral Norte, foram descendentes de portugueses, africanos e indígenas. Os primeiros moradores de Xangri-Lá eram de origem italiana, oriundos de Caxias do Sul, Bento Gonçalves, Farroupilha e outros integrantes da Região da Serra.

Uma dúzia de fazendas foi o começo. Estas fazendas iam das Lagoas ao Mar.

A vida, na época era voltada para a lagoa e o campo; o mar além de distante em função do sobe e desce dos altos cômoros, não fazia parte dos interesses dos fazendeiros, pelo contrário, precisavam cuidar para que o gado ao cavalgar não comesse a areia salgada e em consequência morresse.

O transporte rodoviário era o mais utilizado. Havia também caravanas de montaria que passavam por aqui, vindas do sul de Santa Catarina.

Em torno de 1950, aconteceram os interesses de empresários em adquirir terras nas cercanias do mar, para iniciar loteamentos. Foi o começo das transações comerciais, que envolveram os então fazendeiros com os empreendedores, na arrojada façanha de urbanizar os locais para colocá-los à venda, como oportunidade de lazer familiar ou estação de veraneio.

Nossas praias começam a ser moldadas com a estrutura mínima, despretenciosa, de ser apenas o lugar de descanso, o lugar onde famílias viessem para passar os dois meses de férias de verão com a promessa de paz e tranquilidade, em dias ensolarados, com a imensidão do mar e suas areias fofas à disposição.

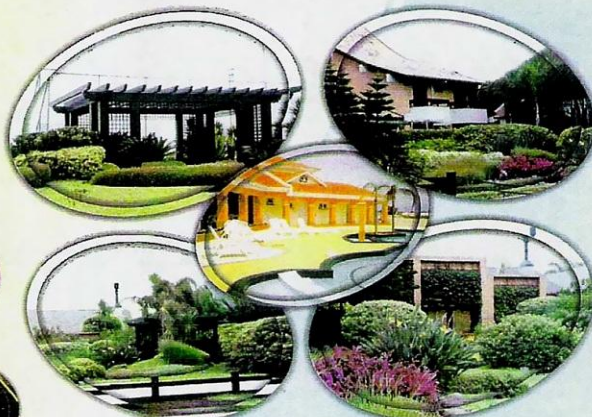
Os veranistas buscavam, em Xangri-Lá, apenas a ansiosa oportunidade de ficar em letargia, aproveitando o tempo que a natureza lhes brindava.

Muitos valores históricos foram sendo sedimentados; muitos fatos foram sendo transformados; muitos acontecimentos foram se sucedendo.

**As noites mais badaladas do Litoral Norte
O Point da juventude e surfistas**



**Os mais belos Jardins, Residências
e Condomínios fechados do Brasil**



**Local de Preservação
Permanente da Fauna e Flora**



Nossas Vovós e Vovôs



**Noites Alucinantes - Cidade do
Planeta Atlântida**



**Bares,
Restaurantes
e Gastronomia
Internacional**



Cultivo de Nossas Tradições



**Futuro de Xangri-Lá
Nossas Crianças**



**Caminho
das
águas**
LITORAL NORTE - RS

ANEXO C – Lei Complementar de Xangri-Lá n.º 012, de 11 de julho de 2005.**LEI COMPLEMENTAR Nº 012 DE 11 DE JULHO DE 2005.****ESTABELECE A INSTITUIÇÃO DE
CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES
PARA FINS RESIDENCIAIS.****(Alterada pelas Leis Complementares nº 016 e
25/2006 e 036/2008)****CELSO BASSANI BARBOSA**, Prefeito Municipal de Xangri-Lá, **FAZ SABER**

que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ELE, em cumprimento ao artigo 61, IV da

Lei Orgânica do Município, sanciona e promulga a seguinte **Lei Complementar**:**Art. 1º** - Fica instituído o condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, na zona urbana da cidade de Xangri-Lá, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e na legislação vigente até a implantação do futuro Plano Diretor do Município.**Art. 2º** - Considera-se condomínio horizontal de lotes, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, arts. 1331 e seguintes, artigo 8º da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e no Art.3º do Decreto Lei 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.**Art. 3º** - Para efeito de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:**Condomínio horizontal de lotes**: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação. **Alinhamento predial**: linha divisória entre o lote e o logradouro público. **Gleba**: área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos. **Lote**: terreno servido de infra-estrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Municipal para a zona a que pertence. **Largura do lote**: distância entre as divisas laterais do lote ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote. **Profundidade do lote**: distância entre a testada e o

fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo. **Área urbana:** a destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificados em Lei Municipais. **Unificação:** é a união de lotes transformando em um lote com metragem ampliada.

Art. 4º - Fica estabelecido o critério de zoneamento e limitação de espaço para implantação de condomínio horizontal de lotes, assim determinado:

I – Zona A – limitado à leste pela Avenida Beira Mar, a oeste pela Avenida Paraguassú, com testada máxima de 300 metros.

II – Zona B – limitado à leste pela Avenida Paraguassú e a oeste pelo prolongamento do Parque Central de Atlântida ou rua Rio Novo, com testada máxima de 300 metros.

III – Zona C – limitado à leste pelo prolongamento do Parque Central de Atlântida ou rua Rio Novo, a oeste pela Estrada do Mar, com testada máxima de 1000 metros.

IV – Zona D – limitado à leste pela Estrada do Mar e a oeste pelo limite do Município, com testada máxima a ser definida no Plano Diretor do Município de Xangri-Lá.

Art. 5º - O condomínio horizontal de lotes deverá, pelo menos, satisfazer aos seguintes requisitos:

I- Os lotes terão área mínima de 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados);

II- As pistas de rolamento dos acessos deverão ter no mínimo largura de 6 m (seis metros);

III- Os lotes deverão ter largura média mínima de 10 m (dez metros);

IV- Os lotes deverão ter profundidade mínima de 24 metros;

V- Todos os lotes deverão ter frente para os acessos;

VI- Possuir estacionamento para visitantes, no mínimo uma vaga para cada cinco lotes;

VII- Os muros internos das residências poderão ter altura máxima de 2 (dois) metros;

VIII- O recuo frontal deverá ser de, no mínimo, 4 (quatro) metros;

IX- A Taxa de Ocupação (TO), índice de aproveitamento (IA) e a Cota Ideal (CI) aplicável aos lotes, é a estabelecida pela legislação municipal para a área do empreendimento;

X- A altura máxima das residências deverá ser de 7,20 metros medidos do piso do primeiro até a lage de cobertura do segundo pavimento;

XI- A altura máxima dos pavilhões esportivos deverá ser a mínima especificada pela confederação a que pertença o esporte.

XII- Os condomínios localizados nas Zonas C e D do Art. 4º desta Lei, deverão prever faixa de 4 (quatro) metros de largura por toda a extensão limítrofe à faixa de domínio da RS-389, em ambos os lados da rodovia, sobre a faixa não edificante, para a passagem de infraestrutura de redes de água e esgoto municipal. A referida área deverá ser desmembrada e posteriormente doada ao município de Xangri-Lá.

(Incluído pela Lei Complementar 036/2008)

§ 1º - A largura da pista de rolamento poderá ser reduzida para 5 metros nos casos onde os acessos sirvam para atender no máximo para 6 (seis) unidades.

§ 2º - Em condomínios fechados a unificação de lotes para a implantação de conjuntos residenciais compostos de unidades autônomas, obedecerá as metragens mínimas estabelecidas para tal fim, no Plano Diretor do Balneário onde se situa.

Art. 6º - Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas poderão ser cercados com muros no alinhamento até a altura máxima de 3,2 metros na via principal e 2,6 metros na via secundária.

Art. 7º - Antes da elaboração do projeto de condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Estudo de Viabilidade do empreendimento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante do domínio da gleba;

II - planta da Cidade em escala 1:20.000 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000 m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias à mesma.

III – VETADO.

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser implantado um condomínio horizontal de lotes.

§ 2º A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

Art. 8º - Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de implantação de um condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a análise do traçado básico do empreendimento. Para esse fim, deverá encaminhar requerimento acompanhado dos documentos abaixo relacionados:

§ 1º - a planta do imóvel, no mínimo, com a determinação exata de:

- a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
- b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância;
- c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;
- d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;
- e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- f) benfeitorias existentes;
- g) equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;
- h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;
- i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;
- j) cálculo da área total da gleba.

§ 2º - O visto no projeto básico do traçado do projeto do condomínio horizontal de lotes não implicará em aprovação do projeto pelo Poder Público.

Art. 9º - Após a análise prévia o interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

I - Projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:

- a) 05 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite;
- b) 01(uma) cópia em meio digital (disquetes de 3 ½" de alta densidade ou similar);
- c) 02 (duas) cópias em papel vegetal;

II - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

- a) Denominação do condomínio horizontal de lotes;
- b) Descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;
- c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos;
- d) Condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- e) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;

- f) Lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infra-estrutura;
- g) A descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários.

III - Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 2 (duas) vias, a saber:

- a) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;
- b) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e preservação;
- c) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas;
- d) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação;
- e) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação dos acessos;
- f) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;
- g) Projeto completo de arborização de todo o empreendimento;
- h) Projeto de viabilidade do destino do esgoto sanitário e do pluvial caberá ao Município de Xangri-Lá analisar o sistema de tratamento do esgoto proposto pelo empreendedor, quando inexistente outro sistema propiciado pelo Município, órgão Público ou empresas privadas habilitadas para operar, condicionado ao atendimento aos parâmetros definidos na Licença Prévia expedida pela FEPAM para o empreendimento.

Parágrafo Único - Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio horizontal de lotes:

- I** - certidão vintenária do imóvel;
- II** - certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
- III** - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
- IV** - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

V - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;

VI - documentação de identificação e caracterização do proprietário do condomínio horizontal de lotes;

VII - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos;

VIII - orçamento dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;

IX - discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura;

X - modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;

XI - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.

Art. 10 - A Prefeitura Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do condomínio horizontal de lotes e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infra-estrutura que serão: arruamento com calçamento, iluminação, água e esgoto, devendo o empreendedor fazer a entrega da escritura pública de caução. **(Alterado pela Lei Complementar nº 025/2006).**

Art. 11 - Após a publicação do Decreto de Aprovação do condomínio horizontal de lotes e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o empreendedor terá o prazo de 270 (duzentos e setenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 12 - Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

Art. 13 - É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 14 - Em nenhum caso o condomínio horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

Art. 15 - Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

§ 1º - Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA-RS, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2º - A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

§ 3º - A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

Art. 16 - Para os "loteamentos fechados" já efetivamente instituídos e que optarem em adequar-se ao regime desta Lei, lhes será assegurado indenizar as áreas públicas, nos casos em que couber, no percentual de 15% (quinze por cento) tendo por base o valor atualizado, pelos índices oficiais, da terra nua, verificado na respectiva guia de ITBI, quando da aquisição da gleba, que será regulamentado através de Lei ordinária, devendo obrigatoriamente o valor da indenização ser depositado em conta bancária específica que será destinada à aquisição e construção de imóveis para o próprio municipal.

§ 1º - Fica denominada de Fundo TAC a conta específica citada do "caput" deste artigo, e somente poderá ser movimentada mediante autorização legislativa, após aprovação do respectivo Projeto de Lei, ao fim que se destina a movimentação, considerando-se aprovado quando obtiver 2/3 (dois terços) dos votos válidos.

§ 2º - Poderá o empreendedor, por si ou em associação com outros empreendedores, optar pela permuta de área de terras, com valor equivalente ao previsto no "caput" deste artigo, devidamente apurado por avaliação prévia da área permutada, facultando ao Município aceitar ou não, mediante autorização legislativa.

§ 3º - As áreas Públicas indenizadas deverão ter as destinações atuais mantidas.

§ 4º - O empreendimento deverá estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis como

condomínio horizontal de lotes no prazo máximo de um ano contado a partir da data de publicação da Lei ordinária que regulamentará a indenização, inclusive com a averbação em cada uma das matrículas.

§ 5º - O valor da indenização poderá ser total ou parcialmente convertido em benfeitorias a serem realizadas nos próprios municipais e áreas públicas do Município, conforme planilha de custos e obras previamente elaborada pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos, compensáveis até o limite dos valores nela constante ou, ainda, na construção e aquisição de imóveis para o Município ficando tal opção a critério do Poder Executivo. **(§ incluído pela Lei Complementar nº 016/2006).**

Art. 17 - Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 25% (vinte cinco por cento) da área total parcelada, para as vias de circulação, para áreas não edificáveis e para áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis, o mesmo se aplicando aos empreendimentos que já estejam aprovados por Decreto, com estudo de viabilidade técnica em tramitação ou já aprovada.

Parágrafo Único – Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a serem edificadas no condomínio horizontal de lotes, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se as mesmas normas definidas no regime urbanístico do empreendimento e normas válidas para as construções naquele setor, seguindo o que determina o Plano Diretor do Município ou na ausência, fixado pela legislação vigente e Código de Obras.

Art. 18 - Além do previsto no Parágrafo Único do artigo anterior, os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão constituir fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o percentual mínimo de 15% da área total parcelada como área de livre uso comum do povo, que poderá ser fracionada em 03 (três) módulos, respeitado o mínimo de 05 % (cinco por cento) para cada módulo.

§ 1º - o percentual referido no “caput” poderá ser convertido em pecúnia ou benfeitorias, nunca em valor inferior a 15% do valor de mercado da área a ser empreendida, caso em que a destinação do valor ou o local da benfeitoria será determinado por Lei ordinária.

§ 2º - o cumprimento ao estabelecido no “caput” não impede a tramitação do estudo de viabilidade técnica do projeto, mas é condição *sine qua non* para a aprovação do empreendimento.

Art. 19 - Os novos empreendimentos deverão prever reserva de área para vias laterais que terão largura mínima de 12m (doze metros) cuja destinação ficará a critério do município.

§ 1º - a área referida no caput, corresponde a toda extensão do condomínio, deverá ser adquirida pelo empreendedor e posteriormente doada ao município.

§ 2º - cada empreendimento deverá prever reserva de 50% da cada via.

§ 3º - A destinação das áreas laterais poderá ser somada e transferida para um único lado do empreendimento.

§ 4º - Toda a área doada para as vias externas será subtraída proporcionalmente do percentual de 15% previsto no artigo 18.

Art. 20 - O projeto de condomínio horizontal de lotes deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas, bem como de minuta da convenção de condomínio que deverá ser submetida à prévia aprovação do Executivo Municipal, bem como suas alterações, como condição de sua validade.

Art. 21 - Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infra-estrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1º - O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos;

§ 2º - A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 22 – Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão ser previamente submetidas á aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construções naquele setor, seguindo o que determina o Plano Diretor do Município ou na sua ausência, fixado pelo Código de Obras e legislação vigente.

Parágrafo único – opcionalmente ao instituído no “caput”, o condomínio horizontal de lotes poderá sugerir o seu Plano Diretor próprio de edificações que deverá ser obrigatoriamente aprovado por Lei Complementar.

Art. 23 - Na instituição do condomínio horizontal de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica,

iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 24 – O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão e aceite ou habite-se da obra.

Art. 25 - A Prefeitura Municipal exigirá que o empreendimento apresente através dos órgãos competentes a viabilidade do destino do esgoto cloacal e pluvial.

Art. 26 - A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso. Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:

- a) a executar, as suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 4 (quatro) anos.
- b) a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;
- c) permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
- d) durante a construção do condomínio a Prefeitura admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a sua “Carta de Habitação” ao cumprimento dos requisitos do art. 24 supra.

Art. 27 - (Revogado pela Lei Complementar nº 025/2006).

Art. 28 – Para a aprovação dos empreendimentos previstos nesta Lei, deverá ser atendido, no mínimo, para o Balneário de Atlântida, as definições contidas na Lei 1.529 de 03 de maio de 1976 (Plano Diretor de Atlântida), observada a exceção contida no parágrafo único do art. 22 daquela Lei.

Art. 29 – Para a aprovação dos empreendimentos previstos nesta Lei, deverá ser atendido, no mínimo, para o Balneário Arpoador, as definições contidas em seu Plano Diretor próprio, observada a exceção contida no parágrafo único do art. 22 daquela Lei.

Art. 30 - Para a aprovação dos empreendimentos previstos nesta Lei, deverá ser atendido, no mínimo, para o restante do Município de Xangri-Lá, as disposições da Lei 1628 de 15 de maio de 1978, no que couber.

Art. 31 – As disposições contidas nos artigos 29 e 30 serão aplicadas tão somente até a entrada em vigor do Plano Diretor do Município de Xangri-Lá.

Art. 32 – Aplica-se no que couber as disposições da Lei Municipal nº 060/93

Art. 33 - Ficam revogadas as Leis Complementares 007, de 15 de outubro de 2004 e 008, de 27 de dezembro de 2004.

Gabinete do Prefeito Municipal de Xangri-Lá, em 11 de Julho de 2005.

CELSO BARBOSA

Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se.

MARCO AURÉLIO DA SILVA PRESTES

Secretário de Administração e Finanças.

LEI COMPLEMENTAR Nº 012 DE 11 DE JULHO DE 2005.