

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL CAMPUS LITORAL
NORTE
DEPARTAMENTO INTERDISCIPLINAR PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM
DINÂMICAS REGIONAIS E DESENVOLVIMENTO – PGDREDES**

DEIZI GIACOMELLI

**XANGRI-LÁ: DO PARAÍSO ENTRE O CÉU E O MAR À CAPITAL
DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS**

Tramandaí
2022

DEIZI GIACOMELLI

**XANGRI-LÁ: DO PARAÍSO ENTRE O CÉU E O MAR À CAPITAL
DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS**

Dissertação de mestrado apresentada ao PGDREDES, Programa de Pós-Graduação em Dinâmicas Regionais e Desenvolvimento, da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como requisito parcial à aprovação para título de mestre em Dinâmicas Regionais e Desenvolvimento.

Orientador: Prof. Dr. André Baldraia

Tramandaí
2022

FICHA CATALOGRÁFICA

CIP - Catalogação na Publicação

Giacomelli, Deizi
Xangri-Lá: Do paraíso entre o céu e o mar à capital dos condomínios horizontais fechados / Deizi Giacomelli. -- 2022.
132 f.
Orientador: André Dos Santos Baldraia Souza.

Trabalho de conclusão de curso (Especialização) --
Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Campus Litoral Norte,
Mestrado em Dinâmicas Regionais e Desenvolvimento, Tramandai, BR-
RS, 2022.

1. Expansão Urbana. 2. Urbanização. 3. Metropolização.
4. Condomínios fechados. 5. Territorialidade. I. Baldraia,
André, orient. II. Título.

Elaborada pelo Sistema de Geração Automática de Ficha Catalográfica da UFRGS com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

DEIZI GIACOMELLI

**XANGRI-LÁ: DO PARAÍSO ENTRE O CÉU E O MAR À CAPITAL DOS
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS**

Dissertação de mestrado apresentada ao PGDREDES, Programa de Pós-Graduação em Dinâmicas Regionais e Desenvolvimento, da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como requisito parcial à aprovação para título de mestre em Dinâmicas Regionais e Desenvolvimento.

Orientador: Prof. Dr. André Baldraia

Data de aprovação: 19/04/2022.

Banca examinadora

Mariana Barbosa de Souza

Professora no Instituto Latino-americano de Tecnologia, Infraestrutura e Território da
Universidade Federal da Integração Latino-Americana (UNILA)

Dilermando Cattaneo da Silveira

Programa de Pós-Graduação em Dinâmicas Regionais e Desenvolvimento
Universidade Federal do Rio Grande do Sul – Campus Litoral Norte

Everton de Moraes Kozenieski

Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal
da Fronteira Sul – Campus Erechim

AGRADECIMENTOS

Introduzo este singelo reconhecimento às pessoas que foram importantes no período de construção dessa dissertação de mestrado, sentindo-me agraciada pela minha curiosidade, a qual proporcionou-me realizações. Agradeço à existência da força que me move, apesar de todas as dificuldades enfrentadas no caminho e na vida e à capacidade que me impulsiona com uma inquietude constante de saber o porquê de tudo. Gratidão aos meus progenitores que sempre foram a base que, com muito esforço, proporcionaram-se subsídios.

Meus pais saíram do meio rural para morar numa cidade em que eu pudesse estudar. Na família, eu sou a geração de filhos de imigrantes que partiram para o oeste do país. A cidade era uma forma de viver extremamente nova, cheia de segredos e fluxos acelerados de movimentos que nos causavam angústia.

Assim, cresci com um medo e um fascínio sobre a cidade “grande” e talvez tenha sido a curiosidade propulsora da infância que, atualmente, me fez estudá-la. Então fui a primeira da família paterna e materna a completar uma graduação, graças ao esforço desses pais que não tiveram a oportunidade de estudar, mas que tiveram consciência de proporcionar à filha uma oportunidade.

Aos dezoito anos nasceu minha filha, uma parceira na caminhada de vida que cresceu sob os livros, trabalhos e em escolas, a qual, muitas vezes, sentiu minha ausência devido à demanda de trabalho e estudos, mas sempre entendeu e tornou-se mais uma curiosa à procura do conhecimento.

Este processo de desenvolvimento do mestrado trouxe-me o orientador André Baldraia, doutor urbanista que dividiu seu tempo e conhecimento, proporcionando longas orientações e reflexões. Ao professor André, a gratidão é gigantesca por fazer parte deste período e por ter sido muito importante nesta caminhada, assim o levarei eternamente na lembrança, pois nos momentos de desânimo não desisti por causa do comprometimento de meu orientador. Serei eternamente grata, principalmente pela paciência e pela confiança em dividir sua assinatura enquanto profissional comigo.

Neste período, algumas pessoas literalmente “fizeram” mestrado comigo, ajudando, escutando os devaneios, enfim, dentre eles estão Silvana Tramonti, Davenir Oliveira, Ândrea Lucho, Roseli Matos, Fabíola Rahde Fernandes, Mariana Barbosa de Souza, Josi Rosa.

Agradeço às direções das escolas de Capão da Canoa – Escola Municipal de Ensino Fundamental Manoel Medeiros Fernandes e em Xangri-Lá e à Escola de Ensino Municipal Major João Antônio Marques –, nas quais trabalho e que sempre foram muito solícitas e possibilitaram o acesso às licenças-prêmio, além de flexibilizar certos dias para que eu pudesse estudar.

Mais uma vez, trago minha gratidão a muitas pessoas que contribuíram, direta ou indiretamente, para a realização desse processo de aprendizagem e que de algum modo contribuíram para a realização deste trabalho, o qual foi um sonho realizado, alcançado com muito esforço e dificuldades.

De aluna de escola pública, dos anos iniciais em séries multisseriadas, dos tropeços do sotaque italiano e dos vícios linguísticos do meio rural, chego a um título acadêmico que muitos não entendem o significado, mas carrega o valor do conhecimento sobre olhar a realidade e interpretá-la em suas contradições.

RESUMO

Este estudo analisa a expansão urbana do município de Xangri-Lá, no Litoral Norte do estado do Rio Grande do Sul, atrelada à especulação imobiliária em promover a urbanização do espaço por imóveis de segunda residência, os quais, simultaneamente ao processo de emancipação, apresentam os agentes imobiliários como modeladores do espaço urbano a partir da construção de condomínios horizontais fechados. Esses empreendimentos, ao longo do tempo, agregam recursos naturais aos seus portfólios, modificando a paisagem local e desenvolvendo-se como territórios que emanam territorialidades na produção e reprodução espacial, inclusive na faixa de areia. Assim, as áreas cercadas, de certa forma, "ocupam" áreas comuns privativas à beira-mar, que é (re)significada pelos hábitos e valores que alimentam uma dinâmica social e econômica em torno dos condomínios horizontais fechados.

Palavras-chave: expansão urbana; urbanização; metropolização; condomínios horizontais fechados; territorialidade.

ABSTRACT

This study analyses the urban expansion in the town of Xangri-Lá, a town located in the Northern Coast of the state of Rio Grande do sul. The Urban expansion is linked to real estate speculation that promotes the urbanization of space by second residency properties. Simultaneously to the emancipation process the presentation of real estate agents as modeling agents of urban space, especially from the construction of gated communities. These enterprises, over time, gather natural resources to their portfolios, by modifying the local landscape and developing themselves as territories that emanate territorialities in spatial production and reproduction. including ones on sand strips. Thus the fenced areas occupy private common areas by the sea, which are (re)signified by the habits and values that feed the social and economic dynamic in areas surrounding the gated communities.

Keywords: urban sprawl; urbanization; metropolization; gated communities; territoriality.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Localização do município de Xangri-Lá na América do Sul.....	45
Figura 2 – Cronologia da Emancipação do Município de Xangri-Lá (RS).....	46
Figura 3 – Perímetro urbano de Xangri-lá RS (1992-2014).....	54
Figura 4 – Xangri-lá/RS - Perímetro urbano, a partir de 2015.....	55
Figura 5 – Área ocupada por condomínios em Xangri-lá/RS no ano de 2019.....	56
Figura 6 – Bairro planejado Nova Xangri-Lá	57
Figura 7 – Bairro planejado Santorini I, Hospital Life Plus	58
Figura 8 – Ampulheta: As transformações no espaço são questões de tempo.....	62
Figura 9 – Ocupação no Bairro Figueirinha e no condomínio Lagos Park, em 2005	74
Figura 10 – Ocupação no bairro Figueirinha e no condomínio Lagos Park, em 2020.....	74
Figura 11 – Xangri-Lá (RS) – Ocupação Urbana (2005)	77
Figura 12 – Xangri-Lá – ocupação no ano de 2020.....	78
Figura 13 – Supermercado Asun no bairro de Noiva do Mar	81
Figura 14 – Propaganda da página do Facebook da Associação dos Condomínios Fechados	86
Figura 15 – Propaganda página do Facebook da Associação dos Condomínios Fechados.....	86
Figura 16 – Propaganda da página do Facebook da Associação dos Condomínios Fechados	87
Figura 17 – Ônibus do condomínio horizontal Casa Hermosa que faz o transporte dos condôminos até à beira-mar, no bairro de Noiva do Mar	94
Figura 18 – Casa de apoio do condomínio horizontal Malibu, localizada na avenida Beira Mar, no centro de Xangri-Lá.....	94
Figura 19 – Casa de apoio Condomínio Rossi, Rua Gutambu esquina com a rua Buriti, bairro de Atlântida.....	95
Figura 20 – Foto na praia do condomínio Enseada Lagos de Xangri-Lá.....	95
Figura 21 – Beira-mar do Condomínio horizontal fechado Villas Resort no bairro Remanso.....	96
Figura 22 – Recado na rede social da página da Associação dos condomínios fechados de Xangri-Lá	97
Figura 23 – Quiosque à beira mar localizado no bairro Centro, próximo à Guarita de Salva - vidas	97
Figura 24 – Logomarca do condomínio horizontal fechado Las Dunas no bairro do Remanso	99
Figura 25 – Logomarca do condomínio horizontal fechado Enseada Lagos de Xangri-Lá	99
Figura 26 – O recurso natural como mercadoria	107
Figura 27 – Área antes da construção do condomínio horizontal fechado Las Palmas	110
Figura 28 – Condomínio horizontal fechado Quintas do Lago na fase inicial	111
Figura 29 – Imagem atual do condomínio horizontal fechado Quintas do Lago.....	111

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Quantidade de condomínios horizontais fechados, por período52

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Lista de condomínios desde a emancipação até 201967

Quadro 2 – Esquema geral do padrão de urbanização em Xangri-Lá76

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CEEE	Companhia Estadual de Energia Elétrica
CMDU	Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano
CONSEG	Conselho de Segurança para a Comunidade de Xangri-lá
CORSAN	Companhia Riograndense de Saneamento
FEPAM	Fundação Estadual de Proteção Ambiental
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
PMX	Prefeitura Municipal de Xangri-Lá
SEBRAE	Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas

SUMÁRIO

AGRADECIMENTOS	5
RESUMO	7
ABSTRACT	8
LISTA DE ILUSTRAÇÕES	9
LISTA DE QUADROS	10
LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS	11
1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	14
1.1. REVISÃO DA LITERATURA	16
1.1.1. O ESPAÇO.....	18
1.1.2. A CIDADE.....	23
1.1.3. A CIDADE E O URBANO.....	25
1.1.4. A URBANIZAÇÃO	28
1.1.5. A PAISAGEM	31
1.1.6. OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS.....	34
1.2. METODOLOGIA	38
2. XANGRI-LÁ (RS): DO PARAÍSO ENTRE O CÉU E O MAR À CAPITAL DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS	41
2.1. ELEMENTOS GERAIS DO LITORAL NORTE DO RIO GRANDE DO SUL.....	43
2.1.1 OS PRIMÓRDIOS DE XANGRI-LÁ.....	45
2.2. XANGRI-LÁ: O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E A RELAÇÃO COM OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS	49
3. A URBANIZAÇÃO E A METROPOLIZAÇÃO: OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS COMO PRODUTOS ESPACIAIS E ESPECIAIS	62
3.1. OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS COMO PRODUTOS ESPACIAIS E ESPECIAIS NO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO.....	66
3.2. A EXPANSÃO URBANA EM OUTRAS ÁREAS DO MUNICÍPIO E OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS	73
3.3. CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS: UMA REFLEXÃO SOBRE AS IDEIAS DE COMUNIDADE E DE CIDADANIA.....	82
4. DAS AREIAS DOURADAS AOS MUROS NA PAISAGEM: OS CONDOMÍNIOS TAMBÉM VÃO À PRAIA	91
5. COMO A LAGOA NÃO PODIA ESTAR NO MEU QUINTAL, RESOLVI REPRODUZÍ-LA	103
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	113
7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	117
APÊNDICE I – OS CONDOMÍNIOS EM AÇÃO À BEIRA-MAR	126
Apêndice 1 - Horizontal Rivera no bairro de Rainha do Mar	126
Apêndice 2 - Espaço à beira mar demarcado para o condomínio Sea Coast. Funcionários que fornecem o Kit praia aos condôminos	126
Apêndice 3 - Casa de apoio ou paradoro do Enseada Lagos de Xangri-Lá	127

Apêndice 4 - Distanciamento dos espaços à beira mar entre condôminos (Guarda- sóis brancos) e população fora dos muros	127
Apêndice 5 - Espaço à beira mar reservado ao condomínio horizontal fechado Villagio, na praia de Atlântida. Imagem com o funcionário recolhendo o kit praia	128
APÊNDICE II – QUESTIONÁRIOS – MODELO	129
Apêndice 6 - Questionários utilizados na pesquisa	129

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Todas as certezas nos conduzem às incertezas (MORIN, 2003). Edgar Morin expressava, por meio de suas ideias, no livro *Terra Pátria*, que foi pelas incertezas que grupos humanos construíram a sociedade e delinearam uma história no tempo. Nas transformações decorridas pelo processo de existência, fizemos parte da sociedade contemporânea que, ao produzir-se, reproduz a si e ao espaço.

A forma de produção e reprodução social que altera significativamente e visivelmente o local onde estamos inseridos é o processo de expansão urbana como um movimento que vem modifica a paisagem, que abrange necessidades e comodidades da sociedade. Assim, esta pesquisa se baliza pela seguinte questão: quais são as transformações espaciais decorrentes da construção de condomínios horizontais fechados em Xangri-Lá?

A partir dela, abordam-se três aspectos distintos, porém relacionados entre si, a saber: a) a expansão do número de condomínios horizontais fechados; b) a relação entre instalação destes condomínios e a expansão urbana de outras áreas do município; e c) a mudança da forma de uso de algumas faixas de areia por condôminos.

Os dados fornecidos, em outubro de 2019, pela Secretaria do Planejamento da Prefeitura Municipal de Xangri-Lá revelam que, naquele ano 12% da área do município era ocupada pelos condomínios horizontais fechados.

Com isso, lançamos a seguinte hipótese de pesquisa: a expansão urbana ocorre, em grande medida, impulsionada pela expansão imobiliária, possibilitada pelo advento da instalação de condomínios horizontais fechados. Decorre daí um conjunto de relações urbanas e de comportamentos sociais privatistas verificados em ambientes públicos e da apropriação de recursos naturais por parte de agentes imobiliários que atuam no município.

Fundamentalmente, o conjunto de transformações que se apresentam razão da construção dos condomínios horizontais fechados, cujos muros alteram a paisagem, não apenas na perspectiva visual, mas também do ponto de vista da separação física, pois demarca a existência de uma diferença de padrão de urbanização, uma intramuros e outro, diverso e inferior, fora dos condomínios. Assim, esta pesquisa tem como principal objetivo analisar o processo de expansão urbana ocorrida no município de Xangri-Lá, no Litoral Norte do Estado do Rio

Grande do Sul, desde a sua emancipação em 1992 até os dias atuais. Elencamos também os seguintes objetivos específicos:

- a) apresentar o histórico de emancipação de Xangri-Lá, enfatizando o papel dos agentes imobiliários no processo de emancipação;
- b) descrever o processo de instalação dos condomínios horizontais fechados e como eles contribuíram para o padrão de urbanização observado atualmente no município;
- c) analisar como vem ocorrendo a apropriação da natureza e as consequências desse processo na modificação da paisagem local.
- d) analisar a territorialidade surgida a partir da instalação dos condomínios horizontais fechados.

1.1. REVISÃO DA LITERATURA

Este trabalho está fundamentado em análises e propostas realizadas por diversos autores, com destaque para a obra de Henri Lefebvre (2001), devido à sua contribuição à análise sobre o espaço; de David Harvey (1980) por suas investigações sobre estudos urbanos e à produção capitalista; bem como na produção intelectual de Ana Fani Alessandri Carlos (1994), que dialoga com a obra de Lefebvre e de Harvey.

Tratam-se de autores que trabalham a partir da perspectiva da produção e reprodução do espaço e da sociedade como base de análise dos fenômenos sociais decorrentes de suas transformações.

Encontramos na obra de Mariana Barbosa de Souza a investigação em torno do processo legislativo acerca dos condomínios horizontais fechados no município estudado. Em Teresa Pires do Rio Caldeira (2000) acessamos uma contribuição pioneira a respeito dos condomínios horizontais fechados; assim como em Eduardo Baptista Lopes *et al* (2018) temos uma literatura sobre a ocupação do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, em conjunto a Henrique Wendel (2006), que nos permite ampliar o olhar sobre a produção do espaço e a apropriação da natureza como meio para agregar valor a produtos imobiliários.

Ademais, trazemos Rodrigo Hidalgo *et al* (2020), que analisa a expansão urbana e a apropriação de fragmentos das riquezas naturais na produção do espaço nas áreas costeiras do Chile. Encontramos em Sônia Vidal-Koppmann (2011) estudos sobre condomínios fechados em partes da metrópole de Buenos Aires, os quais nos auxiliam a refletir sobre algumas características dos espaços públicos intramuros (2011). Sandra Lencioni (2019) analisa vários conceitos de urbanização e de metropolização para propor um conceito próprio de metropolização. Por fim, trazemos Rogério Haesbaert (2007) que debate a categoria território e o conceito de territorialidade, que empregamos em nossa pesquisa.

Com isso, a fundamentação e a revisão da literatura permitem, não apenas a conceituação de temas relevantes para as ciências humanas, mas também nos dão suporte teórico para apoiar uma reflexão sobre a produção e a reprodução do espaço. Analisaremos, em espaço marcado pela intensificação da construção de condomínios horizontais fechados, numa expansão que se integra à malha urbana de modo descontínuo, fruto dos muros que separam as ruas internas e as externas

aos condomínios. pois

Dessa forma, este estudo visa a contribuir à compreensão do processo de expansão urbana alavancado pelos agentes imobiliários na construção de imóveis de segunda residência, principalmente de empreendimentos como os condomínios horizontais fechados, os quais reproduzem territorialidades nos diferentes espaços da cidade.

Trata-se de uma pesquisa exploratória descritiva, a qual contou com o apoio de ferramentas como fontes documentais – de primeira mão ou secundárias – para abordar, contextualizar e fundamentar o histórico do objeto estudado. Assim, o trabalho foi realizado de forma mista, fazendo-se necessária a utilização de duas técnicas para observar e analisar o processo urbano do município nas dimensões qualitativa e quantitativa. Outrossim, realizamos entrevistas utilizando questionários semi-estruturados com alguns agentes envolvidos com a temática deste estudo e este procedimento complementa as informações obtidas.

A ideia de analisar a construção de condomínios horizontais fechados em Xangri-Lá, localizado no Litoral Norte do estado do Rio Grande do Sul, caminha ao encontro das hipóteses desta pesquisa, norteadas por um trabalho de campo, a partir da reflexão da singularidade local para uma totalidade analisada. Nesse sentido, Food-White questiona se “as ideias que temos durante a pesquisa são apenas parcialmente um produto lógico que cresce a partir de uma cuidadosa avaliação de evidências” (FOOD-WHITE, 2005, p. 203). Portanto, o campo foi uma avaliação de evidências, ou seja, da realidade para a conceituação científica, permitindo-nos descrever as transformações espaciais do município.

Compreendemos que as dinâmicas espaciais dos agentes imobiliários, estão alinhadas ao capital privado, em conjunto com os agentes do poder público, que desenvolvem um papel de modeladores do espaço urbano. Entendemos que diversos grupos produzem e reproduzem o espaço, mas analisaremos principalmente esses dois conjuntos de agentes. Assim, iniciamos a reflexão sobre os condomínios horizontais fechados como produtos imobiliários que contém certa simbologia que caracteriza a urbanização do município.

Na revisão da literatura, como primeiro momento do estudo, buscamos obras que contribuam para compreender o processo de expansão urbana, permitindo-nos abranger conceitos que empregamos em nossa análise. No segundo capítulo, focalizamos a localização e a história do município, além de tecer algumas

ponderações em torno da expansão do perímetro urbano municipal, entendendo que os agentes imobiliários contribuem significativamente para a reprodução do espaço urbano.

O terceiro capítulo avalia a contribuição que os condomínios horizontais fechados, como produtos espaciais e especiais, para o processo de metropolização do espaço em Xangri-lá. Há também uma reflexão referente à urbanização de outras áreas do município, cujo desenvolvimento foi simultâneo à expansão dos condomínios horizontais fechados, possibilitando refletir e propor uma divisão do processo em fases.

No quarto capítulo, procuramos refletir sobre como os condomínios horizontais fechados construíram mecanismos de poder e de influência, que permite os caracterizar como verdadeiros territórios, cujas práticas espaciais dos condôminos são reproduzidas à beira-mar, quando dominam espaços na faixa de areia consumindo serviços específicos, separando-se das demais pessoas na orla pela disposição de objetos realizadas pelo ou por ordens dos condomínios quando dispõem suas barracas e guarda-sóis personalizados aos condôminos, apartando simbolicamente um espaço, uma territorialidade.

Por fim, no quinto e último capítulo desta dissertação, estabelecemos uma reflexão sobre a apropriação de alguns espaços naturais, principalmente de fragmentos da vegetação e sobre a reprodução da natureza pelos agentes imobiliários que caracterizam mudanças significativas na paisagem.

Portanto, há uma dinâmica social que é estabelecida e condicionada às áreas internas aos condomínios, cuja separação se apresenta na paisagem e solicitam repensar o convívio social, o coletivo, o público e o sentido de comunidade e de cidadania, ademais a territorialidade passível de ser observada à beira-mar, caracterizada pelos serviços oferecidos aos condôminos, que é diferenciada e simbólica. Nesse sentido, a reflexão sobre o processo de expansão urbana demanda o emprego de fundamentos das ciências sociais que analisam a interação da sociedade com a natureza .

1.1.1. O ESPAÇO

O espaço é o fruto da produção da sociedade que o produz ao mesmo tempo em que o transforma. Carlos argumenta que o espaço é uma obra da sociedade,

dessa forma as transformações e descobertas da sociedade decorridas no tempo produzem elementos no espaço o qual tem o papel na/da “(re)produção da vida humana” (CARLOS, 1994, p. 21). Assim, ao produzir sua existência, produz e reproduz o espaço geográfico e, simultaneamente, com o trabalho e a evolução das transformações humanas, é transformado, produzido em conjunto com todas as modificações sociais abarcadas no tempo. Nas observações de Carlos,

[...] no espaço se encontram a brecha objetiva (socioeconômica) e a brecha subjetiva (poética). No espaço se inscrevem, e ainda mais, se “realizam” as diferenças, da menor à extrema. Desigualmente iluminado, desigualmente acessível, cheio de obstáculos, obstáculo ele mesmo diante de iniciativas, modelado por elas, o espaço torna-se o lugar e o meio das diferenças [...]. Obra e produto da espécie humana, o espaço sai da sombra, como um planeta de um eclipse. (CARLOS, 2007, p. 13)

Por conseguinte, entendemos por espaço o resultado da produção e reprodução das relações sociais, uma obra humana e inacabada que se transforma, constantemente, com as modificações que ocorrem na sociedade, nas desigualdade, nos obstáculos, nas certezas, nas incertezas e nas significações do tempo. Essas modificações do espaço fazem nos concordar com a análise de Santos quando afirma que “o espaço humano, aliás, revela claramente e ao mesmo tempo, o passado, o presente e o futuro” (SANTOS, 1988, s/p). Entendemos que o espaço é um “produto das relações sociais determinadas” (CARLOS, 1994, p. 31), é o passado, pois transparece no presente o que foi produzido, e é a base para reprodução no futuro, em função das ações humanas realizadas no presente. Logo,

[...] na medida em que a sociedade produz e reproduz sua existência de um modo determinado, esse modo imprimirá características históricas específicas a esta sociedade e conseqüentemente influenciará e direcionará o processo de produção espacial. (CARLOS, 1994, p. 33).

Com isso, compreendemos que as transformações sociais e espaciais são reflexos do movimento intrínseco entre a sociedade e a produção do seu espaço. O espaço é produzido e reproduz simultaneamente a reprodução da existência da sociedade. Coadunados a Lefebvre, entendemos que “o espaço é percebido e concebido” (LEFEBVRE, 2008, p. 38); percebido, pois é o lugar do cotidiano da

sociedade no contínuo processo de transformações que os seres humanos realizam, nas modificações da paisagem; uma vez que a sociedade, ao produzi-lo, transforma-o, acarretando sua reprodução constante. Como o próprio autor se refere, “um espaço vivido, vinculado à prática social” (LEFEBVRE, 2008, p. 40).

Lefebvre traz inúmeras considerações sobre o espaço, dentre as quais concordamos que o espaço é ideológico, pois é político, relacional e funcional (LEFEBVRE, 2008, p. 45), relacionado à produção do trabalho e a um sistema econômico predominante. O autor ainda defende que o espaço não é neutro, porquanto é um produto da sua própria reprodução, um constante fluxo no qual se observa transformações na própria sociedade, com as alterações produzidas pelos seres humanos, independentemente de qual posição social o sujeito está inserido.

A sociedade é dividida em classes sociais e os proprietários dos meios de produção geralmente dominam o processo do sistema capitalista nessa divisão. Assim, destacamos que a produção e a reprodução espacial são desdobramentos das relações entre agentes modeladores do espaço, ou seja, dos grupos da sociedade. Sobre tais relações, Roberto Lobato Corrêa (1989a) apresenta uma análise na qual define quatro grupos de modeladores e influenciadores na produção do espaço, são eles: os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado, ou seja, o poder público; e os grupos excluídos da sociedade.

Os agentes imobiliários, no papel de modeladores do espaço urbano, são de fundamental importância nesta pesquisa, mormente os promotores imobiliários, posto que o foco exploratório deste estudo é a expansão urbana resultante de uma forma de produção e reprodução do espaço decorrente de um processo do qual esses agentes usufruem. Nessa perspectiva, segundo Carlos, “a discussão do valor do espaço nos remete à ideia do espaço-mercadoria” (CARLOS, 1994, p. 87), isto é, torna-se mercadoria quando a sociedade lhe agrega valor, ao ser loteado e vendido, desde que o capitalismo transformou o espaço em mercadoria, ao produzi-lo e reproduzi-lo.

Outrossim, entendemos e caracterizamos neste trabalho o grupo que Corrêa chama de excluídos da sociedade, como a parcela da população que está à margem da sociedade. Trata-se dos trabalhadores que não têm acesso aos meios de produção, vendem sua força de trabalho, seu conhecimento, e isso se reflete no rendimento mensal que impossibilita ou não adquirir mercadorias e o próprio espaço. Entretanto, não arrolamos somente a moradia, mas também o acesso aos

locais públicos, aos bens culturais, às viagens e ao lazer (CORRÊA, 1989a).

Dessa maneira, entendemos que determinados grupos da sociedade têm acesso diferente ao uso do espaço. Carlos entende “[...] que a produção espacial é desigual, na medida em que o espaço é fruto da produção social capitalista que se realiza e se reproduz desigualmente” (CARLOS, 1994, p. 26). Dito de outra forma, percebemos que o espaço – em virtude da desigual distribuição de oportunidades no modo de produção capitalista, que divide a sociedade em classes sociais, pela renda recebida mensalmente – produz desigualdades espaciais.

O processo especulativo que reproduz o espaço e agrega valor de troca, conforme os interesses de grupos dominantes, têm como efeito a ocorrência da produção e reprodução desigual do espaço. Sob essa ótica, Lefebvre discorre que “[...] o espaço da sociedade capitalista pretende-se racional quando, na prática, é comercializado, despedaçado, vendido em parcelas” (LEFEBVRE, 2008 p. 57). Assim, as ideias do espaço como mercadoria e de localização absoluta que apresentaremos a seguir estão associadas, pois em uma sociedade de classes como a nossa, o acesso à renda é o elo que assegura a aquisição, as condições de habitação e uma vida digna.

Harvey define localização absoluta como a concretude do espaço quando absoluto, que são as partes físicas suscetíveis aos processos territoriais da sociedade (HARVEY, 1980). A distribuição de renda influencia os atributos do espaço, a acessibilidade das vias, a mobilidade e os deslocamentos diários devido à necessidade de uso dos meios públicos de transportes, especialmente pela população empobrecida e/ou vulnerável; por consequência, “[...] a localização absoluta confere privilégios de monopólio à pessoa que tem o direito de determinar o uso nessa localização” (HARVEY, 1980, p. 135). Alinhando-se a essa abordagem, Souza afirma que “a mobilidade espacial é função da renda, e isso impacta decisivamente a maneira como a rede urbana é vivenciada e a estrutura da rede” (SOUZA, 2007, p. 61) , ou seja, a forma de consumir a própria cidade, o acesso aos produtos e serviços.

A localização da moradia interfere na mobilidade, meio de transporte para encurtar o tempo de deslocamento ou distanciar os locais de residência e trabalho, proporcionando privilégios de acesso aos locais àqueles que detêm renda compatível com tal benesse. Com isso, os agentes imobiliários exercem papel de grande influência no poder público, inclusive para aprovação de obras, levando

empresas privadas de investimentos imobiliários a organizarem o espaço urbano conforme o interesse do capital. Nas palavras de Milton Santos, a sociedade, muitas vezes fica “à mercê da lei do mercado” (SANTOS, 1993, p. 116), desenvolvendo atributos e infraestruturas de acordo com os agentes privados que produzem e reproduzem o espaço.

Em consonância com os autores, podemos dizer que os rearranjos das estratégias de grandes empresas capitalistas, ao diminuírem o poder público conforme organizam seus investimentos, tornam-nos legisladores favoráveis, na maior parte das vezes, a suas grandes obras. Lefebvre indiretamente denomina esses processos como o “urbanismo dos promotores de vendas” e argumenta que esses sujeitos não mais vendem residências, “mas sim urbanismo”. O autor continua: os promotores imobiliários se apresentam como “ocasião e local privilegiado: lugar de felicidade” (LEFEBVRE, 2001, p. 32). Ademais, emprega o termo “urbanismo dos administradores” (LEFEBVRE, 2001, p. 32), para referir-se ao poder público como precursor deliberado de um saber científico, organizacional, sistematizado de uma ideologia dominante e excludente do fator humano.

Entende-se, assim, que o Estado, o poder público, é um sistema operatório de regras que constitui uma sociedade dentro da lógica capitalista do mercado. Embora seja só uma complexidade das relações sociais, o fato é que a propriedade privada é um produto da sociedade capitalista, isto é, o espaço é a reprodução do capital e o poder público é apenas a esfera primaz que regulamenta e condiciona por meio da reprodução do espaço pelas ações políticas (CARLOS, 1994). Segundo Santos,

No entanto, o poder público também colabora para a supervalorização de certas áreas, para o melhor êxito da especulação para a maior anarquia das localizações e dos fluxos, para o empobrecimento cumulativo das populações [...] ou seja, pela má organização do território pelo poder político. (SANTOS, 1993, p. 115).

O poder público, no papel de um dos agentes modeladores do espaço urbano, influencia quando regulamenta as condições de uso do solo, proporcionando infraestrutura às localidades. Da mesma forma, como o não planejamento territorial urbano também influencia, pois a não intervenção do Estado estabelece a possibilidade de os agentes imobiliários desenvolverem projetos urbanísticos. Com efeito, existe certa confluência do setor público com o setor

privado no planejamento e na organização territorial, ao ter a possibilidade de gerir e de agir sobre o espaço, onde em grande parte o primeiro está condicionado ao segundo na produção do espaço.

Além disso, a segregação social é observada no espaço, em especial no acesso à moradia com melhor localização. Como analisa Souza (2013), o consumo de bens e serviços presentes no sistema capitalista possibilita o acesso ou a exclusão a esses bens e serviços. Logo, a acessibilidade aos produtos criados pelo capital, como bens culturais, ambientais, artísticos, além de bens duráveis, é possível em decorrência do rendimento mensal das famílias, as quais Souza considera a classe trabalhadora do Brasil, que teve, por um período, estabilização econômica (SOUZA, 2013).

Em suma, é o processo de produção, circulação, consumo e distribuição de mercadoria na contemporaneidade que estabelece redes interligadas de transporte e meios de comunicação, encurtando ou distanciando os espaços, confeccionando relações mais complexas de atividades econômicas no trabalho e no acesso à produção. Assim, é no espaço produzido e reproduzido pela sociedade que encontramos as contradições das relações sociais e o que foi construído pelas populações no decorrer do tempo. Por fim, podemos dizer que esse processo de transformações resultantes das ações da sociedade, do século XVIII até os dias atuais, possibilita-nos vivenciar uma esfera – principalmente de condições de hábitos e valores difusos por uma sociedade urbana – que concentra em grandes cidades a movimentação e a ampliação da modernização das estruturas, decisões políticas e econômicas.

1.1.2. A CIDADE

As cidades grandes, com ruas cheias de automóveis, movimento de pessoas, barulho, fluxo de transportes que vão para todos os cantos, trocas comerciais contínuas e prédios gigantes, durante a noite resplandecem luzes na paisagem. Na complexidade estrutural, há uma lógica contínua que atua sobre espaço, fazendo sua existência difícil de dimensionar. Conseqüentemente, a cidade é uma produção existente da sociedade, desde muito tempo, e, para os fins desta pesquisa, estabelecemos a Revolução Industrial como o marco histórico para

análise e reflexão.

Compreendemos que as cidades tornaram-se produtoras e reprodutoras de um novo modo de produção que se sobrepõem às antigas estruturas sociais, organizando e produzindo os diferentes espaços em uma lógica de contínua transformação de valores e significações da sociedade até os dias atuais. Dessa maneira, a produção de mercadorias no período histórico do capitalismo comercial começou a ser efetuada, em maior parte, pela utilização de máquinas que produziam em grande quantidade e reduziam a produção artesanal. Com efeito, as relações de trabalho assalariado, a expropriação das formas de produzir, fomentaram o surgimento das classes da sociedade conforme dispunham de posses e renda.

Em síntese, a cidade, de cunho e funcionalidade da produção industrial, é caracterizada como um centro de administração da produção e do consumo, assim como o local de concentração de mão de obra trabalhadora, fluxos constantes de transporte e comunicação, relações comerciais e demanda incessante de ofertas de produtos e consumidores, concentradores e polarizadores de aglomerações populacionais e produção. Maria Encarnação Beltrão Sposito assinala “a urbanização como processo, e a cidade, forma concretizada desse processo”, ou seja, uma forma concretizada das relações produtivas, econômicas e sociais (SPOSITO, 2001, p.11). Ainda nesse prisma, Lencioni menciona que “a cidade, não importando sua dimensão ou característica, é um produto social que se insere no âmbito da “relação do homem com o meio” e que esta se dá pela apropriação e transformação da natureza pela sociedade (LENCIONI, 2008, p. 115).

Ao analisarmos a cidade, relacionada ao modo de produção capitalista e à industrialização, entendemos, como Lefebvre, que “a industrialização fornece o ponto de partida da reflexão”. O autor relata que “a cidade é uma *obra*, e essa característica contrasta com a orientação irreversível na direção do dinheiro, do comércio, na direção das trocas, na direção dos produtos”. O autor segue afirmando que a acumulação de capital passa às mãos dos capitalistas urbanos e a cidade tende a se construir em “*rede de cidades*” (LEFEBVRE, 2001, p. 11, 12, 13, grifos do autor). Cada uma dessas cidades tem suas funções e, com a divisão de trabalho, passam a organizar a produção de mercadorias, do trabalho e sua distribuição. Assim, as cidades forão reproduzindo novas significações em relação ao modo capitalista de acumulação.

Harvey ainda discorre que a cidade é uma forma construída conforme o modo dominante de produção, destacando que “a cidade pode, por isso, ser olhada como um ambiente tangível construído – um ambiente que é um produto social.”, ou seja, que é produzida constantemente (HARVEY, 1980, p.169). Dessa forma, o conceito de espaço e cidade foi pautado em autores como Lefebvre, Harvey e Carlos pelo fato de que o nosso entendimento segue a linha de análise desses autores, que trazem em suas ideias o processo que o espaço é produzido pelas relações da sociedade e é constantemente reproduzido, congruente às ações dos agentes modeladores do espaço, dando significações e construindo elementos na paisagem.

Outrossim, a cidade resulta de um processo histórico das transformações do modo de produzir e utilizar a natureza, que concentrou e ainda concentra um contingente populacional elevado, assim como os meios de produção do capitalismo, os quais são inacabados e continuam na forma e nos significados culturais transformados pela sociedade. Logo, atualmente, a cidade é cada vez mais industrializada e tecnológica, fornece e dá condições de um sentido de viver um cotidiano mais urbano e voltado às relações de produção em massa, do desenvolvimento e da criação de produtos e serviços para suprir a sua própria demanda e das relações de trabalho que permitem uma concentração e distribuição de mercadorias. Dessa maneira, a vida na cidade proporciona uma forma mental de comportamento e consumo de cultura, de mercadorias e serviços, distanciando o sentido da vida e da produção campesina.

1.1.3. A CIDADE E O URBANO

A cidade hodierna, produto das relações passadas e presentes na evolução e reprodução da sociedade, torna-se mais complexa em suas relações de circulação, distribuição e hierarquia do trabalho. Carlos acredita que esses fluxos dinâmicos são características do sistema econômico vigente, portanto a acumulação capitalista traz como exigência a renovação incessante do processo de valorização, de produção não apenas de objetos e obras, mas também das próprias relações sociais (CARLOS, 2019).

Pensamos, como Lefebvre, que a “cidade se define como uma rede de circulação e de consumo, como centro de informações e de decisões é uma

ideologia absoluta” (LEFEBVRE, 2001, p. 48). Dessa forma, a cidade é um produto da reprodução do sistema econômico que domina a sociedade, que se refaz conforme ocorrem as descobertas científicas e industriais no decorrer do tempo histórico. Na atualidade, a rede de relações em torno de centros urbanizados é estabelecida por interligações das diferentes cidades pelo fluxo de circulação entre produção, pessoas e serviços, proporcionando uma relação de interdependência entre as cidades (SOUZA, 2007).

Em algumas cidades por terem grande escala de atração e de influência em relação a localidades menores, ocorre que as transformações de produtos e mercadorias urbanas são distribuídos e consumidos por diferentes lugares devido a atual capacidade de propagação e difusão dos meios de comunicação e transporte. O conteúdo urbano da cidade as torna distribuídas e consumidas, cada vez mais atrativas, a qual Lefebvre descreve como “ordens que a cidade transmite” (LEFEBVRE, 2001, p. 68). Em acordo, Sposito afirma que,

A cidade de hoje é o resultado cumulativo de todas as outras cidades de antes, transformadas, destruídas, reconstruídas, enfim produzidas pelas transformações sociais ocorridas através dos tempos engendradas pelas relações que promovem transformações. (SPOSITO, 2001, p. 11).

A subordinação do trabalho humano à técnica e à padronização de bens de consumo industrializados na sociedade urbana carregam consigo valores sociais, como impressões do modo de consumir a produção, reproduzindo um significado comportamental social ao intensificar o modo de produzir e viver dos grandes centros urbanos em algumas localidades. Nessa ótica, Harvey afirma que se trata de uma característica da expansão geográfica do próprio modo de produção capitalista, decorrente da acumulação do capital, com a necessidade de buscar novos mercados e consumidores, além de matéria-prima. Logo, os grandes centros urbanos, as cidades com toda infraestrutura moderna, influenciam as relações estabelecidas entre centros urbanos menores, expandindo a produção capitalista (HARVEY, 2005).

Em Lefebvre a cidade é tratada como habitat, com seu conjunto estrutural e ideológico com diversos níveis que articulam o urbano. Portanto, concordamos com o autor que urbano é a “realidade social composta de relações a serem concebidas, construídas ou reconstruídas do pensamento” (LEFEBVRE, 2001, p. 54) e deve estar ligado também à morfologia, ou seja, da sua estrutura e configuração,

relacionado e transmitido pela cidade, pela simbologia que carrega consigo, uma *linguagem urbana* (LEFEBVRE, 2001, p. 70 – grifo do autor).

De tal modo, o urbano é um sistema cheio de significações que traduz a vida na cidade, que se difunde no espaço ao ecoar as “isotopias: espaço político, social, cultural, comercial, etc.” (LEFEBVRE, 2001, p. 67). Trata-se do conjunto de significações que o espaço transmite, logo nos coadunamos com o autor para quem o urbano é também uma forma mental desse conjunto de significações ideológicas e simbólicas. Ainda, segundo Lefebvre,

[...] “o urbano” não pode ser definido nem apegado a uma morfologia materialista (na prática, no prático- sensível), nem como algo que pode separar dela. Não é uma essência atemporal, nem um sistema entre sistemas ou acima de outros sistemas. É uma forma mental e social a forma da simultaneidade da reunião, da convergência, do encontro [...] “O urbano” contém o sentido de produção industrial, assim como a apropriação contém o sentido da dominação técnica sobre a natureza [...]. (LEFEBVRE, 2001, p. 86 – grifo do autor).

Ao analisarmos a concepção do autor na citação acima, esse desenvolve o pensamento de que o urbano é produto da industrialização e isso faz com que a cidade se expanda e reproduza o fenômeno urbano e a forma mental de viver o urbano. Ademais, embasamos nossa argumentação nas palavras de Carlos quando afirma que:

A cidade – como dimensão espacial – aparece para Lefebvre como um desafio à análise trazendo problemas novos. A cidade revela que a vida vai aí acontecer e tornar-se visível pela metamorfose das formas urbanas. A industrialização fez a cidade explodir, e essa explosão vai produzir o fenômeno urbano e a subordinação da vida cotidiana a sua lógica. (CARLOS, 2019, p. 461).

Essa explosão da cidade que produz o urbano, na citação de Carlos, permite que se volte à subordinação da lógica do modo de produção capitalista no cotidiano da sociedade e possibilita que a ligação das cidades componha a rede de articulação e integração destas sobre o território. No Brasil, por exemplo, de acordo com os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD)¹ 2015, a maior parte da população brasileira, 84,72%, vive em áreas urbanas. Com efeito, a atração que os centros urbanos exercem sobre as pessoas decorre da existência de melhores

¹ <https://educa.ibge.gov.br/jovens/conheca-o-brasil/populacao/18313-populacao-rural-e-urbana.html>

condições e de ofertas de bens e de serviços que esses disponibilizam.

Os empreendedores imobiliários se beneficiam da localização próxima aos grandes centros metropolitanos para seus produtos. Essas obras produzem o espaço e o reproduzem na confluência com a rede urbana, frequentemente, por se beneficiar do mercado consumidor mais próximo. Ao refletirmos sobre as cidades contemporâneas, podemos analisar e articular que, em muitas localidades, a expansão do processo urbano amplia-se metropolizando espaços.

Os processos de urbanização/metropolização vinculados à reprodução da natureza são fenômenos sociais explorados pelos agentes imobiliários que expandem sua produção em diferentes localidades. Esses produtos do mercado imobiliário, empreendimentos voltados ao bem-estar vinculados à natureza, estabelecem uma profunda modificação na paisagem dos lugares, criando e recriando atributos paisagísticos de uma urbanização planejada pelo mercado capitalista. Nesse sentido, é uma característica do sistema de produção predominante difundir-se sobre o espaço para produzi-lo, dependendo das dinâmicas locais que promovem condições para a reprodução do espaço. Assim, os processos de urbanização e de metropolização das cidades são um processo de remodelamento da sociedade nas transformações ao longo do tempo a partir da expansão urbana.

1.1.4. A URBANIZAÇÃO

Para Lefebvre, a “urbanização e o urbano contêm o *sentido* da industrialização”. “A produção industrial, após um certo *crescimento*, produz urbanização das condições desta e lhe abre possibilidades”. As condições citadas pelo autor interagem com uma forma de produção dominante (LEFEBVRE, 2001, p.85 – grifo do autor). Em consonância, Carlos também avaliza que a “produção industrial implicava a urbanização da sociedade” (CARLOS, 2019, p. 464) e ressalta que,

A industrialização produziu a urbanização e criou as bases que permitiram ao capitalismo reproduzir-se. A realização do ciclo do capital na era da máquina subverteu as relações sociais, produziu um novo homem, que tem seu ritmo de trabalho e seu processo criativo subordinados à divisão de tarefas e à organização da jornada de trabalho imposta pelo contrato de trabalho, no qual o salário definiria o lugar de cada um na esfera social da distribuição da riqueza. (CARLOS, 2019, p. 464).

Ainda conforme Carlos, as relações sociais são induzidas pela urbanização e são simultâneas à produção e à reprodução espacial que se dá, no decorrer do tempo, de acordo com a evolução capitalista, criando e recriando possibilidades de agentes sociais (CARLOS, 2019), ou aos agentes modeladores do espaço urbano, como são chamados por Roberto Lobato Corrêa. Sobre esse processo de produção e reprodução de novos espaços, Carlos explica que,

[...] da produção/reprodução do espaço como necessidades da produção de novos espaços de acumulação, acompanhada da instauração do cotidiano como produto do desenvolvimento da história. Esse movimento se realiza como movimento da reprodução social e se embasa em novos referenciais: o da mercadoria e o de seu mundo, definido pela ampliação do processo de valorização do valor. É assim que a problemática industrial se desloca e se torna urbana: ligando-se ao espaço. (CARLOS, 2019, p. 465).

Inclusive Lefebvre entendeu que o “urbanismo torna-se valor de troca” (LEFEBVRE, 2001, p. 32). Ocasionalmente, os proprietários dos meios de produção, a burguesia industrial, conforme se dava a industrialização e a urbanização, expandiram seus horizontes na busca por matéria-prima e na difusão das mercadorias produzidas pelas fábricas. Dessa forma, também expandia a subordinação do trabalho humano ao modo capitalista de produção, que proporciona a divisão salarial que possibilitará a obtenção de parcelas de terras para cultivar ou residir.

É a regulamentação do sistema para ordenar as relações humanas pelos grupos que têm poder econômico para comandar o próprio modo de produção. Segundo Harvey, “o estado capitalista deve, necessariamente, amparar e aplicar um sistema legal que abrange conceitos de propriedade, indivíduo, igualdade e direito, correspondente às relações sociais de troca sob o capitalismo” (HARVEY, 2005, p.83). Para ele, o “urbanismo pode ser encarado como uma forma particular ou padronizada do processo social” (HARVEY, 1980, p.169). Isso, pois, com os meios de transporte e comunicação, os produtos industrializados, os hábitos e os valores transmitidos pelo urbano se fazem presentes em diferentes lugares ao mesmo tempo. A urbanização como processo social padronizado, que se expande sobre os territórios possibilita, em certos lugares, o desenvolvimento do processo

de metropolização dos espaços. Sobre o conceito de metropolização, Lencioni discorre que,

[...] se constitui numa associação de processos sociais e espaciais relacionada à reestruturação do capital e do espaço que revoluciona e metamorfoseia o urbano coexistindo com antigos processos de urbanização. Ao desenvolver a reprodução do capital na sua relação com a produção do espaço dá sobrevida ao capitalismo, tanto pela emergência de dinâmicas novas para sua reprodução, como pela renovação de estratégias de formação de capital que sempre lhes foram instrumentais na apropriação e produção do espaço, tais como, a expropriação, o desapossamento e a espoliação, renovando contradições e conflitos. (LENCIONI, 2020, p. 176).

Seguimos Lencioni: “a metropolização convive com vários processos relativos ao urbano, como a transformação de espaços rurais em urbanos, como a histórica relação entre industrialização e urbanização, dentre tantos que poderíamos mencionar” (LENCIONI, 2020, p. 175). Por conseguinte, a distribuição, a circulação de produtos e pessoas, bem como a difusão de valores urbanizados em muitas localidades, resulta no processo de urbanização que se configura e caracteriza em alguns lugares, a metropolização. De tal modo, o processo de urbanização e metropolização de alguns lugares por mais distantes e vazios que sejam, são transformados em mercadoria. Conforme a autora, a metropolização dos espaços é um processo que procede do rearranjo do capital com determinadas finalidades, renovando conflitos na reestruturação do capital.

O urbano é inacabado e sempre acompanhado de renovação na expansão do capital, assim se torna uma exigência do próprio processo de urbanização a renovação constante pelo processo de valorização dos locais pela acumulação do capital, admitindo que se faça frente para a metropolização dos espaços. Esta, por sua vez, é um processo contemporâneo caracterizado pelo fluxo de pessoas, mercadorias, deslocamento e circulação da informação pelos meios tecnológicos, que coincide com alguns eixos de urbanização cuja forma de consumir e viver se assemelham àquelas praticadas nas metrópoles. Lencioni pondera que “ao se dissipar pelo espaço, a metropolização leva consigo hábitos e valores sociais que, até então, eram característicos do viver em metrópole” (LENCIONI, 2020, p. 175-176).

Sob esse viés, concordamos outra vez com Carlos, que afirma “que a produção espacial é desigual, na medida em que o espaço é fruto da produção social capitalista que se realiza e se reproduz desigualmente” (CARLOS, 2008, p.

26). Em outras palavras, a desigual distribuição de renda estabelece a separação dos locais da cidade e como as pessoas usufruem dela, o poder econômico dos cidadãos influencia em como aproveitam o espaço. Ainda na fala de Carlos, “o uso do solo urbano [...] será orientado pelo mercado [...], produzindo um conjunto limitado de condições de vida” (CARLOS, 1994, p. 86). Portanto, os agentes modeladores do espaço urbano são todos os grupos sociais que o produzem e reproduzem, porém os grupos dominantes têm acessos a partes privilegiadas no processo de produção do espaço. Lefebvre e Carlos defendem a sociedade ao produzir e reproduzir-se transformando o espaço em mercadoria conforme o sistema capitalista vai se reproduzindo nas localidades, principalmente nas cidades com novas relações sociais de produção, disseminando significações sobre os lugares. Chamamos a atenção, mormente, para as ações dos agentes imobiliários que ofertam produtos e serviços que se apropriam dos recursos naturais e expandem seus investimentos sobre os diferentes lugares. Para corroborar tal argumentação, Carlos assinala:

O que há de novo nesse processo hoje é que a condição do processo de reprodução se faz pela ampla aliança entre frações do capital (industrial e financeiro) e o Estado. Aqui o que se pode chamar de “setor imobiliário” revela que, em determinado momento, a reprodução se realiza como “conquista do espaço”, isto é, o processo de reprodução do espaço aparece como estratégia de realização do capital financeiro na medida em que este passa a investir na produção imobiliária como aplicação de capital – na compra e venda de suas parcelas (na especulação imobiliária, nas grandes obras promovidas pelo Estado). (CARLOS, 2019, p. 474 – grifos do autor).

Por fim, em alguns lugares onde se constituem condições ocorre uma extensão/sobreposição de urbanização e, muitas vezes, resulta na metropolização. É mais uma forma de disseminar os processos produzidos pela/na sociedade simultaneamente à produção e reprodução do espaço.

1.1.5. A PAISAGEM

A ideia de paraíso mexe com o imaginário das pessoas, sobretudo pelas imagens e paisagens magníficas. Partimos dessa premissa de paraíso entre o céu e mar, trecho no hino do município, no qual baseamos o título desta dissertação,

para descrever um local anterior ao processo de emancipação ocorrida em 1992. Xangri- Lá era um município formado por paisagens com casas de segunda residência, a maioria sem cercas e muros, muitas áreas ainda não eram ocupadas e o fluxo populacional se localizava apenas em alguns bairros. No presente, devido ao processo de expansão, há quilômetros de paisagem muradas, casas cercadas, aumento considerável no fluxo de veículos e pessoas, além da abertura constante de novos comércios e atributos que compõem a imagem a vislumbrar na paisagem do município.

À vista disso, entendemos o sentido de paisagem como o produto das relações sociais que compreendem os aspectos naturais e culturais decorrentes do passado e do presente, elementos produzidos pela sociedade quando esta transforma o espaço. Para Carlos, as paisagens “tendem a revelar uma dimensão necessária da produção espacial, além da aparência” (CARLOS, 1994, p. 43) e, assim como a autora, pensamos que a paisagem é um processo da produção do espaço.

Em consonância com Carlos, para Dirce Maria Antunes Suertegaray, a “paisagem é “transtemporal”, juntando objetos passados e presentes, uma construção transversal juntando objetos” (Suertegaray, 2001, s/p – grifo do autor). Como resultado desse processo, a sociedade, ao transformar a natureza e produzir sua existência no espaço, modifica a paisagem, com efeito,

Ao optarmos pela análise geográfica a partir do conceito de paisagem, poderemos concebê-la enquanto forma (formação) e funcionalidade (organização). Não necessariamente entendendo forma- funcionalidade como uma relação de causa e efeito, mas percebendo- a como um processo de constituição e reconstituição de formas na sua conjugação com a dinâmica social. Neste sentido, a paisagem pode ser analisada como a materialização das condições sociais de existência diacrônica e sincronicamente. Nela poderão persistir elementos naturais, embora já transfigurados (ou natureza artificializada). O conceito de paisagem privilegia a coexistência de objetos e ações sociais na sua face econômica e cultural manifesta. (Suertegaray, 2001, s/p).

A paisagem, para Carlos, “reproduz a *história*”, a própria produção e reprodução da sociedade, de como o ser humano vive (CARLOS, 1994, p. 46 – grifo da autora). Em síntese, são as manifestações culturais e econômicas como Suertegaray afirma na citação acima. Por conseguinte, ao refletirmos sobre a paisagem urbana, visualizamos seus elementos: “o primeiro diz respeito sobre o

espaço construído [...] e, o segundo, o movimento da vida” (CARLOS, 1994, p. 50). Compreendemos a paisagem pela utilização e diversidade que a sociedade estabelece para suas necessidades e comodidades, as contradições, assim como as diferentes ideologias que se apropriam e produzem o espaço e estabelecem sua funcionalidade (SOUZA, 2018).

Seguindo a reflexão de Carlos, “a paisagem não é estática, ela sugere movimento intrínseco àquele da produção espacial” (CARLOS, 1994, p. 63). É o movimento da vivência, as mudanças dos elementos visíveis, sonoros e sentidos em nosso cotidiano, naturais ou não. Com efeito, algumas localidades contam com atributos plausíveis de serem constantemente modificados pelas ações dos agentes modeladores, nomeadamente o setor imobiliário, para agregar valor ao produzirem o espaço.

Na atualidade, os empreendimentos imobiliários cada vez mais reproduzem o espaço – apropriando-se da natureza – ou, como argumenta Henrique Wendel, “uma natureza retrabalhada sob a forma de uma segunda natureza, incorporada, produzida e vendida de acordo com as leis e objetivos do modo de produção atual - o lucro, a propriedade privada, os fetiches e as sensibilidades do mercado.” (WENDEL, 2006, p. 119). São hábitos e valores culturais agregados pelos agentes imobiliários para expandir os espaços, aludindo sentidos, como de um ambiente arejado, vinculado à natureza, ao bem-estar. Dessa maneira, os agentes modeladores do espaço urbano modificam a paisagem dos lugares com seus empreendimentos vinculados à natureza reproduzida. Wendel analisa que,

[...] nestes produtos imobiliários que invocam a natureza busca-se criar uma relação de proximidade e até mesmo de afetividade com seus consumidores, criando uma ideia de heterogeneidade e diferença, mas que concretamente e contraditoriamente representam uma padronização maciça, pois insere um padrão de símbolos de natureza “natural” urbana. (WENDEL, 2006, p.120-121).

A essa apropriação da natureza produzida pelos agentes imobiliários, modificando concomitantemente a paisagem, podemos vincular as maneiras de reprodução do sistema capitalista ao criar atributos que geram valorização ao espaço, enquanto este é utilizado como mercadoria. De modo a explicar melhor essa reflexão, citamos Souza quando este afirma que,

A paisagem urbana demonstra desigualdades que são sociais e, também,

espaciais, porquanto estão embasadas em um movimento contraditório de produção social do espaço, em que a valorização e a circulação de capitais em diferentes escalas (global, regional e local) indica a produção da cidade como ferramenta, meio da sua realização, o que indica para a adoção de estratégias e acordos (políticos e econômicos) que visam concretizar seus objetivos, principalmente a reprodução ampliada. (SOUZA, 2019, p. 91-92).

A constante modificação da paisagem se dá no processo de produção e reprodução do movimento da sociedade em construir sua existência, com incessantes ações dos agentes modeladores do espaço, principalmente para apropriar-se e agregar valor à natureza. Esse processo de desenvolvimento desigual de modificações e transformações está alicerçado nas ações dos agentes modeladores do espaço urbano, principalmente dos grupos hegemônicos que detém poder econômico na reprodução do espaço como mercadoria, conforme foi mencionado, possibilitando aos agentes imobiliários executarem novas formas de morar.

1.1.6. OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

Os seres humanos buscam, desde os primórdios da vida humana, abrigar-se. Um dos refúgios encontrados são suas residências, com acesso à comodidade e à segurança, ou seja, o lar é o lugar particular da singularidade humana. Entre as alternativas que a sociedade contemporânea criou para se abrigar, encontraremos um em específico que fomenta uma nova forma de proteção, que intensifica a expansão urbana de um município que se localiza no Litoral Norte do estado do Rio Grande do Sul, o qual o nome se refere ao âmago da palavra paraíso. Certamente aqui nos referimos às pessoas com acesso à moradia, pois essa forma de produção da sociedade também é explicitamente desigual.

Os condomínios horizontais fechados nos fornecem então subsídios para a análise desses locais, visto que são, de certa forma, enclaves fortificados (Caldeira, 2000) são produtos imobiliários que agregam vigilância monitorada e áreas cercadas, criando uma esfera de imposição ao acesso (CALDEIRA, 2000). O debate sobre condomínios remonta a décadas passadas, Haesbaert, por exemplo, alertava para determinadas características dessa forma de moradia pelo fato de serem fragmentos cercados do espaço urbano (HAESBAERT, 1988).

Nesse sentido, os condomínios horizontais fechados são fragmentos do

espaço caracterizados por residências térreas e pelos muros que os cercam. Utilizaremos essa nomenclatura, baseados em (SOUZA, 2019). A autora Sônia Vidal-Koppmann discorre que grupos imobiliários estão reproduzindo essas novas formas de residências em partes da província de Buenos Aires e estão contribuindo para ressignificar o sentido de viver em espaços coletivos (VIDAL-KOPPMANN, 2011). Esses empreendimentos, aos quais estamos nos referindo, são privados e os acessos são restritos às parcelas da população residente intramuros. Com isso, a maioria fornece o cercamento das áreas com cancelas, seguranças, etc. Seguindo essa perspectiva, Lopes *et. al.* apontam que,

Os condomínios horizontais, uma das formas predominantes, atualmente, nos processos de ocupação urbana do Litoral Norte, pode ser inseridos no conceito de novos assentamentos, que os caracteriza como peças espacialmente autônomas em relação aos núcleos urbanos já existentes. Os novos assentamentos são provenientes de processos unitários de urbanização e edificação. É uma modalidade na qual surgem simultaneamente a morfologia e a tipologia. (LOPES *et. al.*, 2018, p. 431).

Em síntese, esses produtos do mercado imobiliário são expressivos para a ocupação e expansão urbana do Litoral Norte do Estado do Rio Grande do Sul, . Apenas em Xangri-Lá, até o ano de 2019 eram 32 condomínios horizontais fechados.

1.1.7. O TERRITÓRIO E A TERRITORIALIDADE

Refletir sobre as transformações da sociedade em que vivemos permite-nos analisar concepções clássicas da geografia e do território como marco delimitado geograficamente sob o qual vinculamos nossas vivências, logo é um dos conceitos necessários para desenvolver uma análise crítica da própria existência social. Nesse viés destacamos que os territórios são áreas demarcadas por barreiras físicas ou abstratas que remetem a sociedade estabelecer limites entre as populações. O conceito de território com o conhecimento social e científico adquiriu significados abrangentes, mas sempre relacionado ao poder sobre uma área, um local. Desse modo, de acordo com Haesbaert, território é,

[...] visto por muitos numa perspectiva política ou mesmo cultural, é enfocado aqui numa perspectiva geográfica intrinsecamente integradora, que vê a territorialização como o processo de domínio (político-econômico) e/ou de apropriação (simbólico-cultural) do espaço pelos grupos humanos.

(HAESBAERT, 2004, s/p).

Essa forma de apropriação, analisada pelo autor, reforça nossa compreensão de que território é uma área delimitada e soberana aos grupos da sociedade que produzem e reproduzem no espaço sua vivência e sobrevivência. Assim, novamente citamos Haesbaert para reforçar nosso pensamento de que “o território reforça sua dimensão enquanto representação de valor simbólico” (HAESBAERT, 2007, p. 50). Em consonância com o exposto, Souza também analisa que não se pode negligenciar que o território está intimamente ligado “à dimensão cultural simbólica da sociedade” (SOUZA, 2018, p, 89). Ainda para Souza, o território se caracteriza por “ligações afetivas e de identidade entre um grupo social e seu espaço” (SOUZA, 2018, p. 89).

Outrossim, Haesbaert lança mão das definições de Maurice Golderier para caracterizar território como “dimensão ideal, ‘apropriação simbólica”, pois “reivindica uma sociedade ao se apropriar de um território, é o acesso, o controle e o uso” (HAESBAERT, 2007, p. 49 – grifos do autor). Algumas realidades visíveis na reprodução da sociedade, são os usos dos espaços públicos com muros invisíveis das relações de poder decorrentes do poder econômico das camadas sociais. Haesbaert ainda assevera que o território é como a sociedade interage com seu espaço de vida, isto é, “definido a partir das relações de poder mediadas pelo espaço” e as relações sociais “que são sempre também relações de poder” (HAESBAERT, 2007, p. 54). Em consonância com Haesbaert, Souza traz a mesma acepção sobre o território: “fundamentalmente um *espaço definido e delimitado por e a partir de relações de poder*” (SOUZA, 2018, p. 78 – grifo do autor). Em outras palavras, as pessoas se apropriam do espaço e o transformam em territórios, exercendo domínio pelas convenções regulatórias no decorrer da história e domínio de poder de quem detém influência.

Antigamente tínhamos cidades com muros que cercavam os castelos, barreiras para tentar impedir os inimigos de conquistar territórios. Atualmente, as cidades são constituídas por muros, grades e cercas, câmeras que vigiam e fornecem o ideário de segurança para uma parcela da população que tem maior poderio econômico. Nas palavras de Dunker “uma forma de defesa, uma forma de determinação do espaço como território” (DUNKER, 2015 p. 88). Temos então uma nova forma de morar reproduzida por agentes imobiliários no processo

predominante de produção e acumulação capitalista em que os condomínios horizontais fechados são a expressão do mercado imobiliário para a parcela da população que possui renda.

Desta maneira, analisaremos os condomínios como territórios, por terem o muro como aspecto físico que delimita acesso à área deste empreendimento imobiliário e o significado emanado pelo poder dos condôminos em estabelecer, por meio das barreiras físicas, acesso ao local onde possuem residência, para segunda e, eventualmente, primeira residência. Ademais, as relações que se estabelecem nos condomínios horizontais fechados modificam a forma de viver em sociedade e transformam as relações, porquanto, viver nesses ambientes, é conviver com pessoas que têm aspirações e capacidades econômicas semelhantes. Vidal-Koppmann defende que,

Em primer término, cabe destacar que la privatización de la ciudad no solo abarca la función residencial. Paulatinamente, esta privatización se há extendido a otras actividades (espacios de recreación, de consumo, culturales, entre otros) y la ciudad como espacio público há mutado. (VIDAL-KOPPMANN, 2011 p. 130).

Todas essas manifestações da produção da sociedade do espaço sobre os territórios e seus domínios nos levam ao processo de territorialização. Nesse ponto, concordamos com Haesbaert, quando o autor expõe que “o território e territorialização devem ser trabalhados na multiplicidade de suas manifestações, que é também, sobretudo, multiplicidade de poderes, neles incorporados através de múltiplos sujeitos” (HAESBAERT, 2014, p. 59). Além disso, o autor assevera que existe um complexo movimento de territorialização” e que, nesse movimento, “os objetivos dos processos de territorialização, ou seja, de dominação e/ou de apropriação do espaço, variam muito ao longo do tempo e dos espaços” (HAESBAERT, 2007, p. 28). Em suma, nesse processo de múltiplas recriações de poderes, encontraremos a territorialidade dos diferentes grupos sociais, visto que,

A territorialidade, além de incorporar uma dimensão mais estritamente política, diz respeito também às relações econômicas e culturais, pois está intimamente ligada ao modo como as pessoas utilizam a terra, como elas próprias se organizam no espaço e como dão significado ao lugar. (HAESBAERT, 2014, p.59).

O processo de territorializar os lugares pelo domínio e uso do espaço está

ligado à forma como os agentes modeladores do espaço exercem a territorialidade, isto é, as práticas “territorializantes” (SOUZA, 2018), posto que a territorialidade,

No nosso ponto de vista, não é apenas “algo abstrato”, num sentido que muitas vezes se reduz ao caráter de abstração analítica, epistemológica. Ela é também uma dimensão imaterial, no sentido ontológico de que, enquanto “imagem” ou símbolo de um território, existe e pode inserir-se eficazmente como uma estratégia político-cultural, mesmo que o território ao qual se refira não esteja concretamente manifestado -como no conhecido exemplo da “Terra Prometida” dos judeus, territorialidade que os acompanhou e impulsionou através dos tempos, ainda que não houvesse, concretamente, uma construção territorial correspondente. (HAESBAERT, 2007, p. 25).

A territorialidade é o resultado do processo de territorialização e o condomínio horizontal fechado, como um produto do mercado imobiliário, que possibilita ao condômino estabelecer limites de acessos e de convívio, além de ter acesso a serviços que estejam fora das fronteiras do condomínio, porque dispõe de poder econômico. Com efeito, abordaremos a territorialidade que Haesbaert analisa como estratégia político-cultural, muitas vezes sem o território se fazer presente como objeto de nossa reflexão ao relacionar a territorialidade como um reflexo comportamental do condômino dos condomínios horizontais fechados em outras esferas da cidade, devido à sua influência e dominância no processo de territorialização ao produzirem e reproduzirem o espaço e delimitar seus territórios (HAESBAERT, 2007).

1.2. METODOLOGIA

A realização desta pesquisa exploratória descritiva e comparativa tornou-se possível devido a alguns procedimentos que adotamos para realização deste estudo. As literaturas que embasaram nossa análise sobre a reprodução do espaço em Xangri-Lá foram de autores que refletiram sobre o processo de produção e reprodução espacial, como Lefebvre (2001), Carlos (1994), Lencioni (2020), Harvey (1980), entre outros, que auxiliaram na articulação de nossas considerações sobre o objeto de estudo. Buscamos em fontes documentais, jornais, revistas e livros sobre o município informações que contribuíssem para analisarmos, descrevermos e construirmos uma cronologia histórica desde sua criação em relação, incluindo seu processo de expansão urbana, aos dias atuais. Ademais, com base nos dados

do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística e em imagens de satélite e do Google Earth, com o programa Arcgis Hub, foram elaborados mapas para demonstrar o processo de expansão urbana, assim como a ocupação do município. Apesar da extrema dificuldade de conseguir informações precisas dos limites municipais.

Paralelamente, as informações encontradas e dados analisados pelos estudos de instituições como o SEBRAE e IBGE, bem como tabelas fornecidas pela Secretaria de Planejamento Municipal nos permitiu organizar gráficos e tabelas sobre os condomínios horizontais fechados. O estudo de campo nos permitiu a finalização de nossa análise sobre as territorialidades produzidas pelos condôminos à beira-mar, a qual registramos por meio de fotografias em janeiro do ano de 2022. Já as entrevistas (estruturadas e as semiestruturadas), realizadas em órgãos públicos e associações, visam suprir lacunas no estudo da dinâmica territorial exercida pelos condomínios horizontais fechados.

Desse modo, no mês de fevereiro de 2021 escolhemos comerciantes para entrevistar. Pensamos nesses pelo tempo de comércio no município, onde um deles possui mercado há mais de vinte anos; o outro, um restaurante aproximadamente há cinco; e o outro, há um ano montou uma loja de conveniências 24 horas. Essas entrevistas nos auxiliaram a uma composição da análise sobre a ocupação e o dinamismo econômico atual, comparando quem se desenvolveu com os condomínios horizontais fechados no comércio e quem abriu empresas recentemente; estes, já possuem uma demanda diferente em seus estabelecimentos.

Por isso, procuramos entrevistar funcionários permanentes dos condomínios horizontais fechados, em fevereiro do ano de 2021. Entretanto, esses trabalhadores não se sentiram à vontade para parar e conversar, fazendo com que não nos atrevêssemos a prejudicar o profissional no local de trabalho, porque nosso intuito era um funcionário ligado formalmente a esses empreendimentos e que desconhecesse a pesquisadora; logo obtivemos somente uma entrevista.

A entrevista, em junho de 2020, com uma administradora de um condomínio horizontal fechado, auxiliou-nos a compor, no capítulo três, um conjunto de levantamentos sobre o aumento de empresas e comércios que contribuíram com a expansão urbana do território municipal. Esse levantamento foi compilado a partir do conjunto de dados estatísticos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística,

do Serviço Brasileiro de apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE) e de um estudo realizado sobre o município pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS).

Em meados de fevereiro de 2021, a entrevista (por e-mail) com a secretária da Associação dos Condomínios Horizontais fechados de Xangri-Lá auxiliou-nos a analisar, pelas publicações da própria Associação nas redes sociais, a interação entre as relações da sociedade ou de comunidade, sobre a qual trouxemos uma singela reflexão no capítulo três acerca de residir intramuros e fora deles. Com a entrevista da líder comunitária, realizada no mesmo mês e ano das demais, efetuada pela proximidade do bairro com alguns condomínios horizontais fechados, articulamos a visão dos entrevistados em relação a esses empreendimentos. Entrevistamos um quiosqueiro, também em fevereiro de 2021, para entender e descrever os serviços prestados pela administração dos condomínios horizontais fechados, mediante pagamento, infraestrutura à beira-mar e as territorialidades que os condôminos exercem em espaços naturais comuns.

Portanto, empregamos esses meios para apoiar nossa análise sobre a expansão urbana de Xangri-Lá com estratégias qualitativas quanto às quantitativas à investigação que se sucedeu. O contato com certos agentes modeladores do espaço urbano permitiu-nos tirar dúvidas, principalmente sobre a construção dos mapas com servidores públicos municipais durante todo o processo da pesquisa, além das relações humanas. Por fim, as escolhas dos meios utilizados para compor este estudo permitiram que chegássemos a algumas considerações significativas sobre o processo de urbanização de Xangri-Lá.

2. XANGRI-LÁ (RS): DO PARAÍSO ENTRE O CÉU E O MAR À CAPITAL DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

Hino de Xangri-lá

(Composição Vaine Darde)

*Meu coração bate
forte Litoral norte do
Sul Praias de areia
douradas Cidade
encantada,
Do céu mais azul.*

*Campos, rebanhos,
lavouras Lagoas
plumas e cores Ai,
minha Serra Geral
Paisagem
total Vestida
de flores.*

*Águas de asas e
velas, De dunas e
sambaqui És a
imagem mais bela,
Em tom de aquarela
Tupi-Guarani.*

*Xangri-lá,
Xangri-lá Paraíso entre o
céu e o mar
Xangri-lá,
Xangri-lá Entre a
praia e a serra
Meu coração bate lá*

*Noites de luzes e
sons Estrelas de
raro matiz É a*

*juventude em festa
Cantando
Encantada
Sonhando feliz.*

*Vale, santuário das
aves De suaves voo e
gorjeio. Diversos em
teu universo
De areia e
sereia Cantiga
e rodeio.*

*Tudo em ti é poesia
De geografia e
esplendor Cidade
cartão postal Encanto
do litoral Morada do
meu amor.*

Iniciamos este capítulo com uma alusão ao hino municipal que nos permite refletir e questionar se o município é um paraíso entre o céu e o mar ou foi construído com esse intuito pelos agentes modeladores do espaço urbano do mercado imobiliário que vislumbraram uma localidade de excelente área para a venda de imóveis de segunda residência. Logo adiante, apresentamos uma rápida caracterização da região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul e a localização do município, com uma descrição de sua história atrelada às intenções do setor imobiliário como principal agente modelador do espaço urbano, suas ligações e influências com o poder público no movimento pela emancipação municipal.

Posteriormente, caracterizamos o condomínio horizontal fechado como um produto imobiliário e analisamos o conjunto de contradições socioespaciais decorrentes da expansão urbana a partir do crescimento desses empreendimentos no município. Com o auxílio de imagens de satélite demonstraremos a expansão da urbanização e também o aumento do perímetro urbano em direção às áreas rurais ao longo do tempo.

2.1. ELEMENTOS GERAIS DO LITORAL NORTE DO RIO GRANDE DO SUL

A região do Litoral Norte do estado do Rio Grande do Sul é caracterizada por municípios que são banhados pelo Oceano Atlântico. Segundo o Conselho Regional de Desenvolvimento (COREDE²) o Litoral Norte do Rio Grande do Sul,

[...] é composto por vinte e um municípios: Arroio do Sal, Balneário Pinhal, Capão da Canoa, Capivari do Sul, Caraá, Cidreira, Dom Pedro de Alcântara, Imbé, Itati, Mampituba, Maquiné, Morrinhos do Sul, Mostardas, Osório, Palmares do Sul, Terra de Areia, Torres, Tramandaí, Três Cachoeiras, Três Forquilhas e Xangri-lá". (COREDE, 2007, p. 15).

Esses municípios, segundo Lopes *et al* (2018) desde os anos 1990, têm aumentado seu processo de ocupação, bem como conta com um aumento populacional significativo. De acordo com Baldraia *et al*,

O litoral norte do Rio Grande do Sul é uma região que conta com, aproximadamente, 400 mil habitantes. Número que tem aumentado em termos absolutos e proporcionais ao longo das duas últimas décadas³." (BALDRAIA *et al*, 2021, p. 2).

Ao analisarmos a região, percebemos que no Litoral Norte do Rio Grande do Sul há um aumento crescente no processo de urbanização que é facilitado pela proximidade da região metropolitana da capital, Porto Alegre.

Encontraremos na proposição de Lopes *et al* (2018) uma divisão de ocupação no Litoral Norte em quatro períodos, com a qual concordamos e a apresentamos compilada, a seguir.

Primeiro período até 1988 - estâncias e fazendas; [...] Segundo período de ocupação (1888 -1939): balneários para fins terapêuticos; [...] Terceiro período de ocupação (1940-1995) loteamentos. [...] Quarto período de ocupação (1995-2016): condomínios horizontais. (LOPES *et al*, 2018).

A ocupação do Litoral Norte do Rio Grande do Sul remonta a séculos e as áreas ocupadas pelos sambaquis demarcam a preeminência dos povos originários

² COREDE – Conselho Regional de Desenvolvimento. Órgão que visa ações e promoções políticas para desenvolver determinadas regiões.

³ Encontrar-se-á no original: Baseado em dados do CENSO/2000 e da estimativa populacional do IBGE. Uma análise do crescimento populacional dessa região pode ser encontrada em Xerxenevsky e Fochezzato (2015)

nestas terras. A ocupação posterior, pode ser definida por momentos diversos. Em um primeiro momento com fazendas que serviam de apoio à passagem de tropeiros; no segundo momento, os balneários passaram a ser procurados para fins terapêuticos; no terceiro processo de ocupação, a principal finalidade era a busca por segunda residência. (LOPES *et al*, 2018; STROHAECKER, 2007). Posteriormente, ao terceiro período é o dos loteamentos das áreas litorâneas, período que coincide com mudanças na legislação que facilitaram a emancipação de várias localidades; a quarta fase é marcada pela instalação e construção dos condomínios horizontais fechados.

A partir da literatura municipal consultada, vimos que, em meados das décadas de 1950, teve início em Xangri-Lá com proprietários de grandes extensões de terras o loteamento de terrenos e casas com o intuito de imóveis de segunda residência (LOPES *et al*, 2018). Adiante, explicaremos com maiores detalhes os processos de ocupação do município e a construção de condomínios horizontais fechados, com a quarta fase trazida pelos autores citados acima.

Ressalvamos que trazemos essa abordagem de ocupação seguindo as ideias de Lopes *et al* (2018) quando nos referirmos ao processo de povoamento durante o período e pós a época colonial, sem negligenciarmos a herança dos povos indígenas que fizeram parte do território que é hoje o município de Xangri-Lá, principalmente os povos Tupis – Guaranis que deixaram até hoje as marcas de sua passagem pelo local, com os Sambaquis, que são colinas nas quais, ao longo dos anos, os povos originários depositavam conchas.

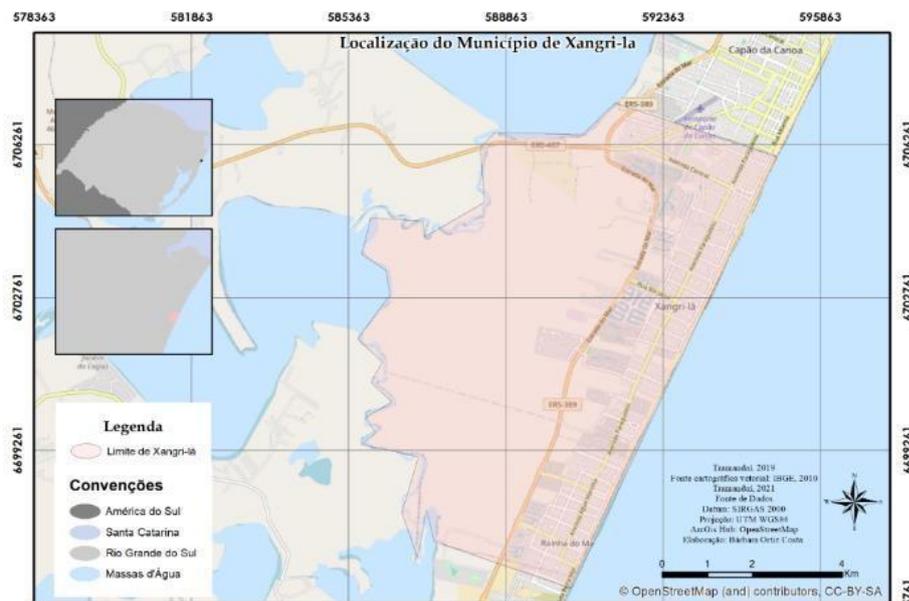
Segundo Izidro, “recentemente, o Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF4) determinou medidas de proteção efetiva aos dois pontos no Litoral Norte”, referindo-se ao município de Xangri-Lá (IZIDRO, 2020, s/n). Mesmo o autor destacando que essas medidas são insuficientes para a efetiva proteção desse patrimônio histórico, já nos demonstra o início de propostas de preservação da sociedade quanto à herança originária.

Enfim, nosso recorte temporal predomina em nossas referências ao nos referimos sobre a ocupação do espaço enquanto esse adquire o sentido de mercadoria à sociedade, principalmente nas últimas décadas.

2.1.1 OS PRIMÓRDIOS DE XANGRI-LÁ

A história do povoamento onde, atualmente, está o município de Xangri-Lá, deu-se a partir da incorporação deste território à Coroa de Portugal, vendido pela antiga proprietária Maria de Almeida e seus filhos à empresa Territorial Capão da Canoa Ltda. (PRESTES, 2016).

Figura 1 – Localização do município de Xangri-Lá na América do Sul



Concepção cartográfica de Deizi Giacomelli e organização cartográfica de Bárbara Ortiz (2021)

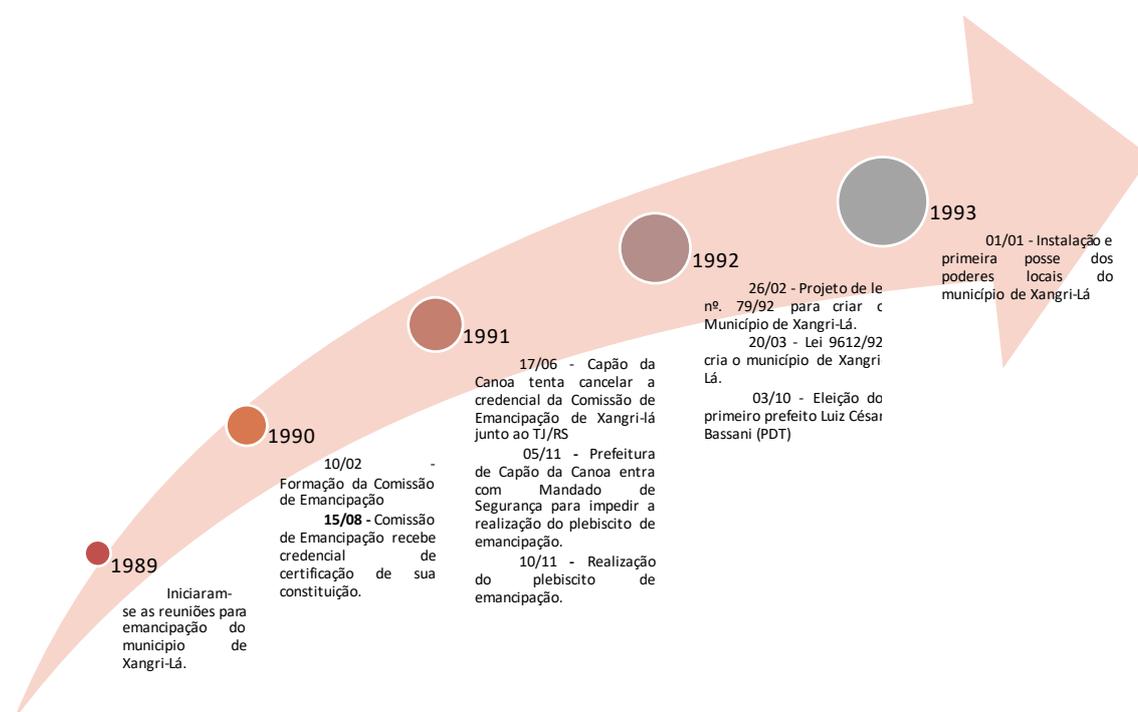
Foi esta empresa que iniciou o processo de loteamento das áreas e foi responsável pelo nome atual, a partir de 1950 (VENÂNCIO, 2016). Assim, podemos dizer que Xangri-Lá começou como um vilarejo à beira-mar, com fazendas para passagem de tropeiros que vinham do interior do Rio Grande do Sul e levavam gado para São Paulo.

Segundo Pedro Pereira Barbosa Sobrinho, o primeiro nome atribuído ao futuro município que atualmente é Xangri-Lá, foi “Passo da Lagoa”, mais tarde passou a ser “denominado de Capão Alto” (BARBOSA, 2016, p. 54 - grifo do autor). Era uma área rural do município vizinho, Osório, mais tarde passou a ser um distrito⁴ de Capão da Canoa e emancipou-se em 26 de março de 1992 (FISCHER, 2016).

O processo emancipatório contou com diversas etapas e com a participação de figuras políticas que, ainda hoje, estão presentes no poder público municipal, além de empresários ligados ao setor imobiliário. No artigo de Jorge Luís

Fernandes, publicado no Livro Raízes de Xangri-Lá, é encontrada uma cópia da Ata de Reunião Interpartidária pela emancipação de Xangri-Lá (FERNANDES, 2016). A análise do documento possibilita perceber que muitos dos sobrenomes ligados ao processo emancipatório ainda estão presentes na realidade econômica atual, por exemplo, o empresário Solon Soares⁴, que é proprietário do condomínio horizontal fechado Carmel. Também encontramos sobrenomes de empresários ligados a escritórios de arquitetura, construtoras, imobiliárias, proprietários de condomínios e sujeitos envolvidos na política municipal.

Figura 2 – Cronologia da Emancipação do Município de Xangri-Lá (RS)



Fonte: BARROSO, Vera Lúcia Maciel; et al (Org.). Raízes de Xangri-Lá. Porto Alegre: Evangraf, 2016. Organização própria.⁵

Para expor a cronologia do município, optamos por iniciar a análise no ano de 1989, quando se iniciaram as reuniões para o processo emancipatório de Xangri-Lá, que somente se concretizou em 1993, data que marca efetivamente a

⁴ SOLON, Soares. **A emancipação de Xangri-Lá. Litoral em foco.** Pag. 09, Nº 184 de 24 de março de 2006.

⁵ SOARES, 2016, P. 96.), (FISCHER, 2016, P. 94), (FERNANDES, 2016, p. 106), (VENÂNCIO, 2016, p. 128).

regulamentação e a criação do município. É iniciado com esse período de 1989, pois muitos cidadãos que estavam no cenário político de Capão da Canoa residiam em Xangri-Lá e, posteriormente, tornaram-se sujeitos atuantes no poder público municipal, independentemente de terem sido favoráveis ou não à emancipação de Xangri-Lá (BARROSO, 2016).

Segundo Souza, a ideia da construção de condomínios horizontais fechados surgiu após Elmar Wagner – integrante do Grupo Imobiliário Capão Novo, que atua no ramo de incorporação e construção – manifestar-se a respeito dessa forma de investimento, após visitas à Flórida, nos Estados Unidos, nas décadas de 1950 e 1960 (SOUZA, 2017). O primeiro condomínio horizontal fechado, o Villas Resort, localizado no bairro do Remanso, foi iniciado em seguida à emancipação do município, ainda no ano de 1992.

Conforme afirma Souza, "foi na Flórida que surgiram os primeiros condomínios fechados, difundindo esse modelo para o mundo todo" (SOUZA, p. 62, 2017). A motivação da construção dos condomínios horizontais fechados deu-se de forma diferente em Xangri-Lá, sendo projetos também da iniciativa privada, porém como objeto de imóveis de segunda residência. "Na Flórida, os condomínios fechados eclodiram devido ao afastamento das comunidades judaicas dos grandes centros urbanos, as quais temiam que os Estados Unidos fossem contra-atacados durante a Segunda Guerra Mundial" (SOUZA, 2017, p. 62).

Enquanto ainda estava em curso o processo de emancipação, houve a cedência de uma área ao Grupo Capão Novo,

A iniciativa contou com a parceria firmada com a Prefeitura de Xangri-Lá, comandada na época pelo prefeito César Bassani (1991-1992), envolvendo a cedência de uma propriedade da Prefeitura de Xangri-Lá ao Grupo Capão Novo, para que iniciassem as obras do primeiro condomínio fechado do Litoral Norte. (SOUZA et al, 2016, p. 65).

Esse fato exprime um conflito de interesses e demonstra uma atuação conjunta de agentes públicos e privados quanto à produção do espaço urbano do município. Percebemos, por meio das análises literárias, que o poder público facilitou o loteamento de áreas ao capital imobiliário pelas iniciativas realizadas no processo emancipatório e pelo "pioneirismo ao autorizar a implantação desse tipo de empreendimento e, principalmente, em criar a primeira lei municipal que versa sobre condomínios horizontais fechados" (SOUZA, 2017, p. 33).

Então em 1992, ocorreu o início das obras do primeiro condomínio horizontal fechado no município. No mesmo ano, aconteceu a primeira eleição municipal. Baseados em Souza, o termo que utilizamos para nomear esses empreendimentos no município é a nomenclatura adotada pela autora que se refere a “o condomínio horizontal de lotes, em Xangri-Lá é intitulado condomínios horizontais fechados, por corretores, incorporadoras, apesar de haver divergência no ordenamento jurídico da nomenclatura” (SOUZA, 2019, p. 23). No Plano Diretor, Lei nº. 1111 de junho de 2008 encontra-se a seguinte definição:

Art. 2º - Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigo 1.331 e seguintes; artigo 8º, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; e no artigo 3º, do Decreto Lei 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo. (Xangri-Lá, 2008).

Os condomínios horizontais fechados, estabelecidos no município, são formados por residências, porque o plano Diretor da Lei nº 1111, de 06 de junho de 2008, permite construções verticais, somente em poucos locais, como na Avenida Central de Atlântida, ainda assim o limite vertical é de apenas quatro andares. Outrossim, encontra-se a seguinte redação na lei complementar 12/2005 que versa sobre os condomínios horizontais fechados: “Art. 5º - A altura máxima das residências deverá ser de 7,20 metros medidos do piso do primeiro até a laje de cobertura do segundo pavimento” (XANGRI-LÁ, 2005, s/p.).

Atualmente, alguns grupos de agentes imobiliários estão construindo bairros planejados e um hospital da iniciativa privada em áreas a oeste do município, às margens da ERS-389, conhecida anteriormente como Estrada do Mar, “passa a se chamar Nelson Gonçalves, em homenagem ao cantor gaúcho que é considerado um dos maiores nomes da Música Popular Brasileira (MPB)” (MONTEIRO, 2019, s/p).

Foram empreendimentos que possibilitaram e ainda atribuem ao município uma característica marcante, reforçada ao longo dos anos pela forte atuação do setor imobiliário em promover propaganda, especulação das áreas e investimentos em loteamentos destinados à incorporação e construção de condomínios horizontais fechados. A imagem de um município marcada pela profusão de condomínios gerou o lema capital dos condomínios fechados.

Entendemos, no entanto, que os agentes do mercado imobiliário produziram espaços diferenciados e, em dado momento, exclusivos, que possibilitaram tanto ao poder público quanto ao privado relacionar atributos identitários ao município. Para corroborar a análise, citamos a reportagem de um jornal de grande circulação no Estado do Rio Grande do Sul a qual afirmava “Não à toa, em 2004 a prefeitura batizou Xangri-lá de Capital dos Condomínios”, slogan que está estampado nas paradas de ônibus, nos outdoors e nos cartazes publicitários (SORDI, 2017, s/p).

Dessa maneira, constituiu-se uma vinculação, principalmente do condomínio como um paraíso ideológico, um produto imobiliário diferenciado. Hoje Xangri-Lá se destaca no contexto regional por seu expressivo número de condomínios horizontais fechados. Segundo dados obtidos junto à Secretaria do Planejamento do município de Xangri-Lá em 2019, há 32 condomínios, já construídos e executados, e 3 ainda em fase de estudo, tornando esses empreendimentos o principal produto do setor imobiliário do município.

2.2. XANGRI-LÁ: O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E A RELAÇÃO COM OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

Ao refletirmos sobre o fragmento do hino municipal que menciona a palavra paraíso⁶, e buscarmos a definição da palavra no dicionário, encontramos a informação de que é um local prazeroso, agradável. Essas características possibilitam a reflexão de que o paraíso entre o céu e o mar é um lugar de felicidade, o qual pode ter sido vislumbrado por um poeta ou se tratar de uma ideologia do setor imobiliário que penetrava e perpetuava na expansão urbana da localidade; foram e são ações que produziram e reproduzem até hoje o espaço.

O nome do município foi escolhido por grupos do setor imobiliário e faz menção a um local paradisíaco, descrito no livro *Horizonte Perdido*, do autor inglês James Hilton, escrito em 1933. A pesquisa bibliográfica realizada para esse estudo nos permitiu refletir sobre o hino e a relação com o nome do município, assim percebemos estratégias de grupos ligados ao setor imobiliário para fomentar a emancipação, loteamentos de terras, como será demonstrado ao longo deste

⁶ CALDAS, Aulete. (Org. Paulo Geiger) Minidicionário contemporâneo da língua portuguesa. Lexikon, Rio de Janeiro, 2011.

capítulo.

Xangri-Lá conta com uma área de 61 km², dos quais 18 km de costa marítima. Fica a aproximadamente a 150 km da capital do estado, Porto Alegre, e foi emancipado em 26 de março de 1992, após mais ou menos dois anos de processo político para desmembramento de Capão da Canoa. É um município do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, vizinho a Capão da Canoa, ao norte e ao sul de Osório. Banhado pelo Oceano Atlântico a leste, e a oeste, cercado pela Lagoa dos Passos, parte da bacia hidrográfica do Rio Tramandaí, é também o limite com o município de Maquiné.

Segundo dados da Prefeitura Municipal⁷, os três distritos do município são: Xangri-Lá, Guará e Rainha do Mar⁸, os demais bairros são: Arpoador, Praia dos Coqueiros, Maristela, Marina, Remanso e Noiva do Mar⁹. Neste capítulo, trataremos dos condomínios horizontais fechados apresentados anteriormente, empreendimentos que, no município de Xangri-Lá, apresentam algumas peculiaridades, as quais citaremos a seguir.

Os condomínios horizontais fechados são produtos imobiliários que oferecem diversos tipos de serviços e infraestrutura, inclusive apropriam-se de alguns elementos da natureza para compor o portfólio dos produtos.

Com o avanço e a apropriação de fragmentos da natureza, como lagoas, ou resquício de vegetação nativa, assim como a reprodução de uma natureza que permite ao morador intramuros desfrutar de espaços que contribuem para a construção da imagem de bem estar natural. Esses empreendimentos foram destaques pela onipresença dos muros e das cancelas e seguranças. E a arquitetura, marcada por sobrados e residências térreas, de infraestrutura instalada, além dos serviços oferecidos e atributos, como: lagos artificiais, primeiramente como imóvel de segunda residência e, eventualmente de primeira residência,

⁷ Encontrar-se-á no site da Prefeitura Municipal a menção a 9 bairros. Entretanto, o bairro Figueirinha também compõem o território municipal a oeste da Estrada do Mar. PREFEITURA MUNICIPAL DE XANGRI-LÁ. **Turismo**. Disponível em: https://xangrila.rs.gov.br/pagina/134_Turismo.html. Acesso em: janeiro de 2022.

⁸ Termo utilizado localmente referindo-se à divisão administrativa de município ou cidade que pode compreender um ou mais bairros.

⁹ Instituto de Geografia e Estatística (IBGE) Segundo dados da divisão territorial de 2007 encontrados na história de municípios.

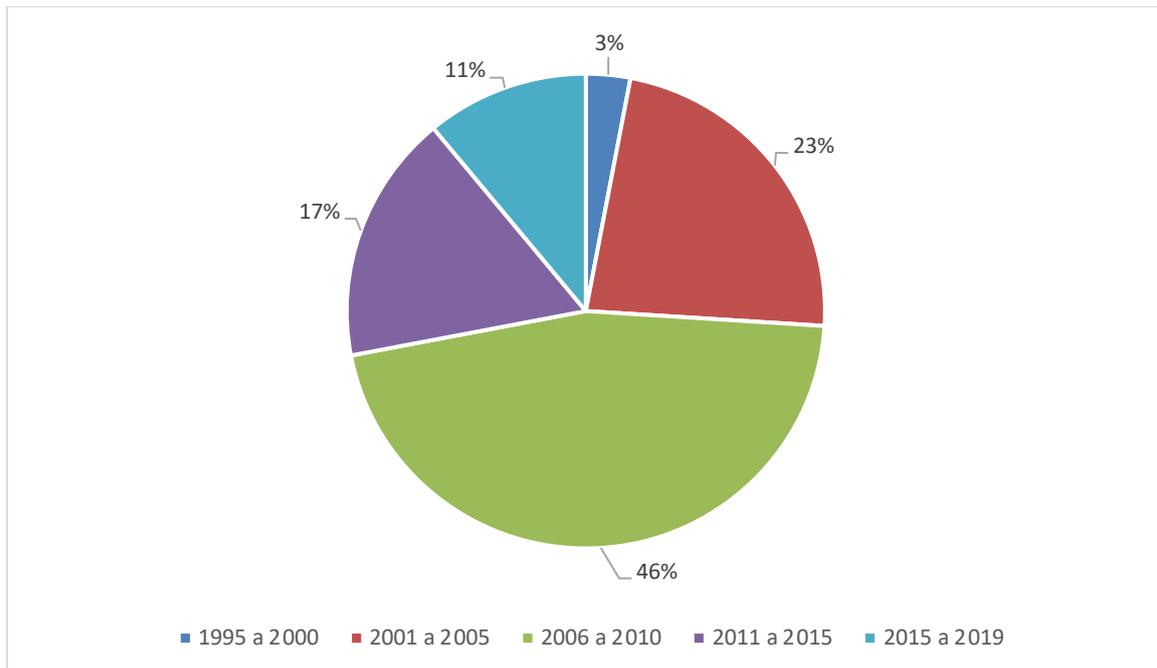
marcaram o município ao final do século passado e início deste século.

A expansão urbana é um processo gradual no município, mais intensamente a partir do momento em que houve a construção dos condomínios horizontais fechados, ampliando-se em direções às áreas que eram rurais. A Estrada do Mar divide o município em duas frações: a leste, onde se concentram as áreas urbanas já consolidadas; e a oeste, as áreas rurais, que aos poucos estão sendo ocupadas e convertidas em áreas de uso urbano. Citamos Turkienicz, que coordenou um estudo sobre o município de Xangri-Lá para a elaboração de um novo Plano Diretor¹⁰:

Na faixa de ocupação urbana, os Planos Diretores de Xangri-Lá e municípios limítrofes desconsideram continuidades e interfaces que ocorrem independentemente das divisões administrativas municipais. Isto faz com que os Planos Reguladores apresentem inconsistência entre si. (TURKIENICZ et al, 2020. p. 101).

A expansão urbana do município é um processo que vem ocorrendo sucessivamente à emancipação, a partir dos condomínios fechados como principais produtos imobiliários, para desenvolver as áreas ainda não ocupadas no município. O gráfico a seguir procura demonstrar os principais períodos e avanços da expansão urbana com a construção dos condomínios horizontais fechados como produto imobiliário.

¹⁰ Para a realização dos mapas com as alterações do perímetro urbano, encontramos extrema dificuldade, pois algumas informações estavam imprecisas.

Gráfico 1 – Quantidade de condomínios horizontais fechados, por período

Fonte: GIACOMELLI, Deizi. 2019

Xangri-Lá entre os anos de 2006 e 2010 teve a construção de 16 (dezesseis) empreendimentos desse porte, sendo o período em que mais se concretizaram essas formas de construções no município. Desde 1992, os agentes imobiliários, modeladores do espaço urbano, lançaram condomínios horizontais fechados em diversas áreas do município, com variados modelos arquitetônicos e serviços, para pessoas com diferentes padrões de renda, mas sempre de valores elevados, considerando-se o poder aquisitivo global da população brasileira.

Após a construção do primeiro condomínio horizontal fechado, o Villas Resort, no bairro do Remanso, a expansão urbana baseada nessa forma de empreendimento estendeu-se para o bairro de Atlântida, que se localiza ao lado norte do município de Xangri-Lá. Do mesmo modo, sucessivamente, esses empreendimentos imobiliários foram se instalando e concentrando, em um primeiro momento, no lado norte e no centro do município; no segundo momento, os condomínios horizontais fechados foram construídos nos demais bairros, avançaram no perímetro rural e ultrapassaram a barreira simbólica da Estrada do Mar.

É possível observar no Quadro 1 os decretos e os respectivos bairros onde se localizam os condomínios. Conforme os agentes imobiliários loteavam novas

áreas para a venda, o poder público expandia a infraestrutura, como aberturas de ruas, pavimentação e energia elétrica. Acontecia também o aumento de fluxos de pessoas que se tornaram constantes em bairros que antes eram pouco povoados e os valores eram mais acessíveis. As construções dos próprios condomínios horizontais fechados possibilitaram infraestrutura no seu entorno, antes inexistente, por serem áreas desocupadas.

As áreas que se localizam mais próximas ao mar são as que possuem maiores valores para serem comercializadas. Os bairros que ficam ao sul do município apresentam valor menor em relação ao centro do município e ao bairro de Atlântida. Com a construção dos condomínios horizontais fechados próximos à Estrada do Mar, os valores para aquisição de bens imóveis modificaram-se intramuros e fora a eles; porém, ainda com significativo valor em relação à localização que se aproxima de Capão da Canoa.

Essa expansão urbana alicerçada no setor imobiliário precipitou a transformação de áreas que antes eram rurais a tornarem-se urbanas. Assim, apresentamos a seguir, na figura 3, o perímetro urbano do município desde a emancipação até o ano de 2014, porque logo após esse período ocorreu uma revisão desses limites.

Figura 3 – Perímetro urbano de Xangri-lá RS (1992-2014)



Fonte: Concepção cartográfica Deizi Giacomelli e organização cartográfica Bárbara Ortiz (2021)

No ano de 2015 ocorreram as modificações que encontramos no Plano Diretor, mencionadas e consultadas também com um funcionário da Secretaria do Planejamento do município, na Figura 4, salientamos as áreas que foram incorporadas ao perímetro urbano.

Figura 4 – Xangri-lá/RS - Perímetro urbano, a partir de 2015



Fonte: Concepção cartográfica Deizi Giacomelli e organização cartográfica Bárbara Ortiz (2021)

O aumento de áreas urbanas sobre as rurais possibilita-nos analisar o processo de urbanização que vem acontecendo gradativamente no município de Xangri-Lá. Ao analisarmos as alterações no Plano Diretor de 2015, vemos que este reconheceu formalmente as modificações verificadas *in loco*, quais sejam, a lenta e progressiva mudança no uso do solo em determinadas partes do município. Na Figura 5, em azul, podemos observar o condomínio horizontal fechado Green Village Golf Club, construído no ano de 2002, como a primeira área rural a receber esses empreendimentos que possibilitam sucessivamente, alterações.

Figura 5 – Área ocupada por condomínios em Xangri-lá/RS no ano de 2019



Fonte: Concepção cartográfica Deizi Giacomelli e organização cartográfica Bárbara Ortiz (2021)

Salientamos a criação de uma nova nomenclatura para loteamentos em Xangri-Lá, tratam-se dos bairros planejados. As áreas onde estão sendo construído

dois bairros planejados: o Santorini I e II¹¹ e a Nova Xangri-Lá, bem como um hospital de iniciativa privada, provavelmente para dar suporte aos moradores dos condomínios horizontais fechados, para não necessitarem se deslocar até a capital, Porto Alegre. Podemos afirmar que o setor imobiliário é muito presente na história do município, pois os agentes imobiliários continuam muito ativos no processo de produção de paisagem urbana no município.

Figura 6 – Bairro planejado Nova Xangri-Lá



Fonte: Baldraia, André, março, 2022

¹¹ O bairro planejado Santorini foi dividido em I e II porque toda a área não poderia ser compreendida como condomínio horizontal fechado, dessa maneira formalmente foi dividida em duas partes, mas é somente um.

Figura 7 – Bairro planejado Santorini I, Hospital Life Plus



Fonte: Baldraia, André, março 2022.

A possibilidade de refletirmos sobre os condomínios horizontais fechados serem paraísos, locais paradisíacos transformados pela substituição da vegetação, construções de lagos artificiais, entre outros, permite-nos analisar que expansão urbana e o processo de urbanização no município são atividades, as quais promoveram a ampliação do perímetro urbano e que vão além dos limites da própria cidade, assim como argumenta Andressa Luana Teixeira Jupiassú:

Em termos territoriais, a cidade cresce de modo a ampliar sua área urbana, ou seja, o perímetro urbano, ou aumentando sua mancha edificada [...]. A ampliação do perímetro urbano consiste na expansão e “extensificação” do tecido urbano para além dos limites da cidade. (JUPIASSÚ *et al*, 2014, s/p.).

A existência de grandes áreas desocupadas e os ambientes naturais (dunas, banhados e mata atlântica) vêm servindo, simultaneamente, de frente de ocupação e fronteira de expansão para os agentes imobiliários, e contribuem para a especulação imobiliária. As riquezas naturais localizadas no município tornaram-se fundamentais para os loteamentos e os investimentos dos agentes imobiliários para promover seus negócios e fortalecerem a imagem que o município tem no cenário regional.

Com o passar dos anos, o padrão de urbanização, pautado pela existência de condomínios horizontais fechados, foi adotado por municípios vizinhos,

diminuindo a importância de Xangri-Lá e aumentando a importância dessa forma de empreendimento no Litoral Norte. Para apoiar essas ideias Souza afirma que, “[...] na prática, os lugares seguros são os novos produtos imobiliários, especificamente os condomínios horizontais fechados, que possuem exclusividades e afastam pessoas que não são desejadas ao convívio” (SOUZA, 2019, p. 89).

Os dados fornecidos, em outubro de 2019, pela Secretaria do Planejamento da Prefeitura Municipal de Xangri-Lá revelam que 12,79% da área do município é ocupada pelas edificações construídas intramuros. Utilizamos essa definição ao fazer referência às áreas localizadas no interior dos condomínios horizontais fechados. Assim, identificamos que a expansão urbana no município baseada em ações dos agentes modeladores do espaço urbano, principalmente, ocorre em segmentos às vezes sincrônicos.

A primeira forma de expansão foi por loteamentos e povoamento de imóveis de segunda residência, simultaneamente eram construídas as moradias permanentes. Esse processo gradativo de ocupação e urbanização nos possibilita concordar e endossar a posição de Lopes *et al*, para quem Xangri-Lá se emancipa ao mesmo tempo que ocorre a terceira fase de ocupação de muitas localidades no Litoral Norte do Rio Grande do Sul (LOPES *et al*, 2018).

Entretanto, o início do processo de loteamento das áreas 1940 até 1995, abordadas pelos autores, demonstram que Xangri-Lá teve uma característica diferente dos demais municípios, pois já em 1992 ocorreu a cedência de uma área para a construção do primeiro condomínio horizontal fechado, antecipando, em alguns anos as características da quarta fase de ocupação, que é a da construção de condomínios horizontais fechados meados de 1995 (LOPES *et al*, 2018).

Em Xangri-Lá, acreditamos que o terceiro segmento de ocupação aconteceu em conjunto com a quarta fase de ocupação, pela divisão da proposta de Lopes *et al*, a qual analisamos como precursora (LOPES *et al*, 2018). Os condomínios horizontais fechados foram ofertados como produto imobiliário e constituíram-se na promoção da segunda residência, por conseguinte tornaram-se moradia permanente de uma parcela dos condôminos. Essa tendência de segunda residência é bastante conhecida para propósitos de recreação e fins turísticos, configurando-se como uma forma de apropriação e produção dos espaços litorâneos do Litoral Norte do Rio Grande do Sul.

A entrevista com a administradora de um condomínio horizontal fechado no

bairro de Atlântida, em 13 de junho de 2020, confirmou que a ocupação normal de moradores no condomínio é de aproximadamente 15%, mas, devido ao início da pandemia da COVID-19, esse número passou a ser de 40%. Esses dados refletem a grande procura neste período pelo Litoral Norte do Rio Grande do Sul.¹²

No que se refere aos processos de expansão urbana e de urbanização do município, os condomínios horizontais fechados são isolados do restante da cidade devido ao muro que estabelece um limite físico ao acesso dos não autorizados. Lopes *et al* analisa esses condomínios como polígonos: “no Litoral Norte do Rio Grande do Sul, os polígonos podem ser representados pelos condomínios horizontais” (LOPES *et al*, 2018, p. 430). De tal modo, os autores explicam que,

Os polígonos são grandes intervenções, nas quais as operações (PUE)¹³, para sua construção, ocorrem ao mesmo tempo. Os Polígonos possuem projeto, atuação e gestão unitária, que geram, por consequência, crescimento urbano por pacotes cerrados, bordas descontínuas, segregação e monotonia de seu interior. (LOPES *et al*, 2018, p. 430).

Estamos em consonância com os autores que trazem a reflexão dos condomínios horizontais fechados como polígonos, porque concordamos que são áreas ocupadas com certa urbanização descontínua da cidade por causa dos muros. Portanto, são uma forma de urbanização dispersa, não desconecta, que acontece no município, conforme Xangri-Lá tem seu perímetro urbano modificado espacialmente. Articulamos nossa análise, novamente, com a referência aos autores:

Os condomínios horizontais, uma das formas predominantes, atualmente, nos processos de ocupação urbana do Litoral Norte, podem ser inseridos no conceito de novos assentamentos, que os caracteriza como peças espacialmente autônomas em relação aos núcleos urbanos já existentes. Os novos assentamentos são provenientes de processos unitários de urbanização e edificação. É uma modalidade na qual surgem simultaneamente a morfologia e a tipologia. Além dos condomínios, outros espaços contemporâneos podem ser inseridos nessa categoria, como os parques tecnológicos e industriais, e outros que podem ser encontrados na área de estudo, como os parques temáticos e complexos comerciais”. (LOPES *et al*, 2018, p. 431).

¹² Fazemos ressalva sobre a atual ocupação durante a pandemia, mas não é o foco exploratório desta pesquisa, entretanto não se deixou de observar o fato existente.

¹³ Parcelamento (P), Urbanização (U) e Edificação (E), segundo o autor

Como os condomínios horizontais fechados são produtos do setor privado, eles possuem toda uma infraestrutura intramuros que proporcionam aos condôminos não necessitar sair dos condomínios que residem, seja no veraneio seja na residência permanente, por possuírem infraestrutura de serviços e demais atributos. Sobre a expressão veraneio e suas derivações que utilizamos, encontramos em Baldraia a explicação que,

O verbo veraneio¹⁴ significa “passar o verão de folga, em local aprazível”. Mormente, as praias são os ambientes escolhidos para a fruição destes momentos de folga, independente da classe social. Mudam-se as localidades, mas não o ambiente. As classes mais abastadas têm colocado isso em xeque. (BALDRAIA et al, 2021, p. 10).

No Rio Grande do Sul costuma-se utilizar o vocábulo veranista para designar as pessoas que visitam o litoral, em um período em que tradicionalmente ocorrem as férias do verão no hemisfério sul, independente de possuírem um imóvel nos balneários¹⁵ ou ficarem alguns dias veraneando.

Xangri-Lá também teve sua ocupação e expansão de forma ortogonal, intensificada pelos seus agentes modeladores do espaço urbano. Conseqüentemente, os condomínios como empreendimentos imobiliários são produtos que apresentam especificidades para o mercado de imóveis, produzindo no município – com as propagandas do setor privado – características simbólicas e territoriais que, segundo Harvey, se desejarmos entender o espaço, precisaremos considerar seu sentido simbólico e a complexidade do seu impacto sobre o comportamento, já que este está intimamente ligado ao processo cognitivo (HARVEY, 1980). A produção espacial agrega, em sua transformação, as significações construídas pela própria reprodução desta sociedade.

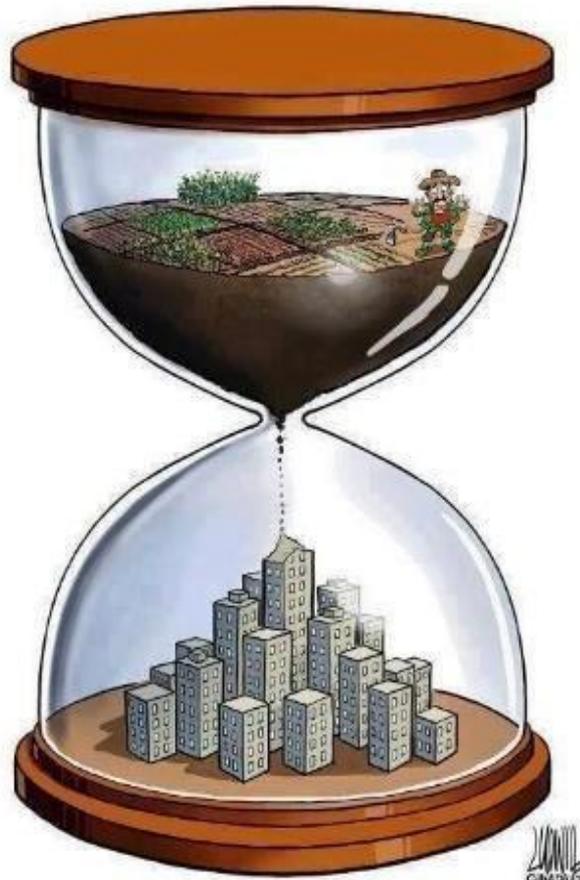
¹⁴ Segundo o Dicionário Eletrônico Houais

¹⁵ Balneário: referente a banho(s); banhar; no substantivo masculino estância banhar de água medicinais ou minerais; banhos; local público destinado a banhos, ger. aproveitado para descanso e lazer. Localmente conhecido lugares que têm acesso ao mar.

3. A URBANIZAÇÃO E A METROPOLIZAÇÃO: OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS COMO PRODUTOS ESPACIAIS E ESPECIAIS

A ampulheta na imagem a seguir representa as transformações ocorridas no espaço, principalmente pela urbanização que altera significativamente os lugares, conforme ocorre a expansão urbana. Este capítulo tem como objetivo tratar dos processos de urbanização e de metropolização no município de Xangri-Lá, analisando os condomínios horizontais fechados como produtos espaciais e especiais, pois foram esses empreendimentos que aceleraram tais processos.

Figura 8 – Ampulheta: As transformações no espaço são questões de tempo



Fonte: Blog Sociologia e Análise, 2021.

Dividimos este capítulo em três partes, inicialmente serão apresentados os processos de urbanização e metropolização, como resultantes da expansão urbana em Xangri-Lá. Logo após, analisamos os condomínios horizontais fechados, devido à expressividade que esses empreendimentos têm para o município. Na terceira

parte, abordamos a expansão de outras áreas do município e as relações destas, ou não, com os condomínios. Em seguida, analisamos a transformação das relações da comunidade e da cidadania local proporcionada por estes empreendimentos. Por fim, estabeleceremos uma reflexão crítica de análise sobre a territorialidade que os condôminos exercem na faixa de areia ao evidenciar num local público uma divisão pela localidade de moradia, ou seja, quando o condomínio vai à praia.

Para Harvey, quando o capital vende, ou insere-se em localizações para especular e agregar valor, é “diretamente produtor de valor [...] traz o produto ao mercado” (HARVEY, 2005, p. 49).

Analisamos, assim, o processo de urbanização no município de Xangri-Lá e os condomínios horizontais fechados enquanto produtos imobiliários, como fenômenos espaciais. Alguns desses condomínios possuem características e serviços semelhantes àqueles existentes nas grandes metrópoles, onde vivem parte dos proprietários.

O modo capitalista de produção possibilita o avanço e permite a multiplicação e complexidade das trocas comerciais no sentido mais amplo, em diferentes lugares, nessas novas áreas urbanizadas. Assim, transformam os espaços, agregando aos ambientes rurais produtos, serviços, comércios, empregos, isto é, modificando o local, além do centro administrativo com fluxos contínuos mais parecidos com os centros urbanos.

Logo, o dinamismo contemporâneo característico dos grandes centros urbanos extravasa em direção a alguns lugares que dispõem ou que constituem as condições para tal, trata-se da metropolização dos espaços. O processo de metropolização acontece conforme ocorrem as transformações dos espaços para ambientes mais urbanizados, com o recebimento de demasiada infraestrutura que possibilitam a esses lugares reproduzirem valores e significações semelhantes à metrópole, como analisa Lencioni (2020).

Da mesma maneira que Lencioni discorre que o processo de metropolização ocorre em diferentes lugares, concordamos com a autora que menciona em sua análise que a “[...] metropolização também altera a relação entre a cidade e o campo não se constituindo como um processo que incide apenas sobre espaços urbanos. Esse processo atinge espaços rurais, espaços vazios e tantos outros tipos de

espaço.” (LENCIONI, 2020, p. 175). Assim, continuamos citando a autora que explica o processo de metropolização dos espaços:

Em síntese, a metropolização se constitui numa associação de processos sociais e espaciais relacionada à reestruturação do capital e do espaço que revoluciona e metamorfoseia o urbano coexistindo com antigos processos de urbanização. Ao desenvolver a reprodução do capital na sua relação com a produção do espaço, dá sobrevida ao capitalismo, tanto pela emergência de dinâmicas novas para sua reprodução, como pela renovação de estratégias de formação de capital que sempre lhes foram instrumentais na apropriação e produção do espaço, tais como, a expropriação, o desapossamento e a espoliação, renovando contradições e conflitos. (LENCIONI, 2020, p. 176).

As metrópoles são polarizadoras de informações, comunicações e aglomerações, as quais fornecem principalmente a gestão dos fluxos de capitais, além da enorme variedade de atividades econômicas, culturais, concentração de decisões públicas, políticas, enfim apresentam características significativas no processo na rede urbana. A metropolização do espaço é parte de um processo de um conjunto estrutural de fluxos de circulação de informações, produtos, mercadorias, serviços, ou seja, as pluralidades de atributos encontradas nas metrópoles, mesmo esse processo sendo uma manifestação abordada por Lencioni como desigual no espaço (LENCIONI, 2020).

Com efeito, a metropolização do espaço se produz e reproduz como o próprio modo de produção se metamorfoseia para agregar cada vez mais valor às suas mercadorias. Podemos dizer que a metropolização ocorre quando algumas localidades produzem espaços da cidade que permitem a reprodução de alguns atributos da metrópole, principalmente, os de consumo e comportamento. Assim, com a expansão urbana, ocorre o processo de urbanização na contemporaneidade, movimento que metropoliza alguns espaços ao carregar o sentido daquilo que a metrópole transmite.

No caso de Xangri-Lá, com os condomínios horizontais fechados, temos alguns elementos do processo de urbanização, cujo consumo alude a valores e hábitos que recriam uma esfera parecida com à metrópole. Acreditamos que nesse movimento se desencadeia a metropolização de alguns espaços do município, principalmente dentro dos condomínios horizontais fechados que oferecem condições para essa forma de viver, semelhantes à metrópole mesmo estando fora

dela, ou até mesmo de uma região metropolitana.

O ponto a ser retido é que a metropolização é um processo que, por vezes, pode prescindir da urbanização em nível local. Os primórdios do processo de urbanização decorreram, em grande medida, de uma sociedade que se industrializava e que gerava as grandes cidades, como seus principais produtos. No atual momento do capitalismo, a cidade e o urbano, enquanto modo de vida, já estão disseminados espacialmente. Os condomínios horizontais fechados operam para oferecer, cada um a sua maneira e a seu custo, mais que aquilo que é ofertado no espaço urbano do município, por isso eles são produtos que contam e oferecem serviços distintos e diferenciados em relação àqueles existentes na área urbana do município.

Quando a distinção é garantida por meio de elementos como a oferta de praias artificiais, helipontos e/ou determinadas festas e eventos sociais, que são mais afeitos às metrópoles, estamos tratando da metropolização.

3.1. OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS COMO PRODUTOS ESPACIAIS E ESPECIAIS NO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

Procuramos descrever os meios que levam à efetivação de um condomínio horizontal fechado, além do número de empreendimentos desse porte em Xangri-Lá, pois o município, com sua legislação para esses empreendimentos, tornou-se pioneiro ao estabelecer regramentos oficiais para a produção deste tipo de produto imobiliário. Para que um condomínio horizontal fechado seja efetivado, os empresários devem seguir as seguintes etapas junto à Prefeitura Municipal: uma vez que tenham adquirido a área, as incorporadoras imobiliárias precisam viabilizar o lançamento.

Para tanto, é necessário entrar com um pedido de viabilidade na Secretaria do Planejamento Municipal e esta o encaminhará ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), órgão consultivo do Executivo Municipal. Ao mesmo tempo em que o CMDU¹⁶ realiza um estudo de impacto ambiental, o empreendedor entra com pedido de licenciamento à Fundação Estadual de Proteção Ambiental (FEPAM). A construtora responsável também encaminha os documentos necessários à Companhia Riograndense de Saneamento (CORSAN) e à Companhia Estadual de Energia Elétrica (CEEE).

Depois de todas essas etapas, ao obter todas as licenças obrigatórias, as incorporadoras devem protocolar um projeto que será analisado pela Secretaria de Obras Municipal. A lei complementar 12, de 11 de julho de 2005, estabelece significativo avanço, pois, segundo Souza, “dentre os municípios brasileiros, pode-se destacar Xangri-Lá, que foi inovador ao criar a primeira lei municipal brasileira que versa sobre a matéria (LEI COMPLEMENTAR, 012/2005) tendo servido de base para muitos outros municípios” (SOUZA, 2017, p. 60). O quadro a seguir traz o número de condomínios horizontais fechados no município desde sua emancipação.

¹⁶ Órgão consultivo, conforme informação Disponível em: https://xangri.rs.gov.br/pagina/99_Estrutura-Administrativa.html

Quadro 1 – Lista de condomínios desde a emancipação até 2019

	Nome	Data da aprovação	Status	Localização
01	Green Village	Decreto 109/2002	Executado	Estrada do Mar altura Remanso
02	Ilhas Park	Decreto 50/2002	Executado	Atlântida
03	Porto Coronado	Decreto 05/2002	Executado	Atlântida
04	Carmel	Decreto 103/2003	Executado	Atlântida
05	Las Dunas	Decreto 151/2003	Executado	Xangri-Lá
06	La Plage	Decreto 14/4/2004	Executado	Marina
07	Bosques de Atlântida	Decreto 44/2004	Executado	Atlântida
08	Villas Resort	Decreto 775/2005	Executado	Remanso
09	Las Palmas	Decreto 286/2006	Executado	Noiva do Mar
10	Ventura	Decreto 233/2006	Executado	Remanso
11	Pacific	22/11/06 Urbanístico	Executado, mas não aprovado	Marina
12	Riviera I	Decreto 221/2007	Executado	Rainha do Mar
13	Riviera II	Decreto 221/2007	Executado	Rainha do Mar
14	Quintas do Lago	Decreto 34/2007	Executado	Xangri-Lá
15	Playa Vista	Decreto 206/2007	Executado	Marina
16	Veneza (Joy)	Decreto 25/2008	Executado	Rainha do Mar
17	Enseada	Decreto 283/2008	Executado	Xangri-Lá
18	Villagio	Decreto 308/2008	Executado	Atlântida
19	Celebration	Decreto 311/2008	Executado	Marina
20	Casa Hermosa	12/11/2008 Urbanístico	Executado, mas não aprovado	Noiva do Mar
21	Acqualina	Decreto 51/2009	Executado	Marina
22	Sea Coast	Decreto 105/2010	Executado	Xangri-Lá
23	Malibu	Decreto 231/2010	Executado	Xangri-Lá

24	Rossi Atlântida	Decreto 251/2010	Executado	Atlântida
25	Villas Atlântida	23/12/2011 Urbanístico	Não executado, mas não aprovado	Atlântida
26	One Atlântida	Decreto 05/2012	Executado	Atlântida
27	Costeiro	27/12/2013 Urbanístico	Executado, mas não aprovado	Localização não indicada
28	Páteo Marbella	Decreto 39/2013	Executado	Xangri-Lá
29	Reserva dos Lagos	26/8/2015 Urbanístico	Não executado	Localização não indicada
30	Sense	Decreto 205/2016	Em execução	Xangri-Lá
31	Blue	20/12/2017 Urbanístico	Executado, mas não aprovado	Xangri-Lá
32	Refase	Sem informação	Em análise	Localização não indicada
33	Granville	Sem informação	Em análise	Localização não indicada
34	Vanzim	Sem informação	Em análise	Localização não indicada

Fonte: Secretaria do Planejamento de Xangri-Lá, Org. Própria, 2019

Caracterizamos, baseados na legislação do município, os condomínios executados, que são os empreendimentos lançados e que apresentam toda infraestrutura de áreas comuns para os condôminos, além das etapas de legalização nos órgãos públicos. Os condomínios em execução continuam em obras para total finalização do projeto e já contam com seu decreto de aprovação, as obras coletivas já estão acabadas e há o início das construções residenciais. A legislação específica informa que:

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 infraestrutura que serão: arruamento com calçamento, iluminação, água e esgoto, devendo o empreendedor fazer a entrega da escritura pública de caução (Redação dada pela Lei Complementar nº 25/2006)". (Xangri-Lá, 2005).

Os condomínios executados, mas não aprovados, ainda não têm o decreto de aprovação, mas algumas obras iniciam as construções dos espaços coletivos e venda de imóveis. Em entrevista em fevereiro de 2021 com um funcionário da

Secretaria do Planejamento do Município, esclarecemos que “o projeto urbanístico é o primeiro a ser aprovado, para expedição do decreto, mas são necessários ainda os projetos complementares, pagamento de taxas e outros documentos previstos na lei 12/2005.” O entrevistado informou que para montar a tabela, a qual adaptamos, “colocou as datas dos decretos que conseguiu encontrar”, possibilitando o entendimento das dificuldades de comunicação entre os setores públicos que ainda não tramitam em uma base de dados compartilhada e detalhada com maior precisão. Assim, os condomínios cujas informações estão em análise na Secretaria do Planejamento, aqueles que estão em processos de estudos pelos órgãos consultivos, que não obtiveram o decreto de aprovação para terem localização disponível e em qual estágio se encontram as etapas do empreendimento.

Nesse viés, por ser uma cidade alavancada pelo setor imobiliário como precursor da expansão urbana, os condomínios horizontais fechados ajudaram a constituir características ao município, produzindo e simultaneamente reproduzindo o espaço em diferentes esferas em certos períodos, conforme ações imobiliárias se delineiam sobre o território do município. Os condomínios horizontais fechados em Xangri-Lá são produtos consumados pelos agentes imobiliários que acompanharam o processo da expansão urbana do município desde a sua emancipação, e que, de alguma forma, contribuiram para a transformação da dinâmica socioeconômica do município e a expansão do modo de produção em inserir-se e dissipar-se sobre o espaço. Logo, são produtos espaciais, visto que produzem o espaço quando se instalam nas áreas antes desocupadas ou, como se refere Lopes, trata-se da urbanização em “polígonos” (Lopes *et al*, 2018).

Ao continuarmos nossas considerações, encontraremos embasamentos também em Angela Bugs Antocheviz, que em sua uma análise caracteriza os condomínios horizontais fechados como um processo de urbanização descontínua, dado que se isolam fisicamente da malha urbana das cidades. Ao analisarmos o município de Xangri-Lá também podemos dizer que é uma ocupação descontínua na área urbana pelo fato de os condomínios terem se instalado e produzido um espaço murado e descontínuo da malha urbana. Nas palavras de Antocheviz,

A segregação socioespacial é intensificada também pela expansão de condomínios horizontais fechados, os chamados enclaves, que formam discontinuidades na malha urbana, formando as linhas de menor

Integração Global e Local do sistema axial e afetando a vitalidade urbana.
(ANTOCHEVIZ, 2017, p. 07).

Em Vidal-Koppmann vemos as seguintes contribuições, referindo-se às barreiras que são os muros na continuidade do ordenamento territorial e na vitalidade urbana:

Otra situación de diferentes características, pero que también afecta a la articulación privado/público en relación con el ordenamiento territorial, es la localización de urbanizaciones cerradas, adosadas unas a otras, formando una “barrera” entre localidades abiertas. En algunos casos, pequeños pueblos que mantenían una comunicación cotidiana han quedado separados por efecto de la falta de planificación. (VIDAL-KOPPMANN, 2011, p. 129).

Os condomínios horizontais fechados influenciam na dinâmica da malha urbana quanto à mobilidade, viabilidade, vitalidade, além da transformação da própria paisagem. Assim sendo, esses empreendimentos polígonos são uma forma expressiva de urbanização e metropolização do espaço que afetam a articulação das relações público/privado intramuros ou fora deles.

Os muros são elementos físicos que provocam separação, uma divisão desejada pelos grupos hegemônicos, amparada pelo poder econômico que altera as relações de sociedade e de vizinhança, os espaços públicos e ressignificam o conceito de comunidade, pois a este grupo intramuros a convivência é de pessoas de igual semelhança de valores e economia.

O território estabelecido intramuros por aqueles grupos são uma forma de barreira para a vida em comunidade, na comunicação no espaço da própria cidade. Ademais, os condomínios horizontais fechados seguem uma conduta de padronização arquitetônica e paisagística. Por exemplo, o Quintas do Lago, cuja proposta foi pensada e planejada para expressar características de residências portuguesas; e o condomínio Ventura, cujas áreas comuns são baseadas em elementos da cultura espanhola. Geralmente, a reprodução da natureza é também um componente do empreendimento.

Os condomínios horizontais fechados são espaços cercados por muros e cancelas, dispõem de segurança nas entradas e oferecem aos condôminos diversos serviços, como restaurantes, cinema, piscinas, playground, academia, espaços gourmet, alguns até mesmo helipontos, quadras de tênis, vôlei, futebol,

trilhas, ônibus para levar os condôminos até à beira-mar, casas de apoio próximas à faixa de areia que oferecem mais serviços, os quais serão explicados adiante.

Vidal-Koppmann ao analisar os condomínios em contexto, avalia que as áreas públicas coletivas, construídas intramuros são esses espaços coletivos, porém públicos, locais privados que modificam a forma de conviver em sociedade. As áreas comuns dos condomínios horizontais fechados são públicas, entretanto de ordenamento territorial, privadas, porque somente convivemos condôminos e os seus convidados. Aprofundando nas ideias da autora e refletindo sobre Xangri-Lá, percebemos que também se detém essa realidade nos espaços coletivos e ou comum, localizados intramuros, os quais são privativos aos condôminos e convidados. Em suma, como esclarece Vidal-Koppmann, uma nova forma de se relacionar no que se refere aos espaços públicos (VIDAL- KOPPMANN, 2011).

Em consonância com a autora, podemos classificar esses empreendimentos como uma nova forma de organizar a ideia de viver em comunidade. Diminuir o número, selecionar e separar pelo muro aqueles com quem se deseja conviver. Dessa forma, as superfícies privadas do município com infraestrutura para quem detém poder econômico abrangem 777,65 hectares de áreas urbanizadas que propiciam aos condôminos hábitos e valores como na metrópole, além de segurança, a fim de que não haja necessidade desses proprietários deixarem os espaços murados para consumir. Ainda de acordo com os estudos de Vidal-Koppmann,

El impacto de las urbanizaciones cerradas ha generado “onda expansiva”, que multiplica el fenómeno del cerramiento reproduciendo situaciones de segregación socioterritorial. (VIDAL-KOPPMANN, 2011, p. 130 – grifo do autor).

O município de Xangri-Lá, segundo dados encontrados no Perfil das Cidades Gaúchas, conta com a maior parte da população urbana (SEBRAE, 2019, p. 10). Segundo dados da mesma fonte, encontramos 99,7% de domicílios em áreas urbanas e, dentre essas áreas, podemos considerar a análise do uso da terra feita por Benamy Turkienicz:

Considerando o valor de arrecadação do IPTU, foi feita uma comparação entre a área ocupada e a porcentagem de arrecadação das duas tipologias de urbanização (loteamento e condomínios). Em números absolutos, 46,52% da arrecadação está dentro dos condomínios e 53,48% nos

loteamentos convencionais. (TURKIENICZ *et al*, p. 140, 2020).

Ao seguirmos relacionando a urbanização do espaço municipal aos condomínios horizontais fechados, encontramos um dado utilizado por Turkienicz, que compõe sua metodologia de análise da arrecadação municipal, que nos auxilia na reflexão acerca dos espaços coletivos, entretanto privados, Turkienicz aponta a informação de que os condomínios ocupam notáveis 41,86% do solo do município (TURKIENICZ *et al*, 2020). Para Vidal-Koppmann,

En primer término, cabe destacar que la privatización de la ciudad no solo abarca la función residencial. Paulatinamente, esta privatización se ha extendido a otras actividades (espacios de recreación, de consumo, culturales entre otros) y la ciudad como espacio público ha mutado". (VIDAL-KOPPMANN, 2011, p. 130).

Em síntese, o processo de urbanização e metropolização dos espaços, como os condomínios horizontais fechados, acarretam transformações de viver em espaços coletivos, os quais são chamadas de áreas comuns, embora privativos, ou seja, exclusivos a moradores desses locais. Consequentemente, geram alterações das relações por emanarem um poder imaterial em outros espaços públicos, como, em Xangri-Lá, ao relacionarmos a prática, além das áreas muradas, teremos essa atitude também quando os condomínios vão à praia, uma construção crítica sobre o assunto (VIDAL-KOPPMANN, 2011).

Por conseguinte, concordamos com a abordagem de Vidal-Koppmann que “vivir em una zona residencial com servicio o sin ellos solo dependerá de la posibilidad económica de cada familia” (VIDAL -KOPPMANN, 2011, p. 131). A autora segue o pensamento de que essa segregação socioespacial é “la relación directa entre las urbanizaciones cerradas y la privatización de la seguridad”, ou seja, são produtos especiais dos agentes imobiliários ao produzir o espaço (VIDAL-KOPPMANN, 2011, p. 131). Assim, a essa expansão urbana que ocorre em Xangri-Lá, a partir dos condomínios horizontais fechados como produtos espaciais e especiais, podemos denominar “las tendencias de expansión de urbanizaciones” (VIDAL-KOPPMANN, 2011, p. 132). São algumas das características citadas pela autora em seu estudo que podemos empregar na análise sobre o processo da expansão urbana em Xangri-Lá.

Os condomínios horizontais fechados no município são produtos especiais

dos agentes imobiliários ao produzirem e reproduzirem o espaço como a sobrevida do capitalismo ao procurar e avançar nas diversas localidades transformando-as em novos produtos a serem comercializados. São produtos espaciais por relacionarem-se à dinâmica da malha urbana, trazendo novas simbologias à forma de residir na contemporaneidade, tanto no paisagismo empregado nos atuais empreendimentos imobiliários, quanto nas relações sociais, às quais voltaremos a analisar logo adiante.

3.2.A EXPANSÃO URBANA EM OUTRAS ÁREAS DO MUNICÍPIO E OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

Em Xangri-Lá ocorrem modificações que transformam seu perímetro urbano, conforme avança o processo de expansão urbana. Esse, processo de urbanização permitiu o avanço da ocupação de fragmentos de terras que antes estavam desocupadas. Com o auxílio de ferramentas, como as imagens do Google Earth, pôde-se observar o aumento gradativo de ocupação de áreas no decorrer dos anos que sucederam à emancipação.

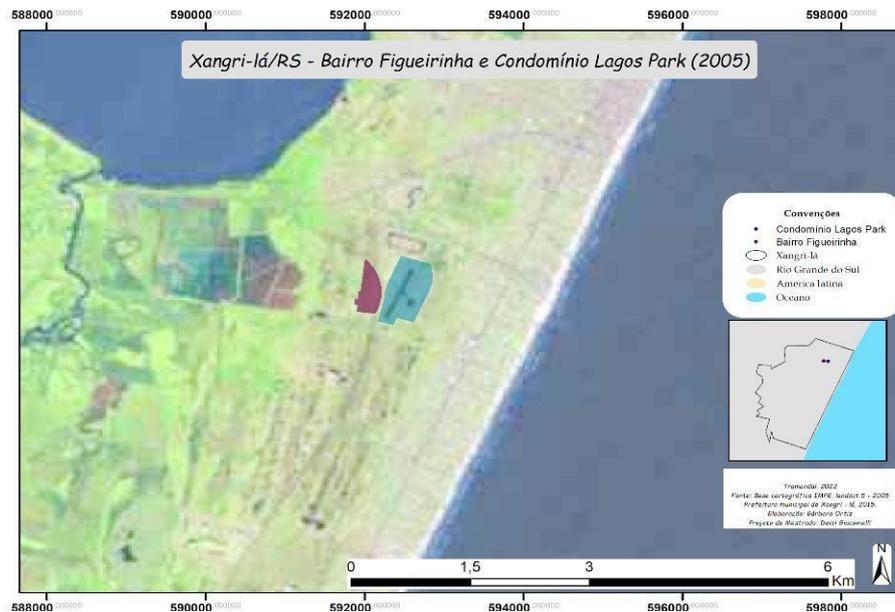
As situações que contribuíram à expansão urbana em detrimento de outros espaços sucederam-se por diversos motivos, como a venda de imóveis de segunda residência; a vinda de pessoas aposentadas que buscavam no litoral maior qualidade de vida; imóveis para população de baixa renda, com financiamentos longos, entre outros. Foram fatores diferentes que fomentaram a ocupação e o aumento da população permanente. Assim, calculamos que, desde a sua emancipação, o crescimento populacional aumentou 277% no município¹⁷, mesmo que nem sempre o aumento populacional tenha causado expansão urbana. Segundo Baldraia é um elemento crescente de ocupação no Litoral Norte do Rio Grande do Sul (BALDRAIA, 2020).

Nas imagens a seguir, há a possibilidade de analisar as transformações no espaço do bairro Figueirinha, no período de quinze anos, que há diferença temporal existente entre uma imagem e outra. O bairro Figueirinha – não mencionado no site da Prefeitura Municipal de Xangri-Lá, até a presente data – localiza-se próximo ao centro, a oeste da Estrada do Mar e a leste do condomínio Lagos Park, ambos

¹⁷ <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/xangri-la/panorama>

ilustram a expansão urbana ocorrida nesse período. Percebe-se que as duas áreas foram ocupadas ao longo do tempo por novas residências. Nas imagens, o condomínio está destacado em vermelho e o bairro em amarelo.

Figura 9 – Ocupação no Bairro Figueirinha e no condomínio Lagos Park, em 2005



Fonte: Concepção cartográfica Deizi Giacomelli e organização cartográfica Bárbara Ortiz (2022)

Figura 10 – Ocupação no bairro Figueirinha e no condomínio Lagos Park, em 2020



Fonte: Concepção cartográfica Deizi Giacomelli e organização cartográfica Bárbara Ortiz (2022)

Outro fato interessante é observar outras imagens do município e perceber que, com o passar dos anos, ocorreu a ocupação urbana, tanto que o próprio perímetro

urbano teve de ser alterado para representar de modo mais fidedigno com a real ocupação de áreas situadas do lado oeste da Estrada do Mar e demais áreas do município. Como exemplo de áreas que se encontram distantes do centro e do norte do município, temos o bairro de Noiva do Mar e Arpoador, os quais tiveram loteamentos de terras com preços mais baixos e financiamento de mais de 60 meses, possibilitando a aquisição de terrenos urbanos em áreas desocupadas, por grande número de trabalhadores e moradores permanentes, desenvolvendo vilarejos que fomentaram demandas novas de serviços.

Os loteamentos de condomínios horizontais fechados em áreas antes inabitadas, localizadas na parte sul do município, também promoveram a inserção de imóveis intramuros e no entorno dos condomínios, principalmente nas áreas mais distantes do mar. Segundo Antocheviz,

[...] a população com menor renda se desloca para áreas com menos infraestrutura e distantes do mar. Estas áreas concentram também a tipologia de condomínios fechados para um público de classe alta, mas separadas do entorno por muros que cercam os empreendimentos. Sendo assim, constata-se uma heterogeneidade dos grupos sociais que coabitam estas cidades e a existência de problemas relacionados à segregação que surgem das relações entre diferentes grupos. (ANTOCHEVIZ, 2017, p. 3).

Com efeito, podemos dizer que expansão urbana ocorreu independentemente de localização e distanciamento, por circunstâncias diversas. Pautamo-nos novamente em Antocheviz para dimensionar as imagens expostas adiante,

A forma como a segregação socioespacial se processa correlacionada aos padrões espaciais atribuí à população de menor renda e de ocupação permanente o rótulo de moradores e à população de maior renda e de ocupação sazonal o rótulo de estranhos, divididos espacialmente pela Avenida Paraguassú. Os estranhos ocupam a área mais próxima a Orla, com melhor infraestrutura e proximidade de comércios, serviços e, principalmente, da paisagem natural da praia e mais densa. A Avenida Beira Mar é, portanto, a área mais valorizada, concentrando a população mais rica, e também segregada do sistema devido ao efeito de borda. Esses resultados vão ao encontro da literatura que indica que esse tipo de usuário que estar em locais acessíveis ao centro do sistema, mas segregados dos outros usuários, garantindo maior segurança e privacidade. (ANTOCHEVIZ, 2017, p. 17).

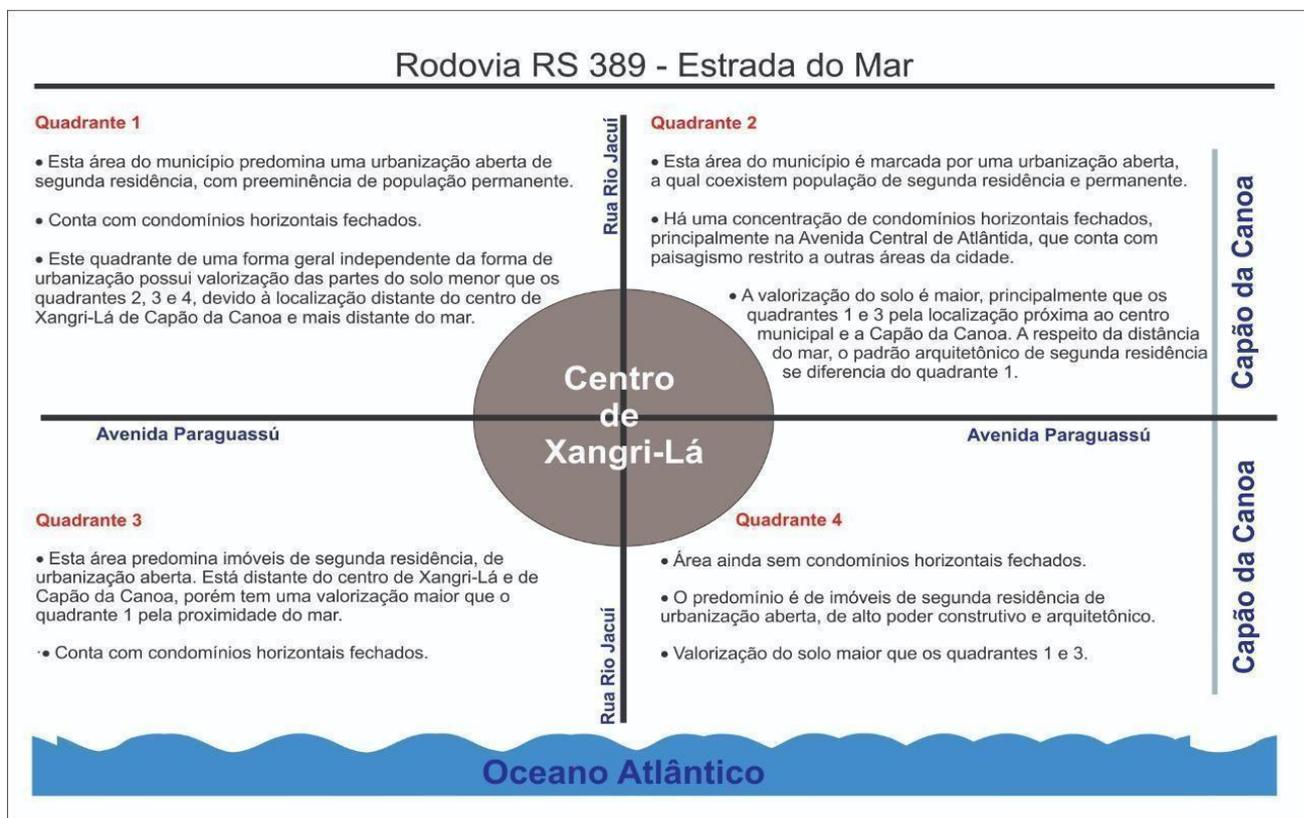
As afirmações da autora, de forma geral, refletem a expansão urbana observada em Xangri-Lá. Entretanto, há especificidades, até mesmo porque tem condomínios horizontais fechados nos trechos entre a Avenida Paraguassú e a

Estrado do Mar, de norte a sul do município. Com essas características, alteram-se a padronização de urbanização das partes do solo.

Pretensiosamente, propomos um esquema geral (Figura 9), que expresse o padrão de urbanização e a tendência dos valores praticados pelo mercado imobiliário nos quatro quadrantes do município, destacando primeiro as formas de ocupação, as quais chamaremos em nosso esquema de urbanização fechada os condomínios horizontais fechados e os imóveis localizados fora dos muros desses empreendimentos de urbanização aberta.

Assim, classificamos esses imóveis fora dos muros dos condomínios horizontais fechados como moradia de segunda residência e da população permanente pelo fato de o município ter essa característica de receber maior ocupação no período de férias no hemisfério sul. Dividimos o município em quatro quadrantes, tendo como referências espaciais a Avenida Paraguassú e a rua Rio Jacuí, acesso de entrada principal no município e que concentra o centro administrativo e a própria área central de Xangri-Lá.

Quadro 2 – Esquema geral do padrão de urbanização em Xangri-Lá



Fonte: Organização própria, 2021

Ao visitar o município, estando na Estrada do Mar, ao contornar na rótula da entrada principal que é a Rua Rio Jacuí, encontramos muitos muros e, logo adiante, a Prefeitura Municipal, a qual, em seu entorno, é uma das áreas mais dinâmicas do município. Essa área, referida como centro, abrange aproximadamente 25% de cada quadrante que mencionamos no diagrama anterior e pautamos a divisão de urbanização. A Avenida Paraguassú, utilizada nessa divisão, é a popularmente conhecida e de maior fluxo de veículos e comércios, não é a mesma ao ser procurada em site de buscas como o Google Earth no território do município.

Nas imagens 10 e 11, apresentadas a seguir, procuramos destacar a intensificação da ocupação ocorrida período de quinze anos no município. A Figura 10 mostra a ocupação no ano de 2005 e a figura 11 no ano de 2020 são ilustrações que corroboram a hipótese de que houve amplo processo de expansão urbana em Xangri-Lá.

Figura 11 – Xangri-Lá (RS) – Ocupação Urbana (2005)



Fonte: Concepção cartográfica Deizi Giacomelli e organização cartográfica Bárbara Ortiz (2022)

Figura 12 – Xangri-Lá – ocupação no ano de 2020



Fonte: Concepção cartográfica Deizi Giacomelli e organização cartográfica Bárbara Ortiz (2022)

A expansão urbana ocorreu de forma descontínua e com polígonos de metropolização, que são os condomínios horizontais fechados, principalmente pela oferta de serviços que estes oportunizam aos proprietários que são semelhantes às populações das metrópoles, como mencionamos anteriormente. Outrossim, ocorreu o aumento da ocupação dos bairros de maior vulnerabilidade social e de população de baixa renda. Outro fator que contribuiu para a ocupação de outras áreas do município foram os diferentes tipos de comércios que surgiram, destaque as redes de supermercados que se instalaram nos bairros ao sul do município.

Abriremos uma ressalva para descrever um fato que era recorrente em meados dos anos 2000. Os mercados maiores, em bairros como Rainha do Mar, fechavam no período entre os meses de março e novembro, reabrindo nos meses que se aproximavam do período de férias (dezembro, janeiro e fevereiro), em que se recebia moradores de segunda residência e turistas, movimento populacional

que validava manter o comércio aberto na sazonalidade. Por outro lado, o aumento do número de comércios em diferentes bairros, como lojas de móveis planejados, decorações, floriculturas, ou seja, empresas voltadas a suprir os produtos da construção civil e do setor imobiliário, além da prestação de serviços para os condomínios horizontais fechados e para o mercado consumidor fora dos muros, atualmente é significativo. Portanto, para o comerciante, há fluxo de consumidores, ao longo de todo o ano, diferentemente de como ocorria alguns anos atrás.

Com o aumento do número de estabelecimentos comerciais e da demanda por serviços, há também o acréscimo de postos de trabalho. Esse processo também foi um dos fatores que contribuíram para a ocupação das demais áreas urbanas no município. Ao buscarmos informações confirmamos essa impressão inicial, ao pesquisarmos no site do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), encontramos o número de estabelecimentos comerciais no ano de 2008, que era de 735; e já no ano de 2020, o número é de 1.086. Turkienicz, comenta que existem 1.584 empresas registradas em Xangri-Lá, das quais predominam comércios (41%) e serviços (39%) (TURKIENICZ *et al*, 2020).

No perfil das cidades gaúchas de 2019, produzido pelo SEBRAE, este informa que 45% das empresas atuam no setor de serviços, 6% são indústrias e 11% são construção civil, 36% no comércio e apenas 1% na agropecuária, extração mineral, caça e pesca. Ao somarmos o número de funcionários por setor, temos 1.449 empregados. Em contato com a Associação Comercial e Prestadora de Serviço de Capão da Canoa e Xangri-Lá, essa disse não ter dados referentes ao número de empreendimentos, todavia as referências dos dados citados nos levam a identificar o aumento do número de empresas comerciais no município em um período de doze anos.

Xangri-Lá hoje possui muitas empresas locais e também existem as que atuam fora do território municipal nesta produção e reprodução espacial. São empresas que investem em diferentes lugares em nível nacional e internacional, como exemplo, o grupo Cyrela, que tem sede no Estado de São Paulo e constrói imóveis em várias cidades brasileiras e países da América do Sul. Logo, a produção e a reprodução do espaço pela expansão urbana, incorporada a demandas de um mercado mais dinâmico e vasto, permite-nos observar que também há um aumento do número de redes de supermercados de empresas que atuam com filiais em diversas localidades, como o supermercado Asun, que tem sede na cidade de

Gravataí/RS, além de redes de farmácias de outros locais. Em meados dos anos de 2000, essas redes de supermercado, por exemplo, somente se encontravam em municípios vizinhos.

As relações dos agentes imobiliários que alavancaram uma expansão urbana, baseadas no processo de urbanização de grandes empreendimentos com hábitos e valores próximos às metrópoles, como os condomínios horizontais fechados, estimularam a ocupação das demais áreas do município em fluxo constante independente do período do ano. Dessa maneira, trazemos a imagem a seguir para retratar um supermercado de grande porte, localizado no bairro Noiva do Mar. Esse bairro, anteriormente, contava apenas com mercados e padarias de pequeno porte e de proprietários locais.

Figura 13 – Supermercado Asun no bairro de Noiva do Mar



Fonte: GIACOMELLI, Deizi. Setembro de 2021

Trazemos essa imagem para ilustrar como a ocupação de outras áreas do município pode ter sido influenciada pelos condomínios horizontais fechados, mas atualmente descolou-se e constitui um circuito de relações de comércio, serviços e consumo de diferentes escalas socioeconômicas. A ocupação de diferentes áreas ocorre pelo fato de haver demanda de consumidores, e que a expansão urbana também acontece pelo acesso aos terrenos urbanos serem mais distantes do centro e terem um valor mais acessível e um parcelamento maior das mensalidades de pagamentos.

A localização e o distanciamento de áreas centrais foram ora propulsores para ocupação e expansão urbana de segunda residência, ora intensificadores das habitações permanentes na extensão territorial do município. Todavia, não apenas ainda ocorre a ocupação pela procura de imóveis de segunda residência, para fins de passar as férias, que se caracteriza como uma prática contínua; mas também muitos aposentados migram para o litoral, assim como migrantes em busca de outras oportunidades de empregos e lazer. Ao finalizarmos a reflexão sobre o município, citamos novamente o pensamento de Antocheviz:

[...] as características da sua expansão urbana parecem se enquadrar no padrão de “colcha de retalhos” encontrado nos tecidos urbanos das cidades

brasileiras. Esse padrão tem como característica tornar a malha urbana menos acessível e permeável, agravando a segregação espacial e causando, dentre outros aspectos, o distanciamento entre ricos e pobres, concentração de renda, baixa produtividade e dificuldade de locomoção, criando uma patologia espacial. (ANTOCHEVIZ, 2007, p. 18).

Por fim, de um modo geral, a segregação espacial na forma de produção do espaço deixa evidente a expansão urbana alicerçada no poder de renda dos indivíduos. Consequentemente, os locais que habitam dispõem de maior infraestrutura, reproduzindo as desigualdades da sociedade e, independentemente do dinamismo existente com a expansão urbana, o acesso ao espaço é continuamente desigual, repercutindo em esferas sociais e econômicas.

3.3. CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS: UMA REFLEXÃO SOBRE AS IDEIAS DE COMUNIDADE E DE CIDADANIA

Na sociedade contemporânea, principalmente nas cidades, o fluxo contínuo diário é acelerado para as pessoas trabalharem e estudarem, é um movimento constante contra o tempo para suprir as demandas, pois as horas do relógio passaram a condicionar muitas vezes a vida em sociedade. Neste processo de viver o deslocamento dos centros urbanizados, os conceitos de comunidade e vizinhança se refazem.

Assim, pautamos a ideia de comunidade aos grupos que têm histórias em comum, similaridades, objetivos e interesses comuns, as quais podem ser a comunidade escolar, a comunidade virtual, etc. O termo comunidade conceme à organização da sociedade entre pessoas em um mesmo regime político, cultura que ocupa um espaço geográfico, que é o foco de nossa reflexão, pois na sociedade atual, o tempo e o individualismo acelerado diminuem o período de convívio e interações entre as pessoas. Para corroborar nossa análise, citamos Tim Ingold quando este afirma que,

A palavra sociedade vem do latim *societas* e apareceu no inglês pela primeira vez no século XIV. Seu significado original era companheirismo, um sentido retido em nossas noções contemporâneas de "sociável" e "sociabilidade", com suas conotações de amizade e intimidade. Em resumo, sociedade representa as qualidades positivas de cordialidade, familiaridade e confiança nos relacionamentos face a face e no entremesclar das pessoas, qualidades também epitomadas pelo conceito de comunidade. Na verdade, até o século XVII, os termos *societas* e *communitas* figuraram como sinônimos virtuais. No século XVIII,

entretanto, viu-se o início de uma mudança decisiva no significado da palavra "sociedade", num sentido mais amplo e abstrato, retirado da experiência dos seres humanos em seus relacionamentos reais. (INGOLD, 2003, p. 6).

Referimo-nos a essa reflexão de Ingold para apreender um sentido de cordialidade local pressuposta na convivência da vizinhança, a qual compõe a comunidade, no cotidiano e na vivência, no município em que se reside e onde se desenvolvemos relacionamentos, nas ações sobre o espaço, nas decisões políticas eleitorais, nos festivais, na vida cotidiana de uma localidade a qual exercemos nossos direitos e deveres como cidadãos. Sob essa perspectiva,

A cidadania está intrinsecamente ligada ao desenvolvimento humano e suas relações sociais estão dentro do contexto do Estado, portanto, seu conceito não é determinado, sua compreensão varia no tempo e no espaço, modificando-se a depender do jogo de interesses de quem busca ser cidadão. (LIMA *et al*, 2017, p. 2483)

Com a finalidade de refletirmos sobre os conceitos de comunidade e cidadania, que se evidenciam na sociedade atual, principalmente, pensando na cidade de Xangri- Lá – consideramos as interações entre os condôminos e o restante da população, que habita as áreas externas. Com relação à forma de viver em condomínios fechados, reservada entre seus muros e resguardada em seus comportamentos sociais, Dunker argumenta que “seria preciso descobrir como foi possível inventar uma forma de vida comum sem uma verdadeira comunidade” (DUNKER, 2015, p. 75).

Notamos que no município de Xangri-Lá, os condomínios reproduzem os serviços ofertados na vida urbanizada, das metrópoles para a cidade costeira. O residente nesses espaços coletivos vivencia menos os problemas da comunidade e participa menos ativamente da vida da cidade. Porém, os condomínios criaram uma Associação que reúne grande número desses empreendimentos para fazer *lobby* para defender suas pautas e assuntos de seu interesse.

Os condomínios, em certa medida, alteram o sentido de comunidade porque tratam-se de espaços segregados de seu entorno urbano, o que lhes conferem um caráter de distinção espacial e espacial, pois cada um desses condomínios pode apresentar problemas específicos, sem que tenham relação com as demais questões que atingem a toda a população. Cria-se uma situação problemática à

administração municipal, a quem cabe a resolução dos problemas que afligem a municipalidade.

As comunidades intramuros, no sentido de cordialidade e convívio social coletivo, são configuradas à semelhança do poder econômico que, por isso, separam-se da violência, da insegurança, dos não desejados; o muro possibilita não somente essa separação das áreas coletivas, públicas nas cidades, mas também permite vivenciar alguns espaços momentaneamente de uso comum de forma privativa. Por outro lado, verifica-se que tais usos não se restringem ao interior dos condomínios horizontais fechados, pois ainda se realizam na faixa de areia. Explicaremos mais adiante essa realidade, pois a forma de separar a própria sociedade de quem não é conveniente também ocorre à beira-mar.

Se, por um lado, os moradores intramuros contam com privilégios de segurança, vigilância 24h e câmeras monitoradas; por outro, os indivíduos que não residem nesses espaços convivem e estão mais expostos à circulação e ao movimento da cidade, sem poder coibir os indesejados pelos interfonos e cancelas, o acesso em áreas públicas de uso comum estão condicionados a residir onde a renda permite.

No habitat de cada indivíduo se consegue limitar o acesso com quem desejamos conviver. Entretanto, destacamos que viver em sociedade e restringir a mobilidade de pessoas a determinados locais aos quais “não são desejados” permite identificar o individualismo contemporâneo, ou a uma nova forma de relacionamento comunitário, restritiva, exclusiva a algumas pessoas.

O que nos permite afirmar que no momento que o espaço virou mercadoria, provocou, na história humana a ruptura de acesso a parcelas do solo a partes das populações, restringindo os acessos de modo formalizado e legalizado pelo Estado. Com efeito, podemos questionar se esse poder de restringir o indesejado por parcelas da sociedade é moralmente correto em nossa sociedade e eticamente justo?

A formalização da segregação social também acontece pela normatização das regras de organizações de alguns condomínios horizontais fechados e seus administradores, que detêm o poder sobre aquele território, regradando a vaga de emprego apenas àqueles que atestam a inexistência de antecedentes criminais, exigido a cada três meses. Essas medidas, tomadas pela administração de alguns empreendimentos, tornam-se contraditórias às políticas públicas de inclusão social

do próprio Estado. De certa forma, a conduta do ser humano é utilizada como parâmetro de acesso para trabalhar naquele território murado.

Em poucas palavras, o que salientamos, é um movimento maior de fragmentação da espacialidade, diverso daquele mais comum, em que as demandas dos bairros são levadas à administração que tem que elaborar políticas públicas para resolvê-los. Neste caso, as políticas públicas, muitas vezes convergem para resolver questões privadas, resultantes das demandas exaradas pelos condomínios.

Em entrevista com a secretária da Associação dos Condomínios Horizontais Fechados, realizada em fevereiro de 2021 (via e-mail, por precauções à pandemia da Covid-19). Ela respondeu que “a associação foi fundada em 28/05/2016, e está ligada ao Conselho de Segurança para a Comunidade de Xangri-Lá (CONSEG)”. E que “fazem parte desse grupo 23 condomínios horizontais fechados: Acqualina, Lagos Park, Ilhas Park, Blue, Bosques, Carmel, Casa Hermosa, Celebration, Green Village, La Plage, Las Dunas, Las Palmas, Malibu, Pacífico, Playa Vista, Porto Coronado, Quintas do Lago, Riviera, Sea Coast, Solanas, Ventura, Villaggio e Villas Resort”. Para que tivéssemos maiores informações quanto às ações da associação, a secretária nos sugeriu que acessássemos as “páginas das redes sociais da própria entidade”, da qual retiramos algumas imagens disponibilizadas a seguir.

Figura 14 – Propaganda da página do Facebook da Associação dos Condomínios Fechados



Fonte: Perfil do *Facebook* da Associação dos Condomínios de Xangri-Lá, 2020

Figura 15 – Propaganda página do Facebook da Associação dos Condomínios Fechados

Parabéns, Xangri-Lá! Uma homenagem da Associação dos Condomínios Horizontais à Capital dos Condomínios Horizontais.



Fonte: Perfil do *facebook* da Associação dos Condomínios de Xangri-Lá, 2020

Figura 16 – Propaganda da página do Facebook da Associação dos Condomínios Fechados



Fonte: Perfil do *Facebook* da Associação dos Condomínios de Xangri-Lá, 2020

A Associação dos Condomínios de Xangri-Lá reúne alguns dos condomínios horizontais fechados, como já foi mencionado, e os poucos edifícios que o município apresenta não fazem parte. Como nas campanhas midiáticas da página intitulada “Xangri-Lá” é a praia que pertence aos condôminos, incentivando a transferência de jurisdição do título eleitoral, visando a influenciar ou ampliar o peso na decisão dos membros do poder executivo local. Esse fator é também a forma de expressar sutilmente a territorialidade que não é fixa, mas que exerce poder até mesmo em redes sociais por determinados grupos.

Por meio de atividades, como ações sociais com doações de cestas básicas às pessoas com maior vulnerabilidade social e ajuda a programas sociais desenvolvidos em escolas públicas municipais, a associação realiza projetos de auxílio. Foi possível analisar pelas divulgações da página da rede social Facebook, interpretações que condizem com os dados e fatos que foram construídos neste estudo. Podemos, assim, ratificar que a interação de alguns condôminos e condomínios horizontais fechados na comunidade se dá em grande parte por ações sociais, participação política, pressão e influência sobre os órgãos públicos para intervenções de seus interesses, ora trazendo benefícios à sociedade, ora agindo apenas conforme o interesse do grupo hegemônico.

A realização de entrevistas para complementar as informações, possibilitou

identificar alguns olhares de moradores em relação aos condomínios horizontais fechados na sociedade xangri-laense. Em entrevista com uma das líderes comunitárias¹⁸ do bairro Figueirinha, realizada em fevereiro de 2021, uma senhora com 58 anos, questionamos como os moradores do bairro enxergavam os condomínios horizontais fechados, principalmente os empreendimentos localizados no entorno, pois, ao atravessar a Estrada do Mar, encontramos alguns quilômetros de muro na paisagem. Ela expressou a gratidão que o bairro sente por conseguirem empregos de zeladoria, cortes de grama, faxina nos condomínios. Segundo a entrevistada, “gera renda pro povo daqui”, referindo-se ao bairro, principalmente ao condomínio Lagos Park e Associação dos Condomínios pelos 250 brinquedos no Natal e pelas doações de cestas básicas, principalmente durante a pandemia. Em conversa após a entrevista a senhora que, por oito anos, foi líder comunitária do bairro nos contou que no Natal o condomínio que é separado do bairro pela RS 389 doa brinquedos à comunidade, assim como doou mensalmente 250 cestas de alimentos para as pessoas carentes e que perderam o emprego durante a pandemia da COVID-19.

Entrevistamos essa líder comunitária do bairro Figueirinha porque o local tem a singularidade de ter somente uma estrada como divisa entre casas luxuosas – dentro de condomínios horizontais fechados – e casas populares – de um bairro que falta infraestrutura adequada de saneamento básico e as pessoas têm uma maior vulnerabilidade social e financeira. Retornando às Figuras 7 e 8, é possível observar essa divisão entre o bairro e o muro de dois condomínios horizontais fechados.

Com o objetivo de analisar uma relação com a visão dos comerciantes, também entrevistamos em fevereiro de 2021 o proprietário de uma loja de conveniência, o dono de um mercado que possui minimercados em três condomínios, além do proprietário de um restaurante. Todos, ao serem indagados sobre como enxergavam os condomínios horizontais fechados em relação aos seus negócios e a comunidade, responderam que agregam aumento às vendas pelo maior fluxo de movimento de pessoas, como trabalhadores e condôminos. Das

¹⁸ Faz mais de 10 anos que o município adotou a eleição de representantes nos bairros do município, os quais são chamados de líderes comunitários. Esses agentes levam até os vereadores e prefeito as necessidades das localidades.

entrevistas pretendidas com trabalhadores dos condomínios horizontais fechados, obtivemos somente a de um, em fevereiro do ano de 2021, que tem vínculo empregatício na portaria e segurança do condomínio Enseada Lagos de Xangri-Lá. Funcionário disse que trabalha há três anos, cujo, trabalho é celetista e que tem 43 anos. Nosso objetivo era relacionar o número de trabalhadores formais e informações e como viam esses empreendimentos nas suas vidas.

Ao caminharmos pelas ruas dos condomínios e procurarmos mais dois funcionários diretos e indiretos para compor o restante das entrevistas que propusemos, as pessoas abordadas tiveram receio, pedindo que voltássemos depois, olhando ao entorno, deixando perceptível o constrangimento ao serem abordadas. Devido à dificuldade de entrarmos nos muros de qualquer condomínio sem ser autorizado ou convidado por um proprietário, ou pela administração que é evasiva, não conseguimos realizar as demais entrevistas e, também, por não quisermos direcionar os questionamentos a pessoas que conhecem a pesquisadora.

Os dados que buscamos sobre o número de empregos diretos, foram obtidos na entrevista com a administradora de um condomínio horizontal fechado que entrevistamos. A entrevistada afirmou que não há como dimensionar empregos indiretos e terceirizados, mas com vínculo direto ao empreendimento são treze funcionários. Entretanto, acreditamos que serviços indiretos e terceirizados têm probabilidade de concentrar os maiores índices de empregabilidade.

As entrevistas nos parágrafos anteriores, sobre comerciantes e empregados serem favoráveis aos condomínios horizontais fechados, fez-nos perceber a relação vinculada de algumas pessoas a esses empreendimentos: geradores de empregos diretos e indiretos, os quais acreditam que a possibilidade foi ampliada e impulsionada pelas instalações dos condomínios horizontais fechados. Com efeito, aquela praia mais rural, mais vinculada à comunidade, foi se transformando em um ambiente urbanizado, pautado na criação de postos de trabalhos terceirizados, e que a identidade mercadológica simbólica do município, criada pela iniciativa privada dos agentes imobiliários, também fora absorvida pela sociedade local, repercutindo em todas as partes das relações com esses empreendimentos, até mesmo nas faixas de areia.

O processo de urbanização modifica o sentido de comunidade e, quanto mais ocorre a expansão urbana no município de Xangri-Lá, maiores serão as modificações

das relações da sociedade. Pelo fato desses empreendimentos serem expressivos e também proporcionaram grandes transformações e territorialidades que perpassam os muros, é significativo o sentido que recriam no próprio espaço ao reproduzi-lo. Assim, as significações carregadas pelos produtos do mercado imobiliário no município de Xangri-Lá nos permitem verificar modificações no cotidiano em esferas diversas, possibilitando esta pesquisa servir de ponto de partida para futuros estudos desses fenômenos socioespaciais que se relacionam local e regionalmente no espaço.

4. DAS AREIAS DOURADAS AOS MUROS NA PAISAGEM: OS CONDOMÍNIOS TAMBÉM VÃO À PRAIA

Neste penúltimo capítulo analisamos o condomínio horizontal fechado como um território cercado, composto por um grupo de pessoas com padrão de renda semelhante que expressa o poder daquele território conforme territorializa-se à beira-mar. Essa territorialidade é demarcada, visivelmente, pelos objetos colocados pelos condomínios na faixa de areia, cuja logomarcas indica quem é bem-vindo. Essa territorialidade é sazonal e intermitente.

Inicialmente, ao trabalharmos com o termo condomínios horizontais fechados, buscamos mencionar o significado de território atrelado ao poder político, simbólico e cultural que, segundo Haesbaert, é “espaço-tempo vivido”, o território é sempre múltiplo, “diverso e complexo”, (HAESBAERT, 2007, p. 21). Em outras palavras, entendemos que é o local que se vivencia carregado de hábitos, valores e significados que denotam domínio de grupos sociais ao interagirem, criando suas particularidades e territorialidades, ou seja, uma construção social do próprio espaço.

Quando aludimos os condomínios horizontais fechados a territórios, não nos referimos a áreas, mas ao poder de renda e consumo de moradores intramuros. Isso se expressa quando entrelaça um processo de territorialização na complexidade de relações que se estabelecem no entorno desses empreendimentos e na interação com a sociedade. Haesbaert afirma que “o território é o lugar em que desembocam todas as ações, todas as paixões, todos os poderes, todas as forças [...], isto é, a história do homem” (HAESBAERT, 2007, p. 13). Dessa maneira, à luz das contribuições apresentadas pelo autor, procuramos analisar também os condomínios horizontais fechados, como territórios donde podem emanar territorialidades,

Por conseguinte, baseados nas propostas de Haesbaert (2007) de território de dominância funcional e território de dominância simbólica, percebemos que os condomínios horizontais fechados são funcionais, pois têm o valor de lar, seguro pelos muros, com a funcionalidade de exclusividade para quem detém poder econômico para aquisição. Assim, além desses empreendimentos emanarem pelo cercamento das áreas a simbologia de poder, este poder territorial está articulado também às características que alguns empreendimentos exteriorizam pelos valores

e comportamentos característicos das metrópoles.

Os componentes espaciais dos condomínios horizontais fechados quando demonstram seu poder e influência de dominação na produção de outra territorialidade, que acontece também na faixa de areia, a qual é um espaço público. Antes de explicarmos esse processo, entraremos na conceituação de territorialidade de Haesbaert:

A territorialidade, além de incorporar uma dimensão mais estritamente política, diz respeito também às relações econômicas e culturais, pois está “intimamente ligada ao modo como as pessoas utilizam a terra, como elas próprias se organizam no espaço e como elas dão significado ao lugar”. (HAESBAERT, 2007, p. 22 – grifo do autor).

Analisando os hábitos e valores dos condôminos nas faixas de areia em Xangri- Lá, que possibilitam reproduzir a territorialidade econômica e cultural de dominância trazida nos conceitos de Haesbaert (2007), a realidade que foi pesquisada. Essa territorialidade expressa-se, principalmente, quando esses empreendimentos oferecem ao condômino, mediante pagamento, uma infraestrutura à beira-mar que os permitem reproduzir no espaço público os mesmos tipos de serviços e facilidades verificadas em âmbito privado, no interior dos condomínios.

A maioria dos condomínios horizontais fechados não estão localizados à beira mar, entretanto oferecem aos seus condôminos e aos convidados o suporte para desfrutarem e demarcarem simbólica e fisicamente da faixa de areia. Assim, nos pautamos novamente na proposição de Haesbaert sobre a territorialidade:

Ela [territorialidade] é também uma dimensão imaterial, no sentido ontológico de que, enquanto “imagem” ou símbolo de um território, existe e pode inserir-se eficazmente como uma estratégia político- cultural, mesmo que o território ao qual se refira não esteja concretamente manifestado. (HAESBAERT, 2007, p. 25)

Grande parte dos empreendimentos tem o que chamam de casa de apoio ao condômino, localizadas à beira-mar. Esse imóvel tem como função suprir algumas comodidades para quem reside nos empreendimentos e seus convidados, como serviços de bar e restaurante e disponibilizar o kit praia, composto por mesa, cadeira de praia e guarda-sol, e está contido no valor da taxa de administração do condomínio, como infraestrutura de apoio ao condômino. Esse kit possui a

logomarca ou cor determinada do condomínio, uma simbologia, que demarca a territorialidade, de forma a fazer propaganda e valorizar para o empreendimento.

Portanto, em partes da beira mar de Xangri-Lá realiza-se a territorialidade e a territorialização. A territorialização antecede a ocupação das faixas de areia, é a mobilização com vistas ao momento em que os condôminos efetivamente demonstrem na beira da praia o seu poder e a sua influência. Trata-se, porém, de uma territorialidade intermitente e/ou sazonal, pois quando não é feriado, noite ou períodos de veraneio, a territorialidade não se faz presente à beira-mar.

Nesse ponto, concordamos com Haesbaert, quando o autor expõe que “o território e territorialização devem ser trabalhados na multiplicidade de suas manifestações, que é também e, sobretudo, multiplicidade de poderes, neles incorporados através de múltiplos sujeitos” (HAESBAERT, 2014, p. 59). Vemos que nesse processo de múltipla recriação de poderes à beira-mar, está representada a forma como as pessoas usufruem da terra. A segregação espacial exposta à beira-mar – pelo poder de hábitos e valores econômicos e culturais da apropriação e recriação de territorialidades dos condôminos na faixa de areia – reproduz o comportamento de quem reside intramuros na orla.

A prática dominante dos condôminos de demarcarem uma área à beira-mar é recorrente, porém a faixa de areia é pública e essa psicofera (SANTOS, 1988) criada é a reprodução de que até os espaços públicos são desiguais, conforme o poder de consumo dos seres humanos. É certo que muitos podem produzir territorialidades nos espaços em que vivem, mas nossa intenção é analisar a territorialidade exercida pelo grupo hegemônico.

O primeiro empreendimento que ofereceu esses serviços foi o condomínio Ventura, que disponibilizou o veículo coletivo próprio para a realização dos deslocamento, ligando o condômino até à beira-mar e o suporte a este na casa de apoio, com transporte próprio. Esse conjunto de atrativos se tornou recorrente nos demais condomínios horizontais fechados.

Figura 17 – Ônibus do condomínio horizontal Casa Hermosa que faz o transporte dos condôminos até à beira-mar, no bairro de Noiva do Mar



Fonte: GIACOMELLI, Deizi. Fevereiro de 2021

Figura 18 – Casa de apoio do condomínio horizontal Malibu, localizada na avenida Beira Mar, no centro de Xangri-Lá



Fonte: GIACOMELLI, Deizi. Setembro de 2020

As figuras 18 e 19 são casas de apoio do condomínio Malibu no centro de Xangri-Lá e do condomínio Rossi no bairro de Atlântida.

Figura 19 – Casa de apoio Condomínio Rossi, Rua Gutambu esquina com a rua Buriti, bairro de Atlântida



Foto: GIACOMELLI, Deizi. Setembro de 2020

Interessante é observar a dinâmica que se estabelece no entorno dessas áreas à beira-mar. Nota-se a existência de um *ethos* pouco convidativo para quem não participa do grupo. Reproduz-se, também, na faixa de areia, a segregação socioeconômica.

Figura 20 – Foto na praia do condomínio Enseada Lagos de Xangri-Lá



Fonte: Giacomelli, Deizi. Janeiro de 2022

Na imagem acima podemos perceber um número significativo de guarda-sóis azuis, eles que demarcam o espaço na faixa de areia para os condôminos do Enseada de Xangri-Lá, assim como na imagem a seguir do condomínio Villas

Resort, que tem espaço demarcado.

Na figura 21 pode-se notar o condomínio à direita com saída direto para o quiosque ao espaço destinado a seus condôminos por guarda-sóis laranjas. No apêndice dessa dissertação dispomos de mais imagens sobre este fato, para dimensionar com maior clareza nossa exposição sem cansar o leitor de imagens na leitura.

Figura 21 – Beira-mar do Condomínio horizontal fechado Villas Resort no bairro Remanso



Fonte: GIACOMELLI, Deizi. Janeiro de 2022

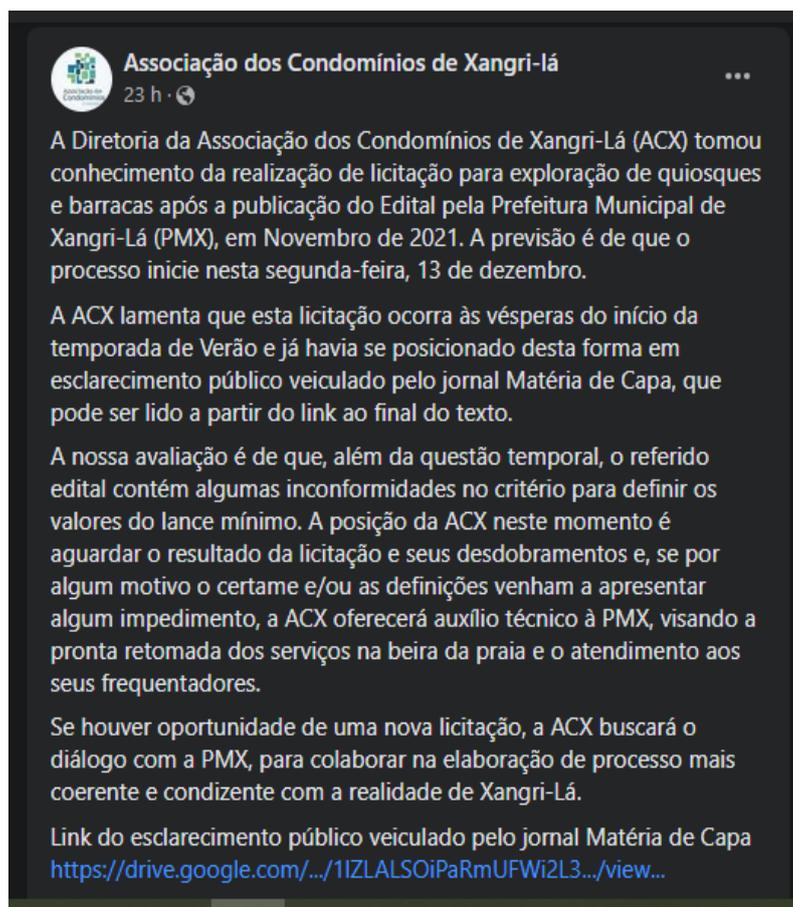
Visando ampliar sua atratividade comercial, bem como os seus lucros, muitos condomínios deixaram de construir ou alugar casas para prover o apoio aos condôminos. O serviço passou a ser terceirizado, realizado por quiosqueiros, prática que transfere a estes os custos do serviço a ser prestado.

São eles que realizam os serviços relacionados à alimentação e à disponibilização e/ou colocação dos objetos do kit praia. Segundo o proprietário de um quiosque no centro de Xangri-Lá, entrevistado em fevereiro do ano de 2021, próximo à Guarita de Salva Vidas 89, essa prática existe há dois anos e é uma alternativa recente na organização de prestação de serviços. Esse contrato acontece de diferentes formas, ora o condomínio paga a licitação do quiosque, ora paga um valor ao quiosqueiro.

Para a aquisição de um quiosque à beira-mar é necessário participar da licitação junto à Prefeitura Municipal. Inclusive, esse processo nos permite perceber a influência e o papel desempenhado pela Associação dos Condomínios Fechados que se prontificou a prestar consultoria para o executivo municipal para agilizar o

processo de abertura da temporada de veraneio com os quiosques, pois o primeiro edital do ano de 2021 para aquisição do alvará dos quiosques à beira mar teve incongruências.

Figura 22 – Recado na rede social da página da Associação dos condomínios fechados de Xangri-Lá



Fonte: Associação dos condomínios fechados, 2021

Na figura a seguir, observamos o Quiosque à beira mar que substitui a casa de apoio do condomínio Malibu. Segundo o proprietário, o quiosque demarca uma área com o kit praia do condomínio em torno do quiosque; os condôminos recebem um cartão que apresentam no quiosque para receber os serviços de bar e restaurante. Essa prestação de serviço ocorre mediante contrato do condomínio com o proprietário do comércio.

Figura 23 – Quiosque à beira mar localizado no bairro Centro, próximo à Guarita de Salva -



Fonte: GIACOMELLI, Deizi. Janeiro de 2021

Na imagem anterior observamos as barracas verdes, que são destinadas aos clientes, normalmente aos moradores e visitantes dos empreendimentos que contratam a prestação de serviço do quiosque. Neste caso, o condomínio Malibu. Nas imagens seguintes procuramos demonstrar que cada condomínio horizontal fechado dispõe os objetos com suas logomarcas de modo a estabelecerem limites simbólicos, que emulam a permissão somente de condôminos naquele território.

Figura 24 – Logomarca do condomínio horizontal fechado Las Dunas no bairro do Remanso



Fonte: GIACOMELLI, Deizi. Janeiro de 2022

Figura 25 – Logomarca do condomínio horizontal fechado Enseada Lagos de Xangri-Lá



Fonte: GIACOMELLI, Deizi. Janeiro de 2022

Encontramos essas práticas dos condôminos desde o bairro Rainha do Mar até o extremo norte do município, bairro de Atlântida. Assim, é possível verificar a existência desses serviços específicos e diferenciados, sazonalmente, destinados a quem detém poder de compra, do local onde se mora ou visita, configurando o papel da identidade do território e reforçando o território “enquanto representação, valor simbólico” (HAESBAERT, 2007, p. 50) na produção e reprodução do espaço.

Ao considerar a relação de poder que os condomínios horizontais fechados exercem em algumas praias, citamos novamente Haesbaert “o território, de qualquer forma, define-se antes de tudo com referência às relações sociais (ou culturais, em sentido amplo) em que está mergulhado, relações estas que são sempre, também relações de poder” (HAESBAERT, 2007, p. 54). De tal forma, analisamos o território do condomínio horizontal fechado quando esse vai à praia por meio da territorialidade exercida por seus condôminos, nas relações sociais e culturais que se estabeleceram na produção do espaço enquanto território, como mencionamos nas páginas da revisão da literatura.

Então, considerando o poder simbólico dos condomínios horizontais fechados expresso no espaço, apresenta-se a territorialidade dos condôminos à beira-mar em Xangri-Lá como manifestação de dominância de um grupo hegemônico que caracteriza uma segregação espacial em um ambiente público e que o poder econômico das pessoas consegue promover um muro invisível sobre a ocupação dos espaços. A orla da praia é um espaço coletivo de uso comum à sociedade. Dessa maneira, é necessária a (re)existência e uma reflexão sobre o recurso natural que é a faixa de areia, o acesso ao mar, sem o condicionamento ou o constrangimento das territorialidades existentes, conforme os grupos que a sociedade na sua evolução/transformação desenvolve.

Com efeito, a praia é um espaço público de acesso à sociedade e, para resistir aos territórios que direcionam recursos ambientais conforme o interesse do capital especulativo, principalmente dos agentes imobiliários, é necessário saber dos acontecimentos, estudá-los, relacionar e questionar a existência de tais práticas. Os espaços públicos são coletivos, os recursos ambientais, como a praia, são de uso comum, portanto a comercialização desse espaço para bares, restaurantes, condomínios horizontais fechados, direciona os ecossistemas a serem como mercadoria, criando uma segregação “socioambiental” (ROMERO, 2008).

Percebemos que a faixa de areia, enquanto mercadoria, sofre impactos sociais e ambientais, sem ocorrer um amparo e pagamento formalizado pelo uso às entidades públicas para retornar como serviço à sociedade. Apesar de ser uma astúcia dos agentes imobiliários transformarem bens comuns em espaços privativos. Como exemplo de expressividade de territorialidades dos espaços da faixa de areia do município, mesmo de modo intermitente, citamos um evento que ocorria anteriormente à pandemia da Covid-19, o Paleta Atlântida¹⁹.

Esse evento conta com empresários do setor imobiliário de grande capital, como o Grupo Cyrela, Melnick, entre outros agentes modeladores do espaço urbano. São proprietários de incorporadoras, construtoras, etc. É construído uma churrasqueira gigante com seus amigos e convidados na faixa de areia do lado da plataforma marítima do bairro de Atlântida em Xangri-Lá. Para esse evento são convidados investidores e amigos, também são divulgados novos lançamentos pelos agentes imobiliários, locais e regionais, estratégias utilizadas para promoção dos empreendimentos, acontecimento que é coberto por jornais de circulação regional.

Enquanto pesquisadores observamos a expressão das territorialidades exercidas por alguns grupos dominantes, mesmo que outras partes da sociedade se opunham por diferentes motivos. Nas notas de rodapé, colocamos o endereço eletrônico da resposta do Ministério Público²⁰, a uma denúncia feita ao órgão por pessoas contrárias ao evento, as quais se justificavam pela obstrução à passagem e à permanência de partes da sociedade não interessadas no acontecimento.

Ademais, trouxemos esse exemplo para fomentar uma reflexão sobre a dimensão do poder territorial e do processo de territorialidades que empreendimentos como condomínios horizontais fechados, proprietários e condôminos exercem nesse espaço de uso coletivo à beira-mar. Pensamos que possam existir territorialidades semelhantes em outras localidades, mas a territorialidade a que analisamos acontece atualmente e poderá expandir-se

¹⁹ Para saber mais acesse: KOSACHENCO, CAMILA. GZH, Verão. Paleta Atlântida reúne mais de 600 trios de assadores à beira mar. Zero Hora, 25/01/2020. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/comportamento/verao/noticia/2020/01/paleta-atlantida-reune-mais-de-600-trios-de-assadores-a-beira-mar-ck5tyfci00bbz01mvbco81hmy.html>. Acesso em: Nov. 2021.

²⁰ Para saber mais: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL. Decisão liminar. 2020. Disponível em: <https://trf4.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/801956008/agravo-de-instrumento-ag-50022463120204040000-5002246-3120204040000>. Acesso em: Nov. 2021

regionalmente, conforme se desenvolve o processo de expansão urbana, que tem no condomínio horizontal fechado e em seus condôminos uma expressividade que cria uma variante local e ao entorno.

Por fim, consideramos essa reflexão no modelo de ações que observamos em jornais, notícias e situações. Quando uma comunidade humilde economicamente tem pretensão e reivindicam, por exemplo, infraestruturas em seus bairros, geralmente necessitam de um período de tempo de negociação maior que grupos de empresários que gerenciam fortunas e conseguem determinar suas territorialidades com maior e acelerado dinamismo na sociedade. Portanto, a expansão urbana é embasada nas territorialidades (re)existentes na produção espacial.

5. COMO A LAGOA NÃO PODIA ESTAR NO MEU QUINTAL, RESOLVI REPRODUZI-LA

Propomos nesse curto capítulo uma reflexão sobre as transformações ambientais, principalmente das paisagens, que vêm ocorrendo no município de Xangri-Lá. Focando na apropriação da natureza como produto mercadológico dos agentes imobiliários aos bens naturais, refletiremos a partir da perspectiva do romantismo, pois sabemos que as pessoas passaram a apreciar a natureza relacionando-a com o bem-estar e como o modo de produção capitalista avançou, mais uma vez, a fim de promover a expansão urbana incorporada ao meio ambiente.

As agressões ao meio ambiente e as mudanças na paisagem são decorrentes do processo de expansão urbana no município de Xangri-Lá e das próprias modificações intramuros dos condomínios horizontais fechados. O mercado imobiliário reproduz lagos, vegetação de espécies diferentes daquelas nativas aos ambientes intramuros, os quais são empreendimentos relevantes ao município, mas que também são movimentos de âmbitos regionais. Tal qual observamos em alguns estudos realizados por autores da América Latina, como Hidalgo e Vidal-Koppmann, cujas análises ofereceram pistas valiosas à nossa reflexão crítica acerca da expansão urbana que observamos no município. A ampliação de áreas urbanas sobre espaços rurais ou desocupados impacta o meio ambiente, como analisa Romero ao refletir sobre algumas cidades chilenas:

El rápido proceso de expansión espacial de las ciudades intermedias ha sustituido ilimitadamente cubiertas de suelos ocupados anteriormente por lechos fluviales, áreas agrícolas, plantaciones florestales y remanentes de bosques nativos y estructurales del paisaje, limitando severamente las funciones y servicios ambientales producidos por las áreas verdes que existían al interior y más allá de los bordes urbanos de las ciudades. (ROMERO *et al*, 2008, p. 110).

A apropriação da natureza pela sociedade na produção e reprodução do espaço fomenta as transformações e nuances de significância que esta detém em diferentes períodos históricos. Claramente amparada pela classe burguesa, como apropriação de bem-estar, possibilita refletir a construção e a transformação do papel da natureza no tempo dado pelos seres humanos.

Com a sociedade industrial do século XIII, segundo Carvalho, a natureza foi

caracterizada como utilitária à sociedade (CARVALHO, 2008), principalmente com a Revolução Industrial, a qual intensificou o uso dos recursos naturais como progresso de uma sociedade que se modernizava conforme se verificava as descobertas. A sociedade urbana capitalista se refaz e rege em macroescalas as relações sociais e, de acordo com as palavras de Lefebvre, “a industrialização caracteriza a sociedade moderna” (LEFEBVRE, 2001, p. 11); e o trabalho, a vinda de pessoas do campo para morar em cortiços e trabalhar nas indústrias da cidade, foram processos do novo sistema de produção predominante da época. Com essas novas relações neste período histórico, novamente citamos Carvalho, a qual afirma que,

[...] não havia coleta de lixo, nem saneamento adequado. Os trabalhadores se amontoavam em cortiços e eram submetidos a longas e penosas jornadas de trabalho. Era altíssima a propagação de epidemias. Os relatos médicos da época registram um aumento significativo dos casos de doença mental, infanticídio e suicídio. Também se sabe da grande difusão, no período, de seitas e cultos de caráter apocalíptico. (CARVALHO, 2008, p. 23).

Ao seguir, na análise da autora, esta aponta que “todos esses indicadores revelam as situações-limite enfrentadas no dia a dia e o caráter agônico da experiência dos trabalhadores e demais habitantes” (CARVALHO, 2008, p. 23). A sociedade industrial necessitava de mudanças para o bem-estar social da época, possibilitando o surgimento de novos olhares também na forma de apropriação da natureza. Logo,

É na contraposição à violência social e ambiental do mundo urbano que se afirma a nostalgia da natureza intocada. As paisagens naturais e a natureza de um modo geral passam a ser um valor desejado pela sociedade. É nesse contexto que florescem as práticas naturalistas e as viagens de pesquisa buscando conhecer o mundo natural. Do mesmo modo, hábitos como manter em casa um pequeno jardim, criar animais domésticos, fazer passeios ao ar livre, piqueniques nos bosques, ouvir música em ambientes naturais, ir ao campo nos finais de semana, empreender, observar pássaros, são fartamente registrados pela literatura e pela pintura dos séculos XVIII e XIX. (CARVALHO, 2008, p. 24).

Quando o ser humano passa a apreciar a natureza junto ao seu bem-estar comum, inicia-se um período histórico que essa mesma autora caracteriza como,

Em sintonia com o romantismo do século XIX, as novas sensibilidades

estão na base de um sentimento estético em torno do que é natural, selvagem e não cultivado, isto é, não submetido à ordem e à intervenção humanas. Em nome dessa sensibilidade que idealizava a natureza como uma reserva de bem, beleza e verdade, abriu-se um importante debate sobre o sentido do bem viver, em que a natureza foi vista como um ideal estético e moral. Essa posição se expressou nas inúmeras críticas às distorções da vida nas cidades, às intervenções humanas na natureza, à apropriação utilitária dos recursos naturais, à violência contra animais e plantas etc. (CARVALHO, 2008, p. 24).

Nessa sensibilidade de usufruir do natural, sabe-se que essas práticas não cabiam à classe trabalhadora, que passava horas nas fábricas e nem possuía condições financeiras de viajar, porém se abre com a classe burguesa uma esfera de pensar e cultivar a natureza ao invés de somente destruir os recursos naturais. Wendel também faz essa menção histórica ao período exposto por Carvalho,

[...] no Renascimento assistimos a uma mudança no modelo de concepção da natureza, quando se passou de um padrão qualitativo, baseado na concepção fisicoteológica, para um modelo quantitativo da natureza. Isto significou uma ampliação da matematização do mundo, com o desencantamento da natureza e o seu enclausuramento em sistemas naturais e em jardins intencionalmente geométricos. (WENDEL, 2006, p. 116).

Os intelectuais nas academias levavam à esfera pública o debate ambiental e, no caso brasileiro, Carvalho faz alusão às décadas de 1960 e 1970, bem como à contracultura, anos da liberdade política e simbólica. Assim, como o ideário da sensibilidade com a natureza também é simbólica, “a tradição ambiental constitui um território simbólico, uma trama de sentidos e temporalidades sempre reencontrados e recriados nos autoposicionamentos dos sujeitos em suas trajetórias de vida” (CARVALHO, 2008, p. 39).

A partir do momento que o debate dos problemas ambientais se tornou tema de discussões públicas, ocorreu um movimento de criação de instituições que refletem e procuram agir no campo das políticas públicas. Conseqüentemente ocorrem congressos que discutem o papel do meio ambiente em relação às ações humanas que consomem seus recursos naturais sem preocupação da preservação de áreas para as gerações futuras, permeando debates no campo da sustentabilidade.

Lívia Holanda de Neves Barbosa disserta que a partir de 1970 “esse fato cultural e movimento político gerou uma variedade de linhas de ação, todas contendo propostas de um novo tipo de relação entre os seres humanos e o meio

natural” (BARBOSA et al, 1994, p. 265). A intenção dessas linhas escritas não é discutir essas correntes, fato que demais autores fazem com maestria, a intenção é aludir brevemente a fatos históricos que fizeram com que atualmente se discuta essa temática social para relacionar a percepção da proposta desta reflexão sobre os problemas ambientais de uma cidade que, ao ocorrer a expansão urbana, impacta o meio ambiente e modifica a paisagem com ações do setor privado e pela falta do planejamento urbano adequado do poder público.

A ideia é ressaltar que hoje temos correntes, como biocentrismo, as quais defendem que as relações de natureza e seres humanos devem estar pautadas pela ética, logo esses autores hipocêntricos trazem o pensamento do direito natural (BARBOSA, 1994). Junto com essa linha de pensamento existem, na área jurídica, iniciativas para dar voz a seres não humanos (e ao próprio elemento abiótico) “possui um status moral que também a torna elegível aos mesmos direitos de qualquer grupo humano” (BARBOSA, 1994, p. 268). Assim, busca-se embasamento nas palavras de Cardoso:

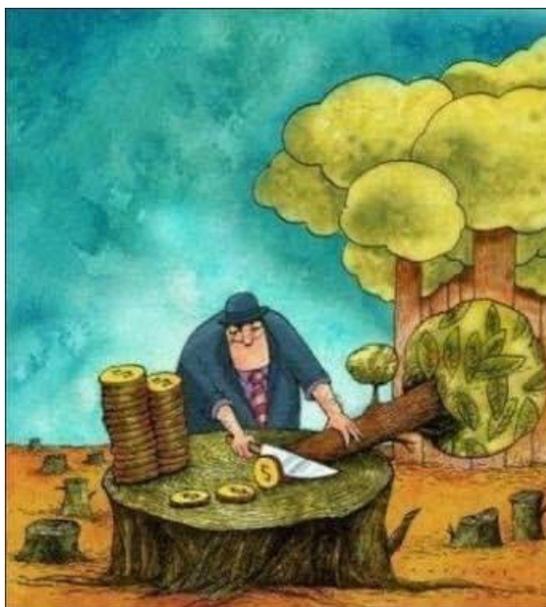
Os direitos da natureza são uma pauta exponente nos debates sobre meio ambiente e desenvolvimento, sobretudo no campo do Direito. São a principal proposta jurídica dos projetos de construção de alternativas sistêmica ao desenvolvimento e ao status quo de políticas extrativistas. Nesse sentido, projetos como o latino-americano Bem Viver elegeram a pauta dos direitos da natureza, ou direitos da mãe terra, como estratégia de reconhecimento da subjetividade de seres e entes não-humanos pelas vias legislativas e judiciais. (CARDOSO, 2019, p. 202).

Assim, tratam-se de ações de uma parcela da sociedade que procura dar direitos universais a animais e vegetais, tenta proteger e preservar partes da natureza da própria ganância humana de apropriação dos recursos naturais para suprir as necessidades dos seres humanos. É partindo dessa premissa ética em relação ao meio ambiente que versa esta análise sobre o ambiente natural do município de Xangrio - Lá. Por meio dessa consciência sobre a natureza, a sociedade também continua a se apropriar desta, para comercializá-la, principalmente os agentes imobiliários que agregam em seus empreendimentos atributos naturais. Segundo Wendel, a natureza “é apropriada e até mesmo produzida, com o objetivo de valorização monetária de objetos/mercadorias nos mais variados segmentos da produção e dos serviços.” (WENDEL, 2006, p. 115). Desta forma, segundo Píntos,

En resumidas cuentas, el paisaje pasa a ser una 'excusa', un mero recurso de la estrategia de mercado que pone muy por delante el beneficio económico y desprecia las valoraciones posibles del paisaje real y sus significados pretéritos. (PÍNTOS, 2017, p. 25).

A imagem a seguir procura demonstrar o avanço do capitalismo e o desmatamento, entretanto as transformações e apropriações da natureza vão além do desmatamento, mas cabe como modo de expressar, interpretar e refletir as ideias expostas nessas singelas linhas que compõem esta pesquisa, a natureza sendo transformada e precificada para o mercado imobiliário.

Figura 26 – O recurso natural como mercadoria



Fonte: Geografia hoje, julho de 2021

Na sociedade contemporânea a natureza, cada vez mais, passou a ser apropriada como produto, passível de comercialização. O foco de nossa análise considera como os agentes imobiliários criam seus empreendimentos como especiais ao agregarem a eles a ideia de natureza. Segundo Wendel,

Em nosso momento histórico, observa-se uma reaproximação ou um “reencanto” do mundo urbano ocidental com a natureza, ou melhor, com uma ideia, um padrão de natureza moldado pelos interesses capitalistas. Sob a dinâmica atual do capitalismo, os grandes agentes do mercado global, nos mais diversos ramos da economia, das indústrias aos serviços, oferecem produtos e serviços para as classes com maior poder de consumo, que os colocam muito próximo da natureza. Uma natureza retrabalhada sob a forma de uma segunda natureza, incorporada, produzida e vendida de acordo com as leis e objetivos do modo de produção atual - o lucro, a propriedade privada, os fetiches e sensibilidades do mercado. (WENDEL, 2006, p. 119).

A produção de uma segunda natureza, moldada a padrões arquitetônicos pelo mercado imobiliário, fortalece a desigualdade espacial. Nesse viés, Wendel discorre que “o consumismo e o marketing natural têm se tornado um hábito ou um estilo de vida, passando a ser o foco das relações capitalistas em todas as esferas da vida - da fábrica à moradia” (WENDEL, 2006, p. 119). Relaciona-se à fábrica de moradias como a nova forma de os agentes imobiliários agregarem valor a empreendimentos, apropriando-se dos bens naturais locais ou produzindo-os. Para Wendel,

de acordo com RECLUS, na associação entre especulação imobiliária e a natureza, os incorporadores se apropriam de todos os locais charmosos e belos, os quais ela divide em lotes retangulares, enclausurado-os atrás de muralhas uniformes onde são construídos mansões e casarões pretensivos. Para os que passeiam pelos caminhos e trilhas, nestes pretensos espaços de campos, a natureza não é mais do que aquela representada por arbustos talhados e amontoada de flores que são entrevistadas através das grades. (WENDEL, *apud* RECLUS 2006, p. 119)

Os condomínios horizontais fechados em Xangri-Lá são empreendimentos de agentes do mercado imobiliário que vinculam a agregação da natureza de duas formas, reproduzindo-a ou apropriando-se de espaços de lagoas, beira-mar e reservas de Mata Atlântica, ao mesmo tempo que modifica a paisagem local. Segundo Píntos,

[...] en esta etapa del capitalismo la transformación de la naturaleza deja de estar exclusivamente ligada a la explotación de los recursos naturales

o la producción de alimentos, y pasa a formar parte de un modelo expoliador que transforma a las periferias urbanas y sus paisajes singulares en las destinatarias privilegiadas de un conjunto de nuevas ofertas para el mercado inmobiliario. (PINTOS, 2017. p. 27).

Logo, ao incorporar fragmentos da natureza aos produtos urbanizados, os agentes imobiliários, com os condomínios horizontais fechados e a territorialidade que estes dispõem sobre o espaço, criam situações particulares e monopolizantes à localidade. Como exemplo, utilizamos o condomínio Bosques de Atlântida, que cercou partes restantes da mata Atlântica em seu território para fazer trilhas aos condôminos. De acordo com Hidalgo *et al*,

Entre los diferentes mecanismos de urbanización y valorización del espacio vigentes en la actualidad, está la venta de productos inmobiliarios caracterizados por condiciones de sitio y situación únicas, circunstancias que permiten generar altas rentas de monopolio y beneficios económicos. De esa manera, espacios con una alta calidad paisajística – montañas, valles, sabanas, bordes costeros y demás– son incorporados al mercado inmobiliario urbano mediante la promoción de utopías vinculadas al disfrute de la naturaleza y de las amenidades, ya sea mediante casas o edificios dispuestos en pequeños condominios cerrados o ciudades valladas, con un valor de uso como residencia principal o secundaria. Estas áreas residenciales implican la emergencia de fenómenos de elitización, exclusión, segregación y degradación ambiental, es decir, la antinomia de la utopía, la distopía. Aunque se venden como utópolis que permiten experimentar el medio natural con condiciones de vida urbana, se concretan como distópolis a partir de sus efectos socioespaciales (HIDALGO *et al*, 2016, p. 28)

As ambiguidades do processo da expansão urbana contribuem para que áreas desocupadas de dunas, banhados, de vegetação rasteira fossem frente para ocupação, especulação e produção de mercadorias pelos agentes imobiliários moldarem o espaço urbano do município, transformando suas paisagens. Podemos observar nas imagens a seguir, momentos distintos da paisagem transformada pela urbanização.

Figura 27 – Área antes da construção do condomínio horizontal fechado Las Palmas



Fonte: GIACOMELLI, Deizi. Abril de 2007

Nessa imagem percebemos como era a área antes do início das obras de aterramento (terraplanagem) para a instalação do condomínio horizontal fechado Las Palmas, no bairro de Noiva do Mar, composta por vegetação rasteira e áreas mais alagadas que necessitam de bastante aterramento para não serem inundadas e para que fossem construídos lagos artificiais no interior do condomínio.

Figura 28 – Condomínio horizontal fechado Quintas do Lago na fase inicial



Fonte. GIACOMELLI, Deizi. Abril de 2007

Figura 29 – Imagem atual do condomínio horizontal fechado Quintas do Lago



Foto: GIACOMELLI, Deizi. Dezembro de 2020

Na Figura 28 percebe-se a fase de aterramento do condomínio Quintas do Lago, já com as estacas que demarcam a localização para a implantação dos lagos artificiais. Aqui procuramos analisar a lagoa no rol dos produtos ofertados pelos agentes imobiliários. A cada transformação que a sociedade faz aos espaços ambientais ocorrem impactos na dinâmica natural existente no local e

transmudando a paisagem. Essas imagens são apenas ilustrativas, e procuram dimensionar uma reflexão, que o aterramento de grandes áreas provoca a morte de várias espécies de animais, principalmente os terrestres e que a substituição da natureza local, com lagos artificiais e novas espécies de vegetação, provocam a perda de ecossistemas e habitat naturais.

Com efeito, a abertura desses lagos artificiais ocasiona um atrito no nicho ecológico ambiental. Assim como mencionado por Romero, ocorrem mudanças orgânicas nos ecossistemas locais (ROMERO, 2008). Também causa a relocação de espécies, perda da biodiversidade, ameaça a espécies endêmicas, impactos sobre remanescentes de ecossistemas nativos, remoção e destruição de áreas alagadas, ou seja, alteração sobre ciclos naturais existentes no local, como rochas e lençol freático, área rica para estudos posteriores com maiores pretensões neste ecossistema local.

Além de caracterizar mudanças profundas na paisagem local, seja intramuros seja fora deles, denotam transformações que a sociedade produz no espaço, enquanto reproduz o próprio espaço. É o modo de produção capitalista avançando sobre os lugares, carregando suas significações, imprecisões, fetiches, quanto à apropriação do meio natural para modificá-lo, vinculando-o a sentidos de bem-estar e status social quando torna o espaço, a natureza e a paisagem em mercadorias. Dito de outro modo, os agentes imobiliários, ao produzirem bens imobiliários nos locais antes desocupados de Xangri-Lá, possibilitaram que ocorresse a produção espacial, transformando a natureza e a paisagem.

Portanto, temos a consciência de que a maior parte das obras realizadas pela sociedade alteram e impactam o meio ambiente. A questão norteadora desta reflexão são as incertezas provocadas pelo processo de expansão urbana que alteraram demasiadamente grandes extensões territoriais sem um planejamento estratégico de preservação ambiental disponível ao acesso das populações. Por fim, a comunidade local não atua de modo a intervir na quantidade de áreas, como a faixa de areia tornarem-se privativa, pois acreditamos que o acesso aos bens naturais é de acesso público universal e de todos os agentes modeladores do espaço, situações da própria reprodução da sociedade.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A sociedade modela o espaço conforme produz sua existência, em uma simultaneidade de coexistência, produção e reprodução de ambos, é como o sistema econômico capitalista que gerencia suas relações econômicas. Consideramos, assim, o acesso à renda dos seres humanos como divisor de acesso a fragmentos do espaço, enquanto moradia, enquanto consumo da produção e de serviços.

Analizamos, neste estudo, os grupos da sociedade que influenciam e modelam o espaço, principalmente, os agentes imobiliários e o poder público como facilitadores do processo de expansão urbana, ao expandir o espaço enquanto mercadoria, principalmente no município de Xangri-Lá. Partimos da ideia de que a cidade é o resultado das constantes transformações sociais, principalmente relacionada à industrialização, que está fortemente vinculada ao processo de urbanização pela infraestrutura, ou seja, pela oferta da produção do capital.

Sopesamos os agentes modeladores do espaço mencionados como propulsores do processo de expansão urbana, avultando diferentes localidades, enquanto produzem o espaço vinculando-o em um sentido mais urbanizado, deixando aquela vida marcada por um ritmo mais natural, distante a cada vez que reproduzem o espaço. Fortemente marcados pelas semelhanças às metrópoles, ocasionam nessa transformação espacial, em muitos casos, a própria metropolização do espaço, por tamanha expressividade das características parecidas com os centros urbanos.

Analizamos os condomínios horizontais fechados como produto dos agentes imobiliários que transformam a paisagem do município, em conjunto com a apropriação dos recursos naturais, nesse processo de expansão urbana. Esses empreendimentos são áreas territoriais, mas que detêm nestes espaços uma territorialização de poder e influência expressiva, ao dar novos sentidos ao processo de expansão urbana que se insere transformando o significado de viver em comunidades, porque os espaços intramuros que são de uso coletivo, são privativos aos moradores que estão cercados pelos muros.

Nesse domínio imaterial de poder, manifesta-se uma territorialidade dos condôminos que residem nesses empreendimentos cercados, e essa expressividade nos espaços acontece também na faixa de areia que marcam o

acesso a determinados locais da orla para os condôminos, através de guarda-sóis com as logomarcas dos condomínios horizontais fechados. É a apropriação dos ambientes naturais, conforme o poder econômico prevalece, segregando o espaço desigualmente até mesmo em espaços públicos. A partir da conceituação dos elementos que fundamentaram o estudo, desenvolvemos análises primeiro sobre o processo de expansão urbana que ocorre em Xangri-Lá.

Dessa maneira, acreditamos que a urbanização do município está fortemente marcada desde o processo de emancipação pelos agentes imobiliários e públicos, pois desde o início do processo o poder público cedeu uma área, para um grupo de agentes imobiliários que construíram o primeiro condomínio horizontal fechado. Sendo assim, o processo de expansão urbana esteve alicerçado na produção de imóveis de segunda residência, de urbanização aberta e fechada que são os condomínios horizontais fechados. Assim, com o passar do tempo, algumas áreas rurais tornaram-se urbanas, aumentando o perímetro urbano municipal.

Consideramos que em Xangri-Lá ocorre o processo de urbanização e metropolização dos espaços. Vemos que no município isso ocorre em conjunto com o processo de urbanização do espaço a metropolização, porque os condomínios horizontais fechados adquirem determinadas características, hábitos e valores para seus condôminos que são semelhantes às metrópoles. Quem reside intramuros não necessita sair do espaço murado pelo conjunto de serviços que estão disponíveis e fornecidos, mediante pagamento aos administradores dos empreendimentos.

Os condomínios horizontais fechados são territórios de pessoas que detêm poder econômico exacerbado, concentradas dentro de seus muros, confinadas à vivência entre semelhantes e de parecido privilégio de renda, que articulam novas relações sociais de comunidade e vivência em espaços coletivos, privativos devido aos muros, possibilitando repensar o que são os espaços públicos em partes da sociedade. Portanto, em Xangri-Lá viver em um condomínio horizontal fechado é sinônimo de viver em uma comunidade privativa.

A Associação dos Condomínios Fechados é um meio de os condôminos interagirem com a sociedade de uma forma que estabelece o fortalecimento do poder e influência, ou seja, uma territorialidade imaterial, que influencia nas pressões e decisões dos órgãos públicos, conforme o interesse daqueles agentes sociais. Desse modo, o paraíso distante ao horizonte, no qual o sol reflete uma areia reluzente, mas também alguns muros que cercam propriedades, atributos da

expansão urbana do modo capitalista de produção, que transformaram a paisagem e a natureza ao produzirem e reproduzirem o espaço nas diferentes localidades do município.

A territorialização expressa pelos condomínios horizontais fechados e condôminos permitiu empregar uma análise do conceito de territorialidade na realidade que acontece em Xangri-Lá, sobretudo no período de férias (janeiro e fevereiro) na orla do município.

Ademais, a comercialização dos recursos naturais acontece em nossa sociedade há muitos anos, entretanto no município essa territorialização na faixa de areia intermitente relaciona-se diretamente a empreendimentos dos agentes imobiliários que tendem a privatizar os diferentes espaços. Inicialmente é uma prática local, mas com tendência expansionista. A territorialidade à beira-mar em Xangri-Lá acontece sazonalmente, pela fixação de kits de praia com logomarcas dos empreendimentos, direcionando partes daquele espaço aos condôminos, acarretando uma divisão socioambiental, em um espaço que é de destinação pública, pois não há formalização para a comercialização a empreendimentos privados.

Por meio dessas análises chegamos a considerações que a apropriação ou reprodução da natureza pelos agentes imobiliários na produção e reprodução do espaço em Xangri-Lá, acontece na alteração da paisagem. Nos empreendimentos intramuros teremos uma natureza reproduzida conforme o projeto arquitetônico do empreendimento, com lagos artificiais, espécies vegetais de outros nichos ecológicos, principalmente as palmeiras, como símbolo de reprodução da natureza, que não é vegetação nativa da faixa litorânea.

Na beira-mar temos uma apropriação do espaço expressa pela territorialidade desses empreendimentos e seus condôminos, tornando aqueles espaços frequentados somente por proprietários intramuros, porque não é um ambiente convidativo a quem não é convidado ou morador do empreendimento e não é fornecido o kit praia a quem não detém um cartão de identificação de residência em determinado condomínio. Na sociedade contemporânea, os condomínios horizontais fechados são os novos produtos imobiliários para as classes dominantes exercerem sua separação dos demais indivíduos da sociedade, pelos muros físicos e simbólicos, transformando as relações de cidade, urbanização, sociedade e a vivência em comunidades.

Portanto, assim acontece a expansão urbana em Xangri-Lá, uma urbanização com acesso desigual à produção e à reprodução do espaço, além dos atributos naturais, terem acessibilidade e facilidades conforme o local de moradia. As desigualdades sociais produzidas pelo próprio ser humano são refletidas na paisagem do município, que delineiam em quilômetros de muros o poder econômico. Somente com o conhecimento dessas realidades ocorrerá a (re)existência dos acessos desiguais, a visibilidade de toda população a seus diferentes espaços e acessos.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANTOCHEVIZ, Angela Bugs. **Análise multiescalar da expansão urbana de cidades litorâneas**. São Paulo: Enanpur, 2017.

ASCHER, François. **Urbanização e modernização**. In.: ASCHER, François. Os novos princípios do urbanismo. São Paulo: Romano Guerra, 2010.

ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS DE XANGRI-LÁ. **Vote em Xangri-Lá. Para nossa praia ficar melhor, agora só falta você**. Disponível em <https://www.facebook.com/acxangrila/>. Acesso em 01/2022.

BALDRAIA, André, *et al.* **Condomínios Horizontais Fechados em Xangri-Lá/RS: Os Impactos Ambientais e a (Re)Construção de Práticas Espaciais à Beira-Mar**. São Paulo: V SEDRES, ANAIS, 2021.

BARBOSA, Livia Holanda de Neves, *et al.* **Os direitos da natureza numa sociedade relacional: Reflexões sobre uma nova ética ambiental**. Ver. Estudos Históricos, Rio de Janeiro: vol. 7, nº. 14, p. 265-289, 1994.

BARBOSA SOBRINHO, Pedro Pereira. E assim nasceu Xangri-Lá. BARROSO, Vera Lúcia Macial (Org.). **Raízes de Xangri-lá**. Porto Alegre: Evangraf/EST, 2016. p. 54-59.

BARROSO, Vera Lúcia Macial (Org.). **Raízes de Xangri-lá**. Porto Alegre: Evangraf/EST, 2016.

CALDAS, Aulete. **Minidicionário contemporânea da língua portuguesa**. Rio de Janeiro: Lexikon, 2011.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000.

CARDOSO, Ana Carolina de Almeida. **Para quê, ou para quem, é o Direito? Uma discussão sobre a personalidade jurídica de entes não-humanos**. Alas, Asociacon Latinoamericana de Sociologia. XXXII Congreso Internacional. Lima-Peru, 2019.

CARLOS, Ana Fani. **A reprodução do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.

_____. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: FFLCH, 2007.

_____. **Henri Lefebvre: A problemática urbana em sua determinação espacial**. Rev. Geosp – Espaço e Tempo. São Paulo: v. 23, n. 3, p. 458-477, 2019.

CARVALHO, Isabel Cristina Moura. **A invenção ecológica: Narrativas e trajetórias da Educação Ambiental no Brasil**. 3 ed. Porto Alegre: UFRGS, 2008.

CONSELHO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO LITORAL COREDE LITORAL. **Plano Estratégico Participativo de Desenvolvimento Regional do COREDE Litoral Norte do Rio Grande do Sul**. Osório, 2017.

CORREA, Lobato Roberto. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

_____. **A rede urbana**. São Paulo: Ática, 1989a.

CYRELA. **Enseada Lagos de Xangri-Lá**. Disponível em <https://www.cyrela.com.br/imovel/enseada-lagos-de-xangri-la-casa-xangri-la-porto-alegre-rs>. Acesso em 12/2021.

DARDE, Vaine. **Hino de Xangri-Lá**. Disponível: <https://www.lettras.mus.br/hinos-de-cidades/1655456/>. Acesso em 12/2021.

DUNKER, Cristian Ingo Lenz. **Mal-estar, sofrimento e sintonia: Uma psicopatologia do Brasil entre muros**. São Paulo: Boitempo, 2015.

FERNANDES, Luís Jorge. A emancipação de Xangri-Lá: Processos e polêmicas. In.: BARROSO, Vera Lúcia Macial (Org.). **Raízes de Xangri-Lá**. Porto Alegre: Evangraf EST, 2016. p. 102-117.

FISCHER, W. Jacy. A luta pela Emancipação de Xangri-Lá. In.: BARROSO, Vera Lúcia Macial (Org.). **Raízes de Xangri-Lá**. Porto Alegre: Evan-graf EST, 2016. p. 92- 95.

FONSECA, Cauê. **Veranistas engrossam população do Litoral Norte durante a pandemia e cogitam mudanças em definitivo**. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/comportamento/noticia/2020/06/veranistas-engrossam-populacao-do-litoral-norte-durante-a-pandemia-e-cogitam-mudancas-em-definitivocmxpi300hc0162ryoicjv6.html>. Acesso em 07/2021.

IZIDRO, Chico. **Sambaquis de Xangri-Lá recebem medidas de proteção efetiva**. Disponível em: correiodopovo.com.br/verao/sambaquis-de-xangri-l%C3%A1-recebe-m-medidas-de-prote%C3%A7%C3%A3o-efetiva-1.542876. Acesso em: 06/2021.

FOOTE-WHITE, W. **Sociedade de esquina**. Rio de Janeiro: Zahar, 2005.

GEOGRAFIA HOJE. **Desmatamento**. Disponível em <https://www.facebook.com/Geografia-Hoje-111311331338502/>. Acesso em 07/2021.

HAESBAERT, Rogério. **O espaço na modernidade**. Rev. Terra Livre – AGB. n.º. 5 p. 47-68,1998.

_____. **Dos múltiplos territórios à multiterritorialidade**. Disponível em <https://www.ufrgs.br/petgea/Artigo/rh.pdf>. Acesso em 07/2021.

_____. **Concepções de territórios para entender a desterritorialização. Território, territórios: ensaios sobre o ordenamento territorial**. Rio de Janeiro, 2007.

_____. **O mito da desterritorialização: Do “fim dos territórios” à multiterritorialidade**. 3 ed. Rio de Janeiro: Beltrand Brasil, 2007.

_____. **Viver no limite: Território e multi/trans territorialidade em tempos de in- segurança e contenção**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2014.

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

_____. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

_____. **O espaço como palavra chave**. Oxford: Blackwell, 2006.

HIDALGO. *Et al.* **Utópolis ou Dipópolis?: Produção imobiliária e metropolitização na costa central do Chile (1992-2012)**. Disponível em https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=. Acesso em 10/01/2020

IMOBILIÁRIA SILVA SANTOS. **A cidade dos condomínios fechados do Rio Grande do Sul**. Disponível em [imobiliariasilvasantos.com.br/conheca-xangri-la-a-cidade-d os-condominios-fechados-do-litoral-do-rio-grande-do-sul/](http://imobiliariasilvasantos.com.br/conheca-xangri-la-a-cidade-d-os-condominios-fechados-do-litoral-do-rio-grande-do-sul/). Acesso em 05/2021.

INGOLD, Tim. **A evolução da sociedade**. In.: FABIAN, Andrew (Org.). *Evolução: Sociedade, Ciência e Universo*. Bauru: Edusc, 2003

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades e estados**. Disponível em ibge.gov.br/cidades-e-estados.html?. Acesso em 07/2021.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades**. Disponível em <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados.html>. Acesso em 08/2021.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **População urbana**. Disponível em <https://educa.ibge.gov.br/jovens/conheca-o-brasil/populacao/18313-populacao-rural-e-urbana.html>. Acesso em 03/2020.

JAPIASSÚ, Andressa Luana Teixeira *et al.* **As diferentes formas de expansão urbana**. *Rev. Nacional Gerenciamento das cidades*. v. 02, nº. 13, p. 15-25, 2014.

VIDAL-KOPPMANN. Sonia. **Urbanizaciones cerradas en la Región Metropolitana de Buenos Aires: articulación socioespacial de actores públicos y privados. Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011.

KOSACHENCO, CAMILA. ZH, Verão. **Paleta Atlântida reúne mais de 600 trios de assadores à beira mar**. 25/01/2020. Disponível em

<https://gauchazh.clicrbs.com.br/comportamento/verao/noticia/2020/01/paleta-atlantida-reune-mais-de-600-trios-de-assadores-a-tyfci00bbz01mvbco81hmy.html>
2020. Acesso em 11/2021.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo, Editora Centauro. 2001.

_____. **Espaço e política**. Belo Horizonte, Editora da UFMG, 2008.

LENCIONI, Sandra. **Observações sobre o conceito de cidade e urbano**. In.: Rev. GEOUSP - Espaço e Tempo. São Paulo: n.º. 24, 2008.

_____. **Metropolização**. In.: Rev. GEOgraphia Niterói. v. 22, n.º. 48, 2020.

LIMA, Maria Eliane *et al.* **Cidadania: sentidos e significados**. Educare: XIII Congresso Nacional de Educação, 2017.

LOPES, Eduardo Baptista *et al.* **A ocupação urbana no Litoral Norte do Rio Grande do Sul, Brasil, e suas implicações no turismo de segunda residência**. Rev. Brasileira de Gestão Urbana, n.º. 10, p. 426-440, 2018.

MATOS, Eduardo. **Um raio X do tratamento de água e esgoto de Xangri-Lá**. Zero Hora, 05/08 2018. Disponível em: gauchazh.clicrbs.com.br/comportamento/verao/noticia/2018/01/um-raio-x-do-tratamento-de-esgoto-no-litoral. Acesso em 05/2021.

MONTEIRO, Sabrina. **Rodovia Nelson Gonçalves é o novo nome da Estrada do Mar**. (ERS 389). Disponível em: <https://www.daer.rs.gov.br/rodovia-nelson-goncalves-e-o-novo-nome-da-estrada-do-mar-ers-389>. Acesso em 07/2021.

MORIN, Edgar. **Terra-Pátria**. Edgar Morin e Anne-Brigitte Kern. Porto Alegre: Sulina, 2003.

PÍNTOS, Patricia. **Extractivismo inmobiliario y vulneración de bienes comunes en la cuenca baja del río Luján**. Extractivismo urbano: debates para una

construcción colectiva de las ciudades. Buenos Aires: Fundación Rosa Luxemburgo; Ceapi; El Colectivo, 2017.

PREFEITURA MUNICIPAL DE XANGRI-LÁ. **Decreto nº. 146, de 27 de dezembro de 2017.** Disponível em: xangrila.rs.gov.br/noticiasview/873_a-prefeitura-municipal-atraves-de-empresa-licitada-iniciou-no-mes-maio-as-obras. Acesso em 05/2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE XANGRI-LÁ. **Estrutura administrativa.** Disponível em: <https://xangrila.rs.gov.br>. Acesso em 05/2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE XANGRI-LÁ. **Lei complementar nº 12, de onze de julho de 2005.** Disponível em: <https://xangrila.rs.gov.br>. Acesso em 05/2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE XANGRI-LÁ. **Lei nº 1111, de 06 de junho de 2008.** Disponível em: <https://xangrila.rs.gov.br>. Acesso em 05/2021.

PRESTES, Pedro Ruby. Síntese retrospectiva do Rincão da Barra João Pedro: Uma parcela da Base territorial: História de Xangri-Lá. BARROSO, Vera Lúcia Macial. **Raízes de Xangri-lá.** Porto Alegre: Evangraf/EST, 2016. p. 48-56.

PRESTES, Ruby Pedro. **O município de Xangri-lá antes de 1950, ao encontro de suas raízes.** Rev. Litoral em foco. Xangri-Lá: nº 184, 2006.

RESORT, Villas. **A capital dos condomínios fechados.** Disponível em: <https://www.capitaldoscondominios.com.br/condominio/villas-resort-xangri-la-villas-resort/36#gallery-2>. Acesso em: Acesso em 05/2021.

ROMERO, Hugo *et. al.* El crecimiento espacial de las ciudades intermedias Chilenas de Chillán y Los Ángeles y sus impactos sobre la ecología de paisajes urbanos. In.: LEMOS, Geraiges Inês Amália *et al.* (Org.). **América Latina: Sociedade e meio ambiente.** São Paulo: Expressão popular, 2008

SANTOS, Milton. **O espaço geográfico como categoria filosófica.** São Paulo: Terra Livre, 1988.

_____. **O espaço do cidadão**. 2ª ed. São Paulo: Nobel, 1993.

_____. **A natureza do espaço: Técnica e tempo, razão e emoção**. 4 ed. São Paulo: EDUSP, 2006.

SEBRAE. **Perfil Gaúcho das cidades gaúchas. Xangri-Lá, 2019**. Disponível em https://datasebrae.com.br/municipios/rs/Perfil_Cidades_Gauchas. Acesso em 12/2021.

SOCIOLOGIA E ANÁLISE. **Quinta-feira mais eclética**. Disponível em <https://www.facebook.com/SociologiaEAnalise>. Acesso em 07/2021.

SORDI, Jaqueline. **Atrás do muro, longe da areia: Como é a vida nos condomínios de luxo do Litoral Norte**. Zero Hora, 2017. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/comportamento/verao/noticia/2017/01/atras-do-muro-longo-da-areiacomo-e-a-vida-nos-condominios-de-luxo-do-litoral-norte-9612799.html>. Acesso em 07/2021.

SOUZA, André dos Santos Baldraia. **Presos no círculo, prostrados no asfalto: tensões entre o móvel e o imóvel**. Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia e Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2013.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

_____. **Os conceitos fundamentais da pesquisa socioespacial**. 4 ed. Rio de Janeiro: Bertramont Brasil, 2018.

SOUZA, Mariana Barbosa de *et al.* **O desenvolvimento urbanos de Xangri-Lá: Do Capão Alto aos condomínios fechados.** In.: BARROSO, Vera Lúcia Macial. Raízes de Xangri-lá. Porto Alegre: Evangraf/ EST, 2016. p. 92-95.

_____. **Condomínios horizontais fechados: Urbanização e segregação socioespacial no Litoral Norte do Rio Grande do Sul.** Santa Cruz do Sul: s/n, 2017.

_____. **Norma e território: O processo de normatização dos condomínios horizontais fechados no Litoral Norte do Rio Grande do Sul.** Tese Doutorado em Território, Planejamento e Sustentabilidade, Universidade de Santa Cruz do Sul UNISC. Santa Cruz, 2019.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e urbanização.** 13 ed. São Paulo: Contexto, 2001.

STROHAECKER, Tânia Marques. **A urbanização no Litoral Norte do Rio Grande do Sul: Contribuição para a gestão urbana ambiental do município de Capão da Canoa.** Tese doutorado na Universidade Federal do Rio Grande do Sul Instituto de Geociências. Programa de Pós- Graduação em Geociências. Porto Alegre, 2007.

SUERTEGARAY, Dirce Maria Abtunes. **Espaço geográfico Uno e Múltiplo. Revista Electrónica de geografía y ciencias sociales.** Rev. Universidad de Barcelona. Barcelona: s/n, nº. 93, 2001.

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL. **Decisão liminar. 2020.** Disponível em <https://trf-4.ju-sbrasil.com.br/jurisprudencia/801956008/agravo-de-instrumento-ag-50022463120204040000-5002246-3120204040000>. Acesso em 11/2021.

TURKIENICZ, Benamy *et al.* **Xangri-Lá: Síntese dos principais problemas ambientais e urbanísticos de Xangri-Lá/RS.** Porto Alegre: EDUFRGS, 2020.

VENANCIO, Catiúscia da Silva. Xangri-Lá: Paraíso entre o céu e o mar. In.:

BARROSO, Vera Lúcia Macial. **Raízes de Xangri-lá**. Porto Alegre: Evangraf/EST, 2016. p. 60-64.

_____. Xangri-Lá: A Câmara Municipal de Xangri-Lá: traços de sua trajetória. In.: BARROSO, Vera Lúcia Macial. **Raízes de Xangri-lá**. Porto Alegre: Evangraf/EST, 2016. p. 127-131.

VIALE, Enrique. **El extractivismo urbano**. 2017. Disponível em <https://rosaluxspba.org/wpcontent/uploads/2017/07/Extractivismo-Urbano-Final-Paginas-Nueva-Version.pdf>. Acesso em 01/2020.

WENDEL, Henrique. **A natureza sempre foi bela, mas nunca tão sofisticada. A cidade e a valorização da natureza, os empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo**. Boletim Gaúcho de Geografia. S/l: n°. 31, p. 114-125, 2006.

APÊNDICE I – OS CONDOMÍNIOS EM AÇÃO À BEIRA-MAR

Apêndice 1 - Horizontal Rivera no bairro de Rainha do Mar



Fonte: GIACOMELLI, Deizi. Jan. de 2022

Apêndice 2 - Espaço à beira mar demarcado para o condomínio Sea Coast. Funcionários que fornecem o Kit praia aos condôminos



Fonte: GIACOMELLI, Deizi. Jan. de 2022

Apêndice 3 - Casa de apoio ou paradoro do Enseada Lagos de Xangri-Lá



Fonte: GIACOMELLI, Deizi. Jan. de 2022

Apêndice 4 - Distanciamento dos espaços à beira mar entre condôminos (Guarda-sóis brancos) e população fora dos muros



Fonte: GIACOMELLI, Deizi. Jan. de 2022

Apêndice 5 - Espaço à beira mar reservado ao condomínio horizontal fechado Villagio, na praia de Atlântida. Imagem com o funcionário recolhendo o kit praia



Fonte: GIACOMELLI, Deizi. Jan. de 2022

APÊNDICE II – QUESTIONÁRIOS – MODELO

Apêndice 6 - Questionários utilizados na pesquisa

UFRGS – Programa de Pós Graduação em Dinâmicas Regionais e Desenvolvimento
(PGDREDES)

Mestranda: Deizi Giacomelli -

contato:deizisa@hotmail.com

Orientador: André Baldraia -

contato: andre.baldraia@ufrgs.br

Esta pesquisa tem como objeto de estudo, analisar a expansão urbana do município de Xangri-Lá com a construção dos condomínios horizontais fechados. Agradeço à disposição. (Não é necessário identificação).

- Público alvo: Associação dos condomínios horizontais fechados de Xangri-Lá.

Data: ___/___/___

Localização da Associação:

- 1) **Há quanto tempo existe a Associação dos Condomínios Fechados?**
- 2) **Quais ações a associação realiza?**
- 3) **Quantos condomínios são vinculados à associação? Quais são eles?**
- 4) **A associação sabe o número global de empregos gerados pelos condomínios?**
- 5) **Possuem esse dado desagregado, por condomínio?**
- 6) **Existe a possibilidade de sabermos a quantia de funcionários?**

UFRGS – Programa de Pós Graduação em Dinâmicas Regionais e
Desenvolvimento

(PGDREDES)

Mestranda: Deizi Giacomelli - contato:deizisa@hotmail.com

Orientador: André Baldraia - contato: andre.baldraia@ufrgs.br

Esta pesquisa tem como objeto de estudo, analisar a expansão urbana do município de Xangri-Lá com a construção dos condomínios horizontais fechados. Agradeço à disposição. (Não é necessário identificação).

- Questionário aos comerciantes locais.

Nome: _____

Idade: _____

() Feminino () masculino

Data: _____ / _____ / _____

Local: _____

Profissão: _____

1) Qual o período que vocês trabalham? Poderá ser marcado mais de uma opção.

() semanalmente

() Feriados e finais de semana

() Temporada de veraneio

2) Há alguma mudança no modo como vocês trabalham nos feriados e finais de semana, ou na temporada de veraneio?

3) Com a instalação dos condomínios horizontais fechados no município ocorreu mudanças na sua atividade como comerciante? Quais?

UFRGS – Programa de Pós Graduação em Dinâmicas Regionais e
Desenvolvimento

(PGDREDES)

Mestranda: Deizi Giacomelli - contato:deizisa@hotmail.com

Orientador: André Baldraia - contato: andre.baldraia@ufrgs.br

Esta pesquisa tem como objeto de estudo, analisar a expansão urbana do município de Xangri-Lá com a construção dos condomínios horizontais fechados. Agradeço à disposição. (Não é necessário identificação).

Autorização para gravar, se for o caso. () SIM() Não

Data: _____ / _____ / _____

Público alvo: população local

Nome: _____

Idade: _____

Local: _____

Profissão: _____

1) Há quanto tempo você reside no município?

- () Menos de dois anos
- () Mais de 2 anos
- () Mais de 5 nos
- () Mais de 10 anos
- () Mais de 15 anos
- () Mais de 20 anos.
- () Sempre residiu aqui.

2) Como você percebe os condomínios horizontais fechados no município? É permitida mais de uma opção.

- () São geradores de empregos
- () Trazem problemas ambientais ao município
- () Possibilitaram ao município uma maior

arrecadação

() Um processo de expansão urbana

Outras:

3) **Para você, como os condomínios interferem em sua vida?**

UFRGS – Programa de Pós Graduação em Dinâmicas Regionais e
Desenvolvimento - (PGDREDES)

Mestranda: Deizi Giacomelli - contato:deizisa@hotmail.com

Orientador: André Baldraia - contato: andre.baldraia@ufrgs.br

Esta pesquisa tem como objeto de estudo, analisar a expansão urbana do município de Xangri-Lá com a construção dos condomínios horizontais fechados.

Agradeço à disposição. (Não é necessário identificação)

Autorização para gravar, se for o caso. () SIM () Não

Data:_____/_____/_____

Público Alvo: trabalhadores dos condomínios horizontais fechados

Nome:_____

Idade:_____

Local:_____

Profissão/função:_____

1) **Em qual condomínio horizontal fechado você trabalha?**

2) **Que tipo de atividade você exerce no condomínio?**

3) **Você é um profissional?**

() diarista () autônomo () celetista

4) **Há quanto tempo presta serviço a esse condomínio?**

UFRGS – Programa de Pós Graduação em Dinâmicas Regionais e
Desenvolvimento (PGDREDES)

Mestranda: Deizi Giacomelli - contato:deizisa@hotmail.com

Orientador: André Baldraia - contato: andre.baldraia@ufrgs.br

Esta pesquisa tem como objeto de estudo, analisar a expansão urbana do município de Xangri-Lá com a construção dos condomínios horizontais fechados. Agradeço à disposição. (Não é necessário identificação)

Questionário da administração do condomínio.

Nome: _____ Idade: _____

() Feminino

() Masculino

Local: _____

Profissão: _____

- 1) Quanto tempo trabalha na função?
- 2) Qual é o número de funcionários permanentes no condomínio?
- 3) Número de funcionários que entram no condomínio não fixos?
- 4) Número de residências no condomínio?
- 5) Qual é a função da casa de apoio localizada próxima ao mar?
- 6) Quais outros produtos o condomínio oferece aos condôminos?
- 7) Qual o número de moradores permanentes no condomínio?

UFRGS – Programa de Pós Graduação em Dinâmicas Regionais e
Desenvolvimento (PGDREDE)

Mestranda: Deizi Giacomelli - contato:deizisa@hotmail.com

Orientador: André Baldraia - contato: andre.baldraia@ufrgs.br

Esta pesquisa tem como objeto de estudo, analisar a expansão urbana do
Município de Xangri-Lá com a construção dos condomínios horizontais fechados.

Agradeço à disposição. (Não é necessário identificação)

Questionário à Secretaria de Planejamento de Xangri-Lá.

Nome: _____

Idade: _____ () Feminino () masculino

Data: _____

Local: _____

Profissão: _____

- 1) O ano de incorporação é a mesma coisa que o Decreto para aprovação de um condomínio horizontal fechado?
- 2) Qual a diferença do decreto e o urbanístico aprovado em relação a tabela que a Secretaria do Planejamento organizou?
- 3) O que quer dizer termo de ajustamento de conduta?
- 4) O que quer dizer o condomínio reprovado?
- 5) Como poderei descobrir o período de incorporação dos condomínios?