



URBANIZAÇÃO, LEGITIMAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NOS MUNICÍPIOS DE CAPÃO DA CANOA E DE XANGRI-LÁ /RS/BRASIL

Mariana Barbosa de Souza¹

RESUMO: Este artigo é resultado de uma tese de doutorado que trata da relação entre norma e território e o contexto urbano dos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá. Entender como ocorreu a ocupação e a urbanização de Capão da Canoa e de Xangri-Lá implica a compreensão do entendimento de diferentes fatores, dentre eles, os que relacionam com o meio físico, a dinâmica econômica local e regional, condicionantes de uso e ocupação do solo urbanos e as leis que exercem influência nestes municípios. A região também é marcada por significativas marcas ambientais, que demarcam o seu tempo geológico, todavia em razão do objetivo principal deste trabalho, importa saber acerca da sua constituição histórica, seus agentes sociais, que marcam, fazem e refazem o espaço urbano de Capão da Canoa e de Xangri-Lá, além de entender-se como ocorreu o surgimento dos condomínios horizontais fechados em ambos os municípios. Assim, este artigo está estruturado a partir do objetivo de compreender-se como ocorreu a interação entre sociedade e espaço na região dos municípios em análise, entendendo-se como se deu a dinâmica do território dos municípios analisados, quais são os agentes sociais que interagem neste espaço e como eles influenciaram o surgimento dos condomínios neste território.

Palavras-chave: Urbanização; Condomínios Horizontais Fechados; Capão da Canoa. Xangri-Lá.

ABSTRACT: This article is the result of a doctoral thesis that deals with the relationship between norm and territory and the urban context of the municipalities of Capão da Canoa and Xangri-Lá. Understanding how occupation occurred and the urbanization of Capão da Canoa and Xangri-Lá implies the understanding of different factors, among them, those that relate to the physical environment, the local and regional economic dynamics, conditions of use and occupation of urban land and the laws that exert influence in these municipalities. The region is also marked by significant environmental marks, which demarcate its geological time, however, due to the main objective of this work, it is important to know about its historical constitution, its social agents, that mark, make and remake the urban space of Capão da Canoa and Xangri-Lá, in addition to understanding how the emergence of horizontal condominiums closed in both municipalities. Thus, this article is structured from the objective of understanding how the interaction between society and space occurred in the region of the municipalities under analysis, understanding how the dynamics of the analyzed municipalities occurred, which are the social agents that

¹ Pós-doutoranda em Geografia na Universidade Estadual de Ponta Grossa. Doutora e Mestra em Desenvolvimento Regional pela Universidade de Santa Cruz do Sul. Advogada, bacharela em Direito, também pela Universidade de Santa Cruz do Sul. Endereço eletrônico: marisouza_10@hotmail.com.



Natal, eram anúncios de reformas e também um convite aos veranistas (SANTOS, 2005).

Outros hotéis também foram construídos: Hotel Nunes (1922); Hotel Bela Vista (1923); Hotel Bassani (1928); Hotel Riograndense (1926); Hotel Beira Mar (sem data de construção precisa), que recebeu hóspedes como o ex-governador Leonel Brizola e o ex-presidente João Goulart e sua esposa Dona Tereza. Os hotéis ficavam fechados durante o inverno, abrindo somente para a temporada de veraneio. Seus proprietários eram fazendeiros da região e no inverno trabalhavam com a criação de animais e reserva de alimentos como chimia, ovos, entre outros, que seriam servidos aos turistas durante a temporada de verão. As fazendas também abasteciam os empreendimentos com o leite. Os hotéis Bassani e Beira Mar continuam atendendo turistas, porém, agora, não somente no verão, tendo em vista que o município aumentou significativamente seu contingente populacional, além de oferecer diversos serviços (SOUZA, 2019).

Também neste período outras praias possuíam balneabilidade, como Cidreira e Torres. Mas Cidreira possuía muita areia (muitas dunas), o que em dias de vento, especialmente o vento nordeste, conhecido popularmente como *nordestão*, incomodava os turistas. Torres também era bastante conhecida, mas era mais distante da capital Porto Alegre, enquanto que Capão da Canoa, além de ser mais próxima, possuía acesso fácil à beira da praia, já que possuía um longo gramado que ia dos hotéis à faixa de areia. Mesmo assim, os turistas eram transportados dos hotéis até a beira da água em carros de boi. No local haviam biombos para trocarem de roupas, particulares ou dos próprios hotéis. Os primeiros habitantes de Capão da Canoa são originários da região de Maquiné, porquanto o desenvolvimento dos serviços ligados à hotelaria, necessitou de mão-de-obra de atendentes, faxineiros, cozinheiros e outros (SANTOS, 2005).

Em 1938 foi inaugurada a RS-030, que liga Porto Alegre a Tramandaí e que melhorou o acesso aos balneários, que ainda desenvolviam-se de maneira desordenada, razão pela qual o governo passa a demandar esforços para regulamentar e fiscalizar os loteamentos de segunda residência que surgiam no litoral. De acordo com Strohacker (2007), a regulamentação e fiscalização de novos loteamentos na região do Litoral Norte gaúcho foi organizada tanto na esfera estadual, quanto na esfera municipal, isso porque o território do município de Osório



era imenso. Do município de Osório emanciparam-se doze municípios desde a década de 1960.

Quadro 1 – Emancipações

Município originário	Ano de criação	Emancipações
Santo Antônio da Patrulha	1809 (Instalação: 1811)	Conceição do Arroio (Osório – 1857)
Osório	1857	Capão da Canoa (1982)
Capão da Canoa	1982	Xangri-Lá (1992)

Fonte: adaptado pela autora de Espindola, Florentino e Barroso, 2004.

Nos anos 1940, o Engenheiro Luis Ubatuba de Faria⁴ assume a chefia do Departamento de Balneários Marítimos e realiza uma visita técnica ao Uruguai que é noticiada nos principais veículos midiáticos da época e tem como objetivo principal buscar conhecimento, aplicá-lo no Litoral, a fim de desenvolvê-lo e angariar fundos para o governo do Estado. O planejamento territorial do Litoral Norte é alvo de entrevistas que o engenheiro deu na época (STROHACKER, 2007).

Há uma preocupação com os trabalhadores urbanos e com as classes médias da época, razão pela qual são implantadas colônias de férias no Litoral, que objetivavam respaldar os governos de Getúlio e de Cordeiro de Farias. Ademais, o aumento de veranistas aquecia a economia regional, além de promover a povoação local. Ocorreram doações de terreno do Governo do Estado, para a criação destas Colônias, também para sociedades, associações, sindicatos, e outras entidades, de todo os balneários do Litoral Norte, mas principalmente em Tramandaí e Capão da Canoa (STROHACKER, 2007).

Outra questão importante que merece ser destacada, é que neste cenário, a urbanização litorânea consolida-se e o loteamento destes trechos passa a ser necessário. Com efeito, o valor paisagístico e a praia, enquanto espaço de tranquilidade, de descanso, de lazer, são incorporados aos valores dos imóveis. Neste sentido, Macedo (1998, p. 153) contribui ao afirmar que

⁴ De acordo com Oliveira (2016, p. 53) “Personagem fundamental desta história dos balneários, Ubatuba (1908-1954) atuou como profissional na iniciativa privada e em órgãos públicos. Seja produzindo relatórios ou promovendo palestras, entrevistas e exposições em Porto Alegre durante os anos 30, Ubatuba foi figura reconhecida e respeitada no noticiário local. Foi funcionário da Prefeitura e formado na Escola de Engenharia em 1932, escola onde começou o ensino de urbanismo em Porto Alegre, quando ainda não existiam cursos de arquitetura.”



Possuir um imóvel ou passar as férias em frente ao mar vira sinônimo de status e por todas as cidades de porte –capitais ou não –surtem bairros que foram construídos à semelhança de Copacabana. A via beira-mar transforma-se em pólo aglutinador da população como centro de lazer por um público amplo.

Todos esses meandros marcam a urbanização de Capão da Canoa e do Litoral Norte gaúcho como um todo. E é a partir da década de 1940, em que há uma reestruturação no Departamento de Balneários Marítimos, que o Engenheiro Luís Ubatuba de Faria assume a gerência de diferentes projetos de loteamentos no Litoral gaúcho, dentre eles: Imbé, Atlântida, Tramandaí e Torres (STROHACKER, 2007). Foi de Ubatuba a idealização de uma grande cidade balneária, que iria da serra até o mar, incluindo Xangri-Lá e Capão da Canoa. O projeto gerou grandes expectativas na época, mas não teve prosseguimento, em razão da sua inviabilidade econômica (SANTOS, 2005). Mesmo assim, em Xangri-Lá, principalmente, são notáveis os traços herdados de Ubatuba. A cidade possui diversas alamedas e passarelas que facilitam e direcionam a cidade para os pedestres, diferentemente de todas as outras cidades do Litoral Norte gaúcho.

No final dos anos 1940 é constituída a primeira construtora de Capão da Canoa, a empresa Territorial Capão da Canoa Ltda. Os loteamentos ocorreram a partir de uma planta urbana, a “Gleba A da Av. Rudá (N) até Atlântida (S) e Gleba B da Rua General Osório até a beira da Lagoa dos Barros (exceto as terras dos Prestes e Matadouro de Angelim Bassani).” (ROSA, 2004, p. 101). No centro de Capão da Canoa alguns lotes já eram de particulares.

A construtora Capão da Canoa Ltda. foi responsável pela construção dos primeiros edifícios de apartamentos de Capão da Canoa e muitos apostavam que não seriam vendidos, pois acreditava-se que, em razão do solo arenoso, os prédios poderiam desmoronar a qualquer momento (SANTOS, 2005), como é o caso do Edifício Aimoré, prédio imponente ainda hoje na beira mar de Capão da Canoa.

Assim, é na década de 1950 que a população de Capão da Canoa aumenta, isso porque trabalhadores que serviam nos hotéis somente na alta temporada, passam a residir na localidade. Os serviços relacionados aos loteamentos, à urbanização, ao turismo, demandam cada vez maior mão-de-obra. Então, são necessários corretores de imóveis, cuidadores de crianças, motoristas, calceteiros de estradas, jardineiros, entre outros.



O governo estadual também se empenha no sentido de influenciar o turismo na região. Diversos acessos são melhorados e ou criados para apoiar o acesso ao Litoral Norte gaúcho. A estrada que liga Porto Alegre à Osório é expandida até Torres (BR-59). Como o caminho era repleto de lagos, lagoas e rios, pontes também foram construídas sobre rios: Maquiné, Mampituba e Cardoso. E, de grande significado para Capão da Canoa, foram iniciadas as obras da RS-407, que tem início em Morro Alto, além da construção da ponte sobre a Barra João Pedro (SANTOS, 2005).

Strohacker (2007) afirma que nas décadas de 1950 e 1960 vários empreendimentos e estudos foram realizados pela Secretaria de Obras Públicas do Estado, na região do Litoral Norte. Sendo Assim, aos poucos, diferentes equipamentos foram sendo implementados, como redes de água, telecomunicações, energia elétrica, saúde, de educação (escolas, como a criação do Instituto Estadual Riachuelo), de segurança, a partir da criação de delegacias de polícia, guarnições de corpo de bombeiros. Neste período, os investimentos acontecem para além da sede de Capão da Canoa, voltando-se para a praia de Capão Alto e para a praia planejada de Atlântida, hoje distritos do município de Xangri-Lá. O plano envolvia emancipar Terra de Areia, juntamente com Capão da Canoa, mas a tentativa restou frustrada e somente Tramandaí logrou êxito no período (BOFF, 2004).

Para Strohacker (2007), as décadas de 1970 a 1990 marcarão a região litorânea pela implementação de programas que objetivaram: ordenamento territorial; a melhoria do potencial hídrico; e a proteção ambiental. Destacam-se principalmente as ações de cunho ambiental, que visavam diagnosticar a destinação dos resíduos sólidos urbanos do Litoral Norte e Médio, por meio de um Convênio entre a Companhia de Pesquisa em Recursos Minerais (CPRM), FEPAM e Metroplan, apontando, portanto, para uma nova orientação de desenvolvimento regional, que ultrapassava os limites municipais e que dava ênfase ao ordenamento do território a partir da qualificação e da preservação dos recursos naturais.

Também na década de 1970, acompanhando o chamado "milagre" econômico brasileiro, as vias de acesso ao litoral são melhoradas, especificamente em 1973 é concluída a *Free-way* (trecho da BR-101 que liga a capital Porto Alegre ao Litoral Norte). Estes investimentos influem diretamente na economia de Capão da Canoa, impulsionando o turismo e a construção civil, esta última atividade, importante geradora de emprego também na baixa temporada (inverno). Em 17 de janeiro de



1976 é inaugurada a Plataforma Marítima de Atlântida. A ideia da construção de uma plataforma marítima em Atlântida foi do sr. Antônio Casaccia, que teria se inspirado em um cartão postal da Califórnia e pensado na plataforma como um atrativo turístico para a região. Hoje a plataforma é ocupada por pescadores(as) artesanais e turistas (ROSA, 2004).

No ano de 1974, na praia de Noiva do Mar (hoje distrito de Xangri-Lá), um grupo de 11 empresários, oriundos de Caxias do Sul e proprietários de uma gleba de terra, dão início à ocupação urbana local. A propriedade havia sido comprada em 1954 (SEBBEM, 2016).

No ano de 1978, durante a gestão do Prefeito Jorge Dariva, empossado via indicação do governo militar, é aberta a estrada interpraiais que une a Praia do Barco e o Arroio Teixeira (atualmente, ambos são distritos de Capão da Canoa), e também é construído um pontilhão sobre o Arroio da Pescaria. No mesmo ano é criado o Conselho de Desenvolvimento Urbano e, no ano seguinte é instalado o Plano Diretor do balneário de Capão da Canoa, aprovado pela lei 1.660 de 1979, que buscava ordenar o crescimento urbano. Também no ano de 1979, o executivo de Osório assina contrato com o governo estadual para a construção da Escola Estadual Luiz Moschetti (SILVA, 2004).

No final da década de 1970 é dado início ao planejamento da praia de Capão Novo (atual distrito de Capão da Canoa). De acordo com seu idealizador (Elmar Ricardo Wagner), a praia era destinada à classe média alta e com uma estrutura só podendo ser comparada à estrutura das praias norte americanas. Foram criadas zonas específicas para o comércio, indústrias, lazer e até mesmo uma zona ecumênica destinada à construção de templos e igrejas. Na época investiu-se um milhão e quinhentos mil dólares na construção de um parque à beira mar (WAGNER, 2004).

No final da década de 1970, início de 1980, é estabelecida uma Comissão Emancipacionista. No dia 14 de março de 1981 é realizado um plebiscito, em que a resposta final é sim, pela emancipação de Capão da Canoa. A Comissão seria responsável pela administração do novo município, até o dia 31 de janeiro de 1983, data de posse do prefeito eleito em novembro de 1982. Assim, no dia 31 de janeiro de 1982, na sede do clube de futebol Capão da Canoa tomaram posse os vereadores e prefeito do município. Em 12 de abril de 1982 é criado oficialmente o



novo município no governo estadual de José Augusto Amaral de Souza (SILVA, 2004).

A década de 1980 também é marcada pela invasão de turistas originários dos países do Prata, contabilizados em torno de 500 mil, o que significou um aumento econômico importante, sobretudo da indústria da construção civil e do setor terciário (serviços e comércio) de todo o Litoral Norte, mas principalmente de Capão da Canoa e de Torres (STROHACKER, 2001).

Entende-se, assim como afirmado por Strohacker (2007), que a ocupação não planejada de certos segmentos da região litorânea do norte gaúcho, ocorreu devido à descentralização político administrativa, à ausência de fiscalização e à relativa omissão das instâncias de poder imbuídas da tarefa de zelar pelos bens coletivos de uso comum. Como exemplo pode-se citar a criação da lei de regularização dos condomínios horizontais fechados, ela só foi criada no município de Xangri-Lá em 2004, quatorze anos depois do início da construção do primeiro condomínio. Alguns destes condomínios horizontais fechados estão inseridos em beira mar, em beira de lagoas e mesmo assim, por um grande tempo, não havia qualquer regulamentação, tanto em esfera federal, quanto na esfera local.

Em termos de visibilidade para Capão da Canoa, ocorre em 1985 a primeira edição do Concurso Garota Verão, em Capão da Canoa. O concurso, promovido pelo Grupo RBS, já ocorria em Porto Alegre, em alguns clubes, mas no ano de 1985 teve sua primeira edição realizada em uma praia. A partir da parceria firmada entre a prefeitura caponense e o grupo de comunicação, desde 1985, o evento é realizado anualmente no segundo domingo de março (ALVES e GERMANO, 2004). Até 2018 foram realizadas trinta e três edições em Capão da Canoa e é inegável que o evento colocou o município em evidência para o Rio Grande do Sul. Em 1990 é inaugurada a RS 389, conhecida por Estrada do Mar, durante a gestão do Governador Pedro Simon, a fim de dar vazão ao trânsito que havia na BR-101. A construção da Estrada do Mar também contribuiu para o turismo na região. Ela inicia em Osório e finda em Torres.

Em contexto de abertura política, redemocratização e descentralização política, como afirmado, inicia-se o movimento pela Emancipação de Xangri-Lá em meados de janeiro de 1990. O processo emancipatório de Xangri-Lá foi bastante conturbado, por várias razões, dentre elas, Capão da Canoa não queria perder parte de seu território; Rainha do Mar (hoje distrito de Xangri-Lá), por meio de seus moradores,



queria ser anexada à Osório, município que naquela época detinha maiores condições econômicas; o governador estadual da época, Alceu Colares, vetou o pedido inicial de emancipação, sob a alegação de que emancipações enfraquecem os territórios dos municípios; e outras lideranças locais importantes, como Lauro Jardim e seu irmão Érico de Souza Jardim também eram contra a emancipação (FERNANDES, 2016).

O plebiscito foi autorizado pela Lei Estadual nº 9.361 de 1991 e ocorrido em 10 de novembro de 1991. E a lei 9.612 de 20 de março de 1992 criou o município de Xangri-Lá, com os seguintes balneários: Atlântida, Guará, Xangri-Lá, Praia dos Coqueiros, Marina, Maristela, Remanso, Arpoador, Noiva do Mar e Rainha do Mar.

No ano de 1995 é aprovada a comercialização dos condomínios horizontais fechados *Xangri-Lá Villas Resort*, com 337 unidades, e *Atlântida Lagos Park*, com 344 unidades. A partir de então, a urbanização da região do Litoral Norte gaúcho assume uma nova configuração (SOUZA, 2017).

Assim como o Concurso Garota Verão colocou em evidência para o Estado gaúcho, o município de Capão da Canoa, para Xangri-Lá, o Festival de Música Planeta Atlântida teve o mesmo impacto. O Planeta Atlântida é um festival nacional de música que ocorre anualmente no balneário de Atlântida, distrito xangrilense. O evento é privado, uma promoção do Grupo RBS, mas conta com a parcerias do poder público (COPATTI e FAGUNDES, 2016). Estreou em 1996 com bandas como Mamonas Assassinas e, mais recentemente, tem atingido um público maior, por ter tido suas últimas edições transmitidas em emissoras nacionais.

Em relação ao turismo em Capão da Canoa, dois parques aquáticos são criados na década de 1990. O primeiro deles, o Parque Acqua Lokos (inaugurado em 1997), de propriedade do ex-prefeito Ledorino Brogni. O segundo, *Marina Park*, de propriedade da empresa Marina Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. e localiza-se ao lado de um condomínio horizontal fechado, o *Velas da Marina*, com 293 lotes. Ambos os parques situam-se na Estrada do Mar.

Nos anos 2000 intensifica-se a produção de condomínios horizontais fechados, em Capão da Canoa e em Xangri-Lá, mas especialmente neste último, que já conta com mais de trinta empreendimentos em comercialização. Em Capão da Canoa destaca-se também a verticalização, nesse período é aprovada legislação que permite a construção de prédios de até treze pavimentos e nota-se a sua presença na Avenida Beira-Mar, especialmente, conforme a Figura 1. Quanto mais próximo da



beira mar, maior é o potencial construtivo, tendo em vista a demanda. A procura por residências próximas à orla também é maior (SOUZA, 2017). Em Xangri-Lá, a legislação permite a construção de prédios seis pavimentos.

Figura 1 – Avenida Beira-Mar de Capão da Canoa



Fonte: Acervo pessoal Mariana Barbosa de Souza, 2018 (autoria da foto: Mariana Barbosa de Souza).

Em 2001 é inaugurada uma unidade da Universidade de Santa Cruz do Sul (UNISC) em Capão da Canoa. A inserção da universidade em Capão da Canoa também influenciou para o desenvolvimento da região, que antes contava apenas com uma unidade da Universidade Luterana do Brasil (ULBRA), em Torres e uma unidade da rede Cenicista de Ensino (UNICNEC), em Osório.

Historicamente, a urbanização de Capão da Canoa e de Xangri-Lá foi marcada e estruturada pelo crescimento demográfico, pelas migrações e pela população sazonal. Observa-se que a composição atual das cidades do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, entre outros condicionantes, é resultado de ações praticadas pelo governo gaúcho até meados dos anos 1980, além de inter-relações entre poderes público e privado, num contexto de abertura democrática e descentralização das decisões políticas.

Resumidamente também entende-se, conforme ilustrado por Strohacker (2007), que a urbanização de Capão da Canoa e de Xangri-Lá possa ser dividida em fases. Todavia, diferentemente das fases e dos períodos adotados pela autora, toma-se para a presente pesquisa, não o termo *urbanização*, mas sim *ocupação*, por entender-se a necessidade de apontar as fases de ocupação do território em estudo. Ademais, entende-se que assim, estar-se-á dando visibilidade às populações



se que em relação ao crescimento demográfico da última década, tanto Capão da Canoa, quanto Xangri-Lá, tiveram um aumento populacional superior ao do Estado do Rio Grande do Sul, já que concentraram incrementos expressivos e tiveram um percentual de aumento acima de 30% no último período censitário.

Quadro 2 – População Total, Rural e Urbana de Capão da Canoa e Xangri-Lá - 2010

Municípios, Região e Estado	População total		População Urbana (A)		População Rural (B)		A (%)		B (%)	
	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2010	2010
Capão da Canoa	30.498	42.040	30,285	41.787	164	113	99,46 %	99,73 %	0,54 %	0,27 %
Xangri-Lá	8.197	12.434	7,618	12.379	573	55	93,01 %	99,56 %	6,99 %	0,44 %
Litoral Norte	268.788	296.983	219.381	254.373	70.113	41.710	77,19 %	84%	22,81 %	16%
Rio Grande do Sul	10.181.749	10.693.929	8.317.984	9.100.291	1.869.814	1.593.638	81,65 %	86%	18,35 %	14%

Fonte: Censo IBGE, 2000 e 2010.

Outro aspecto que merece ser destacado é a população flutuante presente nos municípios do Litoral Norte gaúcho, principalmente em Capão da Canoa e em Xangri-Lá, conforme quadro 3:

Quadro 3 – População flutuante em Capão da Canoa e em Xangri-Lá

	População permanente*	População flutuante	População total	Crescimento populacional em relação à população permanente %
Capão da Canoa	47.538	56.861	106.399	123,8%
Xangri-Lá	13.769	25.159	38.928	182,7%

Fonte: Zuanazzi e Bartels, 2016.

*Estimativa populacional da FEE para 2015 (por isso os dados diferem-se da tabela anterior).

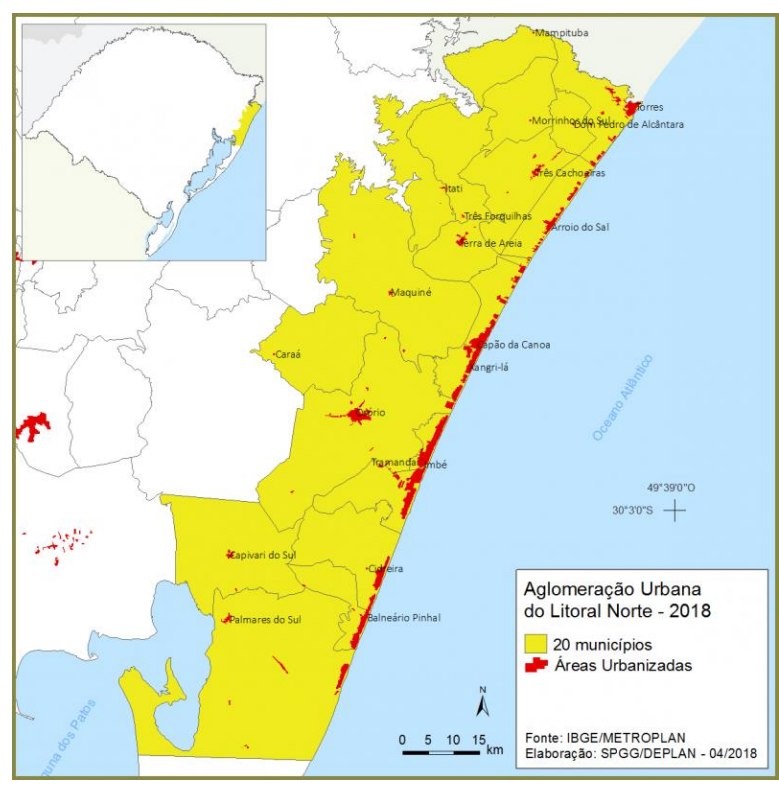


O estudo de Zuanazzi e Bartels (2016) considera dois grandes grupos populacionais: o permanente e o flutuante (aquele que não reside no Litoral Norte, porém permanece na região por alguma fração de tempo). A população total representa o somatório entre a população residente e a população flutuante.

Enquanto, nos meses de inverno, a população total é dada pela população residente (que vem apresentando tendência de aumento ao longo dos anos, atingindo 208 mil pessoas em janeiro de 2015), nos meses de verão, principalmente em janeiro e fevereiro, a média cresce, alcançando em torno de 500 mil habitantes — um aumento de mais de 140% em relação à população permanente. (ZUANAZZI e BERTELS, 2016, p. 14).

No mês de janeiro de 2015, analisando-se o número de domicílios ocupados e aqueles de uso ocasional, Capão da Canoa registrou a maior população média (106.399 habitantes), enquanto que Xangri-Lá apresentou um crescimento populacional de 182,7% em relação ao número relativo à população permanente. (ZUANAZZI e BERTELS, 2016).

Figura 3 – Aglomeração Urbana do Litoral Norte



Fonte: Atlas Socioeconômico do Rio Grande do Sul, 2018.

A maioria dos municípios do Litoral Norte são polarizados pela capital gaúcha, Porto Alegre, que está a 132 km de Xangri-Lá e 140 km de Capão da Canoa. E é justamente por essas relações com outras escalas que impera uma análise dos



CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Litoral Norte gaúcho é marcado por diferentes períodos de ocupação e urbanização, cada qual com suas características de usos. Porém, ainda sim, é possível perceber que o período mais recente, que vem até os dias atuais e que caracteriza-se pela presença maciça de condomínios horizontais fechados é a fase mais marcante. Diante destes produtos imobiliários surgem eixos viários, essenciais para os municípios em análise.

Embora existam novos produtos imobiliários no mercado, conforme afirmado por Souza (2019), pode-se comprovar empiricamente, mediante a realização de entrevistas e visitas *in loco* que a ocupação por condomínios horizontais fechados tende a perdurar por um longo tempo. Os condomínios horizontais fechados presentes nos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá são destinados a uma população de alta renda e representam uma urbanização altamente segregadora, tanto fisicamente (visto que todos os empreendimentos possuem muros altos que os cercam), quanto socialmente (já que se destinam a uma parcela seleta da sociedade).

Obviamente, a presença destes empreendimentos ocasiona diferentes impactos no território, que vão desde questões ambientais até a perda de qualidade de vida daqueles moram nos municípios. As extensas áreas ocupadas pelos condomínios acarretam interrupções no espaço urbano e os agentes sociais que atuam no processo de produção deste espaço urbano contribuem para a privatização de espaços públicos que deveriam estar à disposição da população como um todo (SOUZA, 2019).

Finalmente, o que se percebe é que todos esses reflexos são consequência da ausência de planejamento urbano, o que acaba facilitando a atuação de investidores sob a justificativa de que a região necessita de desenvolvimento econômico, possibilitando, assim, a ação livre da especulação imobiliária, que a seu modo torna comercializável bens naturais, sem preocupação com as consequências no território nos quais os produtos imobiliários estão sendo implantados.

REFERÊNCIAS:

