

URBANIZAÇÃO E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NO LITORAL SUL DO BRASIL: OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM SANTA CATARINA E RIO GRANDE DO SUL

Mariana Barbosa de Souza

Rogério Leandro Lima da Silveira

Resumo: O tema do presente artigo é a urbanização e segregação socioespacial no Litoral Sul do Brasil a partir da inserção de condomínios horizontais fechados em Santa Catarina e Rio Grande do Sul. O objetivo geral é compreender a urbanização e segregação socioespacial no Litoral Sul do Brasil: os condomínios horizontais fechados em Santa Catarina e Rio Grande do Sul. São objetivos específicos: a) Analisar o processo de constituição e de expansão dos condomínios horizontais fechados e de sua produção, do seu marco legal no sul do Brasil, apontando os principais agentes sociais envolvidos e suas estratégias de ação no Rio Grande do Sul (Litoral Norte, especificamente Capão da Canoa e Xangri-Lá) e em Santa Catarina (Itapema e Camboriú); e b) Identificar os principais reflexos dos condomínios horizontais no desenvolvimento urbano dos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá, ambos localizados no Litoral Norte do Rio Grande do Sul e Itapema e Camboriú, insertos no norte de Santa Catarina. O método de abordagem é dedutivo e o método de procedimento monográfico com técnicas de pesquisa bibliográfica e documental. O enfoque principal do trabalho está centrado no estudo da urbanização da região sul do Brasil, mormente no Litoral Norte do Rio Grande do Sul e no Litoral Norte de Santa Catarina.

Palavras-chave: cidade, condomínios horizontais fechados, região, urbanização.

Abstract: The theme of this article is urbanization and socio-spatial segregation in the South Coast of Brazil from the insertion of closed condominiums in Santa Catarina and Rio Grande do Sul. The overall goal is to understand the urbanization and socio-spatial segregation in the South Coast of Brazil. The closed condominiums in Santa Catarina and Rio Grande do Sul. Specific objectives: a) To analyze the process of formation and expansion of closed condominiums and its production, its legal framework in southern Brazil, pointing out the key social actors involved and

their strategies in Rio Grande do Sul (North Coast, specifically Capão da Canoa and Xangri-Lá) and Santa Catarina (Itapema and Camboriú); b) Identify the main reflections of condominiums in urban development of the municipalities of Capão da Canoa and Xangri-Lá, both located on the north coast of Rio Grande do Sul and Itapema and Camboriú, inserts in northern Santa Catarina. The approach is deductive method and the method of monographic procedure with techniques of bibliographical and documentary research. The main focus of the work is centered in the study of urbanization of southern Brazil, especially on the north coast of Rio Grande do Sul and in the North Coast of Santa Catarina.

Keywords: city, closed condominiums, region, urbanization.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

O tema do presente projeto de tese diz respeito à urbanização e a segregação socioespacial no Litoral Sul do Brasil: os condomínios horizontais fechados em Santa Catarina e Rio Grande do Sul.

A metodologia que guia a pesquisa pela análise do processo de urbanização e dinâmica do desenvolvimento do mercado imobiliário, sobretudo relacionada aos condomínios horizontais fechados mostra-se instigadora e desafiante, na medida em que o território sofre constantes modificações. A dinâmica territorial urbana caracteriza-se pela intensa urbanização e pelo aumento das desigualdades regionais gerando ações e resultados produzidos pelos agentes sociais no espaço geográfico. O método de abordagem adotado está estruturado num sistema de conceitos articulados, os quais orientarão a reflexão teórica e o caminho de pesquisa de modo a poder responder a questão central da pesquisa, bem como alcançar o atingimento dos seus objetivos específicos. A abordagem é qualitativa por meio de análise e interpretação do referencial teórico e dos dados obtidos com a pesquisa documental e com o levantamento de dados primários junto aos principais

agentes sociais envolvidos no processo de constituição e expansão dos condomínios na região sul do Brasil.

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

Trata-se também de um tema inovador, visto que poucos trabalhos científicos acadêmicos foram produzidos na área. Percebe-se o “estado da arte” em relação a esse processo em cidades localizadas no litoral brasileiro, o qual ainda é incipiente e se encontra em construção.

1. CONTEXTUALIZAÇÃO DA REGIÃO

O Litoral Norte do Rio Grande do Sul experimentou, nos últimos quinze anos, um crescimento urbano intenso. Os dados do COREDE Litoral comprovam esse crescimento na região (FEE, 2014). Mais especificamente, os municípios de Capão da Canoa e Xangri-Lá foram os que mais aumentaram sua população. O COREDE Litoral possui uma população total de 296.083 habitantes.

Tabela 1: Região do Litoral Norte - RS: Taxa de crescimento da população total, rural e urbana - base 1991

Ano	População	Total	%
1991	Total	177.309	
	Urbana	127.375	
	Rural	49.934	
1995	Total	241.227	36,05%
	Urbana	173.191	35,97%
	Rural	68.036	36,25%
2000	Total	280.446	58,17%
	Urbana	214.510	68,41%
	Rural	65.936	32,05%
2010	Total	296.083	66,99%
	Urbana	254.373	99,70%

Rural	41.710	-16,47%
-------	--------	---------

Fonte: FEE, 2015

Na região, em 2010, o município de Capão da Canoa apresentava uma população total de 42.040 habitantes, e o município de Xangri-Lá de 12.434 habitantes. Fazendo uma comparação, a fim de se traçar um breve panorama do crescimento urbano na região, Capão da Canoa, em 1993 (portanto já com a emancipação de Xangri-Lá), detinha uma população total de 21.943 habitantes, enquanto que Xangri-Lá possuía 5.944. A taxa de urbanização de Capão da Canoa de 99,14% em 1991 passou para 99,39% em 2010. Na mesma direção Xangri-Lá passou de 95% em 1996 para 99,55% em 2010 (FEE, 2015).

Assim, os dados apresentados pela Fundação de Economia e Estatística indicam que a região nos últimos anos tem atraído expressivo contingente de novos moradores, tanto que a população de Capão da Canoa e de Xangri-Lá praticamente dobrou em menos de 20 (vinte) anos. Com o aumento da população urbana de Capão da Canoa e de Xangri-Lá, novos produtos imobiliários foram criados e expandidos na região, dentre eles o instituto do condomínio residencial horizontal fechado, o qual se apresenta como a expressão de um processo de segregação socioespacial, seguindo a tendência já verificada a partir da década de 1990, nas metrópoles e cidades médias brasileiras e latino-americanas.

Já em Santa Catarina a urbanização do Litoral Norte se deu de forma mais prematura. A respeito do início da urbanização de Itapema, tem-se que

Por volta de 1670, Itapema tinha como moradores pescadores e colonos açorianos. O estilo das moradias construídas na época dava o nome à cidade de Taperá. [...] Conta a história que, em 1800, os moradores abandonaram cidade em consequência de um ataque de piratas. Em 1850 a cidade se reorganizou, sendo denominada como vila, anexada ao município de Porto Belo. Recebeu o nome de Itapema no ano de 1924, passando a ser um distrito de Camboriú. Porto Belo perdeu o status de município, sendo anexada a Tijucas. [...] Em 1926 Porto Belo volta a ser emancipada, anexando novamente Itapema ao seu município. Olegário Bernardes, então vereador de Porto Belo e representante do distrito de Itapema elaborou um projeto de lei, aprovado por lei estadual em 28 de fevereiro de 1962, criando o Município de Itapema. Osni dos Santos foi o primeiro prefeito da cidade, nomeado em 21 de abril de 1962, pelo então governador Celso Ramos. [...] A economia da cidade é baseada no turismo, que teve avanço a partir da década de 70. Nos anos 80 a cidade virou pólo turístico, impulsionando a indústria da construção civil. Atualmente a cidade, com pouco mais de 35 mil habitantes recebe em torno de 300 mil turistas durante verão. (IBGE, 2015).

Tanto Itapema, quanto Camboriú, estão localizados no Litoral Norte de Santa Catarina. Ainda, ambos os municípios encontram-se no bioma Mata Atlântica e, não menos importante, estão experimentando a implantação de condomínios horizontais

fechados. Durante a temporada de veraneio, os dois municípios mais que triplicam seus contingentes populacionais.

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

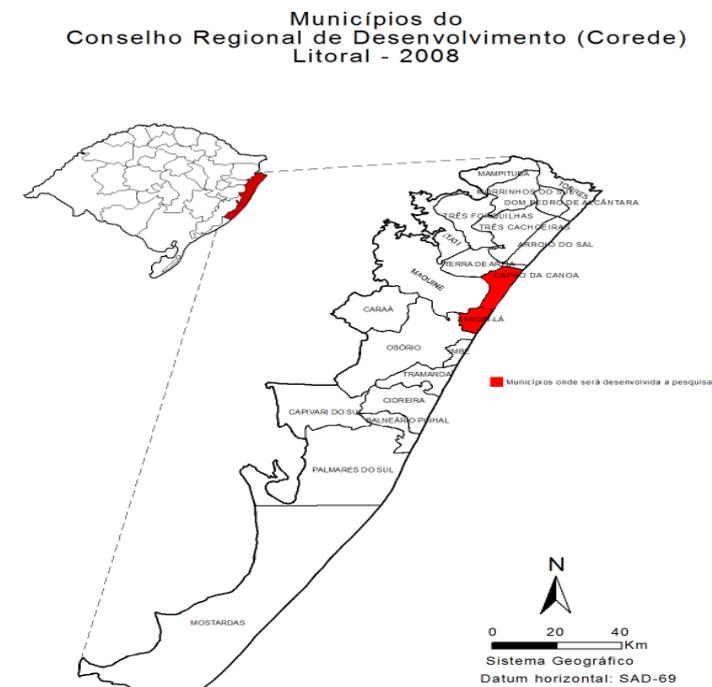
As áreas de urbanização definidas em lei não respeitam a ordem urbanística dos municípios e, na maioria das vezes, não respeitam também as legislações hierarquicamente superiores (ambiental e constitucional), sendo assim, portanto, inconstitucional. O poder discricionário do Governante Municipal restringe-se ao acatamento dos interesses dos grandes construtores e incorporadores imobiliários, quando não são estes que estão ocupando os cargos públicos. Assim, os condomínios horizontais estão sendo instalados de forma desordenada e sem um adequado estudo prévio.

A partir da década de 1980 a região do Litoral Norte gaúcho sofreu uma valorização cultural, agregada a espaços de lazer, cultura e etc. à beira mar, o que atraiu os olhares de grandes investidores e fez com que surgissem na região novos produtos imobiliários. Dentre estes novos produtos destacam-se os condomínios horizontais fechados, os quais foram sendo implantados nos cenários de beleza natural (Lagoas e beira-mar). São áreas privilegiadas que foram destinadas aos grandes empreendimentos, ocupados por pessoas que detém alto poder aquisitivo. (SOUZA, 2013). Desta forma, a localização dos municípios na região do Litoral Norte gaúcho em um ambiente único, que abrange uma extensão de 30 km envolvendo mar e lagoa, condicionaram e intensificaram a urbanização do Litoral Norte do Rio Grande do Sul.

Esta urbanização intensa ocorrida a partir da metade da década de 1990 prejudicou significativamente os recursos naturais da região, o que pode comprometer a qualidade paisagístico-ambiental, levando-se em consideração o fato de o parque lagunar da região ainda está em formação, bem como a característica de instabilidade da região costeira.

A fim de orientar melhor a localização dos municípios mencionados, tem-se a seguir um mapa de localização dos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá:

Figura 1- Litoral Norte do Rio Grande do Sul



FONTE DOS DADOS BRUTOS: Cartografia: IBGE. Adaptado
NOTA: Elaborado pelo NERU-FEE em julho/09.
Autor: Mariana Barbosa Souza, 2011.

O Litoral Norte do Rio Grande do Sul é uma região que, nos últimos dez anos, cresceu em população de forma considerável. Diante do crescimento da região impulsionado, mormente pela construção civil, novos produtos imobiliários foram surgindo, contribuindo para o processo de urbanização dos municípios que compõem a região, dentre estes produtos destacam-se os condomínios horizontais fechados. Este processo provocou intensa mudança na dinâmica imobiliária e se fez acompanhado por intensa segregação socioespacial nas cidades da região. Nos últimos anos, notadamente nos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá, houve um crescimento intenso da população. Inicialmente, o município de Xangri-Lá

pertencia (era distrito) à Capão da Canoa. No ano de 1992, houve a emancipação do mesmo. Estes municípios, juntos, detêm cerca de 20% do total da população da região.

Além dos eventuais danos ambientais que podem ser causados pela expansão dos condomínios horizontais fechados, existe, também, a ocorrência da segregação socioespacial, a segmentação da malha urbana e a apropriação de espaços públicos, como por exemplo, as beiras de lagoas e a beira mar.

Ademais, o número de condomínios na região é expressivo (somente em Xangri-Lá, em 2012, foram contabilizados 29 condomínios horizontais fechados), de modo que se faz necessário que se coloquem em debate quais são os reflexos na região, da instalação desses condomínios.

Condomínios fechados de alto padrão como os presentes no Litoral Norte do Rio Grande do Sul, existem também nos municípios do Litoral Norte de Santa Catarina, como por exemplo o condomínio Caledônia localizado em Camboriú.

Figura 2 – Condomínio Caledônia (Camboriú-SC)



Fonte: <http://www.condominiocalledonia.com.br> (Autoria da foto: desconhecida).

Não diferente é o caso dos municípios de Itapema e de Camboriú, localizados no Litoral Norte de Santa Catarina. As duas localidades estão marcadas pelo turismo e pela exploração da mão-de-obra na construção civil. Assim, como os municípios que serão objeto de pesquisa no Rio Grande do Sul, estes dois inseridos no estado de Santa Catarina, detêm uma característica ambiental única e que pode sofrer danos com a urbanização desenfreada e não planejada.

Conforme se depreende da imagem acima, o condomínio Caledônia aparenta ter o mesmo formato que os condomínios localizados em Capão da Canoa e

Xangri-Lá no Rio Grande do Sul, qual seja, condomínios murados e destinados à população de classe “A”. Ainda, na imagem é possível visualizar uma cancela a qual restringe a entrada de pessoas ao interior do condomínio.

É possível perceber este fenômeno também em Itapema (município próximo à Balneário Camboriú):

Figura 3 – Condomínio Residencial das Palmeiras (Itapema-SC)



Fonte: Elaboração da autora com base no Google Earth, 2012. Nota: O perímetro de cor amarela abrange o condomínio Residencial das Palmeiras, localizado no município de Itapema-SC.

E no município de Itapema a tendência dos condomínios fechados também é visível. Com algumas informações colhidas a partir de anúncios na internet, existem, ao menos, dez condomínios sendo comercializados na localidade. Assim, esta tendência: a inserção de condomínios horizontais fechados em regiões litorâneas do Sul do Brasil demonstra a razão deste estudo regional.

2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Para entender-se melhor o tema do presente projeto tese, alguns conceitos necessitam ser apontados e, para tanto, segue breve explanação a cerca deles.

2.1 Território

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

Durante o século XX, o conceito de território era também confundido com o conceito de espaço, sendo definido como palco em que ocorriam as ações humanas. Na medida em que se aprofundou o conhecimento acerca do tema, evidenciou-se outro significado para o conceito. Na virada dos séculos XX e XXI passou-se a conceituar território, propriamente dito, como espaço apropriado, moldado, usado (Santos, 1996). Sendo assim, devido às contradições características do processo capitalista, que eram tratadas até então, inúmeros autores como Flores (2006), Santos (1996), Rambo e Rückert, Corrêa (1997), Pecqueur (2009) e Benko (1999) discutiram o novo sentido do território e da região, colocando estes em patamar elevado na ocasião em que se discutir o que é desenvolvimento.

O território é apropriado e modificado, organizado pelos atores que interagem nele social e historicamente. Ainda, é constituído a partir e através de relações de poder expressas pelas as ações humanas, sejam elas culturais, históricas, econômicas, políticas, ambientais. Assim, nem todo território necessariamente precisa ter uma carga identitária própria, mormente diante da lógica capitalista, a qual enfatiza o campo das práticas, ao invés do campo social, associando o primeiro ao território.

Por outro lado, Santos (1996, p. 10) apresenta o território não somente como um conjunto de sistemas naturais e de coisas superpostas, ele o define como a base para os acontecimentos que influenciam nas relações da sociedade:

[...]o território não é apenas o conjunto de sistemas naturais e de sistemas de coisas superpostas. O território tem que ser entendido como território usado, não território em si. O território usado é o chão mais a identidade. A

identidade é o sentimento de pertencer àquilo que nos pertence. O território é o fundamento do trabalho, o lugar de residência, das trocas materiais e espirituais e do exercício da vida. (grifo do autor).

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

A partir das premissas inseridas por Santos (1996) acerca do “território usado” é possível perceber que este é resultado de um processo ocorrido de forma histórica, bem como das ações sociais em que participam diversos atores como empresas, instituições, a sociedade em si, e que estão em constante movimento. A partir desta discussão vislumbra-se a necessidade de abordar o território de forma planejada, ou seja, é importante planejar políticas, tendo em vista a complexidade que o mesmo sustenta, bem como a existência permanente de conflitos sociais gerados nele.

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

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

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

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

A palavra território normalmente evoca o “território nacional” e faz pensar no Estado – gestor por excelência do território nacional –, em grandes espaços, sem sentimentos patrióticos (ou mesmo chauvinistas), em governo, em

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

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

Por fim, o “território usado” que Milton Santos trata é facilmente identificado no tema do presente projeto de tese. As relações sociais, os conflitos sociais, detalham uma história que se formou em um território emaranhado diante das interações locais/globais. A região sul do Brasil apresenta essa dessemelhança nos movimentos econômicos, como por exemplo, os espaços fechados (condomínios horizontais) e os espaços abertos (bairros tradicionais).

2.2 Espaço urbano, segregação urbana e periferia urbana

Imperioso afirmar que o espaço urbano, nas últimas décadas, vem se caracterizando por impor diferenças sociais, impondo um movimento paradoxal, conforme afirmado por Milton Santos, o qual afirma que o espaço que une é o mesmo que isola os homens. Na medida em que as cidades aumentam, aumenta também o distanciamento social, o qual reflete uma utópica unidade. Em que pese o tema ser atual e de extrema importância, pouco a doutrina brasileira tem-se ocupado dele.

É importante salientar que nos últimos anos houve um intenso processo de urbanização no Brasil, o qual ocorreu de forma não planejada. A partir de então, pode perceber-se que a população urbana é consideravelmente maior em relação à população rural. Criou-se a necessidade de estudar-se o urbano, a partir da sua diferenciação do meio rural, partindo de suas relações e complementações. Assim, utilizam-se atributos que sempre foram relacionados à cidade, alguns intrínsecos

desde o início das cidades, como por exemplo: concentração demográfica, diferenciação social e unidade espacial.

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

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

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

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

Para Caldeira (2003, p. 211):

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

Muitos teóricos têm buscado conceituar a ideia de segregação socioespacial. Alguns afirmam que ela ocorre devido à imposição do mercado imobiliário, outros afirmam ainda, que ela é uma forma de impedir com que haja a mobilidade social entre classes.

Importa mencionar que o espaço urbano é um espaço que é socialmente formado. É um espaço que se diferencia pela posição aparente dos agentes sociais, bem como pela sua condição diversificada de apropriação dos recursos que nele são construídos. Assim, as estruturas sociais acabam por tornarem-se estruturas espaciais e, conseqüentemente, produzem uma hierarquização das diversas regiões que se formam dentro do espaço produzido e, mais, esta produção hierárquica do espaço urbano é naturalizada, ou seja, as oposições perceptíveis nesse espaço

tendem a ser reproduzidas. A maior consequência disso é uma cidade segregada, na qual a hierarquia social e os recursos urbanos apropriados são reproduzidos de forma a fazer com que as pessoas que convivem nesse espaço tratem a diferenciação de forma natural. (Bourdieu, 1997).

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

Neste sentido Sposito (2004, p. 125):

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

Diante do processo de produção de novos produtos imobiliários percebe-se que estão sendo modificadas as formas de habitat na cidade. Entretanto, é preciso pensar-se em planejamento a fim de que seja propiciado o desenvolvimento sustentável.

2.3 Novos produtos imobiliários

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

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

esgoto doméstico sanitário, fornecimento de energia elétrica e acesso por vias pavimentadas.

Por outro lado, as condicionantes do capital fazem com que o homem deixe a casa utilitária, de moradia simples e passe a utilizá-la como padrão de ostentação econômica, poder político, demonstração de superioridade social em relação aos demais seres humanos. A manutenção deste status econômico faz com que o homem, ao invés de uma moradia, tenha várias casas e obtenha, com o resultado do seu arrendamento, o lucro desmesurado, a renda monetária galopante que cada vez mais aumenta a diferença social, – poucos têm muito e muitos têm pouco.

Vários elementos contribuíram para que as cidades crescessem cada vez mais de forma desordenada: o êxodo rural, melhores condições de vida, melhores condições de estudo técnico e universitário, concentração das indústrias, em geral nas proximidades urbanas, fez e fazem com que os homens se concentrem nas periferias das grandes cidades, – próximos das “oportunidades” oferecidas. Toda esta realidade contextualizada vem reforçar a indústria da construção civil, ou seja, a Indústria das Incorporações Imobiliárias.

Caldeira (1984, p. 104) afirma que

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

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

Coube aos legisladores a produção de normas legais acerca da temática imobiliária que pudessem ser utilizadas pelo Poder Público, pelo cidadão, pela sociedade organizada, enfim, também pelo somatório de esforços com o intuito de estabelecer o equilíbrio ecológico.

A primeira tentativa de organização legal foi com o Decreto Federal nº. 5481 de 25 de junho de 1928 que tentou disciplinar um tema ainda pouco suscitado na doutrina jurídica.

Mais adiante, através do Decreto Federal nº. 5234 de 1943 e com o advento da Lei Federal nº. 285/48 foram feitas pequenas alterações para disciplinar a indústria da construção civil. Foi mesmo com o surgimento da Lei Federal nº. 4591, de 16 de dezembro de 1964 que ocorreu a primeira grande organização do setor, sendo inclusive copiada por outros países. Através desta Lei define-se o que seja incorporação imobiliária, conceito de incorporador e quem pode sê-lo; com ela buscou-se também clarear questões condominiais. Esta Lei (4.591/64) veio disciplinar um setor específico, ou seja, a indústria da construção civil.

Gomes (2011) afirma que um dos temas mais instigantes, atuais e pouco explorados pela doutrina brasileira é o tema da legalidade ou ilegalidade dos condomínios horizontais fechados, uma vez que, mesmo após o surgimento do Capítulo da Política Urbana na Constituição Federal de 1988 (artigos 182 e 183), de sua regulamentação pela Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), e da proposta de revisão da Lei nº 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano) pelo Projeto de Lei nº 3.057/00 (Lei de Responsabilidade Territorial), pouco se tem investigado sobre o tema. Projetos de Lei estão tramitando no Congresso Nacional a fim de que seja regulamentada a questão conceitual dos condomínios fechados. Até que os projetos sejam aprovados, outras leis de forma errônea estão sendo aplicadas nos casos concretos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta análise teve por objetivo refletir acerca da urbanização no Litoral Sul do Brasil, mormente nos estados de Santa Catarina e Rio Grande do Sul.

Quando à metodologia, o método de abordagem adotado está estruturado num sistema de conceitos articulados como o de espaço geográfico e território usado proposto por Milton Santos (1996), o de espaço urbano como desenvolvido por Roberto Lobato Córrea (1996) e Ana Fani Alesandri Carlos (1999), o de segregação urbana como abordado por Teresa Pires do Rio Caldeira (1984 e 2003) e Bourdieu (1997) e o de novos produtos imobiliários como os representados pelos

condomínios fechados, como desenvolvido por Maria Encarnação Beltrão Sposito (2004).

A partir de pesquisas doutrinárias e legislativas, se pode chegar a algumas conclusões, como as que seguem descritas.

A análise do processo de urbanização e dinâmica do desenvolvimento do mercado imobiliário, sobretudo relacionada aos condomínios residenciais horizontais fechados, comprovou que a dinâmica territorial urbana de Capão da Canoa e de Xangri-Lá se caracteriza pela intensa urbanização e pelo aumento das desigualdades socioespaciais gerando ações e resultados produzidos pelos agentes sociais no espaço geográfico. O engajamento do poder público, da sociedade civil organizada e de outras instituições é fato decisivo para a transformação do Litoral Norte do Estado do Rio Grande do Sul, principalmente no que tange ao desenvolvimento sustentável.

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

A ocupação desordenada da região deu-se, principalmente devido às emancipações, as migrações e às ações praticadas pelo Estado gaúcho.

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

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

Outrossim, a presente pesquisa encontra-se em desenvolvimento o que acaba por deixar prejudicada maiores conclusões, mormente acerca da inserção de condomínios horizontais fechados em Santa Catarina.

Inevitavelmente, refletir sobre estas práticas é condição essencial para continuarmos avançando.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº. 5.481 de 25 de junho de 1928. *Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências*. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 25 de junho de 1928. Disponível em: <<http://www6.senado.gov.br/legislacao/ListaTextoIntegral.action?id=26186&norma=41641>>. Acesso em: abr. 2015.

_____. Lei nº. 5.234 de 08 de fevereiro de 1943. *Modifica o artigo 1º do decreto n. 5481, de 25 de junho de 1928*. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 10 de fevereiro de 1943. Disponível em: <<http://www2.camara.gov.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-5234-8-fevereiro-1943-415438-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: abr. 2015.

_____. Lei nº. 4591 de 16 de dezembro de 1964. *Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias*. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 21 de dezembro de 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm>. Acesso em: abr. 2015.

_____. Lei nº. 4.592 de 29 de dezembro de 1964. *Dispõe sobre o Plano Nacional da Viação*. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 29 de dezembro de 1964. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/128626/lei-4592-64>>. Acesso em: abr. 2015.

_____. Lei nº. 10257 de 10 de julho de 2001. *Regula os artigos 182 e 183 da CF, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências*. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 11 de julho de 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm>. Acesso em: abr. 2015.

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

_____. Lei nº. 6.766 de 19 de dezembro de 1979. *Dispões sobre o parcelamento do solo e dá outras providências*. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 20 de dezembro de 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm>. Acesso em: abr. 2015.

_____. Projeto de Lei nº. 3.057 de 25 de maio de 2000. *Estabelece que para o registro de loteamento suburbano de pequeno valor, implantado irregularmente até 31 de dezembro de 1999 e regularizado por lei municipal, não há necessidade de aprovação da documentação, por outro órgão*. Disponível em: <<http://imagem.camara.gov.br/Imagem/d/pdf/DCD25MAI2000.pdf#page=89>>. Acesso em: abr. 2015.

BRENNER, Eliana de Moraes; JESUS, Dalena Maria Nascimento de. *Manual de planejamento e apresentação de trabalhos acadêmicos*. 2. Ed. São Paulo, SP: Atlas, 2008.

BOURDIEU, Pierre. *Efeitos do lugar*. In: BOURDIEU, P., A Miséria do Mundo. Petrópolis: Ed. Vozes, 1997.

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

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

CAMPOS, Heleniza Ávila; SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da. *Valorização do Solo e Reestruturação Urbana: Os novos produtos imobiliários na Região dos Vales - RS*. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2014. E-Book. ISBN 978-85-7578-397-9. Disponível em: <<http://www.unisc.br/portal/pt/editora/e-books/390/valorizacao-do-solo-e-reestruturacao-urbana-os-novos-produtos-imobiliarios-na-regiao-dos-vales---rs.html>>. Acesso em: abr. 2015.

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

FEE. *Fundação de Economia e Estatística*. Disponível em: <<http://www.fee.tche.br/sitefee/pt/content/capa/index.php>>. Acesso em: abr. 2015.

GIL, Antônio Carlos. *Métodos e técnicas de pesquisa social*. 5 ed. São Paulo: Atlas, 1999.

GOMES, Daniela. *A (i)legalidade dos condomínios fechados na perspectiva do direito à cidade*. Disponível em: <<http://www.estadodedireito.com.br/2011/01/08/a-ilegalidade-dos-condominios-fechados-na-perspectiva-do-direito-a-cidade/>>. Acesso em: abr. 2015.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Rio de Janeiro: IBGE, 2006. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: abr. 2015.

LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Moraes. 1991.

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

ROLNIK, Raquel. *Blog da Raquel Rolnik*. Disponível em: <<http://raquelrolnik.wordpress.com/>> Acesso em: abr. 2015.

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

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

SOUZA, Mariana Barbosa de. *Urbanização e segregação socioespacial na região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul: uma análise da expansão e da (i)legalidade dos condomínios horizontais residenciais*. 2013. 119 f. Dissertação (Programa Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional - Mestrado e Doutorado) – Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, 2013.

XANGRI-LÁ. Lei Complementar nº. 012 de 11 de julho de 2005. *Estabelece a instituição de condomínio horizontal de lotes para fins residenciais*. Disponível em: <http://www.xangrila.rs.gov.br/novosite/index.php?option=com_phocadownload&view=file&id=3768:lei-complementar-no-0122005&Itemid=182>. Acesso em: abr. 2015.