



A RELAÇÃO DIALÉTICA ENTRE NORMA E TERRITÓRIO: O CASO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NO LITORAL NORTE DO RIO GRANDE DO SUL

THE DIALECTIC RELATIONSHIP BETWEEN STANDARD AND TERRITORY: THE CASE OF HORIZONTAL CONDOMINIUMS CLOSED IN THE NORTHERN COAST OF RIO GRANDE DO SUL

Mariana Barbosa de Souza¹

RESUMO: Os condomínios horizontais fechados constituem um fato urbano que vem se espalhando para além das metrópoles e cidades médias, demandando normas que regulamentem tal fenômeno. Apesar de não haver uma definição comum, estes empreendimentos têm sido estudados como um objeto a priori, constituído e que tem sua existência dependente de ações, de práticas e de discursos dos agentes sociais que produzem o espaço urbano. No presente artigo, busca-se compreender aquilo que regula os condomínios horizontais fechados, em âmbito municipal, isto é, investigar como ocorreu o processo de normatização dos condomínios horizontais fechados nos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá/RS. Para tanto, partiu-se de um referencial teórico que discute conceitos necessários para a compreensão do tema, tais como o de norma, território e segregação urbana. A emergência destes produtos imobiliários, na aurora dos anos 1990, é estudada no interior das práticas de poder próprias ao contexto histórico e geográfico do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, considerando práticas políticas em que se percebe, não como um pano de fundo, mas sim como constitutivas do próprio objeto e das acepções que se produzem sobre ele. Para aprofundar o tema, partiu-se dos entendimentos propostos por Milton Santos (1996) e reforçados por Ricardo Mendes Antas Júnior (2005), que asseveram que o território é fonte não-formal do Direito, para demonstrar que a situação consolidada no território dos municípios examinados serviu para a construção de leis municipais que regulamentam os empreendimentos, principalmente porque não há lei federal que

¹ Doutora e mestra em Desenvolvimento Regional pelo Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional da Universidade de Santa Cruz do Sul – UNISC. Advogada, formada em Direito, também pela UNISC. Licencianda em História pela Universidade Norte do Paraná-UNOPAR. Endereço eletrônico: marisouza_10@hotmail.com.



regulamente a matéria. Empiricamente demonstrou-se que as normas municipais careceram de um adequado processo legislativo.

Palavras-chave: Território. Norma. Segregação urbana. Condomínios horizontais fechados.

ABSTRACT: The horizontal condominiums, together, are an urban fact that is spreading beyond the metropolises and the media, demanding the phenomenon of the phenomenon. Although there is no common definition, these initiatives have been studied as a priority object, constituted and disconnected from actions, practices, and discourses of the social agents that produce the urban space. In this article, we seek to understand the principles of closed horizontal condominiums, in the municipal scope, that is, to investigate how the normatization process of the horizontal condominiums occurred in the municipalities of Capão da Canoa and Xangri-Lá / RS. In order to do so, it was based on a theoretical framework that discusses the concepts needed to understand the theme, such as the norm, territory and urban segregation. The innovation of real estate products at the dawn of the 1990s is a process of understanding public policies that can be contextualized in the geographic context of the North Coast of Rio Grande do Sul, but rather as constitutive of the object itself and the meanings that are made about her. In order to deepen the subject, some of the understandings proposed by Milton Santos (1996) and reinforced by Ricardo Mendes Antas Júnior (2005), which assert that the law is a non-formal source of Law, to demonstrate that a consolidated situation in the territories of the regulations for the construction of municipal laws that govern the enterprises, mainly because there is no federal law that regulates the matter. Empirically it was demonstrated how municipal norm lacked a legislative process leg.

Keywords: Territory. Standard. Urban segregation. Horizontal condominiums closed.

INTRODUÇÃO

Apresenta-se, neste artigo, a fundamentação teórico-metodológica usada para a compreensão do território enquanto fonte não-formal do Direito. Primeiramente, explicita-se as vertentes de interpretação do conceito de território e sua relação com o conceito de norma, no Brasil, destacando o marco teórico no qual fundamentou-se a interpretação. Após, é apresentado o entendimento de espaço geográfico, que leva



em consideração que a sua constituição contempla um sistema de objetos, destacando-se os objetos técnicos. Também o conceito de território é explicitado, ocasião em que ele é apresentado como resultante da conformação histórica e das inter-relações ocorridas, entendido como “território usado” (SANTOS, 1994).

Isto posto, parte-se para a compreensão de norma jurídica, vista não como algo dado, neutro e perfeito, mas sim resultado de interesses e de construções, indo além da acepção positivista do Direito, ou seja, vista como além do texto normativo, pensando-se que quem interpreta a norma também está produzindo o Direito. A relação dialética existente entre norma e território também é apresentada.

Além do Espaço Geográfico: Território e Norma

Se antes o Estado apresentava-se como único produtor de normas, hoje, em razão da globalização, esse papel passou a ser, também, de outros agentes. De acordo com Antas Júnior (2004) pode-se citar o caso de organizações sociais, que possuem atuação em níveis local, regional e supranacional, como as corporações transnacionais.

Nesse contexto, o território envolve além do espaço geográfico dos países, suas unidades administrativas, ele também contempla o espaço geográfico que recorrente e de maneira desigual é apropriado e usado socialmente, economicamente, politicamente e/ou simbolicamente, por meio das relações sociais de poder entre diferentes agentes sociais e inúmeras instâncias do Estado. Assim, o território mostra-se tanto como uma variável constitutiva, quanto analítica essenciais ao entendimento da intrincada realidade que marca a sociedade. Vê-se, então, a necessidade de valorização da análise da dimensão territorial de processos sociais, dinâmicas econômicas e políticas públicas que, de alguma forma, apresentam e conformam um conteúdo normativo diverso e amplo. Se as normas orientam os fatos sociais, condicionam, influem e regulamentam as relações que constituem e organizam os usos do território, também as particularidades culturais, técnicas e ambientais de cada território e as suas dinâmicas sociais, econômicas, políticas, institucionais, da mesma forma condicionam e influenciam a nominação, elaboração e implementação das normas no território. Deste modo, a norma e o território, ou a norma e os usos do território, mostram-se cada vez mais indissociáveis, isto é, a norma e o território possuem inter-relação, interconexão e interdependência que são marcadas por



variáveis necessárias à compreensão de processos e dinâmicas, em diferentes contextos geográficos e formações socioespaciais (SILVEIRA e SOUZA, 2017).

Interessa apontar que o território também é uma norma, conforme uma questão epistemológica proposta por Milton Santos (1994) quando pensa o espaço geográfico como um conjunto indissociável de sistemas de objetos e de sistemas de ações. Para o autor, existe uma ordem territorial determinada pela maneira como os objetos estão dispostos, e estes objetos são tidos no sentido mais amplo do conceito, visto que o homem também está inserido nesta realidade. Para exemplificar pode ser mencionada a distribuição da população. Esta população encontra-se concentrada em um território e suas características, ou seja, se é composta de pessoas adultos, crianças ou de idosos, se possui certos problemas de saúde, se possui acesso a serviços. Mas, ao mesmo tempo, tem-se a cronologia destes objetos, que faz com que seja entendida a história de determinados ordenamentos territoriais. Algumas formas de relações se dão previamente a outras, o que resulta em certos tipos de produção, distância ou propinquidade de um objeto, se comparado a outro. A maneira como o território se estrutura e se ordena, dividido entre presente e passado, relaciona-se com as alternativas atuais de organização, tendo em vista que alguns espaços possuem mais aptidão que outros, fazendo com que determinadas atividades se instalem. Como consequência o território apresenta-se também como norma. As normas são originadas das ações, bem como do território e como ele se apresenta. “Esse conjunto de características materiais e não-materiais constituem o que se pode chamar de Lei do Lugar.” (SANTOS, 1994, p. 3).

Entre as configurações sociais que existem, a configuração jurídica detém, exclusivamente e legalmente, força para determinar comportamentos, além de deter o poder para impor sanções. O Estado-nação, o Estado-membro e o município, são delimitações legalmente criadas. Assim, quando se trata de uma destas delimitações administrativas, tem-se que compreender que cada uma possui um conjunto próprio de normas. Logo, o espaço sujeito a uma lei e um poder jurídico estabelecido, é normado por tal poder. Além disso é preciso considerar que no caso do Brasil, enquanto federação, as normas federais e estaduais também incidem e condicionam as normas municipais. Ou seja, há uma multiescalaridade na produção e implementação das normas e no seu processo de implementação em um dado território. De acordo com Hammes (2017), em razão do pacto federativo adotado, as normas poder ser elaboradas em diferentes escalas da federação. Existem as normas



que são elaboradas somente na escala nacional, outras carecem de normatização federal e regulamentação estadual, distrital e municipal, para que possam ser implementadas em todo o território nacional.

Outrossim, “do mesmo modo existem normas, como as sociais e culturais, que mesmo não tendo força de lei, existem concretamente e encontram-se instituídas regulando comportamentos.” (SANTOS, 1994, p. 3). Nestas formas sociais existentes estão presentes a cultura do local, opondo-se à global (SANTOS, 1994).

Relação dialética entre território e norma

Nos municípios em análise existe uma configuração territorial complexa e a estrutura normativa presente nestes territórios não pode ser presumida como algo dado, neutro e decorrente da evolução da sociedade presente nesta região, como se o espaço geográfico fosse meio para receber uma sociedade, após ter sido civilizado (antes era tido como meio natural). São os próprios objetos presentes neste espaço que tornam complexa a organização territorial na medida em que se ampliam, se complexificam e se espriam. Eles demandam uma produção normativa para a convivência das pessoas alocadas em determinado território (ANTAS JÚNIOR, 2005 e SANTOS, 1996). E o conteúdo normativo dos condomínios vai além das normas de convivência, visto que existem normas urbanísticas, normas de construção, normas de segurança, entre outras.

Santos (1996, p. 121) afirma que “uma norma pública age sobre a totalidade das pessoas, das empresas, das instituições e do território. Essa é a superioridade do Estado sobre outras macroorganizações.” Diante disso, embora existam iniciativas globais, suas consequências são pontuais.

Não obstante, no Brasil, com a CRFB/1988, o ente federativo municipal recebeu uma carga de responsabilidade que até então não possuía e, a partir disto cabe ao município dirigir suas políticas evitando atender interesses exclusivos de grupos hegemônicos, os quais, em muitas ocasiões, tentam exercer suas forças. Este é o caso da especulação imobiliária. A sociedade civil é quem deve ser a principal destinatária das ações municipais. Há um conflito visível entre o social e o corporativo econômico, o qual pode ser imposto pela globalização.

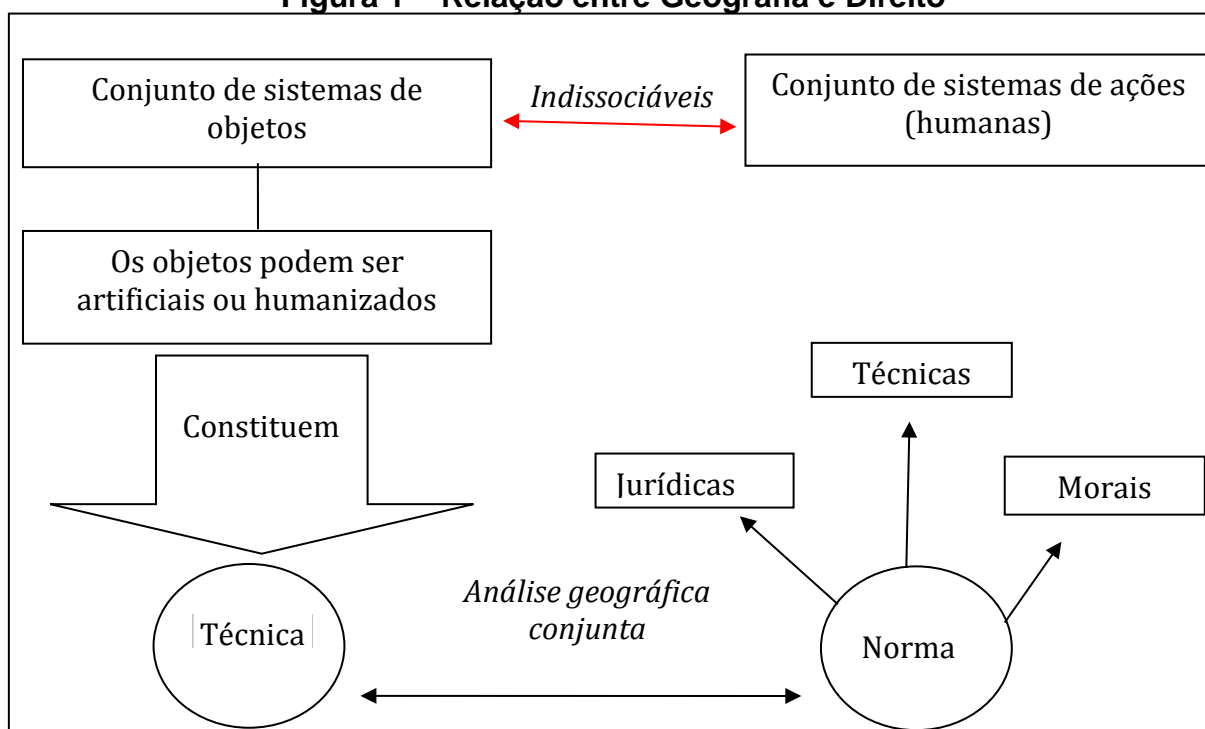
Antas Júnior (2004, p. 84) corrobora as consequências da globalização ao afirmar que o pluralismo jurídico



também é produzido a partir de lógicas modernas. À medida que a densidade das relações internacionais aumentou exponencialmente nos últimos três decênios, em função do desenvolvimento acentuado nos campos da comunicação e da informação, promoveu-se uma interpenetração mais freqüente entre os dois modelos ocidentais de concepção jurídica. Esse entrelaçamento tem propiciado novas formas de ação por parte dos Estados hegemônicos e de outros agentes institucionais e corporativos que também interferem, à sua maneira, no modo de produção jurídico de cada país — e é por isso que tais agentes também estruturam de maneira inovadora, hoje, a ordem global.

O autor segue dando ênfase à necessidade de se compreender a proposta epistemológica, inovadora, apresentada por Milton Santos: a “relação entre a forma geográfica e a forma jurídica, a saber: como a materialidade desdobra-se em ação, e o seu inverso.” (ANTAS JÚNIOR, 2004, p. 83). Essa proposta é representada na figura 1:

Figura 1 – Relação entre Geografia e Direito



Fonte: Elaborado pela autora, com base em SANTOS (1996).

Há nessa formulação dois elementos supostos com status epistemológico equivalente: a *técnica* e *norma*. A partir de cada uma é possível estabelecer recortes teóricos e objetos de pesquisa, mas a análise geográfica exige o tratamento conjunto destes dois elementos. Segundo Milton Santos, os objetos são artificiais ou humanizados, isto é, são constituídos pela técnica ou apropriados por ela. A norma também está nos objetos técnico [...] (ANTAS JÚNIOR, 2005, p. 65-66). (Grifos no original).



A criação dos condomínios horizontais fechados se dá por meio de um processo intrinsecamente dialético existente entre a sociedade e o território. Esse processo é identificado pelos legisladores, que diante da impossibilidade de impedir a criação de mais produtos imobiliários desta natureza, principalmente em áreas de fragilidade ambiental como os cômodos de areia, beiras de lagoas ou beira-mar, acabam por elaborar leis que atendam a necessidade dos agentes sociais que produzem, comercializam e adquirem esses produtos. Assim, o território deve ser entendido como fonte material não-formal do direito, “isto é, de compreender que parte do direito é constituída pelo espaço geográfico, assim como parte da geografia é constituída por normas jurídicas e não-jurídicas.” (ANTAS JÚNIOR, 2005, p. 33).

É no município de Capão da Canoa que se encontram presentes alguns dos principais elementos² que constituem o território da região (abrangendo também o município de Xangri-Lá): Fórum de Justiça (com duas varas cíveis e uma criminal, além dos Juizados Especiais Cível e Criminal); Justiça do Trabalho; Justiça Federal; Defensoria Pública; Ministério Público; Tabelionato de Notas; Registro de Pessoas Naturais; Registro de Imóveis³; Hospital; Corpo de Bombeiros; Universidade de Santa Cruz do Sul/Campus de Capão da Canoa; Polo Universitário da Universidade Leonardo Da Vinci; Centro de Formação de Condutores-CFC; entre outros. Estes elementos produzem contradições e demandam soluções que, em muitos casos, são resolvidos e mediados pela norma, pelo ordenamento jurídico. Desse modo, embora estes órgãos e estas instituições obedeçam a limites distintos, a sua presença se relaciona ao que Milton Santos (1985), reforçado por Antas Júnior (2005, p. 42) chama de “território como norma, isto é, ao modo como aqueles elementos do território estão presentes em termos de quantidade, arranjo e densidade.” Estas instituições, produtoras de normas, como dito por Milton Santos, “geografizam-se”.

Para entender o território enquanto norma, enquanto fonte do direito, importa superar a concepção clássica de norma. A norma deve ser compreendida para além da sua concepção formal, mais do que um simples regulamento codificado, conforme apregoado pela escola tradicional do positivismo jurídico.

Território como norma significa condicionamento dos usos das técnicas, de seus produtos (os objetos técnicos) e, por extensão, das relações sociais. A cada criação e implementação de objetos técnicos no território, configuram-

² De acordo com Santos (1985, p. 7), os elementos constituintes do território são: firmas, instituições, homens, infraestrutura e o meio ecológico.

³ As atividades no Serviço Registral de Xangri-Lá foram iniciadas em 28 de fevereiro de 2018.



se demandas por normas de uso e demandas sociais por regulação, e da soma destas resulta a densidade normativa que, de fato, é imensurável. (ANTAS JÚNIOR, 2005, p. 43).

Do ponto de vista crítico, a não superação desta concepção pode gerar o aumento das desigualdades, bem como da violência, tendo em vista que impede que o Estado se utilize de distintos modos de resoluções de conflitos (ANTAS JÚNIOR, 2005). No Brasil, os exemplos mais conhecidos são do PCC (Primeiro Comando da Capital), em São Paulo, e o Comando Vermelho (CV), no Rio de Janeiro. De acordo com Leal e Almeida (2012), estas organizações assumem atribuições que são, originariamente, de competência do Estado, já que este, em muitos momentos, é ineficaz, sobretudo em questões de segurança pública. “No caso da violência, decorre da produção informal de normas que, obedecidas por coação, também atingem um determinado status de norma jurídica.” (ANTAS JÚNIOR, 2005, p. 53).

De acordo com Müller (2007, p. 40), o insucesso do modelo positivista se dá em razão da ausência de respostas a questionamentos importantes como a relação entre direito e realidade, “ser e dever-ser, as questões relativas à teoria do significado e da referência, da capacidade da língua natural, bem como o do caráter processual da decisão jurídica dos conflitos.”

Também é necessário modificar a concepção de território para os operadores jurídicos. Streck e Moraes (2003, p. 152, grifos no original) conceituam o termo como

Locus sobre o qual será fixado o elemento humano e terá lugar o exercício do poder e aplicação do ordenamento jurídico-positivo estatal. Para Ivo Dantas, o território é a parte do globo em que certo governo pode exercer o seu poder de constrangimento, organizar e fazer funcionar os diversos serviços públicos, por isso, ao elemento território agrega-se a noção de soberania, pois é nos seus limites que ela poderá ser exercida na plenitude, inclusive como limitação à ação externa.

O entendimento acerca do conceito de território, para os operadores do direito, envolve uma noção que aponta no sentido de que tudo que está em uma determinada porção territorial está sujeita a uma determinada autoridade, em tese, o próprio Estado, a fim de que ele possa exercer o seu poder de soberania. O território nesse sentido, é ausente de componentes humanos, não existe a apropriação do espaço geográfico. Ele é tido apenas como um espaço natural e sua composição envolve “solo, subsolo, espaço aéreo, plataforma submarina e mar territorial.” (STRECK e MORAIS, 2003, p. 152).



Todos estes entendimentos e compreensões são complexos. O caso da federação brasileira é único e o seu ordenamento jurídico, de origem *civil law* – “modelo romano-germânico” –, no qual as leis são determinadas, impostas, torna a sua análise ainda mais dura, mais intrincada. Diferentemente é o sistema *common law*, baseado em precedentes (utilizado nos Estados Unidos). Dentre estas duas formas “uma eminentemente territorial, a outra social – resultam das relações de poder que, conforme dissemos, provêm, em parte, do papel condicionador dos objetos técnicos.” (ANTAS JÚNIOR, 2005, p. 54).

Primeiramente, como apontado por Santos (1994) e, posteriormente, como reafirmado por Antas Júnior (2005), no que diz respeito às ações tem-se o *território normado*. Quando se está diante de uma configuração territorial que produz normas, o que se tem é o *território como norma*. No primeiro caso, o componente repressivo possui uma maior importância em relação aos outros; no segundo caso, o componente comunicacional é determinante. Todavia, ambos compõem um par dialético, visto que tanto organizacionalmente, quanto organicamente, está presente o componente sistêmico.

A norma, para a geografia, pode ser vista como o resultado da tensão e/ou da harmonia entre objetos e ações que constituem o espaço geográfico; dito de outro modo, como decorrência da indissociabilidade entre configuração territorial e uso do território, determinantes de diferentes tipos de normas. [...] Normas do trato social, por exemplo, como cumprimentos, modos de comportamento, vestimenta etc. não apresentam elementos explicativos de grande expressão para o conhecimento das realidades territoriais. (ANTAS JÚNIOR, 2005, p. 71).

Todavia, as normas jurídicas são caracterizadas por serem genéricas, universais e obrigatórias. O seu aspecto genérico relaciona-se com o mote de que as leis determinam ou prescrevem para todos em geral e não exclusivamente para uma pessoa. A obrigatoriedade é oriunda do ordenamento jurídico em si, existente em determinado espaço e embasado na sanção ou em modos de coerção para fazer valer uma determinada legislação. “A inflexibilidade da lei em relação a sua obrigatoriedade e generalidade está demonstrada no aforismo *dura lex, sed lex*, isto é, a lei é dura, mas é lei.” (OGUISSO e SCHMIDT, 1999, p. 176). Em outras palavras, as leis devem ser obedecidas, independentemente do que prescrevam, embora sempre devam visar o bem comum e não impor medidas absurdas.

De acordo com cada período histórico, as normas jurídicas orientam a produção dos sistemas e, também, dos objetos técnicos. Esses sistemas urgem por regulações



conforme a necessidade de cada sociedade em um determinado momento histórico, para que os grupos sociais que concentram maior poder tenham as suas necessidades atendidas (ANTAS JÚNIOR, 2005, p. 75).

Tanto é que, conforme a sociedade foi se modificando, o poder de elaboração das leis também mudou. Durante a Idade Média essa tarefa era de responsabilidade da Igreja católica e essa função se estendia pelo território europeu e também pelo território colonial brasileiro; o Estado adotou essa responsabilidade a partir do surgimento do capitalismo na Europa e no, caso brasileiro, com a proclamação da República; e, no período atual de globalização, a tarefa de criação de leis é dívida entre agentes estatais e agentes não estatais, como as grandes corporações, traduzindo-se no que Antas Júnior (2005, p. 75) chama de *forma híbrida de regulação*.

Para enfrentar tais questões, é preciso considerar os novos modos de produção do direito que se vêm constituindo para promover formas de cooperação econômica e técnica de modo regulado por contratos e práticas legais não estatais e que são em grande medida transfronteiriços. O espaço fragmentado é reunido por meio de uma lógica em redes técnicas, redes informacionais e também *redes legais não estatais* (senão completa, predominantemente). (ANTAS JÚNIOR, 2017, p. 21). (Grifos no original).

As grandes corporações embora possuam atuação global, é nos espaços locais que elas exercem sua maior influência. Os grandes empreiteiros e incorporadores comandam a forma como as cidades se expandem, por meio de cruzamentos rebuscados e redes complexas, desempenhando papéis, eventualmente, também em legislativos e executivos municipais (ROLNIK, 2015). A produção do espaço é consequência, também, das ações destes agentes sociais, que possuem interesses específicos, com contradições e com práticas espaciais próprias de cada um deles (CORRÊA, 2014).

Ora, o direito institucionalizado expressa-se através de seu sistema judiciário, e a principal "porta aberta" desse sistema encontra-se justamente no modo de produção jurídico. No caso dos direitos romano-germânicos, por exemplo, um grupo bem organizado, com poder aquisitivo forte e com metas claramente definidas pode transformar setores inteiros de um ordenamento jurídico em seu favor. (ANTAS JÚNIOR, 2005, p. 173).

Esses agentes sociais pressionam o Estado e o território sofre, diretamente, as consequências desta pressão. Contrariamente, algumas configurações territoriais demandam diferentes normas, como as leis complementares municipais criadas em Xangri-Lá e Capão da Canoa para regular os condomínios horizontais fechados.



Nesse caso, o que ocorre essencialmente é a criação de uma série de leis normatizadoras do uso de uma determinada parcela do espaço geográfico, com vistas a preservar-lhe as características naturais (e também sociais) que lhes conferem a condição de valor fundamental na vida da comunidade em questão. Em suma, entende-se assim o território como fonte material e não-formal do direito. (ANTAS JÚNIOR, 2005, p. 80).

O próprio território tem dado respostas à competitividade presente na sociedade. As tensões presentes no espaço geográfico são oriundas de um complexo de forças que atua nos lugares. Desse modo, há uma falta de governabilidade tanto nas esferas municipais e estaduais, quanto na nacional e como resultado há o abandono dos interesses da população (SANTOS, 1997). O território “por reunir a intencionalidade humana e a espontaneidade da natureza, demanda a produção intensa de normas.” (ANTAS JÚNIOR, 2005, p. 95).

A ordem global busca impor, a todos os lugares, uma única racionalidade. E os lugares respondem ao mundo segundo os diversos modos de sua própria racionalidade [...]. A ordem global funda as escalas superiores ou externas à escala do cotidiano. Seus parâmetros são a razão técnica e operacional, o cálculo da função, a linguagem matemática. A ordem local funda a escala do cotidiano, e seus parâmetros são a co-presença, a vizinhança, a intimidade, a emoção, a cooperação e a socialização com base na contiguidade[...]. Cada lugar é, ao mesmo tempo, objeto de uma razão global e de uma razão local, convivendo dialeticamente. (SANTOS, 1996, p. 272-273).

Milton Santos (1996) entende que esta relação de forças inserida no território do Brasil influi para a criação de normas pelas próprias empresas, principalmente diante do atual arranjo territorial brasileiro. Segundo Antas Júnior (2005), a inovação reside no fato da transposição de fronteiras estabelecidas. Diante de novos arranjos territoriais “e novas formas de produzir o território, há também novas formas de constituição do direito. Entrelaçam-se aí geografia e direito, em bastantes pontos de intersecção e num mútuo condicionamento dialético.” (ANTAS JÚNIOR, p. 162, 2005).

As normas jurídicas mantêm intensa relação com a produção e a configuração do território. Essa relação é determinante nos modos de uso e organização do território por todos os agentes sociais que dele fazem parte, e também pela emergência de uma nova forma de direito que está interferindo na vida de todos, conscientes ou não, participantes autorizados ou alijados do funcionamento oficial. (ANTAS JÚNIOR, 2005, p 163).

Neste mundo globalizado percebe-se que o Estado-nação perdeu, de certa forma, o seu papel centralizador no que se refere a iniciativas sociais, econômicas e políticas. A capacidade estatal de conduzir fluxos de bens, de capital, de pessoas ou de ideais foi corroída pelo modo como as interações e as práticas transnacionais se intensificaram. A globalização acabou por reunir, de um lado, a universalização e a



extinção de fronteiras de nações e, de outro, o que é particular, a diversidade do local, as características étnicas, bem como proporcionou o retorno ao comunitarismo (no sentido amplo do termo). Neste cenário, importa compreender questões como o acirramento das desigualdade entre os países ricos e os países pobres, os conflitos decorrentes de questões étnicas, o crime que se organiza globalmente e, especialmente, entender a forma que como os territórios, potencializados pelo modelo globalizante, são usados (BARROS, SILVEIRA e BARROS, 2017).

Inserto na globalização, independente do desejo dos governantes, o direito também é uma ferramenta de defesa contra as ações cometidas por agentes hegemônicos. Considera-se que se trata de um sistema que é aberto, tendo em vista que “o espaço geográfico é fonte material e não-formal do direito, o sistema jurídico freqüentemente pode ser instrumentalizado para atender aos interesses desses agentes.” (ANTAS JÚNIOR, 2005, p. 202-203).

O espaço é capaz de reproduzir a totalidade social, visto que as transformações são impostas por necessidades, também sociais, econômicas e políticas. Desse modo, o espaço se reproduz, ele próprio, inserido em uma totalidade, quando se desenvolve em razão do modo de produção de sua sequência de momentos. Mas o espaço também exerce influência sobre o desenvolvimento de outras estruturas, razão pela qual é um elemento essencial da totalidade social, bem como de seus movimentos. Os objetos técnicos encontram-se nas localizações correspondentes aos anseios da produção em determinado período e, na sequência, em razão da sua presença, exercem influência nos momentos sucessivos da produção (SANTOS, 1985).

Veja que o conhecimento acerca dos sistemas de objetos técnicos, das técnicas, das tecnologias e seus funcionamentos na relação com a constituição dos territórios relaciona-se ao movimento de apreensão de como o espaço geográfico é contido na intencionalidade. Esta intencionalidade impõe condições à economia, à política, à cultura, mas também ao direito. Persiste um entendimento de que a “relação dialética entre o direito e a geografia ganha especial expressão a partir do caso da regulação atual na formação socioespacial brasileira.” (ANTAS JÚNIOR, 2005, p. 226). Tudo converge para o entendimento de que o “território usado é assim uma arena onde fatores de todas as ordens, independentemente da sua força, apesar de sua força desigual, contribuem à geração de situações.” (SILVEIRA, 2011, p. 5).



Abordado nas suas distintas divisões políticas e jurídicas, seus legados históricos e sua essência econômica, financeira, fiscal e normativa, o território compõe, mediante os lugares, uma apresentação da vida social em que tudo se relaciona e é interdependente. Relaciona local e global, o global que invade e o nacional, que no período globalizante muitas vezes se coloca na posição defensiva. Esta relação interdependente modifica-se constantemente e tensiona as dinâmicas territoriais. Por esta razão, cada período é capaz de produzir aglomerações e dispersões distintas, conseqüente do uso combinado de ferramentas políticas e, também, técnicas, as quais confundem-se com as que foram utilizadas em momentos passados (SILVEIRA, 2011).

As transformações territoriais podem influir nas normas jurídicas, fazendo, inclusive, com que ela seja reelaborada com o intuito de ajustar quais processos que não foram desejados. Conseqüentemente, há uma transformação da própria geografia e também do direito. O movimento mencionado deste processo pode ser visto em diferentes leis, especialmente nas que tratam das estruturas territoriais (ANTAS JÚNIOR, 2005).

O território brasileiro é normado por normas jurídicas e formais, com distintas formas jurídicas, que compõem e instrumentalizam as políticas públicas. Entretanto, também formam um conjunto jurídico que é formal e que permite interpretação, ou seja, não é recebido de forma passiva pelos agentes sociais territoriais. Os agentes sociais que atuam no território são diversos e influenciam de infinitas maneiras a implantação de políticas públicas, já que as interpretam a seu modo. Estes agentes, cujo número não se tem como precisar, articulam-se com aqueles que são afetados por cada política pública, podendo ser tanto os que agem internamente ao Estado, quanto os outros que representam a diversidade da sociedade (HAMMES, 2017, 147-148).

A urgência de implantar diferentes nexos sobre a sociedade origina no entendimento de uma específica situação geográfica, para a criação de uma norma jurídica que mediará os processos de uma possível mudança. A partir da sua criação, o ordenamento jurídico territorializado, faz com que a norma seja cumprida, mediante o sistema judiciário, com suas características burocráticas, sistêmicas, sua força de coação e sua qualidade de fazer novas regras. A partir do momento em que é posta em exercício, a norma passa a produzir efeito e mudanças e, da relação existente entre dada norma e dado território, a necessidade de novas regulamentações, uma



vez modificado um contexto de determinado território, em seus processos e formas de funcionar, diferentes usos surgem, distintas práticas, logo, novas necessidades de regras. Esse movimento não termina e um simples movimento de ação e de reação (ANTAS JÚNIOR, 2005).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto foi possível entender que o direito e a geografia possuem uma relação íntima e de retroalimentação. A partir disso, pensou-se na organização e regulação dos espaços geográficos e territórios, diante da construção social de normas jurídicas. Foi a partir dessa primeira relação que se passou a tentar compreender como ocorreu o processo de normatização dos condomínios horizontais fechados no Litoral Norte do Rio Grande do Sul, sobretudo em Capão da Canoa e em Xangri-Lá.

Para entender como se deu a construção social da norma que regulamentou os condomínios horizontais fechados, em âmbito municipal, considerou-se que a norma deve ser entendida para além da concepção positivista tradicional, que a trata como algo perfeito e simplesmente aplicável aos casos concretos. A norma tem origem nos fatos sociais, que são rotineiros e recorrentes e, por esse motivo em especial, demandam regulamentação (ANTAS JÚNIOR, 2005). A produção normativa, enquanto um processo complexo, não se dá de maneira neutra, isto é, sucessivamente é atravessado por relações de poder que dotam as normas, de ordem técnica, também de compleições políticas. Assim, os atos legiferantes são mais do que atos jurídicos, são também políticos.

Nomina-se como caráter jurídico, pois as normas não irradiam efeitos somente sobre os seus destinatários principais, elas extrapolam essa concepção. Por exemplo, as normas que regulamentam os condomínios horizontais fechados em Capão da Canoa e Xangri-Lá influem também na rotina de trabalhadores da construção civil, de trabalhadores internos dos empreendimentos. É uma espécie de resultado que a própria norma gera e tal resultado pode ser, inclusive outra norma, como as convenções condominiais, no caso aqui discutido. As ações das normas atingem um universo geográfico, conforme afirmado por Milton Santos (1996).

É a partir desta acepção, elaborada por Santos (1996) e reforçada por Antas Júnior (2005), de que a norma tem no espaço geográfico e no território, uma fonte.



Isso propõe para o Direito uma nova visão acerca das fontes tradicionalmente aceitas na prática jurídica: leis, costumes, jurisprudência, doutrina. Propor-se o território enquanto fonte não-formal do Direito serviu para pensar a construção social da norma municipal que regulamenta os condomínios horizontais fechados nos municípios examinados. Os primeiros condomínios surgiram no início da década de 1990, contudo, a primeira lei municipal que os regulamentou foi editada somente em 2004 (em Xangri-Lá e revogada integralmente em 2005) e 2008 (Capão da Canoa). Também devido à ausência normativa federal, há um vácuo legal de quase quinze anos, período em que estes empreendimentos foram construídos desmedidamente, até que as leis municipais regularizaram tanto os empreendimentos existentes, quanto os futuros que seriam implantados.

Também a partir desse contexto, de que o território é fonte não-formal do Direito, viu-se como os condomínios horizontais fechados são objetos técnicos elaborados pela sociedade (agentes sociais produtores do espaço urbano), no âmbito da urbanização brasileira e mundial, ou seja, estes produtos são resultantes de ações e estratégias da reprodução capitalista do mercado imobiliário, que muito se assemelha a ações praticadas pelos mesmos agentes em cidades médias e metrópoles. Em outras palavras, os condomínios horizontais fechados, entendidos como objetos técnicos, são resultado de ações e relações sociais, que envolve a produção normativa, tanto para sua institucionalização, quanto para a sua produção. Outrossim, os condomínios também impingem a observância de normas que dizem respeito à convivência interna, à construção, as questões de uso, de convivência social e etc., por seus moradores.

REFERÊNCIAS

ANTAS JÚNIOR, Ricardo Mendes. *Território e regulação: espaço geográfico como fonte material e não-formal do direito..* São Paulo: Humanitas/FAPESP, 2005.

_____. Elementos para uma discussão epistemológica sobre a regulação no território. *Geosp*, São Paulo, v. 16, p. 81-86, 2004.

BARROS, Luiz Felipe Barros de; SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da; BARROS, Clarissa Lovatto. Plataforma continental jurídica brasileira: um estudo dos reflexos da globalização na relação da norma e território. In: SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da; SOUZA, Mariana Barbosa de. *Norma e território: Contribuições multidisciplinares.* Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2017.



BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Distrito Federal: Senado Federal, 1988.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2014, p. 41-52.

HAMMES, Elia Denise. A interpretação da norma jurídica pelos atores territoriais na implementação de políticas públicas. In: SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da; SOUZA, Mariana Barbosa de. *Norma e território: Contribuições multidisciplinares*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2017, p. 135-149.

LEAL, Glauber andrade Silva ; ALMEIDA, José Rubens Mascarenhas de . Estado, crime organizado e território: poderes paralelos ou convergentes?. In: *XIII Jornada do Trabalho: a irreformabilidade do capital e os conflitos territoriais no limiar do século XXI - os novos desafios da geografia do trabalho*, 2012, Presidente Prudente, SP. Anais da XIII Jornada do Trabalho: a irreformabilidade do capital e os conflitos territoriais no limiar do século XXI - os novos desafios da geografia do trabalho. Presidente Prudente, São Paulo: Centelha, 2012. p. 426-445.

MÜLLER, Friedrich _____. *O novo paradigma do direito: introdução à teoria e metódica estruturantes*. Trad. Dimitri Dimoulis et. al. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

OGUISSO, T.: SCHMIDT, M.J. Sobre a elaboração de normas jurídicas. *Rev. Esc. Enf. USP*, v.33, n.2, p. 175-85, jun. 1999.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era nas finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTOS, Milton. *Espaço e Método*, São Paulo: Nobel, 1985.

_____. *Desafio do ordenamento territorial: "O pensamento."* Fotocópia do original, 1994.

_____. SANTOS, M. *A Natureza do Espaço*. São Paulo: Hucitec/Edusp, 1996.

_____. *A revanche do território*. Em Folha de S. Paulo, 03 de agosto de 1997.

SILVEIRA, M. L. Território usado: Dinâmicas de especialização, dinâmicas de diversidade. *Ciência geográfica*, Vol. 15, Nº 1, p. 4-12, 2011.

_____. ; SOUZA, M. B. *Norma e território: contribuições multidisciplinares*. 1. ed. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2017. 270 p.

SOUZA, M. B. D. *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 de Pós-Graduação em



Desenvolvimento Regional – Mestrado e Doutorado)-Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul. Disponível em:

<<http://repositorio.unisc.br/jspui/handle/11624/509>>. Acesso em: 19 mar. 2019.

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

STRECK, Lenio Luiz; MORAIS, José Luis Bolzan de. *Ciência política e teoria geral do estado*. 3. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003.