

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM XANGRI-LÁ/RS: OS IMPACTOS AMBIENTAIS E A (RE)CONSTRUÇÃO DE PRÁTICAS ESPACIAIS À BEIRA-MAR**

André dos Santos Baldraia **SOUZA**<sup>1</sup>, Deizi **GIACOMELLI**<sup>1</sup>, Ronaldo Josué **FALLER**<sup>1</sup>\*,  
Solane **KÖNIG**<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS / Campus Litoral Norte - RS.

\*Autor para correspondência: [faller.ronaldo@gmail.com](mailto:faller.ronaldo@gmail.com)

Recebido: 30. 10. 2022 Aceito: 22. 12. 2022

**Resumo:** O presente artigo parte de algumas observações de caráter empírico e tem como objetivo tecer breves considerações sobre algumas características do recente processo de urbanização/metropolização de Xangri-Lá/RS. Município que se destaca pelo pioneirismo e pela profusão de condomínios horizontais fechados nos últimos anos. Abordaremos os processos que se realizam sob a égide deste tipo de empreendimento imobiliário a partir de um duplo olhar: de um lado, enfocaremos os impactos sobre a paisagem litorânea, o que envolve indicar o potencial e alguns danos ao ambiente dessa porção do litoral gaúcho; de outra perspectiva, o analisaremos enquanto produtos socioespaciais complexos, dotados de atributos da metrópole, frutos de um momento do capitalismo. Para tanto, realizamos um levantamento bibliográfico, e utilizamos outros métodos qualitativos como pesquisa de campo que subsidia a descrição e análise da territorialidade, material e imaterial, que ocorre à beira mar.

**Palavras-chave:** Condomínios Horizontais Fechados; Paisagem; Impactos Ambientais; Urbanização; Metropolização

---

**CLOSED HORIZONTAL CONDOMINIUMS IN XANGRI-LÁ/RS: ENVIRONMENTAL IMPACTS AND THE (RE)CONSTRUCTION OF SEASIDE SPACE PRACTICES**

**Abstract:** This article starts from some empirical observations and aims to make brief considerations about some characteristics of the recent urbanization/metropolization process in Xangri-Lá/RS. Municipality that stands out for its pioneering spirit and the profusion of closed horizontal condominiums in recent years. We will approach the processes that take place under the aegis of this type of real estate development from a double perspective: on the one hand, we will focus on the impacts on the coastal landscape, which involves indicating the potential and some damages to the environment of this portion of the coast of Rio Grande do Sul; from another perspective, we will analyze it as complex socio-spatial products, endowed

with attributes of the metropolis, fruits of a moment of capitalism. For that, we carried out a bibliographic survey, and used other qualitative methods such as field research that subsidize the description and analysis of territoriality, material and immaterial, that occurs by the sea.

**Keywords:** Closed Horizontal Condominiums; Landscape; Environmental Impacts; Urbanization; Metropolization

---

## **CONDOMINIOS CERRADOS HORIZONTALES EN XANGRI-LÁ/RS: IMPACTOS AMBIENTALES Y LA (RE)CONSTRUCCIÓN DE PRÁCTICAS ESPACIALES JUNTO AL MAR**

**Resumen:** Este artículo parte de algunas observaciones de carácter empírico y tiene como objetivo hacer breves consideraciones sobre algunas características del reciente proceso de urbanización/metropolización de Xangri-Lá/RS. Municipio que se destaca por su espíritu pionero y la profusión de condominios horizontales cerrados en los últimos años. Abordaremos los procesos que se desarrollan al amparo de este tipo de desarrollos inmobiliarios desde una doble perspectiva: por un lado, nos centraremos en los impactos sobre el paisaje costero, lo que implica señalar el potencial y algunos daños al medio ambiente. de esta porción de la costa de Rio Grande do Sul; desde otra perspectiva, la analizaremos como productos socioespaciales complejos, dotados de atributos de la metrópoli, frutos de un momento del capitalismo. Para ello, realizamos un levantamiento bibliográfico, y utilizamos otros métodos cualitativos como la investigación de campo que subsidia la descripción y análisis de la territorialidad, material e inmaterial, que ocurre junto al mar.

**Palabras clave:** Condominios Horizontales Cerrados; Paisaje; Impactos ambientales; Urbanización; Metropolización

---

## **INTRODUÇÃO**

O Brasil, país de dimensões continentais, vem passando por profundas mudanças espaciais ao longo dos últimos 50 anos, com destaque para a difusão do processo de urbanização. Notadamente, a população brasileira passou a ser mais urbana que rural. É certo que tal processo não ocorreu de modo homogêneo tampouco uniforme.

Ao longo deste século, em que o neoliberalismo se tornou a matriz de ação política hegemônica no país, o ideário da primazia do privado sobre o público foi fortalecido e os condomínios horizontais fechados reforçam essa perspectiva e ganham ainda mais destaque exatamente porque, em tese, oferecem mais segurança que o espaço público. Convém recordar que a segurança é um dos serviços públicos sob os quais recaem muitas críticas sobre a qualidade e, especialmente, a forma como o serviço é oferecido à população.

No caso do litoral norte gaúcho, tais condomínios representaram a chegada de um tipo de produto imobiliário, inovador na região, e que vem alterando a dinâmica socioambiental e espacial dessa região. A difusão desse tipo de empreendimento imobiliário numa área ambientalmente frágil à urbanização intensiva – dunas ao oeste e sistema limnológico a leste – vem alterando fortemente a paisagem local e modificando as práticas espaciais no município. É sobre essa dinâmica socioeconômica que cria territórios e territorialidades que teceremos breves considerações.

## **O CONTEXTO LOCAL: A URBANIZAÇÃO FECHADA COMO NORTEADORA DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO EM XANGRI-LÁ/RS**

O litoral norte do Rio Grande do Sul é uma região que conta com, aproximadamente, 400 mil habitantes. Número que tem aumentado em termos absolutos e proporcionais ao longo das duas últimas décadas. Hoje responde por cerca de 3% da população ante, aproximadamente, 2% no início do século<sup>1</sup>. Esta região é o principal destino local para os turistas que visitam as praias deste estado.

Reconhecendo a extensão alcançada pelo processo de urbanização nesta região, em 2004, por meio da lei 12.100/2004, foi criada a aglomeração urbana do litoral norte (Aulinor)<sup>2</sup> composta por vinte municípios, com destaque para Osório, Tramandaí, Torres e Capão da Canoa que apresentam as maiores populações. Já o município de Xangri-lá destaca-se por seu pioneirismo imobiliário<sup>3</sup>, ao permitir a instalação de condomínios horizontais fechados desde sua emancipação em 1992<sup>4</sup>, mesmo ano em que foi autorizada a instalação do primeiro empreendimento, o Villas Resort, localizado no bairro Remanso. Desde então, muitos outros condomínios foram ali construídos (Quadro 1).

<sup>1</sup>Baseado em dados do CENSO/2000 e da estimativa populacional do IBGE. Uma análise do crescimento populacional dessa região pode ser encontrada em Xerxenevsky e Fochezzato (2015).

<sup>2</sup>Para compreender as características específicas de uma aglomeração urbana no estado do Rio Grande do Sul, consultar a lei complementar 11740/2002.

<sup>3</sup>O município também foi pioneiro ao legislar sobre o assunto através da lei

<sup>4</sup>Ver lei estadual 1962, de 20 de março de 1992.

Quadro 1: Condomínios horizontais no município de Xangri-lá/RS

	<b>Nome</b>	<b>Data da aprovação</b>	<b>Status</b>
1	Green Village	Decreto 109/2002	Executado
2	Ilhas Park	Decreto 50/2002	Executado
3	Porto Coronado	Decreto 05/2002	Executado
4	Carmel	Decreto 103/2003	Executado
5	Las Dunas	Decreto 151/2003	Executado
6	La Plage	Decreto 14/4/2004	Executado
7	Bosques de Atlântida	Decreto 44/2004	Executado
8	Villas Resort	Decreto 775/2005.	Executado
9	Las Palmas	Decreto 286/2006	Executado
10	Ventura	Decreto 233/2006	Executado
11	Pacific	22/11/06 Urbanístico	Executado
12	Riviera I	Decreto 221/2007	Executado
13	Riviera II	Decreto 221/2007	Executado
14	Quintas do Lago	Decreto 34/2007	Executado
15	Playa Vista	Decreto 206/2007	Executado
16	Veneza	Decreto 25/2008	Executado
17	Enseada	Decreto 283/2008	Executado
18	Villagio	Decreto 308/2008	Executado
19	Celebration	Decreto 311/2008	Executado
20	Casa Hermosa	12/11/2008 Urbanístico	Executado
21	Acqualina	Decreto 51/2009	Executado
22	Sea Coast	Decreto 105/2010	Executado
23	Malibu	Decreto 231/2010	Executado
24	Rossi Atlântida	Decreto 251/2010	Executado
25	Ughini	21/11/2011 Urbanístico	Executado
26	Villas Atlântida	23/12/2011 Urbanístico	Não executado
27	One Atlântida	Decreto 05/2012	Executado
28	Costeiro	27/12/2013 Urbanístico	Não executado
29	Páteo Marbella	Decreto 39/2013	Executado
30	Reserva dos Lagos	26/8/2015 Urbanístico	Não executado
31	Sense	Decreto 205/2016	Em execução
32	Blue	20/12/2017 Urbanístico	Executado
33	Refase;	Sem informação	Em análise
34	Granville;	Sem informação	Em análise
35	Vanzim.	Sem informação	Em análise

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento (2019).

Também tem surgido uma nova categoria de empreendimentos imobiliários, trata-se dos chamados bairros planejados. Nesses, não há muros que o segregam, mas há barreiras materiais, como a existência de cancelas de segurança, e imateriais, como a padrão arquitetônico.

O sucesso alcançado por Xangri-lá serviu como referência para que outros municípios da região também passassem a permitir a construção de empreendimentos do mesmo tipo. Souza afirma que

“[...] dentre os municípios brasileiros, pode-se destacar Xangri-Lá, que foi inovador ao criar a primeira lei municipal brasileira que versa sobre a matéria (Lei complementar 012/2005) tendo servido a base para muitos outros municípios” (Souza, 2017, p. 60).

Harvey, por sua vez, interpreta esse movimento como parte da lógica capitalista, uma vez que, a congruência desse sistema ocorrer a replicação de um produto, o que aumenta a sua produção e estimula à criação de novos produtos, o que, por sua vez, retroalimentam o ciclo. Para ele

“[...] podemos deduzir um impulso dentro do capitalismo para *produzir novas necessidades e novos tipos de produtos*, para implantar novos recursos produtivos em novas regiões [...]. Depois que determinada sociedade civil cria recursos produtivos noutras partes, para absorver seu capital superacumulado, estabelece um *centro rival de acumulação* que, em algum momento futuro, *também deve ser responsável por seu próprio ajuste espacial*, para solucionar seu problema.” (Harvey, 2005, p. 117, grifo nosso).

A ampliação desse mercado imobiliário vem potencializando a dinâmica demográfica local, pois a construção civil ainda é uma importante geradora de postos de trabalho em diversos segmentos, a exemplo de pedreiros, engenheiras, arquitetos, corretoras de imóveis, paisagistas etc. Uma vez instalado, os condomínios geram outros postos de trabalho, para vigias e profissionais de limpeza e de paisagismo, por exemplo.

Uma das características principais do processo de urbanização regido pela expansão dos condomínios horizontais fechados é que cada condomínio, dados os seus atributos, acaba por constituir um território. Onde se estendem práticas econômicas e sociais que produzem territorialidades que se expressam imaterialmente, a exemplo das relações estabelecidas entre as administrações dos condomínios com os órgãos públicos, e se realizam materialmente, como através da apropriação da orla da praia, onde guarda-sóis são dispostos de modo a demarcar áreas, territorialidades, destinadas aos condôminos. Concordamos com Haesbaert,

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

Essa breve introdução acerca dessa dupla dimensão, material e imaterial, é importante para compreender a territorialidade que se verifica no município.

## **A PAISAGEM COMO ATRATIVO CÊNICO E A REPRODUÇÃO DA NATUREZA COMO ATRATIVO COMERCIAL**

O conceito de paisagem é amplo e dotado de grande complexidade. Tradicionalmente, traz em seu escopo a compreensão do conjunto de elementos de um espaço captado pela visão<sup>5</sup>. Para os fins deste trabalho, reteremos esse aspecto do conceito.

Como afirma Souza (2018, p. 46) “a paisagem é uma *forma*, uma *aparência*”. Nesse sentido, trazemos à baila alguns dos elementos que compõem a paisagem local.

O litoral norte do Rio Grande do Sul está situado

[...] Esse compartimento consiste em uma sucessão de terraços, bastante planos, intercalados com depressões, ocupadas por lagunas, lagoas e pântanos em diferentes estágios evolutivos. O conjunto é composto por sistemas do tipo laguna/ilhas-barreiras desenvolvidas durante os três últimos grandes ciclos de variação do nível do mar, durante os períodos Pleistoceno e Holoceno. *Depósitos praias e eólicos transicionam e se interdigitam com depósitos lagunares, lacustres, paludiais, fluviais e deltaicos* (Fujimoto *et. al.* 2005, p.5575, grifo nosso).

A descrição geomorfológica acima apresentada dá indícios de que alguns atributos naturais conferem à região características que dificilmente são encontradas em outras regiões e que, por isso, a destacam.

Em específico, o litoral norte do Rio Grande do Sul é uma região riquíssima sob o ponto de vista ambiental e devido a sua idade geológica recente, seus ecossistemas são *frágeis e raros*. São poucas as regiões do planeta em que ocorrem praias retilíneas e contínuas de

<sup>5</sup> Para uma leitura aprofundada acerca do conceito de paisagem, sugerimos a leitura de Souza (2018).

tamanha extensão, sendo que o litoral gaúcho dispõe de 618 km de extensão (Fepam, 2000b, grifo nosso).

Os atributos únicos que compõem o ambiente local deveriam ser um elemento essencial para o processo de planejamento urbano nesta região, mas não foi; pelo contrário, a paisagem é tratada como mais um predicado a compor o produto imobiliário, estratégia visível e que se expressa, por exemplo, nos nomes dos condomínios, a exemplo de Las Dunas e Quintas do Lago (Figuras 1).

Figura 1: Condomínio Quintas do Lago



Fonte: Deizi Giacomelli (2020)

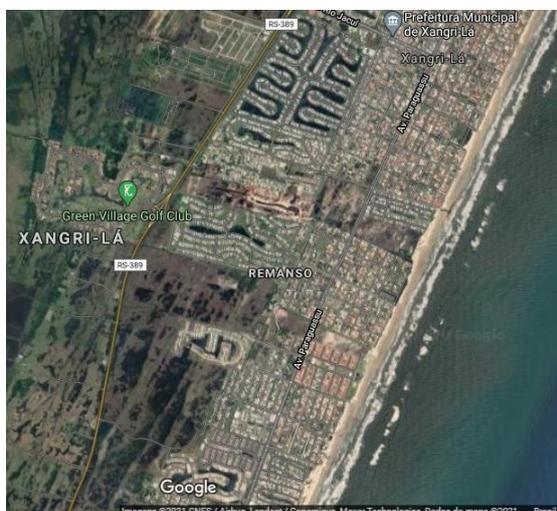
Em alguns casos, foram mantidos fragmentos do ambiente natural a fim de compor um atrativo à paisagem interna; em outros há internamente a reprodução de alguns elementos do ambiente externo, a exemplo dos lagos artificiais, muito comum nos empreendimentos da região (Figura 2).

Em texto originalmente publicado em 1970, Lefebvre já chamava a atenção e alertava que

Os bens outrora raros tornaram-se abundantes: o pão e os alimentos em geral (ainda raros numa grande parte mal desenvolvida do planeta, mas superabundantes na parte desenvolvida). Ao contrário, os bens outrora abundantes tornam-se raros: o *espaço*, o tempo, o desejo. E depois, a água, a terra, a luz. *Não se imporá se a gestão coletiva das novas raridades? A não ser que se imponha a produção ou reprodução de tudo que foi a "natureza"* (Lefebvre, 2008, p. 34, grifo nosso).

Saliento a capacidade de análise do autor que já àquela época vislumbrava a necessidade de se criar mecanismos de gestão de bens raros, sem fixar quais seriam, pois as raridades mudam ao sabor dos tempos.

Figura 2: Fragmento da área urbana do município de Xangri-lá/RS



Fonte: Google Earth (2021)

Analisando questões relativas ao mercado imobiliário paulista, Henrique (2020) avalia que está em curso a constituição de

Uma natureza retrabalhada sob a forma de uma segunda natureza, reificada, incorporada, mercantilizada e produzida e vendida de acordo com as leis e objetivos do modo de produção atual – *o lucro, a propriedade privada, os fetiches e sensibilidades do mercado* (Henrique, 2020, p. 66, grifo nosso).

Processo semelhante vem ocorrendo em Xangri-lá. É notória a estratégia de divulgação dos condomínios horizontais fechados como produtos imobiliários únicos, que contém simultaneamente, aspectos da paisagem do campo e da cidade, mas localizados à beira mar. De um lado, há os elementos naturais ou reproduzidos, que indicam uma associação aos atributos telúricos, e de outro lado, há uma arquitetura urbana moderna, em condomínio fechado, e que oferece aos frequentadores muitos dos serviços aos quais eles têm acesso na metrópole.

## **A URBANIZAÇÃO E OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM XANGRI-LÁ/RS: IMPACTOS AMBIENTAIS.**

O processo de urbanização no litoral norte do Rio Grande do Sul se deu inexoravelmente a partir da ocupação de áreas ambientalmente frágeis. Claussen (2013) descreveu o processo histórico de ocupação da região, com base em registros que apontam que, desde meados do século XVII, já havia a ocupação por comunidades que viviam da atividade pesqueira.

Cabe a ponderação essencial relativa à capacidade de destruição e de recomposição da natureza. É certo que os impactos ambientais causados pelos habitantes de outrora eram muito inferiores aos ocasionados pela expansão urbana perpetrada pela sociedade atual. Segundo Gameiro *et al.* (2011)

“Esses empreendimentos são responsáveis por inúmeros impactos em áreas de preservação ambiental como: desmatamentos, queimadas; ocupações de áreas de preservação permanente e retirada de dunas com terraplanagem; desalojamento de inúmeras espécies endêmicas (espécies cuja distribuição geográfica se limita a uma determinada zona do globo) até seu desaparecimento; interferências sobre espécies ameaçadas em extinção; aterro em áreas de banhados, desvios de cursos d’água, ausência ou precariedade de tratamento de resíduos sólidos e esgoto; contaminação do solo devido à alta permeabilidade que facilita a contaminação das águas superficiais e subterrâneas; poluição visual pela presença de outdoors e imensos muros que delimitam o condomínio; descaracterização original da Mata Atlântica com implantação e reprodução desordenada de pinus (*pinus sp.*), que cresce como planta invasora, com sementes dispersas facilmente pelo vento (Brack, 2006; Marcuzzo; Pangel; Chiapetti, 1998; Ingá, 2009; Gameiro, 2011).

É possível verificar como as áreas subordinadas à Mata Atlântica na região vem sofrendo com a expansão do processo de urbanização. Impactos do mesmo teor têm sido verificados nas áreas lagunares, isso porque tais áreas

Ainda estão em processo geológico de transformação, o litoral norte mostra uma sequência de ambientes de especial valor paisagístico e de produtividade biológica, sendo que o cordão de lagoas, as barreiras de dunas, os banhados e os contrafortes da Serra Geral conferem a essa região um cenário diferenciado no continente latino-americano. [...]. A Micro-Região do Litoral Norte do RS, que abriga a Região dos Lagos Costeiros é uma das áreas mais fortemente pressionadas pelo uso e ocupação e de alto crescimento no Estado do Rio Grande do Sul

(Gruber; Cristo, 2009 s/n).

Os estudos anteriormente citados trazem em seu bojo um conjunto analítico cujo escopo deixa nítido o quão tem sido invasivo e prejudicial o modo como tem sido realizada a ocupação urbana, tanto para as áreas de Mata Atlântica quanto para as áreas alagadiças e cursos d'água da região.

Também nas áreas lindeiras à praia, são perceptíveis os problemas decorrentes do modo como tem ocorrido a ocupação urbana que ocorrem às expensas de quaisquer salvaguardas ambientais; os impactos e os prejuízos que sucedem são conhecidos e estão documentados em diversos estudos (Figuras 3 A e 3 B). A existência e a divulgação de ampla literatura sobre o assunto não têm sido suficientes para conscientizar os promotores imobiliários que atuam na região quanto à necessidade de respeitar os limites ambientais.

Figura 3 A e 3 B: Entulho, lixo e descarte irregular de esgoto à beira mar (Nas proximidades da esquina da avenida Beira-mar com rua Rio Guarita)



Fonte: Deizi Giacomelli (2020)

Verifica-se que em Xangri-lá

[...] a ocupação apresenta uma predominância de condomínios horizontais de luxo utilizando grandes extensões de terra fechadas e um grande adensamento de residências de alto padrão construtivo em processo de verticalização. Sendo que as construções não são muito altas [...] (Gruber; Cristo *op. cit.* s/n).

Corolário a este processo, há um rastro de impactos associados à supressão das dunas costeiras em função da

[...] pressão de uso do espaço costeiro para o lazer e o veraneio, e o avanço da urbanização sobre o perfil praiial através da construção de

ruas e estruturas rígidas na área de maior mobilidade de areia (Corrêa; Aquino, 2011, p. 297).

Corrêa *et. al.* (2010) afirmam que:

Em Xangri-lá, a urbanização já é intensa e os problemas de planejamento urbano tendem a aumentar, principalmente nos meses de verão, com o crescimento sazonal da população em virtude do turismo e do veraneio. [...] Considerando o padrão urbanístico homogêneo do município, no qual o estágio de ocupação humana é do tipo horizontal padrão, abrangendo toda a extensão da orla e posicionado muito próximo do *sistema de dunas, pode-se inferir que este seja o fator que determina o comportamento das dunas.* (Corrêa *et. al.* 2010, p. 161, grifo nosso).

Outros estudos também chegam à conclusão semelhante, como se pode verificar em Tabajara *et. al.* (2012). Para estes autores

O estudo da mobilidade da linha de costa de Xangri-lá (Toldo jr. *et. al.*, 1999) indica que 77% da orla está em recuo, com exceção de parcela do trecho central (Mosaico Xangri-lá Sul), relativamente estável. *Portanto, o planejamento urbano equivocado que permitiu a ocupação das áreas de maior mobilidade de areia, poderá acentuar o panorama geológico natural de alguns setores da costa* (Tabajara *et. al.* 2012, p.49, grifo nosso).

É possível que se verifique não exatamente equívocos ou problemas de planejamento, mas a ausência de aplicação do efetivo planejamento urbano, de maneira prévia, o que vem acarretando prejuízos ulteriores.

## **A URBANIZAÇÃO E OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM XANGRI-LÁ/RS: ESTAMOS DIANTE DE UM PROCESSO DE METROPOLIZAÇÃO?**

O processo de construção de condomínios residenciais fechados e dos bairros planejados é o resultado de processos socioespaciais complexos, intimamente associados à ampliação do perímetro urbano, que converte terras rurais em terras passíveis de serem urbanizadas, e assim potencializa a extração de renda do solo e, no caso em tela, contribui para ampliar o processo de segregação espacial que tem como um de seus impulsionadores os índices de violência urbana.

O verbo veranear significa “passar o verão de folga, em local aprazível”<sup>6</sup>. Mormente, as praias são os ambientes escolhidos para a fruição destes momentos de folga, independente da classe social. Mudam-se as localidades, mas não o ambiente. As classes mais abastadas têm colocado isso em xeque.

Entretanto, no litoral norte gaúcho, muitos veranistas, de ao menos duas gerações, vêm trocando a cidade pelos enclaves fortificados, para usar a expressão de Caldeira (1997). Muitas famílias, por vezes jovens famílias, formadas por indivíduos na faixa etária dos 30 anos que veraneavam nas praias de outros municípios têm trocado as vias públicas pelas vias privadas, internas aos condomínios xangrienses. Em alguma medida trocam a cidade, fruto do processo de urbanização, pelos condomínios que são signos do processo de metropolização.

Se o processo de urbanização marcou a produção do espaço no século XX; No início deste século a determinação é dada pelo processo de metropolização, cujos produtos contém os atributos provenientes daquele processo, mas os superam ao forjá-los também em outros lugares.

Segundo Lencioni:

“A questão não reside mais na discussão de urbanização do espaço, mas sim, na de metropolização do espaço”[...]. Nesse processo de metropolização do espaço é que reside a nova rede de relações que permite reconstituir, do ponto de vista teórico, a unidade entre a cidade e a região. [...]. *Esse processo imprime ao espaço características que até então eram exclusivas da metrópole.* Não só as práticas sociais, mas, inclusive a identidade dos lugares fica sujeitas aos códigos metropolitanos. São esses códigos os avatares dos novos valores e signos da sociedade (Lencioni, 2001, s/n, grifo nosso).

O município de Xangri-lá é muito característico, pois tem o seu território intimamente associado ao grande número de condomínios horizontais fechados. Esses são produtos, frutos da atual dinâmica do capital imobiliário. Como afirma Lencioni,

Estamos vivendo um novo contexto cujo processo dominante é o de metropolização do espaço. *Este processo corresponde a um momento mais avançado do processo de urbanização,* sem significar, contudo, que não haja mais o processo de urbanização. Este continua existindo e transformando o território; no entanto, é o processo de metropolização que se constitui numa *determinação histórica* da sociedade contemporânea. Esse processo é expressão de uma nova época, na qual a metrópole se coloca ao mesmo tempo como uma

<sup>6</sup> Segundo o Dicionário Eletrônico Houaiss

*condição* para a reprodução do capital, um *meio* utilizado para a sua reprodução e, ainda, um *produto* do próprio capital. Isso, num quadro de *profundas alterações na dinâmica do capital imobiliário e financeiro*, como estratégias de renovação da reprodução capitalista (Lencioni, 2011, p.136, grifo nosso).

Gameiro *et. al.* (2011) apontam alguns elementos desses empreendimentos imobiliários. São constructos espaciais que tentam suprir o máximo das necessidades do frequentador, para que ele nem precise sair dos condomínios e visitar a praia para se divertir.

A opção por segundas residências nestas áreas, conforme Silva (2009), permaneceu e ganhou maiores proporções nos últimos anos, com a intensa exploração imobiliária, principalmente, no município de Xangri-lá, para a *construção de loteamentos fechados destinados à população de alta renda que são contemplados por áreas de recreação, quadras de esportes, piscina, cinemas, lagos, campos de golfe, esportes náuticos ou equitação e outras modernas opções de lazer* (Gameiro *et. al.* 2011, s/n, grifo nosso).

O resultado é um processo que, em alguma medida, subverte, mas paradoxalmente, contém o âmago do ato de veranear. Tal ato compreendia sair dos ambientes urbanos, em direção a lugares agradáveis que possuísem algum corpo líquido associado a uma paisagem e que pudesse conferir a aprazibilidade apacando as temperaturas mais elevadas prevalentes no verão. Se, como afirmamos anteriormente, em geral, *as praias* eram os destinos mais buscados para cumprir esses objetivos, hoje pode ser apenas um município banhado pelo mar.

Os condomínios horizontais fechados em Xangri-lá foram construídos de modo a prover aos seus frequentadores meios para veranearem sem precisem ir às praias, pois oferecem corpos líquidos, na forma de piscinas e lagos; e um paisagismo que produz um contato com o verde, alusivo à natureza; além disso, nas áreas de lazer há serviço de bar, incluindo serviço de mesa. Tudo com a segurança garantida por muros, câmeras e vigias.

Mesmo com tudo isso, se ainda assim, o frequentador quiser usufruir, efetivamente, da praia, alguns condomínios estendem a oferta de algumas dessas benesses também no ambiente público, nas areias da praia (Figura 4). Ali, são disponibilizados gazebos, guarda-sóis, mesas e cadeiras; além dos serviços de bar e de mesa. Se estabelecem extensões temporárias do condomínio, criam-se territórios, onde podem ser reproduzidas práticas espaciais semelhantes àquelas que se realizam dentro dos condomínios.

Figura 4: Vista praia em Xangri-lá/RS



Fonte: Deizi Giacomelli (2021)

Figura 5: Casa apoio condomínio Malibu



Fonte: Deizi Giacomelli (2021)

As Figuras 4 e 5 acima mostram um espaço à beira mar pertencente ao condomínio Malibu, cujas instalações estão a cerca de 1 km da linha de praia. Trata-se de uma extensão destinada a prover serviços de mesa e de apoio ao lazer na faixa de areia aos proprietários, moradores e/ou estão acompanhantes.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nessas poucas páginas, buscamos trazer à luz alguns elementos que têm o condão de analisar criticamente o modo como tem ocorrido o processo de urbanização em Xangri-lá, no litoral norte do Rio Grande do Sul.

Ao longo dos últimos anos esse município tem apresentado um aumento no processo de urbanização, graças especialmente à ampliação do número de condomínios horizontais fechados. Estes se apropriam das características ambientais e são oferecidos como produtos únicos que conjugam atributos da natureza e da cidade, com segurança e exclusividade.

É importante salientar que diferente dos condomínios horizontais fechados, como os Alphavilles<sup>7</sup>, que são localizados nas metrópoles ou em suas proximidades e provém residência a um público com condições de pagar pela terra e que precisa trabalhar e, eventualmente, deslocar-se cotidianamente à cidade. Em nosso caso, trata-se na maioria das vezes de casas para segunda moradia, veraneio e/ou visitas esporádicas.

<sup>7</sup>Alphaville é condomínio horizontal fechado pioneiro e referência nesse tipo de empreendimento que foi instalado nos anos 80 pela construtora Albuquerque Takaoka às margens da Rodovia Castelo Branco, nos municípios de Barueri e Santana de Parnaíba, na Grande São Paulo, e serviram de referência para homônimos em outras grandes cidades, a exemplo de Porto Alegre (RS) e Campo Grande (MS).

A opção pelos condomínios horizontais fechados e, mais recentemente, também dos bairros planejados representa uma forma de frequentar e consumir no espaço litorâneo o mesmo tipo de produto/serviço que se consome na metrópole. Alguns, veraneiam no litoral, mas não vão à praia; e quando a frequentam buscam ali estabelecer um fragmento do condomínio fora do condomínio, uma territorialidade temporária demarcada pelo condomínio, onde o acesso não é formalmente proibido, mas pessoas estranhas aos convivas dos condomínios não são bem-vindas.

Se a construção de enclaves fortificados metropolitanos é um processo antigo e já documentado há alguns anos, buscamos nesse trabalho apontar indícios de como esses condomínios têm alterado a urbanização e a vida cotidiana no litoral norte do Rio Grande do Sul, onde eles geram postos de trabalho e contribuem para o aumento da arrecadação municipal, com isso movimentam a economia, mas contraditoriamente não geram desenvolvimento econômico e social à escala local, especialmente à população que mora fora dos condomínios.

Dentro dos condomínios há infraestrutura e visual de cidade-modelo, fora dos muros os impactos ambientais são visíveis, bem como a ausência de serviços básicos, como saneamento básico (imagens 4 e 5) e segurança.

Ampliar as observações e aprofundar as análises acerca da construção dos condomínios horizontais fechados, como signos da metropolização, de territorialidades privativas e segregacionistas, são tarefas prementes e essenciais, as quais estamos empreendendo neste momento. Acreditamos que, sem elas, não se compreenderá com precisão, as características do processo recente de urbanização em Xangri-lá/RS.

## REFERÊNCIAS

Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul. **Estado do Rio Grande do Sul**. Assembleia Legislativa, Diretoria de protocolos, arquivos e comunicações. Disponível em: <http://www.acervomemorial.al.rs.gov.br/uploads/r/arquivo-publico-do-estado-do-rio-grande-do-sul.compressed.pdf>. Acesso em 18/12/20.

Barroso, V. L. M. *et. al.* (orgs.). **Raízes de Xangri-Lá**. Porto Alegre: EST/Evangraf, 2016.

Caldeira, T. P. R. **Enclaves fortificados: a nova segregação urbana**. In: Novos estudos, CEBRAP, nº 47, março, 1997.

Claussen, M. R. S. **O processo de urbanização do município de Imbé, RS: dinâmicas socioespacial e socioambiental**. Trabalho de Conclusão de Curso. Departamento de Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2013.

Correa, I. C. S. *et. al.* Turismo e degradação na orla do Rio Grande do Sul. **Desenvolvimento e Meio Ambiente**, nº 22, p 153-166, jul/dez, 2010.

Fujimoto *et. al.* Uso e ocupação do solo no litoral norte do Estado do Rio Grande do Sul – Brasil. **Anais** do X Encontro de Geógrafos da América Latina, Universidade de São Paulo, 2006.

Gameiro, P. H *et. al.* Análise multi-temporal do uso do solo através de técnicas de geoprocessamento para avaliar impactos ambientais causados pela construção de condomínios residenciais no município de Xangri-lá. **Para onde?** Revista Eletrônica do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFRGS, v.5, nº 1, 2011.

Gruber, N. L. S; Cristo, S, S, V. Expansão urbana e os conflitos de uso do solo em ambientes fragilizados do litoral norte do Rio Grande do Sul. **Para onde?** Revista Eletrônica do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFRGS, v.3, nº 2, 2009.

Harvey, D. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo, Annablume, 2005.

Haesbaert, R. O espaço na modernidade. Rev. Terra Livre – AGB. nº. 5 p. 47-68,1998.

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

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

Henrique, W. A cidade e a natureza: a apropriação, a valorização e a sofisticação da natureza nos empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo. **GEOUSP Espaço e Tempo**, nº 20, pp. 65 - 77, 2006.

Lefebvre, Hi. **A revolução urbana.** Belo Horizonte: UFMG, 2008.

Lencioni, S. A metamorfose de São Paulo: o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas. **Revista Paranaense de Geografia**, Curitiba, nº 120, p. 133-148, 2011.

Lencioni, S. A metropolização como nexos aglutinador entre a cidade e a região. In: **Anais** do VII Simpósio Nacional de Geografia Urbana, 2001.

Souza, M. L. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial.** 4ª ed. - Rio de Janeiro, Editora Bertrand Brasil, 2018.

Souza, M. B. **Urbanização e segregação socioespacial na região do litoral norte do rio grande do sul: uma análise da expansão e da (i)legalidade dos condomínios horizontais residenciais** Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional). Universidade de Santa Cruz do Sul. Santa Cruz do Sul, 2013.

Souza, M. B. **Condomínios horizontais fechados: Urbanização e Segregação Socioespacial no Litoral Norte do Rio Grande do Sul.** Edição da Autora, Santa Cruz do Sul, 2017.

Tabajara, L. L. C. A.; Weschenfelder, J. Recuperação de dunas frontais em área degradada por sangradouro na praia de Xangri-lá. **Gravel**, v. 9, nº 1, 2011.

Tabajara, L. L. C. A. *et. al.* Dunas frontais de Xangri-lá, litoral norte do Rio Grande do Sul: inventário, classificação e escolha de áreas prioritárias de manejo. **Pesquisas em geografia**, 39 (1): 35-52, 2012.

Xerxenevsky, L. L.; Fochezatto, A. Índice relativo de desenvolvimento socioeconômico dos municípios do Litoral Norte do Rio Grande do Sul: uma aplicação da análise fatorial. **Boletim Geográfico do Rio Grande do Sul**, n. 25, p. 31-55, ago. 2015.