

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL  
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

TESE DE DOUTORADO

CONFIGURAÇÃO SOCIOESPACIAL DA AGLOMERAÇÃO URBANA DO  
LITORAL NORTE DO RIO GRANDE DO SUL: URBANIZAÇÃO DIFUSA E  
DINÂMICA DEMOGRÁFICA

Amanda Cabette

Orientadora:  
Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Tânia Marques Strohaecker

Porto Alegre

2022

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL  
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

CONFIGURAÇÃO SOCIOESPACIAL DA AGLOMERAÇÃO URBANA DO  
LITORAL NORTE DO RIO GRANDE DO SUL: URBANIZAÇÃO DIFUSA E  
DINÂMICA DEMOGRÁFICA

Tese apresentada ao Programa de Pós-  
Graduação em Geografia como requisito para a  
obtenção do título de Doutor em Geografia.

Orientadora:

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Tânia Marques Strohaecker (POSGEA/UFRGS)

Banca examinadora:

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Juçara Spinelli (PPGGeo/UFFS);

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Livia Salomão Piccinini (PROPUR/UFRGS);

Prof. Dr. Antonio Paulo Cargnin (POSGEA/UFRGS).

.

Porto Alegre

2022

*Esse é o grande mistério das cidades: elas crescem e se modificam, guardando, porém, sua alma profunda apesar das transformações do seu conteúdo demográfico, econômico e da diversificação de suas pedras.*

Milton Santos

***Fortaleza e Inspiração.***

*Foi exatamente isso que representaram meu esposo Robson e minha filha Agnes na execução deste trabalho.*

*Quando iniciamos, não imaginávamos os imprevistos que iríamos enfrentar. Enfim, superamos cada obstáculo.*

## AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus que sempre me guiou e conduziu, nos momentos mais difíceis, recheados de incertezas, inseguranças e ansiedades. Foram assim esses cinco anos de escrita, mudança de estado e cidade, gravidez, promoção no trabalho. A finalização do Doutorado em Geografia representa a concretização de um sonho que desde muito nova eu tinha e tenho, pois na antiga quinta série da Educação Básica já tinha certeza da docência e era maravilhada pela opção de me tornar uma doutora fora da área da saúde.

Agradeço à minha filha Agnes que, apesar de ainda ser um bebê de um pouco mais de um ano, já se mostra única em vida. Obrigada por me presentear todos os dias com seu sorriso maravilhoso e com seus gritinhos chamando por *mamãe*. Quando você nasceu passamos por tantos momentos reveladores, a prematuridade, a descoberta da Atresia Esofágica, a operação, os trinta e três dias de UTI. Enfim, vencemos! Você está em casa com sua família!

Agradeço ao meu esposo Robson, por estar comigo e com nossa filha, zelar por nosso lar e nos amar inexoravelmente! Obrigada, queridão!

Agradeço à minha avó Luzia que sempre foi meu porto seguro, e hoje com seus 90 anos, ainda lúcida, me dá forças para prosseguir. Sem ela nunca estaria onde estou! Obrigada minha vovó!

Agradeço à minha gatinha recas minha única companheira e amiga de escrita durante as madrugadas e os finais de semana...éramos nós duas na poltrona!

Agradeço à minha mãe Cármen pela vida, pelos conselhos e por cuidar da minha casa e da filha.... sem ela seria tudo mais complicado! Obrigada, vovó Carminha!

Agradeço à minha madrinha Lucilene, minha segunda mãe, que sempre esteve e está do meu lado. Ela edifica minha alma!

Agradeço à minha sogra Ana por cuidar tão bem da Agnes nos primeiros meses de vida e por me ensinar tanto! Vovó Aninha ajudou muito!

À minha família nota dez, cada vez mais dez, sempre dez.

Agradeço à minha querida orientadora Professora Tânia por toda atenção, cumplicidade, paciência e compreensão.... Nesses oito anos de amizade e na jornada acadêmica, na Graduação e na Pós-Graduação, pelas conversas e

orientações presenciais e agora via Google Meet; sem esquecer as infalíveis “folhinhas e artigos mágicos” (agora virtuais) que organizaram minhas ideias. ... Sem a senhora nada seria possível!

Aos professores do Departamento de Geografia e da Pós-Graduação da UFRGS, por suas aulas e pelas discussões e aprendizagens construídas. Em especial, aos Professores Paulo Soares e Mario Lahorgue, que sempre agregaram nas minhas bancas e qualificações.

Agradeço às instituições ensino em que leciono, Maple Bear Porto Velho e UNIP Porto Velho, pela oportunidade e por tantas ausências nos eventos em prol da escrita. Minhas direções pelo apoio psicológico e pedagógico. Em especial, à amiga Kátia Setton, por fazer parte da minha vida profissional e pessoal. Sua amizade é muito importante para mim!

Agradeço à minha diretora Fernanda Bordalo por toda compreensão e atenção! Me sinto valorizada profissionalmente! Sem dúvidas seu trabalho é diferenciado, pois a cada momento difícil tens uma palavra de carinho e uma atitude generosa.

Agradeço à Turma Y12 (Amanda Cabette) 2022 obrigado pela homenagem, pelo meu nome ter batizado a turma, pela amizade e pelo carinho meus afilhados!

Agradeço à Associação dos Construtores e Incorporadores da Construção Civil de Capão da Canoa (ASSOCIC), pelas entrevistas concedidas e toda atenção despendida.

Agradeço à Prefeitura Municipal de Capão da Canoa pelos dados concedidos e rápidas respostas via e-mail.

Agradeço ao POSGEA que contribuiu de forma direta e indireta para a conclusão da tese.

Agradeço à colega Bruna Barreto na precisão e colaboração durante as construções dos mapas temáticos da Tese. Bruninha, seu trabalho foi de grande valia!

Agradeço também aos membros da banca por aceitarem o convite e pelas contribuições para a versão final da tese.

## RESUMO

A tese objetiva analisar a configuração socioespacial e socioeconômica dos municípios no Litoral Norte do estado do Rio Grande do Sul, por meio do estudo da articulação entre a dinâmica demográfica e a produção imobiliária dos seus municípios constituintes. A região de estudo compreende os vinte municípios da Aglomeração Urbana do Litoral Norte do Estado do Rio Grande do Sul (AULINORTE), onde, a partir da década de 1990, as emancipações municipais induziram os fluxos migratórios e a ampliação do processo de urbanização. Na escala regional, analisou-se os perfis socioeconômicos dos municípios, constatando-se que o município de Capão da Canoa apresenta-se como um novo polo regional, marcado pelo intenso crescimento urbano, tanto de população fixa quanto sazonal, caracterizado pela expansão do mercado imobiliário, densificação do tecido construído e ações consistentes de empreendedorismo. Para o desenvolvimento da tese, realizou-se uma análise teórica que envolve conceitos referentes à urbanização, relacionando-a com a economia regional e local. A pesquisa foi desenvolvida com base na constatação do crescimento populacional expressivo no Litoral Norte do Rio Grande do Sul, destacando-se com o maior percentual dentre todas as regiões do estado nos últimos três Censos Demográficos (1991, 2000 e 2010). Essa tese se justifica pela importância da região no cenário gaúcho diante dos investimentos que vem recebendo com esta perspectiva espacial e expansão socioeconômica. A metodologia utilizada fundamenta-se em dados institucionais, do poder público municipal, de associações, do levantamento empírico e de entrevistas online. As análises qualitativas e quantitativas demonstraram que a economia urbana do município de Capão da Canoa está vinculada de forma direta ao setor imobiliário, sendo o setor mais importante para a economia municipal. A literatura pesquisada salienta que o litoral passou a ser apropriado culturalmente, identificando-se como um espaço de lazer, tornando-se mais valorizado, ressaltando-se o dinamismo associado às atividades turísticas e de veraneio, além de proporcionar maior qualidade de vida à população. O resultado do levantamento empírico demonstrou que, embora haja pontos de intensa valorização do solo e de maior densificação, existem ainda, áreas segregadas, marcadas pela escassez de infraestrutura urbana. As principais conclusões da pesquisa são: i) as ações praticadas pelo Estado, as emancipações, as migrações e o empreendedorismo são os principais fatores responsáveis pelo crescente processo de urbanização da região; ii) a localização é um importante fator para a valorização socioeconômica da região; e iii) o setor imobiliário influencia diretamente na organização socioespacial de Capão da Canoa. Por fim, verifica-se que o engajamento do poder público, da sociedade civil e do empreendedorismo, notadamente, da promoção imobiliária, constitui-se em fator decisivo para a atual configuração socioespacial da Aglomeração Urbana do Litoral Norte do Rio Grande do Sul.

---

Palavras-chave: Dinâmica Demográfica, Litoral Norte, Urbanização, Mercado Imobiliário.

## ABSTRACT

The thesis aims to analyze the socio-spatial and socioeconomic configuration of the municipalities on the North Coast of the state of Rio Grande do Sul, through the study of the articulation between the demographic dynamics and the real estate production of its constituent municipalities. The study region comprises the twenty municipalities of the Urban Agglomeration of the North Coast of the State of Rio Grande do Sul (AULINORTE), where, from the 1990s, municipal emancipations induced migratory flows and the expansion of the urbanization process. On a regional scale, the socioeconomic profiles of the municipalities were analyzed, noting that the municipality of Capão da Canoa presents itself as a new regional center, marked by intense urban growth, both with a fixed and seasonal population, characterized by the expansion of the market. real estate, densification of the built fabric and consistent entrepreneurial actions. For the development of the thesis, a theoretical analysis was carried out that involves concepts related to urbanization, relating it to the regional and local economy. The research was developed based on the observation of significant population growth in the North Coast of Rio Grande do Sul, standing out with the highest percentage among all regions of the state in the last three Demographic Censuses (1991, 2000 and 2010). This thesis is justified by the importance of the region in the gaucho scenario in view of the investments it has been receiving with this spatial perspective and socioeconomic expansion. The methodology used is based on institutional data, from the municipal government, associations, empirical research and online interviews. The qualitative and quantitative analyzes showed that the urban economy of the municipality of Capão da Canoa is directly linked to the real estate sector, being the most important sector for the municipal economy. The researched literature emphasizes that, the coast has become culturally appropriated, identifying itself as a leisure space, becoming more valued, emphasizing the dynamism associated with tourist and summer activities, in addition to providing better quality of life for the population. The result of the empirical survey showed that, although there are points of intense soil valorization and greater densification, there are still segregated areas, marked by the scarcity of urban infrastructure. The main conclusions of the research are: i) the actions taken by the State, emancipations, migrations and entrepreneurship are the main factors responsible for the growing process of urbanization in the region; ii) the location is an important factor for the socioeconomic valorization of the region; and iii) the real estate sector directly influences the socio-spatial organization of Capão da Canoa. Finally, it appears that the engagement of public authorities, civil society and and entrepreneurship, notably, real estate development, constitutes a decisive factor for the current socio-spatial configuration of the Urban Agglomeration of the North Coast of Rio Grande do Sul.

---

Keywords: Demographic Dynamics, North Coast, Urbanization, Real Estate Market.

CIP - Catalogação na Publicação

Cabette, Amanda

CONFIGURAÇÃO SOCIOESPACIAL DA AGLOMERAÇÃO  
URBANA DO LITORAL NORTE DO RIO GRANDE DO SUL:  
URBANIZAÇÃO DIFUSA E DINÂMICA DEMOGRÁFICA / Amanda  
Cabette. -- 2022.

167 f.

Orientadora: Tânia Marques Stroahaecker.

Tese (Doutorado) -- Universidade Federal do Rio Grande do  
Sul, Instituto de Geociências, Programa de Pós-Graduação em  
Geografia, Porto Alegre, BR-RS, 2022.

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

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa de Localização da Aglomeração Urbana do Litoral Norte do estado do Rio Grande do Sul.....	20
Figura 2 -Emancipações no Litoral Norte do Estado do Rio Grande do Sul.....	77
Figura 3 - População total do Litoral Norte do RS por município em 1991, 2000 e 2010.....	80
Figura 4 - Mapa VAB de Serviços do Litoral Norte.....	88
Figura 5 - Mapa VAB Industrial do Litoral Norte.....	89
Figura 6 - Mapa VAB Agropecuário do Litoral Norte.....	90
Figura 7 - Distribuição dos condomínios horizontais no Litoral Norte do Rio Grande do Sul.....	97
Figura 8 - População acima ou igual a 60 anos no Litoral Norte do RS em 1991, 2000 e 2010.....	108
Figura 9 - Jornal Zero Hora. Caderno Economia edição do dia 07/11/2020.....	112
Figura 10 - Capão da Canoa/RS: Bairro Navegantes.....	118
Figura 11 - Jornal Correio do Povo. Caderno Plano de Carreira edição do dia 1º/7/2013.....	123
Figura 12 - Capão da Canoa/RS: condomínios horizontais Condado de Capão e Dubai, nas margens da RS-389 (Estrada do Mar) .....	132
Figura 13 - Jornal Zero Hora. Caderno Economia edição do dia 06/11/2020.....	129
Figura 14 - Capão da Canoa/RS – Av. Beira Mar.....	140
Figura 15 - Capão da Canoa/RS- Bairro Navegantes. Fonte: Acervo pessoal, agosto de 2020.....	148

## **LISTA DE QUADROS E GRÁFICOS**

Quadro 1 - Diretrizes Metodológicas da Pesquisa.....69

Quadro 2 - Principais Construtoras e Imobiliárias Associadas à Construção Civil no Município de Capão da Canoa.....141

Gráfico 1 – Número Edificações Verticais (Período de 1991 a 2020)  
.....147

Gráfico 2 – Número total apartamentos (Período de 1991 a 2020).....147

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - População total, urbana e rural dos municípios do Litoral Norte do RS – 1960.....	77
Tabela 2 - População total do Litoral Norte do RS por município em 1991, 2000 e 2010.....	80
Tabela 3 - Participação dos setores no VAB dos municípios -2018.....	88
Tabela 4 - Dados estatísticos secundários de Osório, Capão da Canoa, Tramandaí e Torres em 2019.....	95
Tabela 5 - Impostos dos municípios de Osório e Capão da Canoa em 2000, 2010, 2020.....	97
Tabela 6 - Constituição de novas empresas em Osório e Capão da Canoa (1991, 2000, 2010 e 2020).....	99
Tabela 7 - Distribuição etária da população brasileira em 1991, 2000 e 2010....	102
Tabela 8 - Distribuição etária da população do RS em 1991, 2000 e 2010....	103
Tabela 9 - Distribuição etária da população de Osório em 1991, 2000 e 2010.....	104
Tabela 10 - Distribuição etária da população de Capão da Canoa em 1991, 2000 e 2010.....	106
Tabela 11 - População acima ou igual a 60 anos no Litoral Norte do RS em 1991, 2000 e 2010.....	107
Tabela 12 - População acima ou igual a 60 anos nos municípios praianos e os municípios não praianos da AULINORTE (1991, 2000 e 2010).....	108
Tabela 13 - Domicílios Recenseados: Total de domicílios, domicílios ocupados e não ocupados (fechados ou de uso ocasional) do município de Capão da Canoa: 2000 e 2010.....	132
Tabela 14 - Ocupações RAIS - Capão da Canoa - Ano (2020).....	135
Tabela 15 - Ocupações RAIS- Capão da Canoa- Ano (2021).....	136
Tabela 16 - Relação da cadeia produtiva por setor da construção civil e todas as atividades em Capão da Canoa – anos base 2020 e 2021.....	137
Tabela 17 - Principais Incorporadoras de Capão da Canoa.....	148

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

ACICA – Associação dos Corretores de Imóveis e Imobiliárias de Capão da Canoa

ASSOCIC – Associação dos Construtores e Incorporadores da Construção Civil de Capão da Canoa

AULINORTE – Aglomeração Urbana do Litoral Norte/RS

DUO – Demanda por Domicílios de Uso Ocasional

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

ITBI – Imposto sobre Transferência de Bem Imóvel

PEA – População Economicamente Ativa

PGI – Plano de Gestão Integrada

PM – Prefeitura Municipal

PPDUA – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental

RAIS – Relação Anual de Informações Sociais RS – Rio Grande do Sul

SINDUSCON – Sindicato das Indústrias da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul

SFI – Sistema Financeiro Imobiliário

SUDESUL – Superintendência de Desenvolvimento da Região Sul

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>16</b>
1.1 Justificativa.....	21
1.2 Problema de Pesquisa e Hipóteses.....	25
1.3 Objetivos Geral e Específicos.....	26
<b>2. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS E OPERACIONAIS.....</b>	<b>61</b>
2.1 Descrição Metodológica.....	62
2.2 Levantamento Empírico da Pesquisa.....	63
2.3 Elaboração de Mapas.....	66
2.4 Interpretação dos Resultados.....	67
2.5 Caracterizando o Recorte Socioespacial.....	67
<b>3. RESGATANDO CONCEITOS, TEMAS E PERSPECTIVAS.....</b>	<b>27</b>
3.1 Dimensão Socioespacial: território, apropriação do espaço urbano, estrutura urbana difusa.....	27
3.2 Dimensão Socioeconômica: dinâmica demográfica, urbanização difusa e produção imobiliária.....	33
3.3 Dimensão Financeira Imobiliária: na reprodução do espaço urbano mercadoria.....	44
<b>4. RESGATANDO A TEMÁTICA: DESENVOLVIMENTO DAS ÁREAS LITORÂNEAS.....</b>	<b>51</b>
4.1 A Importância das Áreas Litorâneas.....	51
4.2 A Estruturação Urbana das Áreas Litorâneas.....	53
4.3 A Segunda Residência.....	56
4.4 Vilegiatura Marítima.....	58
<b>5. PERCURSOS SOCIOESPACIAIS DO LITORAL NORTE.....</b>	<b>70</b>
5.1 Gênese da Urbanização.....	70
5.2 Perfis Municipais da Aglomeração Urbana do Litoral Norte.....	74
5.3 Configuração Socioeconômica dos Municípios.....	83
5.3.1 Estrutura Produtiva Industrial e o Desenvolvimento Regional.....	92
5.3.2 Os Fluxos Migratórios e o Envelhecimento Populacional.....	100
<b>6. CONFIGURAÇÃO SOCIOESPACIAL DO LITORAL NORTE: O CASO DE CAPÃO DA CANOA.....</b>	<b>110</b>
6.1 A Topografia Social do Litoral Norte.....	110

6.2 Segregação, Mobilidade Residencial e Dinâmica Imobiliária.....	116
6.3 A Dinâmica Socioespacial e o Ordenamento Territorial.....	121
<b>7. DINÂMICA IMOBILIÁRIA E AS TRANSFORMAÇÕES SOCIOECONÔMICAS EM CAPÃO DA CANOA.....</b>	<b>127</b>
7.1 A Dinâmica Socioeconômica.....	127
7.2 O Turismo Residencial e o Uso dos Domicílios Temporários.....	130
7.3 A Economia Urbana.....	133
7.4 O Mercado Imobiliário.....	140
<b>8. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>152</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>156</b>

## 1. INTRODUÇÃO

*O mar não é um obstáculo: é um caminho.  
Amyr Klink*

Os ambientes costeiros sempre foram espaços atrativos para a ocupação humana, pois apresentam elementos peculiares como a localização privilegiada e características geográficas que os qualificam em termos ambientais, econômicos, sociais e culturais. A interação com o mar propicia uma série de atividades e a interface com o ambiente marinho permite outras tantas, desde a ocupação industrial, a exploração turística, a circulação marítima. Logo, a valorização desses espaços, como produção social, não se define apenas por teorias de caráter eminentemente econômico. Os espaços litorâneos, na verdade, são constituídos por diversos aspectos simbólicos, culturais, tecnológicos e ambientais. Nesse contexto, os espaços defrontantes com o mar passaram a ser desejados quando a valorização da paisagem ganhou destaque nas representações sociais, ao longo dos séculos XVIII e XIX, desmistificando até então o que era desconhecido.

A ocupação das áreas litorâneas, na porção meridional brasileira, inicia-se a partir do século XVIII com a colonização açoriana e portuguesa, associada às migrações forçadas do continente africano e, nos séculos seguintes, com a imigração alemã, italiana, polonesa e de outros países. A partir do século XX, a ocupação foi intensificada, gerando um maior crescimento econômico e demográfico (STROHAECKER, 2007).

No contexto brasileiro do fim do século XIX, a relação da sociedade com o mar, inicialmente de caráter terapêutico, foi seguida pela propagação dos banhos de mar marcados pela vilegiatura marítima com a construção de segundas residências para a prática do ócio e do lazer, e, mais recentemente, pelo turismo litorâneo. Embora a vilegiatura e o turismo guardem em comum o sentido dos deslocamentos para finalidades de lazer, critérios como os vínculos, sociabilidade e tempo de consumo da paisagem litorânea estão entre os fatores que diferenciam essas práticas (PEREIRA, 2006).

No início do século XX, a ocupação territorial litorânea destacou-se pela necessidade da criação de sistemas portuários para o escoamento da produção

e de grandes investimentos em obras de infraestrutura urbana que permitissem a expansão dos centros econômicos com a implantação de terminais marítimos e complexos portuários, favorecendo o crescimento e o desenvolvimento dos espaços urbanos litorâneos. Tais locais tornaram-se áreas atrativas para o aumento do contingente populacional, em busca de trabalho e da qualidade de vida.

De acordo com Corbin (1989), as áreas litorâneas nos séculos passados sempre estiveram associadas ao extrativismo dos recursos naturais, à pesca, à mineração, às áreas portuárias. A popularização dos banhos de mar e as caminhadas na praia e a exposição ao sol exemplificam as novas relações da sociedade com o mar, tais práticas marítimas modernas aproximam novos segmentos da sociedade com os espaços litorâneos. Esse processo se intensificou a partir do início século XX, quando os vetores de organização do espaço litorâneo apontaram para a fusão de dois processos socioespaciais: a urbanização mediante a valorização dos espaços costeiros somadas às áreas de segregação nessas cidades.

Vinculado a essas novas práticas, o processo de urbanização difusa define a praia como espaço para o turismo e para a moradia eventual, a vilegiatura marítima, e/ou moradia definitiva. Assim, as áreas urbanas mais centrais, dotadas de infraestrutura impulsionaram a implantação de empreendimentos imobiliários para fins de segunda residência destinados para os estratos da classe média e alta. De acordo com Dantas (2009), as práticas marítimas atuais incorporam a valorização dos espaços litorâneos na estrutura urbana regional através da reprodução de infraestruturas nos espaços costeiros apropriados para os vilegiaturistas, como a construção de rodovias de acesso, fornecimento de serviços de energia, água e telefonia, dentre outros.

No final do século XX, houve uma verdadeira “corrida para o mar” (URBAIN, 1996), proveniente da incorporação de práticas marítimas modernas associadas aos interesses do mercado imobiliário (CORBIN, 2009; 1989; LAUBIER, 2004; BOYER, 2008). Logo, a estrutura e valorização dos espaços guardam suas devidas proporções e especificidades inerentes a cada contexto socioeconômico local (DANTAS, 2014). Nesta perspectiva, a ocupação do território caracteriza-se pela urbanização difusa, associada à heterogeneidade socioespacial, ampliando as desigualdades na produção dos espaços urbanos

litorâneos. A década de 1970 marcou uma etapa de intensas mudanças nas dimensões que caracterizam a prática da vilegiatura marítima nos cenários mundial e brasileiro: em termos quantitativos e qualitativos, há uma nítida expansão do número de imóveis destinados a esse uso, e, no que tange à sua localização, os espaços litorâneos adjacentes às orlas das cidades litorâneas foram incorporados à dinâmica da vilegiatura. A demanda por domicílios de uso ocasional (DUO) (um dos indicadores da propagação da prática da vilegiatura marítima), relacionada aos vilegiaturistas urbanos residentes nas capitais, gera o quadro de incorporação do litoral à lógica da urbanização para o lazer. Estudos realizados por Moraes (1999), Dantas (2002), Assis (2003) e Pereira (2006) ratificam os dados estatísticos do IBGE, ao indicarem que, entre a dinâmica socioespacial constituída nos espaços litorâneos, as segundas residências são as que possuem maior representação e visibilidade.

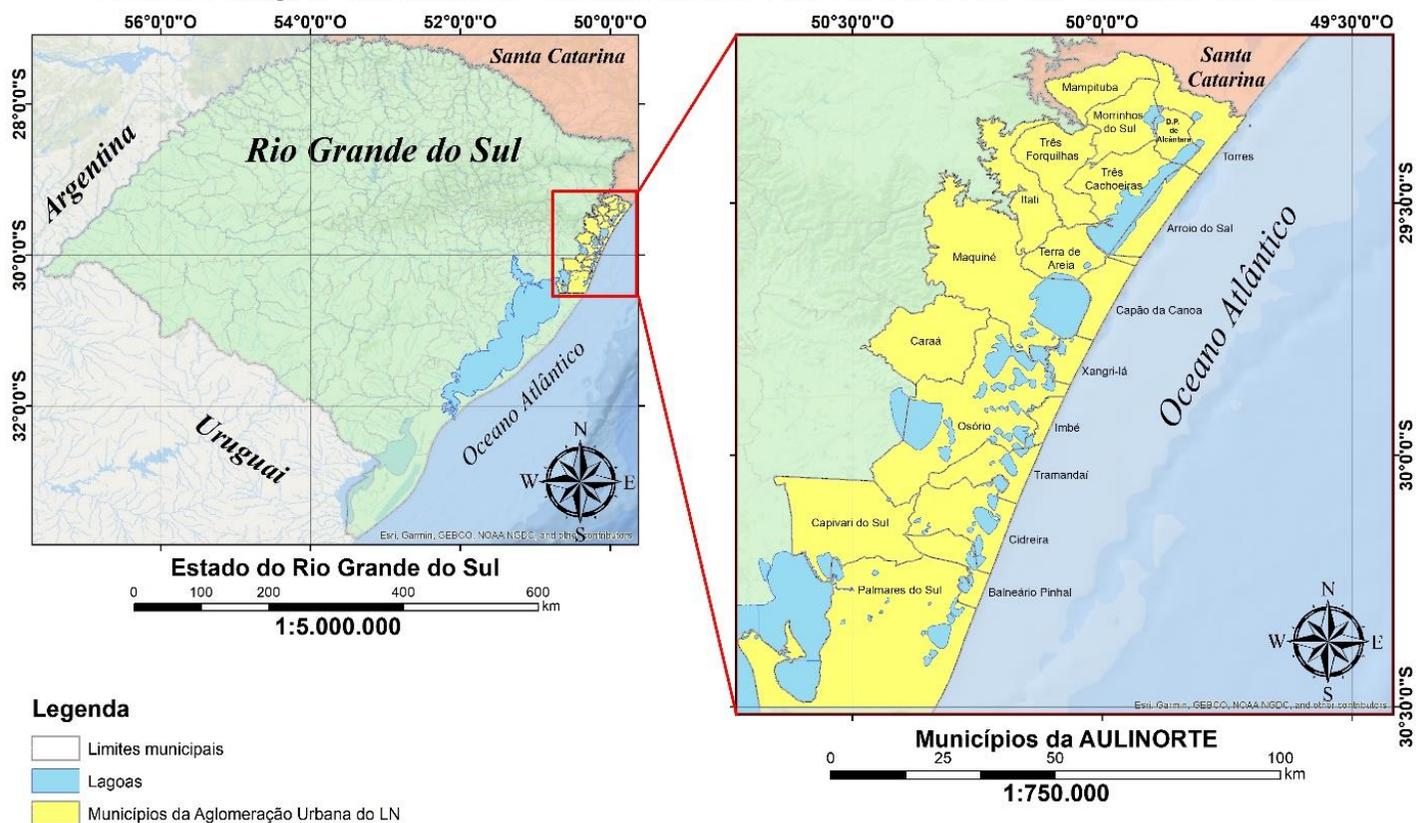
Na região de estudo, o Litoral Norte do Estado do Rio Grande do Sul, desde o final da década de 1980, a vilegiatura marítima intensificou-se a partir: a) do aumento gradativo da infraestrutura implantada pelo Estado para a constituição da atividade turística; b) das emancipações municipais que desempenharam um papel fundamental no desenvolvimento da região com investimentos no setor rodoviário, no setor imobiliário, e melhorias na infraestrutura. Os investimentos públicos em rodovias na década de 1970 (BR-290, trecho Porto Alegre/Osório) impulsionaram o crescimento urbano e populacional da região costeira; c) dos fluxos migratórios, a população não natural dos municípios do Litoral Norte praticamente dobrou em relação à década anterior, este crescimento foi consequência da significativa taxa de migração (STROHAECKER, 2007).

Os fatores supracitados reafirmam o crescimento demográfico e o desenvolvimento socioeconômico do Litoral Norte. Haja vista as vantagens locais historicamente produzidas, o processo de urbanização difusa consolida a valorização dos espaços litorâneos. Dessa maneira, neste trabalho propõe-se um estudo das possíveis correlações entre a urbanização, a economia e o mercado imobiliário em cidades litorâneas, e o reflexo desses condicionantes no ambiente construído, tendo como estudo de caso o município litorâneo de Capão da Canoa. Nos últimos três períodos intercensitários (1991-2000-2010), a tendência de crescimento da população não natural da região do Litoral Norte

continuou prevalecendo. As atividades ligadas ao setor terciário indicam alterações no perfil dos municípios do Litoral Norte, ou seja, a dinâmica local passa a atrair cada vez mais população permanente e também população flutuante e sazonal.

A região de estudo compreende os vinte municípios da Aglomeração Urbana do Litoral Norte do estado do Rio Grande do Sul (Figura 1), são eles: Arroio do Sal, Balneário Pinhal, Capão da Canoa, Capivari do Sul, Caraá, Cidreira, Dom Pedro de Alcântara, Imbé, Itati, Mampituba, Maquiné, Morrinhos do Sul, Osório, Palmares do Sul, Terra de Areia, Torres, Tramandaí, Três Cachoeiras, Três Forquilhas e Xangri-lá. A pesquisa tem como temática geral a análise da evolução demográfica, juntamente com o entendimento da organização socioespacial dos municípios estudados.

## AGLOMERAÇÃO URBANA DO LITORAL NORTE NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



Sistema de Coordenadas Geográficas, SIRGAS 2000  
Fontes: SPGG / RS (2022); IBGE, 2022 (Arquivo vetorial); Fepam, 2022 (Arquivo vetorial)  
Autora: Amanda Cabette

Figura 1: Mapa de localização da Aglomeração Urbana do Litoral Norte do estado do Rio Grande do Sul

O trabalho identifica a intensificação do processo de urbanização das últimas décadas que, associado com a espacialização da dinâmica demográfica, resultam na heterogeneidade socioespacial da região. A pesquisa analisa as fases de desenvolvimento da Aglomeração Urbana do Litoral Norte (AULINORTE), associando com o crescimento demográfico e a produção imobiliária.

### **1.1 Justificativa**

O interesse pelo estudo da Dinâmica Demográfica relacionada com a Produção Imobiliária iniciou-se durante a pesquisa para a dissertação de Mestrado (CABETTE, 2015). A partir da análise dos fluxos migratórios oriundos da Região Metropolitana de Porto Alegre com destino aos municípios do Litoral Norte.

A valorização dos espaços litorâneos torna-se um elemento balizador para o entendimento do processo da urbanização difusa dos municípios do Litoral Norte, induzido e intensificado pelo veraneio juntamente com os empreendimentos turísticos imobiliários demarcados pela hibridação entre as práticas turísticas e a vilegiatura marítima (o domicílio usado ocasionalmente). Neste sentido, a vilegiatura marítima na contemporaneidade se configura na intensificação do processo de urbanização das metrópoles (DANTAS, 2010).

Em um primeiro momento, a pesquisa se justifica pelas observações das possíveis correlações entre o processo de urbanização, a dinâmica demográfica e os atores vinculados ao mercado imobiliário nos municípios da Aglomeração Urbana do Litoral Norte. Essas esferas são importantes e condicionam a transformação e ocupação do espaço regional.

Na década de 1990, as taxas de migração do Litoral Norte já se encontravam acima da taxa estadual, comprovando o crescimento demográfico da região a partir da intensificação dos processos emancipacionistas. Destacam-se neste cenário, profundas alterações devidas aos investimentos imobiliários acompanhados por uma expansão das atividades do setor de serviços e comércio (STROHAECKER, 2007).

Nos anos 2000, a taxa de crescimento demográfico se retrai em relação

ao decênio anterior, mas continua a crescer a taxas maiores do que a média do estado em quase todos os municípios, como uma nova tendência populacional, gerando também mudanças na dinâmica demográfica, como a diminuição da taxa de fecundidade, redução das taxas de natalidade e dos fluxos migratórios. A institucionalização da Aglomeração Urbana do Litoral Norte ocorreu em 2004, através da Lei Complementar N.12.100, de 27 de maio de 2004. O conceito de aglomeração urbana está bastante vinculado ao de metrópole, retratando as formações urbanas relativamente extensas, que abrangem municípios que apresentam complementaridade de funções e deslocamentos diários da população para fins de trabalho e serviços de educação e saúde. Entre os anos 2000 e 2006, a Aglomeração Urbana do Litoral Norte apresentou o maior incremento de urbanização do estado, passando de 79,39% para 82,83% (MAMMARELLA, 2008). No período intercensitário 2000-2010, a tendência de crescimento dos fluxos migratórios continuou prevalecendo, atraindo um contingente populacional para trabalhar nos setores da construção civil, do comércio e dos serviços. Concomitantemente, de acordo com dados do Censo de 2010, observa-se, o aumento do contingente idoso (sessenta anos ou mais) nos municípios do Litoral Norte.

Por outro lado, o Litoral Norte recebe fluxos migratórios contínuos, nos períodos de veraneio e fins de semana, destacando-se a presença de residências secundárias como “domicílios particulares de uso ocasional” - presença do morador temporário – que servem esporadicamente de moradia (casa, apartamento), geralmente nos finais de semana ou períodos de férias, seja para o descanso ou lazer. Nesse sentido, a pesquisa anteriormente empreendida no âmbito do Mestrado, no Programa de Pós-Graduação em Geografia (POSGEA/UFRGS), reforçou a compreensão do fenômeno migratório da Região Metropolitana de Porto Alegre em direção ao Litoral Norte e, a partir de levantamentos demográficos, observou-se um grande crescimento populacional na Aglomeração Urbana do Litoral Norte, associado com a expansão dos fluxos migratórios intermunicipais no estado (CABETTE, 2015).

Destaca-se a ação do mercado imobiliário, o alto índice de construção civil e investimentos imobiliários que colaboraram para as profundas transformações dos espaços urbanos dos municípios do Litoral Norte. Parte-se do pressuposto que o crescimento demográfico significativo nas últimas

décadas, juntamente com a atuação do mercado imobiliário, apresenta-se como vetores importantes para a análise socioespacial dos municípios da região. Nessa perspectiva, a análise da conformação socioespacial da região de estudo, juntamente com a dinâmica demográfica revelam também um retrato real da sociedade, onde a intensa atividade industrial no setor da construção civil e os altos investimentos do capital imobiliário que buscam atender à demanda crescente dos municípios estão atrelados ao crescimento urbano promovido pela instalação de serviços e equipamentos urbanos complementares, associados com a mão de obra não especializada, que procura trabalho na região, principalmente na construção civil e no comércio local.

A existência de diversos atores do mercado imobiliário, como proprietários, incorporadores, instituições financeiras e governamentais, determinam o uso e o valor do solo, fragmentando-o de acordo com a localização e os interesses capitalistas. No que se refere às funções urbanas, quanto à sua mercantilização, cada porção apresenta características singulares, e que, de acordo com a localização, passa a apresentar valores distintos, representações distintas de renda e um forte localizador/identificador de classes sociais.

A dinâmica da ocupação nos municípios do Litoral Norte pode ser dividida em quatro períodos, cada período de ocupação foi marcado por distintas formas de ordenamento territorial, o uso e ocupação do solo de cada fase apresentam transformações e fragmentações que são visíveis através de marcas territoriais. Neste sentido, o estudo das continuidades históricas é de grande importância para a compreensão das articulações que os diferentes conjuntos urbanos apresentam, pois é, a partir da definição dessas continuidades, que podem ser identificados os períodos em que ocorrem as diferentes mudanças de desenvolvimento e direção de uma região (WAISMAN, 1990).

O processo de urbanização difusa configura o território estudado. Para Rolnik (2011), o conceito de periferia deu-se a partir de um desenvolvimento urbano forjado nos anos 1980. Este modelo de desenvolvimento impediu que as faixas de menor renda tivessem acesso a condições básicas de urbanidade. Atualmente, as áreas mais afastadas das centralidades são marcadas muito mais pelas condições precárias de infraestrutura do que pela sua localização, porquanto existem periferias em áreas nobres de cidades, bem como existem condomínios em áreas periféricas.

A urbanização difusa é uma especificidade da urbanização contemporânea mais recente. Em geral, esse entendimento vem acompanhado da discussão sobre dispersão e concentração espacial. Também é comum uma outra referência, a homogeneização do espaço. Mas gostaríamos de destacar um terceiro elemento, a hierarquia. O espaço não é só fragmentado e homogêneo. O processo de transformações dos espaços litorâneos, a configuração de espaços turísticos destinados à classe média e alta, é acompanhado por uma crescente hierarquização do espaço social, e do convívio entre as diferentes camadas socioeconômicas da população. Na medida em que a distância espacial entre ricos e pobres diminui, a distância socioeconômica aumenta e as barreiras que impedem o convívio entre as distintas classes sociais tornam-se presentes.

A partir da intensa atividade imobiliária acompanhada da valorização do uso do solo urbano, configura-se o crescimento populacional com dois eixos principais: a promoção de empregos para as atividades turísticas no veraneio/fins de semana e a intensificação da especulação imobiliária e valorização do uso do solo, aumentando assim, o processo de hierarquização urbana.

O crescimento urbano nos municípios do Litoral Norte ocorre por meio da polarização de iniciativas, empregos e investimentos dos setores público e privado. A falta de um controle eficaz do uso do solo acompanhado pelo crescimento urbano configura problemas de saturação, escassez de solo e degradação ambiental (ESPÍNOLA, 2013).

Nesta perspectiva, Strohaecker (2007) afirma que parte dos problemas das cidades balneárias tem sido atribuída à saturação da capacidade física e ambiental, em situações identificadas por meio da hierarquização urbana, com a apropriação de terras ou propriedades fundiárias, determinando, assim, o desenvolvimento e o crescimento das cidades, fazendo com que certos espaços urbanos sejam mais valorizados do que outros.

## 1.2 Problema de Pesquisa e Hipóteses

Este estudo visa compreender a configuração socioespacial da Aglomeração Urbana do Litoral Norte do estado do Rio Grande do Sul, a partir da espacialização da urbanização difusa associada com a produção imobiliária. Dessa maneira, a investigação do processo de urbanização revela: os condicionantes sócio-históricos, a ocupação e os usos do solo predominantes, a constituição de espaços de valorização e a hierarquização socioespacial nos diferentes municípios. O tema de pesquisa envolve a atual organização territorial dos municípios do Litoral Norte, o que pode ser problematizado a partir das seguintes questões:

- Em que medida a dinâmica demográfica contribui para a hierarquização urbana dos municípios?

- De que maneira as formas de apropriação das oportunidades geradas pelo processo de urbanização, juntamente com o crescimento populacional, possibilitaram os caminhos para a consolidação/reprodução do processo de segregação nos municípios do Litoral Norte?

A partir da problematização, estruturou-se a seguinte hipótese geral para o trabalho investigatório:

- O papel desempenhado pelo Estado, ao estabelecer ações de planejamento e gestão, mostra-se determinante para a atenuação dos desníveis socioeconômicos, embora este papel seja sempre relativo aos interesses e às possibilidades de arranjos dos demais agentes produtores do espaço urbano, em especial, dos promotores imobiliários.

A estratégia básica da pesquisa baseia-se na interpretação de que a intensificação do processo de urbanização juntamente com a transição demográfica, ocorrida de forma generalizada no estado do Rio Grande Sul, tornou-se um vetor potencial de fluxos migratórios para os municípios da AUNE, possibilitando assim, os caminhos para a consolidação/hierarquização da região. As hipóteses secundárias são:

- A emancipação tardia dos municípios do Litoral Norte favoreceu a urbanização difusa, caracterizando a região como um espaço fragmentado, marcado pela

segregação e condicionado pela atuação de diversos agentes, destacando-se o papel dos promotores imobiliários.

- O turismo e a vilegiatura marítima são elementos potencializadores para os investimentos socioeconômicos e de infraestrutura dos municípios do Litoral Norte

### **1.3 Objetivos Geral e Específicos**

A partir da escolha do tema, da justificativa e do recorte espacial, esta pesquisa apresenta como objetivo geral:

- Analisar a configuração socioespacial da Aglomeração Urbana do Litoral Norte/ AULINORTE, a fim de identificar as heterogeneidades do processo de urbanização e suas hierarquizações espaciais.

Para cumprir com o objetivo geral definido foi necessário desenvolver os seguintes objetivos específicos:

- a) Analisar os dados demográficos dos três últimos Censos Demográficos (1991, 2000 e 2010);
- b) Identificar os fluxos migratórios e os perfis etários dos imigrantes recentes;
- c) Identificar/analisar os municípios que apresentam um perfil socioeconômico mais dinâmico e vinculado às atividades de turismo e para fins de segunda residência;
- d) Identificar/analisar a promoção imobiliária através da ação dos principais agentes produtores do espaço urbano para fins de segunda residência;
- e) Discutir o fenômeno da segunda residência como uma espacialização da vilegiatura marítima e indutora do processo de urbanização difusa.

## 2. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS E OPERACIONAIS

*DAS UTOPIAS  
Se as coisas são inatingíveis... ora!  
Não é motivo para não querê-las...  
Que tristes os caminhos, se não fora  
A presença distante das estrelas!  
Mario Quintana*

Conforme exposto na introdução, o objetivo geral desse trabalho é analisar a configuração socioespacial da Aglomeração Urbana do Litoral Norte/AULINORTE a fim de identificar as heterogeneidades do processo de urbanização e suas hierarquizações espaciais. Para atender ao objetivo proposto, foi necessário construir uma metodologia que consistisse em analisar dados quantitativos e qualitativos e correlacioná-los entre si, a revisão teórica foi importante estruturador desse processo, assim, a elaboração do método de análise consiste nos seguintes levantamentos:

1. Para compor os dados referente ao processo de urbanização difusa do Litoral Norte, foram utilizados os dados dos censos demográficos realizados pelo IBGE; levantamento baseado em aspectos históricos da formação socioespacial dos municípios do Litoral Norte, especialmente o espaço urbano de Capão da Canoa, a partir de pesquisa documental e bibliográfica. Foi utilizado um recorte temporal baseado em quatro períodos distintos:

i.1º Período: 1732 a 1920 ocupação e colonização;

ii. 2º Período: 1940 a 1982 crescimento imobiliário e a segunda residência;

iii.3º Período: 1982 a 1992 - emancipação e o processo de verticalização;

iv. 4º Período: 1992 em diante – período do *boom* imobiliário e da consolidação de Capão como polo regional.

2. Para compor os dados referentes à dimensão socioespacial e à dimensão socioeconômica do Litoral Norte e do município de Capão da Canoa, foram utilizados dados dos indicadores econômicos da Fundação de Economia e Estatística (FEE-RS) e do SEBRAE do governo do Estado do Rio Grande do Sul; dados da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) do Ministério do Trabalho e Emprego do Governo Federal, classificados pela CNAE –

Classificação Nacional Atividades Econômicas; dados referentes ao PIB e PIB per capita, e VAB do Município de Capão da Canoa, dados da arrecadação fiscal municipal. No entanto, o estudo não investigou os fluxos de capitais, por se tratar de dados privados, os quais não são divulgados nem revelados.

3. Para compor os dados referentes a atuação do mercado imobiliário no município de Capão da Canoa foram utilizados a base de dados do IBGE de 2000 e 2010 e os dados fornecidos pela Junta Comercial.

## **2.1 Descrição Metodológica**

Para desenvolver a tese foi necessário o uso de orientações metodológicas baseadas em Andrade (2005), para quem metodologia é o conjunto de métodos ou caminhos que são percorridos na busca do conhecimento. Os procedimentos metodológicos e operacionais foram conectados aos objetivos propostos e ao recorte espacial da área de estudo. A análise priorizou a integração dos principais elementos pesquisados: a dinâmica demográfica, a dinâmica imobiliária e o processo de urbanização difusa. Entende-se que tais temáticas não podem ser analisadas isoladamente, por apresentarem padrões distintos de distribuição no território. Nesta perspectiva, a espacialização dos processos socioeconômicos na Aglomeração Urbana do Litoral Norte, através da análise das distintas faixas etárias, foi associada com os perfis dos municípios do Litoral Norte. Dessa forma, a base de investigação das distintas estruturas etárias, padrões de distribuição e processos funcionais foi estruturada através da análise do processo de urbanização difusa. A abordagem centrada no processo de espacialização dos processos socioeconômicos permitiu uma delimitação metodológica e operacional das interações socioespaciais, como meio de compreender a configuração territorial na Aglomeração Urbana do Litoral Norte.

Por último, ocorreu a elaboração e interpretação dos resultados, através da sistematização dos dados obtidos. O emprego de determinados conceitos como urbanização difusa, produção do espaço urbano, território e mercado imobiliário constituiu-se como um importante balizador para a compreensão dos fenômenos pesquisados. Para viabilizar o trabalho se fez necessário o

levantamento de dados que subsidiaram a pesquisa utilizando os materiais já existentes, como livros, artigos científicos e documentos.

## **2.2 Levantamento Empírico da Pesquisa**

O levantamento de dados constituiu na busca de materiais bibliográficos referentes à formação territorial e à urbanização dos municípios do Litoral Norte do estado do Rio Grande do Sul, associando-os com dados estatísticos dos três últimos Censos (1991, 2000 e 2010), a fim de estabelecer um quadro síntese da dinâmica demográfica da Aglomeração Urbana do Litoral Norte, coletando dados que expressassem essas mudanças. A pesquisa estatística mostrou-se um de nossos maiores desafios, pois o atraso na aplicação do Censo de 2020, em função da pandemia de Covid-19 impediu o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de efetuar o então programado censo demográfico, rompendo a expectativa de sua realização a cada início de década.

A pesquisa documental foi realizada através da busca de materiais diversos, obtidos na pesquisa bibliográfica (teses, artigos, dissertações, livros, jornais etc) e que se mostrou indispensável para o estudo. Infelizmente os trabalhos de campo foram incipientes, por causa da pandemia do covid-19 (em 2020), logo a maioria dos dados foram coletados de forma remota, pertencentes às instituições públicas e privadas (tais como instituições de planejamento, de economia, administrativas).

Dissertamos sobre a formação territorial dos municípios que compõem a Aglomeração Urbana do Litoral Norte, a partir das emancipações ocorridas nas últimas décadas e do adensamento populacional, com o objetivo de analisar as consolidações dos núcleos urbanos e suas respectivas transformações. Utilizamos, como base, o levantamento de dados estatísticos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Nessa perspectiva, pudemos identificar e classificar o perfil socioeconômico dos municípios, considerando o processo de urbanização e os eixos preferenciais de ocupação e tipologias de uso do solo.

Para retratarmos os indicadores socioeconômicos dos municípios do Litoral Norte foram utilizados dados da extinta Fundação de Economia e (FEE-RS) do Governo do Estado do Rio Grande do Sul, atualmente Departamento de Economia e Estatística (DEE), atrelado à Secretaria de Planejamento,

Governança e Gestão (SPGG) e dados da Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE).

Para a atuação do mercado imobiliário, a base de dados utilizada foi pesquisa empírica realizada nas prefeituras municipais e nas incorporadoras locais/regionais, levantando o número de licenças para as construções nas últimas décadas, pois, a partir destas atividades econômicas municipais apreende-se a força motriz do crescimento populacional. Entender o comportamento do mercado de trabalho, segundo Camargo (1996), é de grande importância para compreender o desempenho da economia regional. O volume de empregos criados, as taxas de desemprego e de aumento de produtividade, o montante de investimentos em treinamento e qualificação e muitas outras variáveis importantes, juntas, determinam o desempenho econômico de um país ou região.

Através da análise dos dados secundários do IBGE (1991, 2000 e 2010), foram construídos parâmetros que nos serviram de base para compreender os perfis socioeconômicos dos municípios da Aglomeração Urbana do Litoral Norte, identificando a origem dos fluxos migratórios. A partir do entendimento dos perfis socioeconômicos municipais, procurou-se compreender o processo de produção do espaço urbano, os principais núcleos de urbanização e seu desenvolvimento. Através dessas informações, identificamos o crescimento/desenvolvimento do Litoral Norte, que vem apresentando taxas elevadas de crescimento, chegando aos anos 2000 e 2010 entre as maiores do estado.

O levantamento das principais atividades econômicas, com base no número de empregos gerados, de acordo com os dados de 2022 da RAIS no município de Capão da Canoa (RS) (MINISTÉRIO DO TRABALHO, 2022) compreende a análise, de forma sintetizada e hierarquizada, das atividades por setores econômicos, destacando a importância de cada um deles, apontando suas potencialidades, todo o levantamento tem como objetivo de contribuir para a continuidade e/ou a melhoria dos estudos sobre desenvolvimento regional no Litoral Norte do Rio Grande do Sul.

Destacam-se, ainda, as ocupações sazonais, associadas ao veraneio e ao turismo e ao crescimento no número de residências secundárias, conforme identificados nos três censos analisados (1991, 2000 e 2010). A partir dos dados censitários, constatou-se que tal fenômeno não é recente e que continua em

expansão, reordenando o território e induzindo o processo de urbanização aparentemente peculiar, que denominamos de urbanização difusa. Acredita-se que através da compreensão da dinâmica socioespacial da Aglomeração Urbana do Litoral Norte do estado, pode-se identificar e diferenciar os eixos de desenvolvimento e segregação socioespacial.

O processo de urbanização difusa acaba reproduzindo a hierarquia dos lugares e atendendo aos interesses dos estratos urbanos de maior renda, bem como dos grandes empreendedores do setor imobiliário. O processo de urbanização difusa transcende as intervenções físicas no espaço, visando uma transformação da sociedade e do espaço, tendo como principais objetivos a melhoria da qualidade de vida da população, o aumento da justiça social e a democratização das práticas de gestão e planejamento. Nesse sentido, uma questão pode ser colocada para a discussão... Para quem a cidade é construída? Pensando nesta questão, tem-se a ideia de Carlos (2001):

A cidade enquanto construção humana, produto social, trabalho materializado, apresenta-se enquanto formas de ocupações. O modo de ocupação de determinado lugar da cidade se dá a partir da necessidade de realização de determinada ação, seja de produzir, consumir, habitar ou viver (CARLOS, 2001, p.45).

Nesta perspectiva, pode-se entender que a cidade é construída por e para a sociedade, mas qual sociedade? Sabe-se que no Brasil existem diferentes estratos sociais baseados, principalmente, na renda. Essa diferença de renda possibilita que os cidadãos com maior poder aquisitivo possam produzir, habitar, viver e consumir o espaço enquanto mercadoria, tendo um maior poder de escolha tanto no que se refere à localização de sua habitação e de seu trabalho, quanto à construção da cidade. Por outro lado, as classes menos favorecidas na questão da renda não têm o mesmo poder de consumo, ficando as ações de produzir, habitar e viver restritas aos espaços que “sobram” na produção da cidade. Ou seja, espaços com carências de infraestruturas e transportes, aprisionando as populações carentes aos seus guetos ou ainda, às habitações degradantes construídas em áreas de risco. Nesse sentido, a população de baixa renda não tem direito de escolha no que se refere ao uso e ocupação do solo urbano.

Diante do contexto supracitado e de todas as coletas e análises dos dados estatísticos, elementos socioeconômicos e demográficos pesquisados, buscamos hierarquizar os municípios do Litoral Norte, em função das diferenças e das semelhanças socioeconômicas, almejando uma melhor compreensão do espaço geográfico regional. A categorização dos perfis municipais, a partir do VAB teve como objetivo geral caracterizar o crescimento populacional e urbano, bem como o uso e a ocupação do solo nos municípios do Litoral Norte do estado do Rio Grande do Sul, representado nos setores agropecuário, industrial, comercial e demais serviços municipais.

Os municípios foram classificados, anteriormente, por Fujimoto; Strohaecker; Ferreira e Kunst (2006) e referendados por Strohaecker (2007) a partir de quatro categorias de análise: municípios urbanos com população permanente, municípios urbanos com perfil de segunda residência, municípios urbanos com população permanente ocupada com atividades agroindustriais e municípios rurais. Logo, procurou-se atualizar e averiguar se essa classificação, passados quinze anos, ainda se mostra representativa para a atual realidade da AULINORTE.

### **2.3 Elaboração de Mapas**

Os materiais cartográficos que foram elaborados correspondem à constituição do perfil etário e perfil socioeconômico dos municípios que integram a AULINORTE, o período das principais alterações na dinâmica demográfica juntamente com a produção do espaço. Os dados obtidos nas etapas anteriores foram analisados e sistematizados a partir da tabulação das informações (Microsoft Excel) contemplando os 20 municípios. Esta etapa foi consolidada a partir da aplicação de técnicas de geoprocessamento em bases georreferenciadas para obtenção de produtos cartográficos para os 20 municípios, foi utilizado o sistema de projeção UTM, com Datum WGS84. Para tanto, os materiais foram tabulados (Microsoft Excel) digitalizados e validados, visando seu uso em um Sistema de Informação Geográfica (software ArcGis 9.3).

## **2.4 Interpretação dos Resultados**

Nesta etapa os materiais coletados e analisados foram sistematizados em forma de resultados parciais. Os produtos finais foram sistematizados através de formas diversas de representação (mapas, tabelas, quadros), o que nos permitiu interpretar os dados estatísticos, fornecendo subsídios para avaliar a tendência demográfica atual e sua respectiva contextualização no processo de produção do espaço urbano, considerando que agentes sociais e históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, e de contradições e de conflitos entre si e com os demais segmentos da sociedade, são os que transformam o espaço geográfico (CORRÊA, 2003).

Para tanto, é de suma importância destacar que as etapas descritas não se desenvolveram de forma necessariamente sequencial, muitas vezes, se sobrepuseram e se entrelaçaram ao longo do tempo de realização da pesquisa.

## **2.5 Caracterizando o Recorte Socioespacial**

Nesta etapa inicial de caracterização das distintas formações municipais buscou-se argumentos e conceitos geográficos chaves que retratam a evolução do processo urbano regional, conectando as relações de consumo e transformações do modo de produção capitalista. Para designar a evolução do espaço urbano regional, foram destacados termos que procuram expressar as transformações socioespaciais e socioeconômicas.

Na busca de consolidar o objeto de estudo, tornou-se necessária a caracterização dos perfis socioeconômicos das populações residentes baseada em aspectos socioeconômicos e socioespaciais dos municípios da AULINORTE. Os fatores que desencadearam as ocupações urbanas foram avaliados de acordo com o perfil municipal, no intuito de identificar/compreender as motivações dos fluxos migratórios para os municípios do Litoral Norte, principalmente identificar a função polarizadora do município de Capão da Canoa, por meio dos agentes de produção do espaço urbano e do mercado imobiliário, pautados na obra de Côrrea (2001). Esta etapa da pesquisa foi complementada com a pesquisa de dados primários e secundários (IBGE, SEBRAE, RAIS e Junta Comercial de Capão da Canoa) de imóveis construídos e em construção, visando assim, a detecção de padrões e/ou tipologias de

produtos imobiliários no universo de ofertas imobiliárias no município de Capão da Canoa.

A partir da seleção do município de Capão da Canoa como estudo de caso, identificamos o processo de produção do espaço urbano e a segregação socioespacial (SPOSITO, 2011). Identificou-se que tal segregação urbana, analisada por meio de dados estatísticos de diferentes áreas municipais/unidades (loteamentos, condomínios, áreas consolidadas antigas, vilas populares, sítios) impulsiona a valorização e o uso do solo urbano, orientando a urbanização difusa, fazendo com que a cidade tivesse uma função polarizadora entre os demais municípios da AULINORTE. Partimos da fundamentação teórica de Villaça (2004), que explica a hierarquização através de dados estatísticos, e na sua articulação com os processos políticos e econômicos, caracterizando assim, o recorte socioeconômico da pesquisa.

Para alcançar os objetivos propostos e comprovar as hipóteses delineadas, esta tese baseia-se em aportes teóricos focados na produção do espaço urbano e, em especial, da Aglomeração Urbana do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, principalmente no que se refere à urbanização difusa e às dinâmicas demográfica e imobiliária. Os aportes teóricos estão divididos em três tópicos: a dimensão socioespacial que aborda as definições de território e apropriação do espaço por diferentes agentes, resultando em uma estrutura urbana difusa; a dimensão socioeconômica que estabelece a relação entre dinâmica demográfica, urbanização difusa e produção imobiliária dos espaços urbanos litorâneos e a dimensão financeira imobiliária retratando a reprodução do espaço urbano como mercadoria. O Quadro 1, a seguir, sintetiza as diretrizes metodológicas adotadas no processo investigatório.

**Quadro 1 - Diretrizes Metodológicas da Pesquisa**

<b>Elementos</b>	<b>Diretrizes Metodológicas</b>
Escala Espacial	-Formação territorial dos municípios que compõem a Aglomeração Urbana do Litoral Norte, a partir das emancipações ocorridas nas últimas décadas e do adensamento populacional.
Escala Temporal	-Três últimos Censos (1991, 2000 e 2010).
Fontes de Dados Primários	- Pesquisa documental e bibliográfica (documentos oficiais, livros, teses e artigos acadêmicos); -Pesquisa hemerográfica (jornais e revistas); -Dados estatísticos online: poder público e privado.
Fontes de Dados Secundários	-Abordagens que reflitam sobre a dinâmica da realidade regional, nacional e latino-americana.
Instrumentos de Análise	-Instrumentos de Computação Gráfica e Sensoriamento Remoto; -Gráficos, tabelas e mapas.
Instrumentos de Sistematização	- Identificar distintas tipologias de organização socioespacial dos diferentes elementos que compõem a configuração da AULINORTE, integrando-os através de produtos cartográficos temáticos e de síntese.

Adaptado de Strohaecker, 2007.

### **3. RESGATANDO CONCEITOS, TEMAS E PERSPECTIVAS**

*O que estamos vivendo hoje é que o homem deixou de ser o centro do mundo. O centro do mundo agora é o dinheiro.*

*Milton Santos*

Este capítulo apresenta os principais conceitos, princípios e procedimentos teóricos que serviram de base para a fundamentação da proposta do trabalho, bem como para sua execução e interpretações dos resultados obtidos na busca de novos conhecimentos.

Partindo do objetivo geral da pesquisa, que se concentra em analisar a configuração socioespacial da Aglomeração Urbana do Litoral Norte/ AULINORTE, identificam-se as heterogeneidades do processo de urbanização e suas hierarquizações espaciais, mostrando-se necessária a revisão bibliográfica dos conceitos referente às dinâmicas socioespaciais e às dinâmicas socioeconômicas.

#### **3.1 Dimensão Socioespacial: território, apropriação do espaço urbano, estrutura urbana difusa**

De acordo com a teoria política, o território é um termo utilizado na ciência política desde o século XIV para definir primeiramente o poder e a apropriação do espaço geográfico. Ao longo de décadas e a partir de várias reformulações, ressalta-se sobretudo, avanços da proposta de Ratzel (1990), que, além de trazer o debate territorial para a Geografia, o coloca como necessário para a compreensão da reprodução da sociedade e do Estado. O conceito territorial na atualidade é, contudo, bastante diversificado, pois não somente os contextos históricos se alteraram drasticamente, bem como a ciência geográfica buscou novos paradigmas de abordagem para novos problemas. Esse conjunto de transformações históricas e epistemológicas propiciou uma (re)criação do conceito através dos múltiplos territórios como aponta Milton Santos (1997) e Rogério Haesbaert (2004), ou mesmo de discussões sobre diversas perspectivas e abordagens deste conceito (por exemplo, a subjetividade e o

território, cultura e simbolismo no território, etnografia, dentre outras).

Na perspectiva de Davidovich, o conceito de território compreende uma determinada dominação e uso do espaço geográfico. Reafirmando o uso de mecanismos de apropriação, de controle e de defesa por agentes públicos e privados, através dos quais se viabilizam as práticas de poder (DAVIDOVICH, 1991).

Na ótica da apropriação e controle dos territórios, o espaço urbano emerge como produto da ação e dinâmica social de grupos humanos. Para Carlos (2007, p. 20),

“a cidade pode ser compreendida como “construção humana, produto histórico-social, contexto no qual a cidade aparece como trabalho materializado, acumulado ao longo de uma série de gerações, a partir da relação da sociedade com a natureza”.

A construção humana proposta na citação acima integra um processo antigo, derivado de interesses e estratégias de certos grupos sociais em se apropriar dos espaços urbanos. Neste sentido, o território possui dois tipos de produção, um material, observada na fabricação, utilização e circulação de objetos técnicos e outra simbólica, abstrata, representada pela maneira com que os indivíduos dão sentido aos objetos que os cercam, onde o aspecto subjetivo é o preponderante.

As diferentes classes sociais produzem diferentes espaços e territórios, por isso Fernandes (2009) chama a atenção para o estudo dessas categorias a partir da tipologia de territórios. Assim, considera-se importante nesta abordagem compreender o território além do espaço de governança, pois essa abordagem oculta os diversos territórios existentes e as disputas territoriais. Observamos nessa perspectiva a importância da identidade e do pertencimento ao território, conforme Santos (1999):

O território não é apenas o conjunto dos sistemas naturais e de sistemas de coisas superpostas. O território tem que ser entendido como o território usado, não o 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 da residência, das trocas materiais e espirituais e do exercício da vida (SANTOS, 1999, p.8).

Na atual fase histórica, o território se apresenta como objeto indelével do processo de acumulação capitalista. Cada vez mais, o solo urbano assume características de uma mercadoria especial, o que favorece a produção e a apropriação da mais-valia por parte de grupos seletos, detentores de uma fração considerável do globo terrestre (MARX, 2008a).

Portanto, para entender o território é necessário analisar/compreender a relação de apropriação do espaço, pois o território além de ser um espaço apropriado dotado de representatividade e simbologia, caracteriza-se, também, como um espaço de transformação a partir de diversos atores e de suas relações socioespaciais. O espaço pode ser entendido como produto de um processo de relações que os grupos humanos estabelecem com a natureza. Esta relação é de produção, que por sua vez envolve trabalho, lazer, ideologia, dentre outros. Assim, o homem “atuando sobre o mundo exterior e modificando-o, ao mesmo tempo modifica sua própria natureza” (MARX, 1988, p. 142).

A sociedade, portanto, exerce controle sobre a natureza, e nesse processo, ao longo do tempo modifica a si própria. O espaço urbano é produzido a partir da destruição da natureza e da viabilização do espaço construído, possuindo uma ordem política, econômica e social. O termo “produção do espaço” foi discutido e pesquisado por Henri Lefebvre, referindo-se aos processos e atuação das forças produtivas capitalistas no espaço, bem como suas repercussões na produção das relações socioeconômicas e socioespaciais. De acordo com Lefebvre (1992) nos aponta a importância e o sentido do termo “produção e uso do espaço urbano”, em que existem duas acepções: a primeira relacionada à economia, que indica a produção de bens e mercadorias, e a segunda relacionada a uma concepção altruísta, que se liga à ideia de que se produzem também relações sociais, ideologia, cultura, valores, costumes. Tal análise pode ser aplicada aos estudos de ordem urbana a partir da visão da apropriação do espaço urbano. Pois o espaço é marcado pela atuação dos agentes sociais, ele é produzido e posteriormente apropriado pela sociedade de maneira distinta, obedecendo a uma hierarquia socioeconômica. Na análise de Lefebvre a “produção/apropriação” é semelhante à chamada “produção em geral”, na qual a produção é tratada enquanto “um grau determinado de desenvolvimento social, da produção de indivíduos e classes sociais” (MARX, 2008b, p. 243), ou seja, é uma totalidade complexa, onde

sistemas dialéticos desenvolvem-se ao longo de distintos momentos históricos.

Lefebvre levanta questionamentos sobre a questão espacial na modernidade, destacando a hipótese de que o “espaço é resultado da divisão do trabalho/dominação dos meios de produção” (LEFEBVRE, 1976, p. 30), ou seja, é produto do tempo histórico. Caracterizando-se, concomitantemente, como um instrumento político de dominação.

Ainda nessa concepção, Milton Santos (2002, p. 62) analisa a produção do espaço, afirmando que o espaço é um conjunto indissociável de sistemas de objetos e de sistemas de ações e que sua definição varia de acordo com as diferentes épocas, a partir da natureza dos objetos e da natureza das ações. Nessa mesma perspectiva, Corrêa (2003) define o espaço urbano como fragmentado e articulado. Destacando a formação territorial das cidades capitalistas:

A grande cidade capitalista é o lugar privilegiado de ocorrência de uma série de processos sociais, entre os quais a acumulação de capital e a reprodução social têm importância básica. Estes processos criam funções e formas espaciais, ou seja, criam atividades e suas materializações, cuja distribuição espacial constituiu a própria organização social urbana (CORRÊA, 2003, p. 07).

Destaca-se também na temática estudada, as contribuições de alguns autores, Gottdiener (1997) debate acerca da teoria do espaço, propondo uma perspectiva quanto às bases do pensamento e das trajetórias percorridas na elaboração das teorias que se propõem a estudar a formação da cidade e do espaço urbano. A produção do espaço urbano reúne diversos agentes, que aumentam a complexidade e a dinâmica socioespacial das cidades. Nesta concepção, a cidade é um resultado, pois a produção e reprodução das práticas de determinado contexto social, político e econômico se reproduz nesse espaço físico. Neste sentido, torna-se necessário o direcionamento do estudo na perspectiva da consolidação da metrópole moderna; produto da economia capitalista, afetada diretamente ou indiretamente pela complexidade social (CORRÊA, 1997).

A existência de diversos atores no mercado imobiliário, como proprietários, incorporadores, instituições financeiras e governamentais, faz com que cada grupo determine o valor do uso do solo urbano, fragmentando-o e valorizando-o de acordo com os seus interesses. No que se refere às funções,

quanto à sua mercantilização: cada porção espacial apresenta características únicas e, de acordo sua localização, é atribuída determinada valorização, tornando-o uma mercadoria diferenciada para o capital e um fator determinante para as classes sociais.

Na análise espacial das cidades é possível observar na escala temporal a fragmentação da sociedade no espaço urbano. Deste ponto de vista, a configuração espacial é reflexo das mudanças no contexto global da mudança social. Nas últimas décadas, tais mudanças estão associadas com a transição de uma sociedade industrial para uma sociedade pós-industrial. Segundo Singelmann (1978), o sistema fordista-industrial com base na extração da matéria-prima, o seu beneficiamento (produção de bens padronizados) e a sua distribuição, é transformado em um sistema "pós-industrial", organizado em torno de serviços de negócios, serviços sociais e serviços pessoais.

Autores como Harvey (1980) e Sassen (1998) relacionam tal processo de reestruturação e avanço tecnológico, ao esgotamento do sistema de produção fordista, à crise do Estado provedor e à emergência de políticas neoliberais. Dessa forma, surgem novos sistemas de produção e a nova organização econômica e produtiva do capitalismo repercutiu na estrutura espacial das cidades. Ao lado do processo de dispersão da produção, novas formas de centralização territorial despontaram. As cidades são centros de grande importância, complexos financeiros, comerciais, culturais; o setor de serviços ultrapassa o setor de produção em muitos centros urbanos.

Nas cidades, em particular, a organização social parece produzir uma polarização social (O'LOUGHLIN e FRIEDRICH, 1996). As áreas centrais das cidades são ocupadas por populações ricas, processo intimamente relacionado com os fatores econômicos e industriais. Nas áreas periféricas, onde predominam populações carentes, ocorre a falta ou ausência de equipamentos urbanísticos e de infraestrutura urbana. A organização social se materializa pela complexidade de usos e de formas de apropriação do espaço, cujas frações, que definem uma unidade espacial, não são necessariamente contínuas e contíguas do ponto de vista locacional.

Constituem, verdadeiramente, uma unidade funcional e de fluxos contínuos, não intermitentes, posto que concentração não implica forçosamente em mancha urbana única, mas, principalmente, intensidade de fluxos entre

espaços relativamente próximos, conforme mostra Lencioni (2015) ao tratar de cidades-região (as novas regiões polarizadoras da economia mundial, que concentram uma ou mais metrópoles, regiões metropolitanas, aglomerações urbanas, cidades médias, em um conjunto espacial único de funcionamento em rede e – importante – conectado à economia global, seja à economia industrial, com produtos ou cadeias de produção globais, seja como centro de serviços (especialmente financeiros) que as conectam diretamente com as cidades mundiais).

Dispersão e concentração apresentam-se, assim, como verdadeiros pares dialéticos de processos socioespaciais que implicam em reestruturações internas das cidades. Nesse caso, a conformação urbana pressupõe certa primazia de áreas centrais, assim como de novas centralidades na dinâmica de apropriação do espaço pelo capital. Para o capital, a existência da forma dispersa e da metrópole desconcentrada é fator primordial para a sua reprodução ampliada; por isso a constituição das novas centralidades, ainda que dispersas, no atual estágio de acumulação capitalista.

Ainda que a dispersão seja importante para o entendimento do processo de reprodução capitalista no âmbito metropolitano, a urbanização extensiva representa, por sua vez, a projeção desse processo em nível regional e territorial mais amplo, colocando-se para além das principais aglomerações urbanas mais concentradas e alcançando outros espaços até então pouco marcados pelo cotidiano da vida urbana moderna.

Associando a evolução histórica das cidades às faixas de renda e à estrutura etária populacional, nota-se a constituição de áreas dotadas de infraestrutura urbana que tendem a abrigar uma população de média e alta renda, predominantemente com um perfil etário adulto e idoso. Observa-se uma concentração maior desse contingente populacional nas zonas mais consolidadas e centrais das cidades, além do fator temporal (em termos demográficos), o que naturalmente implica na ocupação das áreas mais antigas da cidade por parte de famílias ou pessoas em um ciclo vital avançado, com certa preferência locacional como proximidade a facilidades de comércio e infraestrutura urbana que são oferecidas nas áreas centrais. Nesta lógica, fica evidente a diferenciação existente no espaço urbano, nos vários setores da cidade, fato intimamente ligado com a historicidade e transformações

econômicas e políticas. Segundo Harvey (1980), há uma teoria normativa de alocação espacial ou territorial, baseada nos direitos humanos:

Uma função social de bem-estar, compreensiva e globalmente aceita, em relação à qual as decisões e resultados políticos possam ser julgados; que sejam observados os mecanismos que articulam as decisões locacionais (...) em assuntos como redes de transportes, zoneamento industrial, localização de utilidades públicas, localização de moradias, etc., com inevitáveis efeitos distributivos sobre a renda de diferentes grupos (HARVEY, 1980, p. 40).

Com o processo de expansão urbana difusa, inicia-se a descentralização da cidade, a população de baixa renda é afastada dos locais de produção, do acesso aos principais serviços e da própria garantia de morar, já que o valor do solo é determinado pelo mercado imobiliário e seu principal regulador é o capital. A economia regional/local orienta o dinamismo do desenvolvimento urbano, que está muitas vezes atrelado ao passado histórico. Assim, as características geográficas são fatores relevantes que também podem direcionar um elemento motriz de desenvolvimento local, ou seja, a localização geográfica define e valoriza o uso do solo urbano (BREITBACH, 2003). Nesta perspectiva, a economia local pode ser vista nas diversas atividades de produção e de serviços, associada às atividades de consumo que englobam a cultura, o lazer, a educação e, também, diferentes tipos de comércio. As especificidades locais juntamente com as características geográficas são recursos que orientam o crescimento urbano concomitantemente aos fluxos migratórios e ao crescimento populacional, o que dissertaremos no próximo tópico.

### **3.2 Dimensão Socioeconômica: dinâmica demográfica, urbanização difusa e produção imobiliária**

A humanidade sempre teve a preocupação com o volume e a composição da população. Na antiguidade, os governos buscavam conhecer o contingente populacional tendo em vista objetivos militares ou preocupações fiscais. Com o passar dos anos, a sociedade incorporou novas técnicas que possibilitassem melhorias na qualidade de vida, aumentando assim a expectativa de vida. O aperfeiçoamento das técnicas contribuiu de forma clara para o aumento da

probabilidade de sobrevivência. O crescimento da esperança de vida ao nascer, mesmo que pequeno comparado ao avanço tecnológico atual, aliado às condições do sistema capitalista, gerou uma preocupação nova: o excedente populacional (BÉRQUO, 2009, p. 1-3).

No século XVIII, Thomas Robert Malthus buscava explicações para os problemas do crescimento populacional, escrevendo as bases daquilo que, mais tarde, ficaria conhecido como a "explosão demográfica". De acordo com a teoria de Malthus, os alimentos cresciam em progressão aritmética e a população em progressão geométrica. Os meios de subsistência definiam o limite populacional que, uma vez ultrapassado, levaria a atuação dos "freios positivos", como guerras e doenças. Na visão malthusiana, para evitar as graves consequências desses "freios positivos", haveria a necessidade de medidas preventivas, tais como abstinência e casamento tardio: para Malthus, tais prevenções poderiam render resultados palpáveis.

Na década de 1990, o discurso populacional ganhou nova perspectiva com a redução da taxa de crescimento da população mundial. Com a evolução do sistema capitalista foram surgindo outras visões sobre a relação da população com os meios de sobrevivência e também com os meios de produção. De acordo com Brito (2007), no início do século XX, começaram a surgir as bases da Teoria da Transição Demográfica. Simplificando tal teoria, o comportamento da população deveria acompanhar o seguinte caminho: partindo-se de uma situação onde as taxas de mortalidade e natalidade eram elevadas, por conseguinte com reduzido crescimento populacional, a queda da mortalidade, em um primeiro momento, sem a respectiva redução da fecundidade, levaria a um crescimento elevado da população; passado algum tempo, em resposta à redução da mortalidade, haveria um descenso da fecundidade e a volta a uma taxa de crescimento reduzida. As modificações nas taxas de mortalidade e natalidade eram parte da resposta à evolução econômica e social da sociedade.

As características de uma determinada população mudam em função de condições socioeconômicas, políticas e territoriais. O termo técnico que designa o comportamento populacional é dinâmica demográfica, a qual considera um período de tempo determinado. Assim, a dinâmica demográfica é o ritmo, natureza e tendência do crescimento da população de um país, estado, município ou outro recorte espacial selecionado pelo pesquisador, composto

pelo crescimento vegetativo (vertical) e o crescimento por migração (horizontal). Para tratar da dinâmica demográfica, faz-se necessário contextualizar o processo de urbanização e de acumulação do capital. O processo acelerado de urbanização verificado no Brasil, iniciado na década de 1960, promoveu a conformação de um padrão socioespacial em áreas de grande concentração urbana, contribuindo para a relação com a mobilidade populacional. Assim, a cidade passa a ser o espaço privilegiado das oportunidades: da inovação, do trabalho, da cultura, da política e da riqueza, em contrapartida, também o espaço da carência e da desigualdade na efetivação do direito ao trabalho, à cultura e à participação política, e mesmo aos bens de serviços (MOURA, 2004). O processo histórico e social da urbanização resulta em contradições entre o capital e o social. Ao se constituir o espaço da urbanização e da reprodução social, a cidade assume uma configuração na qual se constata porções territoriais carentes e problemáticas sob o ponto de vista social. Conforme Costa (2000), os processos sociais urbanos traduzem diferentes formas de sociabilidade e novos usos para os espaços.

O recente processo de urbanização brasileira evidencia a radical transformação do padrão demográfico da sociedade, com reduções na taxa de crescimento populacional e alterações na estrutura etária, com crescimento mais lento do número de crianças e adolescentes, paralelamente a um aumento da população em idade ativa e de pessoas idosas. A intensa urbanização foi, sem dúvida, um fator decisivo para a promoção de novos valores e novos comportamentos, ou seja, a adequação de novos padrões familiares às transformações sociais e econômicas. Os movimentos migratórios contribuíram para este processo, ao deslocarem milhões de pessoas de áreas tradicionais e inseri-las em áreas de intensa dinâmica social e econômica, disseminando novos valores. É importante salientar que neste processo teve também papel destacado a produção industrial de meios anticonceptivos e sua aceitação por expressivo contingente de mulheres interessadas na autorregulação de sua fecundidade (MOURA, 2004).

As mudanças de comportamento reprodutivo tiveram impacto excepcional, não só sobre o ritmo de crescimento geral da população, mas também sobre a distribuição e crescimento dos diversos grupos de idade, refletindo-se em alterações na estrutura etária. Também tiveram impactos sobre

as mudanças nos padrões reprodutivos no Brasil que alteraram os modos de pensar e agir dos indivíduos tais como a medicalização, o crédito ao consumidor, os meios de comunicação de massa, a ideia da aposentadoria na velhice. A tendência do aumento progressivo do contingente populacional em idade ativa, previsto para o País até 2030, consubstancia o fenômeno denominado bônus demográfico. É necessária a existência de políticas públicas para a conformação da nova estrutura populacional brasileira. A consequência desta transição é o efeito sobre a inserção de novos e velhos contingentes populacionais no mercado de trabalho e os custos da previdência social.

No início do século XIX, a maior preocupação dos cientistas era com relação aos efeitos de mudanças no tamanho da população. Recentemente, com as mudanças na composição e na proporção da população dependente, o debate passou a considerar também os efeitos das mudanças na estrutura etária sobre o crescimento econômico. A partir do final do século XIX, sob a influência do crescimento econômico moderno, destaca-se a expansão do comércio mundial, as dinâmicas da industrialização e da urbanização, e modernização agrícola, expulsando a mão-de-obra do campo para a cidade, que teriam tido efeitos no sentido de incrementar o processo de queda da fecundidade.

De acordo com Costa (2000), a teoria da transição demográfica encontra-se fortemente relacionada com a questão da transição da fecundidade. As transformações que ocorreram na natureza das relações de produção e na dinâmica das cidades geraram novos padrões de comportamento reprodutivo, onde a decisão do tamanho das famílias passou a ser baseada em critérios de custo-benefício. Na ótica de Wong (1987), a transição demográfica nos países em desenvolvimento ocorre entre 1960 e 1980, iniciada pelo desenvolvimento capitalista, determinando a queda do índice de fecundidade entre as classes mais abastadas economicamente. Destaca-se o acentuado crescimento urbano das últimas décadas, bem como alguns de seus efeitos, como o desemprego e a miséria urbana.

Conseqüentemente, a transição demográfica tem sido seletiva, tanto do ponto de vista espacial, como social. Enquanto a mortalidade vem se reduzindo progressivamente nos países emergentes, em certas regiões os grupos de mais baixa renda continuam a apresentar taxas elevadas de fecundidade (COSTA, 2000). Para muitos autores, a adoção de medidas de planejamento familiar tem

sido defendida como a forma das classes de renda mais baixa obterem a informação e os meios adequados para reduzir sua fecundidade e, com isso, terem condições sociais para alcançar menores níveis de morbidade e mortalidade. A transição demográfica, principalmente nos países emergentes está associada à passagem de uma alta taxa de fertilidade e mortalidade para taxas mais baixas, na diminuição do índice de fecundidade e na diminuição dos fluxos migratórios (COSTA, 2000).

De acordo com a Organização das Nações Unidas (ONU), a partir da década de 1980, evidenciou-se uma rápida redução das taxas de fecundidade em todos os países e entre os grupos sociais. O intenso processo de urbanização e a difusão do uso de métodos contraceptivos foram elementos fundamentais para a mudança do padrão reprodutivo. Nessa perspectiva, as pirâmides etárias tiveram um considerável aumento da participação de adultos em idade ativa e da população idosa, as famílias estão ficando cada vez menores e com arranjos sociais diversificados e, segundo estimativas recentes, a longevidade da população irá aumentar significativamente e a população em idade ativa ainda permanecerá crescendo nas próximas décadas. Dessa maneira, pode-se considerar que as bases demográficas da economia e da sociedade têm se transformado rapidamente (IBGE, 2010).

Contudo, ainda que a transição demográfica seja acelerada e generalizada entre os países, não se pode deixar de considerar que este processo ocorre de um modo desigual no território nacional, tanto entre os diferentes estados e regiões, assim como entre os diferentes grupos da população. Em outras palavras, estados e regiões, ou grupos sociais, se situam em momentos e fases distintas da transição demográfica (BRITO, 2007).

Como a transição demográfica pode ser entendida como o reflexo do desenvolvimento socioeconômico de determinado território, convive-se em uma mesma sociedade, com os problemas decorrentes de estágios atrasados e avançados da dinâmica demográfica. O processo de envelhecimento populacional, em andamento em quase todo o mundo, tem despertado o debate a respeito do papel de mudanças na composição etária associada com o desenvolvimento econômico. O peso relativo da população jovem tem diminuído, em função, principalmente, do declínio acentuado da taxa de fecundidade. Essa redução poderia ser ainda maior se não tivesse ocorrido à queda significativa da

mortalidade infantil. De qualquer forma, a diminuição do crescimento populacional se deve ao declínio acelerado das taxas de fecundidade nos últimos anos, condicionando, necessariamente, a uma menor proporção de jovens e a uma maior proporção de idosos, isto é, a populações mais envelhecidas (BRITO, 2007).

A queda na proporção de jovens acontece em ritmo mais acelerado, a substituição de jovens por adultos em idade ativa e por idosos torna-se potencializada pelo aumento na esperança de vida. O maior incremento no número absoluto de jovens ocorreu na década de 1960, declinando posteriormente, com tendência à estabilidade entre 2010 e 2050. Em contrapartida, o número de idosos, desde 1990, está crescendo a uma velocidade mais rápida do que a dos jovens e, a partir de 2030, será o grupo etário que mais crescerá em termos absolutos (IBGE, 2010).

Nos países emergentes, a transição demográfica tem sido mais acelerada do que foi nos países desenvolvidos, e conseqüentemente, os seus reflexos estão sendo percebidos pela sociedade de forma mais acentuada. Destaca-se o aumento da proporção relativa de idosos e o fato de que as famílias estão ficando cada vez menores. Além disso, a população em idade ativa tem se tornado o grupo etário dominante. Pode-se considerar, portanto, que as bases demográficas da economia e da sociedade têm se transformado rapidamente, exigindo um ajuste adequado que não se realizará sem a intermediação do Estado, através de políticas públicas fundamentais (BRITO, 2007). O Brasil e o estado do Rio Grande do Sul, em particular, estão em um momento avançado nas suas transições demográficas, com impactos importantes na composição da estrutura etária. Os principais efeitos atuais são sentidos no aumento do peso proporcional da população em idade ativa e da população idosa, com diminuição da proporção de crianças, levando ao envelhecimento demográfico (IBGE, 2010).

Entretanto, a transição demográfica ocorre em ritmos diferenciados, com transformações interligadas às dinâmicas regionais mais amplas, envolvendo mudanças econômicas e sociais. Em face às dinâmicas municipais, generalizações devem ser tomadas com ainda mais precaução, já que a migração pode exercer um papel central no que tange à redistribuição espacial da população e à sua composição etária (BRITO, 2007).

O processo migratório em direção aos municípios constituintes da Aglomeração Urbana do Litoral Norte traz um contingente populacional que não é absorvido apenas pela indústria regional e pelo setor de serviços, mas também pelo mercado informal. O Litoral Norte do Rio Grande do Sul vem se destacando com a maior taxa de crescimento demográfico dentre todas as regiões do estado, conforme revelaram os Censos de 1991, 2000 e 2010. No último período intercensitário (2000 a 2010), a taxa de crescimento demográfico médio foi de 2,1% ao ano, enquanto no estado foi de apenas 0,49% (IBGE, 2011).

O elevado crescimento populacional vem ocorrendo principalmente por influência de movimentos migratórios e, desta forma, cresce também a demanda por serviços e infraestrutura, pois o processo de urbanização ocorre concomitantemente ao processo de exploração turística. Segundo Espínola (2013), atribui-se aos processos pelos quais as áreas litorâneas foram desenvolvidas, a lógica capitalista, de produzir, vender e consumir serviços. Tais processos transformam a paisagem litorânea em um território voltado à atividade turística controlada pelo mercado imobiliário.

O processo de urbanização encontra manifestações progressivas e complexas, diversificando os espaços geográficos. As transformações econômicas, principalmente àquelas resultantes do desenvolvimento tecnológico, provocam articulações no sistema urbano, que também se expressam na configuração das cidades. Nesta perspectiva, as cidades são espaços físicos essenciais para a reprodução do sistema capitalista (SPOSITO, 2011).

Para Weber (1967), a cidade é pré-condição do capitalismo na medida em que é necessária para a sua existência, mas mais tarde o desenvolvimento do capitalismo intensifica o crescimento das. Nesta ótica, a cidade é, antes de tudo, um pressuposto do capitalismo, mas posteriormente seu desenvolvimento é um resultado do próprio sistema.

Esta pesquisa procura identificar/analisar o processo de urbanização sob o enfoque socioespacial e socioeconômico, abordando as heterogeneidades e singularidades dos municípios que compreendem a Aglomeração Urbana do Litoral Norte do Rio Grande do Sul. Para tanto, são abordados temas como *urbanização extensiva* (conceito desenvolvido por Roberto Luís de Melo Monte-Mór) e *urbanização difusa* (temática abordada por Pedro Abramo e Maria

Encarnação Sposito), na tentativa de associar o modelo de acumulação capitalista às transformações socioespaciais decorrentes.

O termo cidade “COM-FUSA” apresenta a formação contemporânea da estrutura urbana, em um processo que associa, simultaneamente, as formas compactas e difusas, Pedro Abramo (2001) afirma que o mercado é a principal força do mecanismo de hegemonia da coordenação das decisões sobre o uso do solo. Na lógica capitalista, o mercado formal e informal é retroalimentado em um movimento progressivo de produção e potencialização.

Nessa ótica, a análise de Côrrea (2001) ressalta o papel dos agentes no processo de produção do espaço urbano:

(...) diferentes agentes sociais, cada um centrado principalmente em estratégias e práticas sociais pertinentes às atividades que os caracterizam, como por exemplo, produção industrial ou promoção imobiliária, podem, sob certas condições desempenhar outras estratégias e práticas espaciais diferentes, daquelas que os distinguem, mas são semelhantes entre si (Côrrea, 2001, p.45).

O papel do Estado, mesmo sem atuar diretamente na promoção imobiliária ou no mercado de terras, caracteriza-se como um agente primordial e fortemente integrado à atuação e hierarquização dos demais, relacionando-os com o mercado. Na evolução da produção espacial urbana, a dispersão dos tecidos urbanos tem sido afetada pela sociedade global, onde a mundialização econômica dita as regras socioespaciais e socioeconômicas (SPOSITO, 2009). Essa produção urbana dispersa tem como uma das consequências a mescla entre os espaços que poderiam ser considerados rurais e urbanos destacando-se ainda, as novas espacialidades urbanas: localizações privilegiadas gerando densidades demográficas distintas. A diversidade de densidades demográficas é resultado da promoção imobiliária por diferentes agentes, na figura de loteadores e/ou incorporadores, assim como o preço reduzido de alguns loteamentos em áreas periféricas ou no início da ocupação. Este processo de rarefação do solo é incrementado pela não contiguidade de ações de parcelamento do solo, deixando vazios urbanos entre as áreas. Outro aspecto relevante no processo de urbanização difusa é a descontinuidade territorial urbana, onde não resultam somente os vazios urbanos, mas verdadeiros

interstícios; com reminiscências rurais e urbanas, espaços especulativos para a promoção imobiliária ou áreas “bem localizadas” onde a paisagem é ofertada como mercadoria, conformando áreas dispersas (SPOSITO, 2009).

As novas urbanizações pautadas pela valorização e/ou venda da paisagem urbana, a implantação de condomínios horizontais, associados ao aumento da produção de loteamentos populares impõem a configuração dispersa e fragmentada do solo urbano, gerando novas centralidades e novas áreas periféricas desprovidas de infraestrutura e equipamentos.

Até a década de 1980, as áreas urbanas mais afastadas eram chamadas de *franjas urbanas*, configuradas como destino das populações mais pobres, que sem condições financeiras se viam obrigadas a morar longe das áreas centrais, em espaços com falta/ausência de importantes equipamentos públicos, configurados como espaços rugosos e opacos (SANTOS, 2001). Atualmente, o mercado imobiliário utiliza mecanismos distintos de atratividade para a valorização das áreas urbanas, pautados na localização e na venda da paisagem, através da realização de aspirações tais como melhoria da qualidade de vida e de segurança no habitar.

Diferentes formas de apropriação do espaço estão incluídas nas dinâmicas do mercado imobiliário e financeiro. Elas estão também presentes nas estratégias do Estado, hierarquizando e fragmentando o espaço através da valorização da propriedade privada. Entende-se o espaço como produto, condição e meio das relações sociais (CARLOS, 1994). A dinâmica do mercado imobiliário se insere na produção do espaço urbano. O processo de urbanização recria novos espaços através das estratégias espaciais de reprodução do capital – notadamente do setor imobiliário e da construção civil. Este processo se manifesta na intensa movimentação imobiliária de produção – shoppings, condomínios verticais, hotéis e outros. De um lado, a falta de homogeneidade entre esses bens implica em restrições para se comparar unidades distintas.

O valor de um imóvel está diretamente relacionado aos atributos a ele incorporados (BOTELHO, 2007) e o setor imobiliário opera no processo da flexibilização, diminuição das fronteiras dos territórios econômicos, assim os imóveis transitam através dos títulos das propriedades, tornando-se parte do capital financeiro mundializado. O setor imobiliário tende a fornecer altos rendimentos para o sistema capitalista, já que o setor da construção aufer

lucros superiores à média da produção industrial, tratando-se de uma fonte de mais-valia considerável. Por outro lado, existe uma lenta obsolescência de seus produtos, dificultando a rotatividade do capital e o aumento da demanda (BOTELHO, 2007). Assim, o setor da construção civil e de marketing imobiliário criam novas estratégias, um movimento constante de realocização, destruição e reconstrução no e do espaço. Novas necessidades são apresentadas como fundamentais para a vida dos mais privilegiados: segurança, isolamento, contato com a natureza. Esses elementos são uma constante nos novos empreendimentos gerados pela associação entre o setor imobiliário e o financeiro (SÁNCHEZ, 2011).

A localização do imóvel, e não apenas a terra como suporte da construção, é elemento fundamental seja na determinação do tipo/características do produto, seja na relação com os preços que podem alcançar no mercado, considerando a contínua e permanente especulação nas áreas centrais e nos eixos de desenvolvimento econômico das cidades. A atuação do mercado imobiliário contribui para a estruturação intraurbana, em consequência da grande oferta e aquisição de imóveis há uma supervalorização dos preços, indicando a forte integração desse setor à reprodução capitalista, embora estando sujeito às crises e oscilações. Dessa forma, o espaço é transformado e recriado pelo consumo; na medida em que produz tanto mais-valia como outro espaço (LEFEBVRE, 2000). O espaço produzido pelo sistema capitalista está repleto de contradições. Na dimensão intraurbana, Melazzo (2010) afirma que:

A produção de espaço urbano na lógica da valorização fundiária, da diferenciação de áreas/bairros, tipos de produtos imobiliários, na seletividade de investimentos privados, seja na abertura de novos loteamentos, na verticalização, oferta de condomínios/loteamentos fechados, as variações de preço da terra e da habitação, as permanentes transformações de usos do solo etc. produzem processos de ampliação das desigualdades sociais e diferenciação socioespacial. Em muitos casos, a fragmentação do tecido urbano e o avanço de processos de segregação redesenham o urbano como um mosaico de espaços da inclusão e da exclusão social (MELAZZO, 2010, p.03).

A separação espacial das distintas classes sociais ocorre na medida em que há uma homogeneização social das áreas da cidade através dos mecanismos de hierarquização, da valorização dos preços de acesso à terra urbana e à moradia (CASTELLS, 1983). A questão da habitação está diretamente vinculada com os mecanismos do mercado por possuir um valor de uso, aliado a outra mercadoria, o solo urbano. Existe a necessidade da intervenção do Estado, direta ou indiretamente, através da construção de habitações, através de financiamentos aos moradores ou às construtoras, participantes ativas do processo de acumulação do capital e do próprio processo de valorização da terra urbana.

Esse processo é acompanhado por uma crescente fragmentação espacial, diminuição das áreas de transição e de convívio entre as diferentes camadas socioeconômicas da população. Na medida em que a distância em quilômetros entre os ricos e pobres diminui, a distância socioeconômica aumenta e as barreiras que impedem o convívio entre as distintas classes sociais tornam-se presentes. A expressão desta segregação social é a existência de bairros ricos ou de condomínios fechados, com sofisticada infraestrutura e altos padrões construtivos. Essa classe dominante segrega os grupos sociais na medida em que controla o mercado de terras, direcionando seletivamente a localização das classes de baixa renda no espaço urbano. Nesse sentido, Lefebvre (2011) é incisivo ao considerar que a reprodução das relações sociais de produção constitui o papel mais importante na organização social do território, onde o ordenamento territorial ocorre por meio da divisão espacial dos diferentes grupos sociais existentes nas cidades.

De acordo com Sposito (2011), a apropriação de terras ou propriedades fundiárias determina o desenvolvimento das cidades, fazendo com que certos espaços intraurbanos sejam mais valorizados do que outros. De um modo geral, os setores que recebem maior número de empreendimentos imobiliários são aqueles localizados nas áreas periféricas urbanas onde o preço da terra é mais barato. Neste sentido, maior será o nível de fragmentação do espaço e de segregação socioespacial na cidade. Destaca-se também, a burocracia e os altos custos necessários para a aprovação de um loteamento de forma legal (BRASIL, Estatuto da Cidade, 2002).

De acordo com Corrêa (1989), as estratégias dos agentes produtores do

espaço urbano variam no tempo. As ações desses agentes são complexas, pois resultam da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades de reprodução das classes sociais e dos conflitos inerentes aos interesses, muitas vezes, divergentes dos diferentes atores sociais. A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial, constituindo áreas destinadas ao comércio, à produção, à habitação. O espaço urbano é, portanto, estruturado de acordo com a atuação dos diferentes agentes sociais presentes neste local. Nesse sentido, buscamos a análise regional, para analisar a configuração socioespacial da Aglomeração Urbana do Litoral Norte do Rio Grande do Sul. Não basta apenas identificar as transformações socioespaciais intraurbanas, mas considerá-las em conformidade às respectivas escalas de urbanização nas quais se inserem, já que os municípios devem ser analisados no contexto do seu espaço de influência, na região e nas relações com as cidades hierarquicamente superiores. Estabelecem, portanto, articulações entre escalas em uma ordem próxima e uma ordem distante, entre horizontalidades e verticalidades (SANTOS, 1997; SPOSITO, 2006).

### **3.3 Dimensão Financeira Imobiliária: na reprodução do espaço urbano mercadoria**

O processo de financeirização do setor imobiliário só se torna efetivamente concreto através do conjunto de capitais fundamentados a partir do processo da acumulação patrimonial, que se articula ao sistema capitalista através da especulação imobiliária, tal processo é dinâmico entre as formas institucionais e governamentais. Segundo Aalbers e Fernandez (2016), esta articulação entre o setor imobiliário e os processos locais de especulação imobiliária realiza-se pela difusão global de um modelo único de produção do ambiente construído fundamentado nos pressupostos do mercado e no acionamento da propriedade privada da terra e da moradia como estoque de riqueza. Nesse sentido, apesar da existência de uma diversidade de sistemas de financiamento habitacional e imobiliário, organizados nas escalas nacionais, regionais e locais e que possuem, por isso, certas especificidades e particularidades estruturais, é cada vez mais destacada a integração, pelo menos parcial, destes modelos locais aos mercados financeiros globais.

Apesar da expansão do mercado imobiliário se constituir em um processo global e, portanto, generalizado conforme evidenciam Rolnik (2015) e Aalbers e Fernandez (2016), a concretização do mercado financeiro imobiliário se propaga no contexto neoliberal e realiza-se intrinsecamente vinculada a uma série de estratégias de reestruturação: econômica, espacial e imobiliária, que se cumprem sob uma variabilidade de contextos sociais, políticos, econômicos e espaciais que não podem ser negligenciados. Nessa perspectiva, tais processos incidem sobre configurações institucionais e sociais pré-existentes, com suas particularidades e especificidades, o que remete à reestruturação como um movimento contraditório de destruição da “*ordem herdada*” e de reconstrução de uma “*ordem projetada*” assumindo, nessa dinâmica, características igualmente particularizadas no conjunto dos desenvolvimentos geográficos (e históricos) heterôgeneos, conforme (SOJA, 1993; HARVEY, 2004).

Ainda nesse contexto, Rolnik destaca (2015):

A imposição global do neoliberalismo tem sido altamente desigual, tanto social quanto geograficamente, e suas formas institucionais e consequências sociopolíticas variaram significativamente ao redor do mundo, dependendo de interações específicas em cada contexto entre paisagens regulatórias herdadas e projetos emergentes de reestruturação orientados ao mercado. (ROLNIK, 2015, p.33)

A partir de uma análise da experiência brasileira da produção imobiliária pode-se verificar similitudes e trajetórias particulares no processo de acumulação do setor imobiliário, assim como se apresentam particularidades estruturais que permitem o exame das contradições, convergências e alinhamentos que direcionam o conjunto de reestruturações da atual conjuntura socioeconômica do país. De modo geral, identificam-se estratégias nos sistemas imobiliários no Brasil ao longo do último século, destaca-se que desde meados dos anos 2000, a partir da criação de uma série de mecanismos regulatórios, normativos e institucionais que permitiram o aprimoramento das estratégias imobiliárias, concomitante à emergência de um “novo sistema” decorrente do alinhamento entre produção imobiliária, Estado e finanças na formação de um complexo imobiliário-financeiro, tem-se como principal matriz o desenvolvimento do “segmento econômico” e a abertura de capitais das principais incorporadoras e construtoras do país (SHIMBO, 2010; 2016).

Ao longo da segunda metade do século XX observa-se a expansão do

setor imobiliário no Brasil e nas principais cidades, destacam-se as regiões metropolitanas e as cidades polos regionais, onde a produção imobiliária se tornou estruturalmente consistente após uma série de reformas lançadas pelo governo militar, em 1964, que resultaram na criação de um conjunto de mecanismos institucionais, normativos e financeiros de captação e transferência de recursos públicos e privados para a produção do ambiente construído, o que fomentou o desenvolvimento da indústria nacional da construção civil do país.

Nesse contexto, a década de 1990 foi marcada pelo ajustamento neoliberal sobre os mecanismos institucionais básicos no Brasil, o que permitiu a ampliação da participação do capital financeiro no setor imobiliário, colocando a produção do ambiente construído em outro nível da acumulação capitalista. No âmbito das reformas neoliberais sob este setor, destaca-se a formulação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), fortemente inspirado no modelo de hipotecas norte-americano (lei 9.514/1997). Tal sistema, baseia-se na captação de recursos para produção do ambiente construído via mercado de capitais, estruturado através da criação de novos instrumentos jurídicos e financeiros que possibilitaram a internacionalização do setor imobiliário, conformando assim um ambiente regulatório orientado para e pelo livre mercado onde as operações de crédito imobiliário (e habitacional) ditam o valor e o uso do solo urbano. (ROYER, 2014 p.104)

Desse modo, o encontro entre dinâmicas globais e fatores locais, a reestruturação imobiliária no Brasil se realiza pela reestruturação a partir das estratégias financeiras das empresas do setor da construção civil que passam por transformações intensas na sua estrutura administrativa, nos mercados, nos produtos e nas formas e processos de produção, movimento no qual, segundo Rolnik (2015), se realiza a especulação imobiliária, propriamente dita.

Se a sociologia urbana francesa, ao organizar os agentes em ciclos de reprodução do capital, em facções do capital ou em tipos de capitais envolvidos na produção do espaço urbano, foi fundamental para a compreensão dos interesses e lógicas de cada um deles, agora sobressaem as interseções e as sobreposições nas relações entre Estado e agentes produtores e entre os próprios agentes — sejam eles ligados ao mercado imobiliário e à incorporação (os incorporadores), sejam relacionados à atividade da construção em si (os construtores) (SHIMBO, 2016, p.130).

A partir da citação supracitada, retornamos às reflexões acerca dos mecanismos de regulação e de expansão do setor imobiliário na medida em que reconhecemos, no interior dos processos e mecanismos próprios da reestruturação imobiliária, os processos correspondentes à reestruturação econômica, salientando, a reestruturação imobiliária como o elo e a linha de frente do conjunto das reestruturações - econômica, produtiva e espacial - em curso hoje no país.

De modo geral, as tendências de valorização da esfera financeira capitalista, ocorrem através da preferência pela liquidez nos negócios imobiliários – exemplo – os processos de fusões, incorporações e enxugamento de recursos na organização produtiva e gerencial das empresas da construção civil e imobiliária, assim como pelas novas formas institucionais em vigor no país que pleiteiam a transferência efetiva de riqueza para a esfera financeira, através da formação ampliada de capital fictício e do endividamento público, além de permitir a transformação dos antagonismos sociais (entre classes, frações de classe e agentes produtores do espaço) em uma estabilidade mais ou menos duradoura.

Nesse contexto, o capital imobiliário atua no espaço urbano a partir de fenômenos simultâneos e complementares de integração e “desconexão forçada” nos estados, regiões e cidades, de centralização e descentralização do capital (entre frações de classes socioeconômicas, setores e grupos econômicos) e de concentração e desconcentração produtiva e espacial, configurando assim uma nova divisão sócio territorial do trabalho como expressão dos desenvolvimentos geográficos e históricos heterogêneos e segregados. Concomitantemente, o espaço é formado por um capital global que preconiza formas pré-determinadas de acumulação (sobretudo financeira), num movimento de totalização onde todos os lugares se tornam potencialmente globais pela possibilidade de integração aos mercados financeiros globais, por outro lado este movimento traz no seu âmago a contradição refletida na diferenciação como elemento central do processo: diferenças entre lugares, diferenças de intensidade, diferenças como pontuação das desigualdades (sociais, econômicas e espaciais) internas e externas dos territórios (LENCIONI, 2015).

De acordo com Smith:

O capital busca não um equilíbrio construído na paisagem, mas um equilíbrio que seja viável precisamente em sua capacidade de se deslocar nas paisagens de maneira sistemática. Este é o movimento em 'vaivém do capital', que está subjacente ao processo mais amplo de desenvolvimento desigual. (SMITH, 1988, p. 213)

A partir dessa dialética, os Estados, regiões e cidades se diferenciam – e se segmentam - a partir do grau de integração aos processos capitalistas, integração esta que se torna parcial e provisória e que decorre, em primeiro lugar, da capacidade destes territórios de adaptarem-se à nova conjuntura econômica, produtiva, tecnológica e espacial, especialmente no que tange a realização dos processos de desregulação e flexibilização de seus componentes institucionais básicos (CHESNAIS, 1996; HARVEY, 1996).

A partir dessa integração diferenciada e desigual derivam as simultâneas configurações espaciais, expressas nas assimetrias e no recrudescimento das polaridades socioeconômicas entre cidades e regiões incluídas ou excluídas do processo “globalizatório”, e, ao mesmo tempo em que se intensificam as estratégias capitalistas e “guerra de recessões competitivas” dos lugares na busca pela atração destes capitais volatizados, resultando, em última instância, na configuração de um espaço urbano segregado, composto por um mosaico de cidades e regiões ganhadoras e perdedoras no processo de competição/integração global (LIPIETZ, 1994).

O avanço da década de 1990 marca uma significativa inflexão no ritmo de crescimento demográfico e desenvolvimento socioeconômico nas principais cidades brasileiras, remetendo a um novo arranjo do sistema urbano produtivo nacional e conseqüentemente, uma revisão dos estudos sobre a composição e articulação das redes urbanas do país. Limonad (2007), ressalta a “predominância das migrações intrarregionais e para cidades de porte médio e, principalmente, uma mudança de inflexão no crescimento das regiões metropolitanas criadas em 1973-74” (LIMONAD, 2007) decorrentes, sobretudo, da predominância dos movimentos migratórios intrarregionais, possibilitados pelo incremento da infraestrutura urbana (de transporte, energia e telecomunicação) no país. Segunda a autora, tratou-se de um movimento geral de dispersão socioespacial, relacionada a uma intensificação da urbanização.

Nesse contexto, salienta-se a transição para um novo paradigma de desenvolvimento urbano “desejável” que propagava a necessidade de constituição de uma rede urbana hierárquica e equilibrada, conformada por “cidades de diferentes tamanhos, funções e relações mutuamente atuantes”, que só poderia ser alcançado mediante a intervenção do Estado por meio de políticas públicas de desenvolvimento urbano. Destaca-se, ainda, que a essência dessa dinâmica se encontra na lógica de reprodução capitalista, que se desloca no território como estágio de uma nova fase de expansão que necessita se realizar por meio de novos negócios, e espaços potencialmente lucrativos (SANTOS, 2015). Essa condição torna evidente a propriedade aberta e não determinada do capital, especialmente na sua forma volatizada e autonomizada de valorização territorial, onde os movimentos e lógicas de concentração e dispersão - dos investimentos externos diretos dos capitais e da produção - se complementam num processo de realização e totalização do capital pelo e no espaço (HARVEY, 1996).

A partir dessa flexibilidade crescente do capital imobiliário, concretiza-se o aumento exponencial da participação das cidades médias na rede urbana regional-nacional-global, remetendo a uma nova dinâmica de relações competitivas e complementares, hierárquicas, entre cidades e regiões no interior do espaço prefigurado, na medida em que estas cidades passam a concorrer pela atração destes capitais volatizados através da reorganização de suas estratégias regionais e locais, destacando-se a valorização e a venda da paisagem. Nesse processo, as cidades se configuram a partir da hierarquia urbana e dos processos hegemônicos de reprodução do capital global, enquanto verticalidade, ao mesmo tempo em que apresentam dinâmicas de reestruturação local e regional, como resposta aos processos de centralização-descentralizada do capital (SOBARZO, 2008).

Essa tese procura enfatizar o crescente papel dos agentes imobiliários e financeiros nas cidades do Litoral Norte, e principalmente na cidade de Capão da Canoa, Rio Grande do Sul, tanto no que tange às formas de produção imobiliária, como na redefinição dos mecanismos e estratégias de atuação e articulação destes agentes, tendo em vista que eles passam a integrar estratégias e relações compostas por uma rede diversificada que contempla pequenas e médias empresas do ramo da construção civil, de origem local e

regional. Nesse escopo, corroboramos com Pereira (2012) ao destacar a relevância da reestruturação no âmbito do setor imobiliário, que engloba desde a indústria da construção civil até os serviços financeiros, administrativos e imobiliários especializados, na articulação entre processos globais, regionais e locais. De acordo com Santos (1996), o desenvolvimento e a mobilidade do capital supõem também a produção de uma série de inovações complementares em setores que apresentam forte tendência de expansão especialmente naqueles incluídos pelas atividades imobiliárias, de serviços, entretenimento e lazer.

## **4. RESGATANDO A TEMÁTICA: O DESENVOLVIMENTO DAS ÁREAS LITORÂNEAS**

A estruturação deste capítulo está direcionada a organizar os principais temas tratados na pesquisa. Assim, busca-se reunir parâmetros para a análise da configuração e ordenamento territorial dos municípios da AULINORTE, no estado do Rio Grande do Sul, através de um conjunto de elementos selecionados a partir da dimensão socioespacial.

### **4.1 A Importância das Áreas Litorâneas**

A pesquisa empreendida sobre os municípios que compreendem a Aglomeração Urbana do Litoral Norte retratou a funcionalidade espacial concomitantemente às dinâmicas demográficas, pois estas associações geográficas nos revelam os processos socioespaciais, correspondentes à formação regional, atribuindo novas conformações e estruturas urbanas municipais.

A valorização das áreas litorâneas não pode ser definida apenas pelo viés economicista. Envolve também diversos aspectos simbólicos, culturais, turísticos e ambientais. Na metade do século XX, os vetores de organização das áreas litorâneas apontaram a coesão de dois processos socioespaciais: a urbanização e a valorização do solo (MORAES, 2004).

Conforme Ferreira (2015), os espaços litorâneos foram recebendo investimentos em infraestrutura e a ocupação desses espaços foi dinamizada pelo incremento do capital imobiliário e a promoção mercadológica da paisagem litorânea. Foram construídas habitações próximas à orla marítima a partir da segmentação social e os espaços litorâneos foram transformados em mosaicos sociais, apoiados no poder aquisitivo das populações residentes. Atraídos pela paisagem litorânea, pelo veraneio e/ou a oportunidade de um trabalho informal, os cidadãos definem o litoral como um espaço para novas oportunidades de vida: seja para o trabalho, lazer, turismo, moradia permanente ou para fins de segunda residência. Os espaços litorâneos brasileiros caracterizam-se pela diversidade de formas e usos consolidados. Todo litoral do país comporta aproximadamente 8.500 km de orla marítima, compreendendo 279 municípios lindeiros à orla

marítima (IBGE, 2022) apresentando um contingente populacional superior a 30 milhões de habitantes (IBGE, 2010). Neste sentido, comunidades tradicionais, cidades portuárias, aglomerados urbanos e metrópoles, apresentam-se como exemplos de implantações na costa litorânea.

Autores como Dantas (2008, 2009, 2010) e Pereira (2006, 2009, 2012) vêm há alguns anos ampliando a discussão sobre tal questão. Todavia, considerando a importância atribuída à zona costeira e às dinâmicas que a remodelam na atualidade, busca-se demonstrar a existência da relação entre o processo de urbanização e a vilegiatura marítima, que ocorrem não apenas nos espaços metropolitanos. Destaca-se a valorização das praias, pois as práticas marítimas aproximam novos segmentos da sociedade aos ambientes costeiros. A partir da segunda metade do século XX, o grande interesse do capital privado e do setor público fortaleceram a produção e venda de imóveis de uso ocasional, em função tanto de seu retorno econômico, como da presença de um extenso mercado interessado no produto, sobretudo no que diz respeito aos aposentados. Do mesmo modo observa-se que a ampliação deste fenômeno foi acompanhada em diversos lugares por um processo de intensa transformação social e por vários impactos socioespaciais. Os espaços litorâneos se tornaram áreas marcadas pela diversidade socioeconômica, havendo, em alguns lugares, a elitização destes espaços marítimos e estigmatização de outros, devido à origem social dos veranistas. Assim, alguns balneários e cidades litorâneas estão atrelados a segmentos de renda específicos desde sua implantação, pois muitos destes espaços litorâneos eram frequentados pelas classes de maior poder aquisitivo desde seus primórdios.

Destacam-se os períodos de veraneio acompanhados pela migração sazonal, com o desejo de usufruir da paisagem à beira mar ao incrementar os lucros das atividades locais, pesqueiras, comerciais e outras. Esse contingente populacional de migrantes sazonais foi acompanhado pela expansão do capital imobiliário que resultou na diversificação das paisagens litorâneas a partir das edificações e do poder aquisitivo da população. Os espaços litorâneos possuem características peculiares, como diversidade de recursos naturais e potencialidades para o capital imobiliário, já que os terrenos litorâneos atraem investimentos distintos, o que se configura em diferentes formas de ocupação e produtos imobiliários diversos para atender as demandas de reprodução do

capital.

Mesmo havendo a popularização dos banhos de mar, pode-se inferir significados e classificações distintas aos espaços litorâneos. Destaca-se a industrialização e a urbanização ao longo do século XX, o viver nas cidades a partir da valorização e segmentação das áreas urbanas. Logo, o litoral e sua apropriação econômica e cultural foram pautados pela valorização imobiliária acompanhada pela ocupação segmentada deste espaço. O desenvolvimento urbano e a segmentação do litoral, além de segregar as cidades a partir do processo de urbanização difusa, dinamizam as áreas das cidades com uma série de mudanças na produção do espaço litorâneo.

Primeiramente, a construção das novas tipologias habitacionais (os resorts, os condomínios fechados e condomínios horizontais) prioriza o espaço do entorno da cidade, induzindo o Estado a complementar o processo de tecnificação do espaço litorâneo metropolitano (vias de transporte, circulação e abastecimento). Em segundo lugar, a localização dos empreendimentos não se faz necessariamente em lugares consolidados pelas atividades turísticas, podendo estar de forma descontínua, conformando, assim, espaços segregados e periféricos ausentes de infraestrutura urbana. O poder público municipal, muitas vezes, por omissão ou negligência, potencializa aos agentes imobiliários privados, a prerrogativa do direcionamento da expansão urbana para aqueles setores urbanos que lhes convêm economicamente. Neste sentido, a Aglomeração Urbana do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, apresenta um cenário difuso a respeito dos interesses do setor imobiliário.

#### **4.2 A Estruturação Urbana das Áreas Litorâneas**

A expansão do modo de vida urbano avança por todos os espaços do planeta (LEFEBVRE, 1999), a urbanização contemporânea é marcada pela fusão entre formas e conteúdos com distintas densidades temporais. Há um novo reordenamento das funções cidadinas, associadas aos velhos e novos fixos espaciais, propiciando a (re)produção de espaços urbanos heterogêneos e sob determinadas escalas. O crescimento urbano é resultado desta associação: distintos fatores espaciais, sociais, econômicos e políticos, e suas relações. Lefebvre (1999) descreve os estudos sobre o fenômeno de crescimento, que permitem uma análise morfológica mediante uma visão global das aglomerações

urbanas e de suas extensões e densificações, nas quais o estudo do crescimento mostra-se importante por: i) demonstrar uma apreensão global da aglomeração urbana em uma perspectiva dinâmica, através da identificação de períodos no desenvolvimento e na evolução das cidades; ii) revelar pontos fixos nas transformações que permitem uma compreensão da estrutura urbana e de seu complexo funcionamento.

A partir do desenvolvimento socioespacial das áreas litorâneas, os conceitos que melhor definem a situação da área de estudo são cidade difusa e periurbanização, segundo Furtado (2011), denotando um modelo de expansão urbana, baseado na interface metropolitana e não metropolitana. As novas interfaces urbanas, áreas em expansão que não encontram na literatura definições específicas e amplo consenso, encontram ainda algum passivo conceitual, principalmente devido ao acelerado processo de mundialização do capital, fisicamente visto nas transformações e valorização do solo urbano.

Sob esta análise, Furtado (2011) orienta esta busca conceitual da estruturação e crescimento das áreas periurbanas e aponta características que se adaptam nesta pesquisa, com reservas relacionadas às escalas e às condições específicas dos municípios litorâneos. Logo, destacam-se termos essenciais investigados: *grande dinâmica socioespacial e socioeconômica, pressão sobre o uso do solo, dinâmica de expansão espacial horizontal, falta/ausência de regulação*. Durante os meses de dezembro, janeiro, fevereiro e março, turistas e veranistas frequentam as praias do litoral gaúcho por um período curto ou longo. Nestes meses, a economia e os investimentos nas cidades recebem significativos incrementos. Todavia, o aumento do contingente populacional durante o veraneio acarreta dificuldades de atendimento à enorme demanda de serviços. Pelo exposto anteriormente, depreende-se que a conformação da Aglomeração Urbana do Litoral Norte reúne características próprias, onde rural e urbano não são conceitos aplicados a priori. Nesta perspectiva, a classificação da área de estudo depende da conjuntura que a conforma: processos de estruturação urbana dominantes no seu crescimento se mantiveram (marcados temporalmente), e, a partir desta expansão e fragmentação, pode ser caracterizada, a priori, como uma área periurbana fragmentada.

Na atualidade, os municípios litorâneos passam por intensas

transformações, haja vista serem demandados em função da vilegiatura e/ou para fins de moradia permanente. Dentre muitas localizações, atribui-se aos sítios litorâneos a condição de espaço predileto para a estada temporária para fins de lazer e turismo e como moradia fixa para determinados contingentes populacionais. No processo de valorização dos espaços litorâneos, características urbanas são impregnadas à paisagem no mesmo ritmo do incremento de fluxos de pessoas e de investimentos. As ações de valorização urbanas seguem diferentes hierarquias, o que conflui para a heterogeneidade do mercado imobiliário. Assim, pode-se mencionar a participação de empreendedores imobiliários individuais e grupos empresariais.

A partir de determinado momento, todos agem simultaneamente, com e/ou sem conflitos de interesses (FURTADO, 2011). Com a instituição da vilegiatura marítima, as localidades passam por transformações indicativas da urbanização, a saber:

- Novas dinâmicas imobiliárias: confluindo na valoração e instituição de um mercado imobiliário baseado no valor de troca. A noção de localização/paisagem privilegiada impacta diretamente, implicando no aumento relativo de preços. Ao mesmo tempo, as construções residenciais multiplicam-se em formas variadas: residências unifamiliares para uso sazonal, unidades residenciais em condomínios horizontais e verticais, e complexos turístico-imobiliários. Todas as tipologias contribuem para a implementação e/ou na densificação da morfologia urbana nas localidades litorâneas.
- Diversidade na divisão social do trabalho: transformados em mercadoria, os espaços litorâneos, além de infraestruturas físicas, organizam um conjunto de serviços e comércios. Nesse sentido, nas localidades litorâneas há um progressivo deslocamento dos postos de trabalho em direção ao setor terciário. Tal situação decorre tanto da chegada de contingentes populacionais heterogêneos quanto à classe social e à faixa etária. A sazonalidade na permanência dos veranistas interfere na distribuição quantitativa dos postos de trabalho e na flexibilidade das funções ao longo das temporadas, baseadas na classe social para prestação de serviços.

- Dinâmica demográfica positiva: diante da inserção de novas atividades econômicas e geração de empregos, usualmente estes espaços litorâneos tornam-se receptivos a fluxos migratórios. Principalmente no que se refere à vilegiatura e ao turismo, atividades marcadas pela mobilidade espacial. Dessa maneira, para além do crescimento vegetativo e dos migrantes, tais espaços apresentam, geralmente, incremento quantitativo na contabilidade populacional.
- Leis municipais/locais urbanas: em virtude das dimensões mencionadas anteriormente, invariavelmente os espaços litorâneos são regidos por legislação local que os considera, em geral, zonas e/ou áreas urbanas. Leis de zoneamento, uso, parcelamento e ocupação do solo, códigos de obras e de posturas, são exemplos de instrumentos legais reguladores do acesso e das transformações nesses espaços. Nesse quesito, em especial, os planos diretores e as leis que delimitam o perímetro urbano dos municípios são normativas balizadoras para as receitas de competência municipal. Cria-se, assim, um sistema de cobrança de impostos, sobremaneira os de propriedade de imóveis urbanos (IPTU) e os de transferência de bens através do mercado (ITBI). Ocorre que essa legislação é condição importante para a expansão horizontal do crescimento urbano.

### **4.3 A Segunda Residência**

Os primeiros dados estatísticos sobre habitações para fins de segunda residência no Brasil surgem em 1970, quando o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) incluiu essa tipologia de moradia no grupo de “domicílios fechados”, nos quais os moradores não se encontravam presentes na data do recenseamento. Posteriormente, no Censo de 1991, o IBGE aprimora a definição, identificando as residências secundárias como “domicílios particulares de uso ocasional” - não restringindo esta condição a não presença do morador temporário.

A segunda residência é caracterizada por um tipo de domicílio de uso ocasional, ou seja, de uso temporário, onde esse uso pode ser repetido, mas

não consecutivo por período superior a um ano, e depende da disponibilidade do tempo livre, de renda excedente. Sendo sua principal finalidade a busca da recreação e do gozo do tempo livre (ASSIS, 2003). De acordo com os objetivos específicos já mencionados, torna-se necessário discutir a questão da segunda residência como a espacialização de um modo de vida criado pela e para a sociedade do lazer. De acordo com Dantas; Ferreira (2003), a vilegiatura marítima representa a instauração de racionalidade associada à sociedade do lazer nos balneários.

Pode-se utilizar o aporte teórico da vilegiatura marítima para auxiliar na reflexão sobre a dinâmica da urbanização do litoral. O crescimento das segundas residências nas áreas litorâneas tem se mostrado importante para melhor entender a expansão do tecido urbano nessas regiões (DANTAS; FERREIRA, 2003). A expansão das segundas residências nos municípios litorâneos tem dinamizado essas áreas, pois demandam obras estruturais, serviços diversos, ambiente ideal para a reprodução do capital, que se beneficia dessas vantagens, criando nova lógica de urbanização. Cada município integrante da Aglomeração Urbana do Litoral Norte gaúcho possui uma dinâmica econômica própria, com funcionalidades urbanas específicas, adequando-se às necessidades de um padrão de ocupação.

Há de se destacar também, a presença de um contingente populacional fixo, muitas vezes de baixa renda que migra para o litoral em busca de maiores oportunidades durante a temporada e no decorrer do ano sobrevivem precariamente de pequenos serviços; no setor da construção civil, vigilância e manutenção de propriedades, limpeza de terrenos e jardins, comércio informal e outros. Para Luchiari (2001), as cidades turísticas constituem uma nova e dinâmica forma de urbanização, e de acordo com a autora, são estruturadas não para o atendimento às necessidades básicas, como o foram as cidades industriais, mas sim para o consumo de bens e serviços vinculados às atividades de lazer, recreação e funções paisagísticas. Assim, as segundas residências possuem, na própria dinâmica de aceleração do crescimento, fatores de insustentabilidade ambiental e econômica. Pode-se observar que os impactos causados sobre o meio ambiente natural e social desse processo têm sido significativos, em termos qualitativos e quantitativos.

A segunda residência consta em quatro processos que se completam

muitas vezes em um ciclo: a compra da terra, sua transformação em solo urbano, a construção e urbanização, e a venda das mesmas (ALEDO, 1996).

O propósito dos atores imobiliários que investem na construção civil determina as consequências que produzem sobre o território e a população local (STROHAECKER, 2007). Outra questão relevante é que o turismo e as migrações sazonais estão gerando uma profunda desigualdade social, que se manifesta na configuração regional da AULINORTE. As migrações sazonais, as expansões das segundas residências analisadas nos últimos períodos censitários, representam um fenômeno recorrente e em contínua expansão. Reordenando os territórios e induzindo novos processos de urbanização, que chamaremos neste trabalho de urbanização difusa (HIERNAUX-NICOLAS, 2005). Parte-se do pressuposto, portanto, que a urbanização no litoral norte gaúcho obedece à lógica de uma urbanização difusa, ou seja, é resultado das transformações ocorridas principalmente a partir das décadas de 1970 e 1980, período chamado de acumulação flexível ou período pós-fordista. Os meios de comunicação e os veículos automotores propagaram-se como novas formas de mobilidade, permitindo o crescimento dos centros menores dos municípios compreendidos em um sistema territorial de região urbana (SPOSITO, 1998).

Nessa perspectiva, os municípios do Litoral Norte passam por profundas transformações que irão traduzir-se em um processo de descentralização de suas funções. Assim, os municípios menores, até então sem muita expressão dentro da economia regional, passam a se integrar a uma rede cada vez mais interligada, com suas especificidades e funcionalidades, como estratégias de competitividade e inserção nas redes que lhes envolvem, imposta pelo novo modelo de acumulação flexível (SPOSITO, 2002).

#### **4.4 Vilegiatura Marítima**

O turismo nas áreas litorâneas constitui um fenômeno importante, de acordo com Tulik (2001), não somente por apresentar-se de maneira diferenciada e muitas vezes associado ao processo de urbanização local, mas também devido às implicações e consequências para os locais que o recebem. Para Pereira (2014), as motivações para a segunda residência, na maioria dos casos, estão associadas com a paisagem e a “fuga” das regiões metropolitanas e são orientadas por diversos fatores, desde a questão financeira até a questão

etária, soma-se a este processo fatores relacionados com o transporte, prestação de serviços relevantes, a adequação de serviços de saúde, de educação e outros relacionados ao bem-estar e à infraestrutura urbana.

A maritimidade moderna que acompanha o processo de urbanização alimenta a necessidade de compreender a ocupação das capitais litorâneas e, posteriormente, no restante do litoral metropolitano (PEREIRA, 2014). Nesta perspectiva, não somente esse litoral materializa tal realidade, pois ela também se concretiza em escalas, além da própria vilegiatura, que tem vigorado em outros espaços não necessariamente metropolitanos.

A partir da ocupação destes espaços litorâneos, vários processos têm difundido e incrementado a urbanização. Alguns exemplos são as articulações e forças de diferentes grupos políticos, a expansão do setor terciário, a atração dos serviços temporários/veraneio. A urbanização paralela à linha de costa se constitui a partir da valorização do litoral e tem se mostrado bastante evidenciada, enquanto processo intimamente ligado às funções de lazer associadas ao mar e ao ambiente costeiro e que é estudado e apresentado a partir de diversos olhares, possibilidades e terminologias. A urbanização e a sua relação com a vilegiatura ou mesmo com o turismo residencial somente pode ser compreendida no contexto de uma associação de fatores, que se encontram no tempo e no espaço. No que diz respeito à abordagem acadêmica acerca da questão da vilegiatura como forma de lazer e de sua materialização nas residências, as décadas de 1980 e 1990 são bem marcantes no Brasil, pois contemplam os trabalhos de Seabra (1979), Tulik (1995) e Roque (1990) que abordaram o tema, a partir dos estudos de caso de regiões de grande crescimento desse tipo de fenômeno.

Na perspectiva de Assis (2003), a segunda residência seria uma forma espacial vinculada ao turismo de fins de semana ou temporada de férias, sendo determinada por um conjunto de fatores sociais, econômicos e espaciais que dão complexidade ao tema, como a disponibilidade de tempo livre, de renda excedente e a distância da residência permanente. De acordo com os autores Dantas e Pereira (2008), no final dos anos 1980 até os dias atuais, a vilegiatura tem se intensificado quer pelo incremento da infraestrutura, pelo envelhecimento populacional, pela busca de qualidade de vida, quer por ter tido um crescimento consequente ao aproveitamento da melhoria infraestrutural imposta pelas

políticas de desenvolvimento do turismo no Brasil. Assim, tal fenômeno ocorre como fator socioespacial da sociedade contemporânea, sobretudo a partir da década de 1950. A segunda residência surge como uma das práticas socioespaciais que transformam e redefinem a relação entre cidades, pois este processo configura-se a partir de uma trajetória constante na busca de espaços com amenidades ambientais e amenidades socialmente produzidas, com potencialidades para a prática da vilegiatura. A disseminação da segunda residência é uma das principais modalidades de lazer que floresceu a partir da segunda metade do século XX em diversos países. A partir da segunda metade do século XX, o grande interesse do capital privado e do setor público fortaleceu a produção e venda dos domicílios de uso ocasional, especialmente, em função tanto da sua lucratividade para o mercado imobiliário, como da presença de uma extensa faixa de renda interessada neste produto, sobretudo no que diz respeito aos aposentados. Do mesmo modo, nota-se que a ampliação deste fenômeno foi acompanhada em diversos lugares por um processo de intensa transformação e vários impactos socioespaciais e socioeconômicos.

Destaca-se também, a importância da institucionalização das leis trabalhistas no Brasil que viabilizaram o direito a férias dos assalariados urbanos, e, concomitantemente propiciaram relevantes avanços sociais para os trabalhadores: a instituição do salário-mínimo, a jornada de trabalho de oito horas, o repouso semanal, as férias anuais remuneradas (STROHAECKER, 2007).

## 5. PERCURSOS SOCIOESPACIAIS DO LITORAL NORTE

*“Castelos, palácios, catedrais, fortalezas, todos falam à sua maneira da grandeza e da força das pessoas que os construíram assim como das pessoas contra quem eles foram construídos.”*

*Henri Lefebvre*

Esse capítulo visa resgatar a dinâmica territorial dos municípios que constituem a Aglomeração Urbana do Litoral Norte, procurando analisar a formação socioespacial da região, categorizar os municípios a partir de perfis socioeconômicos, vinculando-os às atividades econômicas, incluindo também, o turismo para fins de segunda residência.

### 5.1 Gênese da Urbanização

Os municípios que constituem a Aglomeração Urbana do Litoral Norte apresentam uma diferenciação ambiental, social e econômica. A compartimentação geomorfológica da região é composta pelas terras altas e encostas do Planalto Meridional e as terras baixas da Planície Costeira. Além do Oceano Atlântico e da Serra Geral, formada por vegetação nativa da Mata Atlântica, a região é cercada por um manancial de lagoas e rios que formam, de acordo com Strohaecker (2007), raros ecossistemas de grande vulnerabilidade ambiental e "suscetíveis às transformações de natureza física e antropogênica". A partir dessa diversidade paisagística, a região possui características peculiares e bastante heterogêneas entre seus municípios, principalmente dentre o conjunto de municípios defrontantes com o mar e os demais municípios não defrontantes com o mar.

Para uma análise mais detalhada da atual configuração socioespacial da região, procurou-se categorizar os municípios que compõem a Aglomeração Urbana do Litoral Norte, a partir dos seus respectivos perfis socioeconômicos. As principais transformações territoriais do Litoral Norte iniciaram no final do século XIX, quando a informação das propriedades terapêuticas dos banhos de mar começou a ser divulgada principalmente entre os grupos sociais de maior renda (STROHAECKER, 2007).

Os acessos para a região permaneceram precários até a década de 1920. Os deslocamentos eram alcançados por um complexo sistema de transportes que incluía vapores, balsas, diligências e carretas à tração animal, demandando cerca de três dias de viagem entre Porto Alegre e Tramandaí (SOARES, 2000). No ano de 1913, o governador Borges de Medeiros anunciou o Plano de Viação do Estado destacando a importância de um novo porto em Torres para o escoamento dos produtos gaúchos. A notícia da implantação de um porto em Torres para o excedente de produção das colônias atraiu principalmente italianos à região que se estabeleceram nos atuais municípios de Três Forquilhas e Três Cachoeiras (BARCELLOS et al., 2004, p.129). A década de 1920 foi caracterizada por empreendimentos que ampliaram o acesso aos municípios do Litoral Norte, destacando-se a construção do acesso rodoviário Porto Alegre-Osório, posteriormente a RS-030, passando por Aldeia dos Anjos, área dos atuais municípios de Gravataí e de Santo Antônio da Patrulha. Na expectativa e interesse de gerir o principal sistema de transporte da região, o governo do Rio Grande do Sul implementou importante projeto, uma conexão intermodal ligando Palmares do Sul a Torres, tornando-se responsável, a partir de então, pela administração do sistema lacustre-ferroviário (STROHAECKER, 2007). Ainda na década de 1920 a administração do serviço de transporte lacustre-ferroviário passou para a iniciativa privada, sendo muito utilizado até a década de 1950, principalmente para o transporte de cargas. Segundo Strohaecker (2007, p.74):

A inauguração da rodovia RS-030, em 1938, ligando Porto Alegre ao balneário de Tramandaí e, duas décadas mais tarde, com as conclusões da BR-59, atual BR-101, ligando Osório a Torres, e da rodovia RS-040, ligando Porto Alegre ao balneário de Cidreira, a navegação lacustre entrou em declínio e finalmente foi desativada em 1958 (STROHAECKER, 2007).

A implementação do transporte rodoviário influenciou o desenvolvimento socioeconômico brasileiro, bem como a expansão dos acessos terrestres aos municípios do Litoral Norte, destacando-se as ações do setor público nas esferas estadual e federal fomentando a longo prazo, uma rede de infraestrutura de transportes que promovesse a integração do território. As obras e os investimentos estatais nas primeiras décadas do século vinte (rodovias, sistema de transporte lacustre-ferroviário, arborização e fixação de dunas nos balneários)

foram importantes investimentos para o desenvolvimento da região. Esses investimentos em infraestrutura urbana permitiram a visibilidade socioespacial dos municípios do Litoral Norte, em especial, o interesse do mercado imobiliário e, concomitantemente a valorização dos espaços urbanos (STROHAECKER, 2007).

Outros balneários surgiram em décadas posteriores. No entanto, a ocupação foi mais gradual frente os investimentos modestos feitos pelos empreendedores, o que levou a uma comercialização mais demorada e destinada a faixas de renda de menor poder aquisitivo, como Santa Terezinha, Mariluz, Arroio do Sal, Arroio Teixeira, Curumim, entre outros. (STROHAECKER, 2007, p. 76).

A significativa procura por imóveis para fins de segunda residência pelas classes mais abastadas de média e alta renda do estado condicionou a implementação do terceiro setor econômico do Litoral Norte: criação e expansão de estabelecimentos comerciais e de serviços para atender a população sazonal. Atraindo também, fluxos migratórios e aumentando a população permanente desses balneários e distritos, sobretudo para os contingentes populacionais regionais que estavam à procura de trabalho e melhores oportunidades de vida (STROHAECKER, 2007). A urbanização dos municípios que constituem a Aglomeração Urbana é hierarquizada pelos interesses do capital imobiliário, marcada pela venda da paisagem, destacando-se loteamentos ao longo da orla marítima acompanhados pelas constantes melhorias em infraestrutura urbana.

No processo de urbanização do Litoral Norte, destaca-se outro vetor de desenvolvimento regional, a RS-389, denominada popularmente como Estrada do Mar, foi construída no final da década de 1980, possuindo um papel estratégico na urbanização regional, ampliando a acessibilidade no Litoral Norte como um todo, até então concentrada pela BR-101. A partir da consolidação da RS-389, novos municípios são emancipados, e, principalmente na área de coesão destes com a Avenida Paraguassú que se concentram, com maior intensidade, as centralidades urbanas dos municípios (STROHAECKER, 2007).

A partir do aumento da mobilidade proveniente da consolidação dos acessos, tais áreas urbanas passaram a concentrar os maiores fluxos de ocupação de crescimento urbano, bem como abrigar os principais edifícios administrativos dos municípios, além de concentrar estabelecimentos de

consumo, como shoppings centers, redes de lojas de eletrodomésticos e móveis, entre outros, atraindo assim os fluxos migratórios. As áreas de centralidade urbana podem ser identificadas a partir da infraestrutura urbana, diversos fluxos indutores de ocupação e crescimento, avenidas e estradas desempenham uma função central na dinâmica da ocupação urbana e da paisagem das cidades do Litoral Norte do Rio Grande do Sul. Destaca-se que a ocupação urbana dispersa, que agrega diversas características socioeconômicas, de acessibilidade de bens e de serviços que diferem das ocupações mais compactas (STROHAECKER, 2007). De acordo com Serpa (2007), os processos de diferenciação socioeconômica ocorrem a partir do acesso aos espaços coletivos por grupos sociais, tornando-os exclusivos a estes grupos.

A partir dessa tendência à segregação, foram criados circuitos de consumo exclusivo, como os parques de lazer, os shoppings centers e os condomínios horizontais. Neste sentido, ocorre um forte processo de valorização dos espaços privados e de depreciação dos espaços públicos. O processo da urbanização difusa presente na maioria das cidades brasileiras, também pode ser verificado em cidades com viés turístico, de lazer e veraneio, como nas sedes urbanas dos municípios do Litoral Norte do Rio Grande do Sul. As classes de mais alta renda trazem consigo essas formas de ocupação urbana, que vêm tornando-se recorrentes na região. Esse crescimento ocorre através de urbanizações mais dispersas sobre o território, em condomínios horizontais, ou concentradas em áreas de grande valorização imobiliária, como condomínios verticais com frente ou próximos à orla litorânea.

Após a construção da Estrada do Mar, em 1991, o crescimento urbano dos municípios litorâneos, antes influenciados pela paisagem marítima, nesse período, aponta para outra direção. A ocupação por loteamentos e condomínios residenciais horizontais se estabelece ao longo das avenidas de acesso aos balneários e implantados próximos às rodovias e lagoas costeiras mais internas através dessa nova forma de crescimento, que responde à definição de Polígono, de Solà-Morales, e de novo assentamento, de Font et al. (2007).

Os condomínios que são implantados nas proximidades da Estrada do Mar são bem localizados, próximos aos acessos e, em alguns pontos, são voltados para as lagoas. A venda da paisagem, dessa forma, passou a ser um fator de valorização, incorporando, além do mar, as lagoas, as dunas e os

campos, principalmente para as atividades de lazer, recreação e turismo, que são apropriadas pelos altos padrões espaciais dos condomínios. Nessa perspectiva, os loteamentos, de um modo geral, buscam a proximidade com o mar, enquanto os condomínios horizontais, por possuírem estruturas de lazer próprias, ocupam áreas urbanas mais distanciadas da orla marítima, como pontos de acesso da cidade, nós viários e proximidade com a Estrada do Mar.

Destaca-se Xangri-lá com uma área territorial correspondente a 60,756 km<sup>2</sup> (IBGE, 2022), foi o município que recebeu grande parte dos investimentos em condomínios horizontais. Desde os primeiros condomínios da região, implantados em meados da década de 1990, surgem, no município, dezenas de outros empreendimentos nessa tipologia habitacional, conformando entre os já construídos e os em construção, 43 condomínios horizontais, segundo levantamento recente de Barreto (2022). Os condomínios horizontais em Xangri-lá possuem características predominantemente de segunda residência, voltados para oferecer uma alternativa de lazer para quem mora nas grandes cidades, como Porto Alegre, e são, muitas vezes, temáticos. Nesse sentido, a implantação de condomínios, que atualmente ocorrem na faixa entre a ocupação tradicional, próxima da orla marítima e a Estrada do Mar, pode ser confirmada por informações provenientes da Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Xangri-lá, que indica que os vazios urbanos ainda existentes nessa área serão ocupados por condomínios e que, após o fechamento completo, a tendência é que os investimentos migrem para o outro lado da Estrada do Mar, onde ainda predominam os campos com pastagens e propriedades rurais.

Constata-se uma valorização crescente e contínua dos espaços litorâneos como áreas de lazer, recreação e turismo, condicionado pela implantação de empreendimentos imobiliários para fins de primeira e segunda residência, nas tipologias de loteamentos e condomínios horizontais e verticais. Contudo, os loteamentos e os condomínios horizontais, respectivamente, são os produtos imobiliários mais valorizados e que estruturam os principais municípios do Litoral Norte, sobretudo Xangri-lá (LOPES, 2013).

## 5.2 Perfis Municipais da Aglomeração Urbana do Litoral Norte

Na década de 1950, o estado do Rio Grande do Sul apresentava uma população rural de aproximadamente 55,11% (IBGE, 1960). A região do Litoral Norte, por sua vez, era essencialmente rural, com 75% da população residindo em áreas rurais e exercendo atividades econômicas vinculadas ao setor primário. Em contrapartida à realidade citada, destaca-se o município de Tramandaí com nítidas características urbanas desde a sua emancipação de Osório, em 1965, antevendo a emergência de um novo perfil socioeconômico, com os balneários marítimos adquirindo importância na região. Já na década de 1960 a população do Litoral Norte passa por um leve incremento populacional, mas não o suficiente para expandir as taxas de urbanização nos municípios e, também, acompanhava no mesmo ritmo a tendência estadual da população majoritária (53,31%) residir em áreas urbanas (STROHAECKER, 2007).

A partir da década de 1970 houve um considerável aumento da população urbana nos municípios do Litoral Norte, em especial, o grau de urbanização apresentado pelos municípios de Osório (59,90%) e Tramandaí (93,34%). Destaca-se o intenso crescimento dos municípios próximos a Osório, compondo uma faixa contínua de pequenas cidades litorâneas e confirmando o fenômeno já observado nos estados de Santa Catarina e Paraná (MOURA e KLEINKE, 1998 *apud* STROHAECKER, 2007). As taxas de urbanização dos municípios do Litoral Norte cresceram paulatinamente em relação ao estado do Rio Grande do Sul, demorando mais de uma década para apresentar a inversão com relação ao local de residência de sua população.

A partir da análise da configuração territorial dos municípios do Litoral Norte associado aos dados do crescimento demográfico, das migrações e de indicadores econômicos, caracterizamos os perfis municipais para compreendermos a dinâmica territorial regional. A análise dos perfis socioeconômicos municipais possibilita o entendimento do processo de urbanização e da fragmentação territorial, pois até 1965, a região era constituída por três municípios (Tabela 1) e, atualmente, são vinte municípios.

**Tabela 1 - População total, urbana e rural dos municípios do Litoral Norte do RS - 1960**

Municípios	População Total	População Urbana	(%)	População Rural	(%)
Osório	53.268	15.063	28,28	38.205	71,72
Santo Antônio da Patrulha	54.738	12.789	23,53	41.859	76,47
Torres	35.389	7.537	21,30	27.852	78,70
<b>Litoral Norte</b>	<b>143.395</b>	<b>35.479</b>	<b>24,74</b>	<b>107.916</b>	<b>75,26</b>
<b>Rio Grande do Sul</b>	<b>5.448.823</b>	<b>2.445.774</b>	<b>44,89</b>	<b>3.003.049</b>	<b>55,11</b>

Fonte: IBGE, Censo Demográfico, 1960. Adaptado Strohaecker, 2007.

Uma das hipóteses da tese a ser comprovada pretende ratificar a importância das emancipações dos municípios do Litoral Norte favorecendo a urbanização difusa, caracterizando a região como um espaço fragmentado, marcado pela segregação e condicionado por diversos agentes, destacando-se o papel dos promotores imobiliários. Para a comprovação dessa hipótese analisamos a configuração socioespacial da Aglomeração Urbana do Litoral Norte/ AULINORTE, no período dos três últimos Censos Demográficos (1991, 2000 e 2010) a fim de identificar as heterogeneidades do processo de urbanização e as respectivas hierarquizações espaciais.

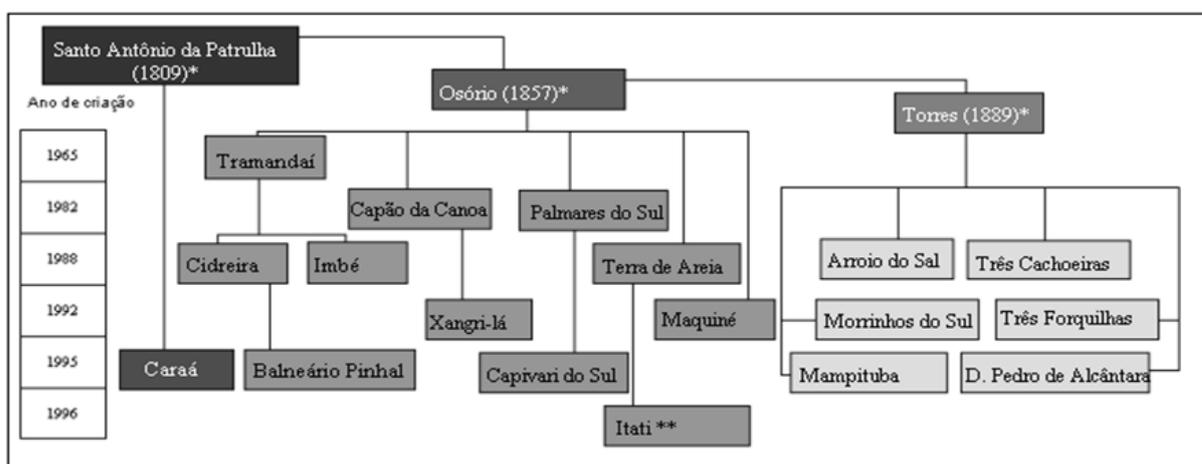
O município de Santo Antônio da Patrulha, apesar de não fazer parte da Aglomeração Urbana do Litoral Norte/AULINORTE, foi o primeiro a ser instituído pela Resolução Régia de 27 de abril de 1809, juntamente com Porto Alegre, Rio Grande e Rio Pardo (RIO GRANDE DO SUL, 2001). Neste sentido, o referido município pode ser considerado o primeiro oficial da região. Somente a partir da segunda metade do século XIX ocorreram as emancipações dos municípios de Conceição do Arroio (atual Osório), em 1857, e Torres, em 1878.

Ainda, a partir da década de 1970, mudanças graduais na dinâmica territorial do Litoral Norte começaram a direcionar os eixos de polarização condicionados pelo crescimento urbano e crescimento populacional. O município de Tramandaí, desmembrado de Osório em 1965, surge como um centro urbano consolidado, com população permanente de mais de 12.000 habitantes e a maioria da população (70,10%) residindo nas áreas urbanas (IBGE, 1970). Essa tendência ampliou-se nos anos seguintes, destacando-se Tramandaí como o município mais urbanizado da região, atingindo um grau de urbanização superior a 93%, portanto, esse crescimento urbano orientou a configuração territorial da

região (STROHAECKER, 2007).

A partir da década de 1980, com a gradual abertura política e o processo de redemocratização, os avanços sociopolíticos se consolidaram na região, destacando-se a criação de sete novos municípios, os desmembrados de Osório (Capão da Canoa, Palmares do Sul e Terra de Areia), de Tramandaí (Imbé e Cidreira) e de Torres (Três Cachoeiras e Arroio do Sal). As emancipações dos municípios citados (Figura 2) foram vitais para o crescimento socioeconômico do Litoral Norte e, conseqüentemente, para o incremento de sua população permanente (STROHAECKER, 2007).

Figura 02: Emancipações no Litoral Norte do Estado do Rio Grande do Sul



\* Ano de criação do município-mãe.

\*\* Itati foi criado em 1996, mas instalado apenas em 2001.

Fontes: Atlas de Evolução Municipal do RS (2001).

Informações junto à Comissão de Assuntos Municipais da Assembléia Legislativa do Rio Grande do Sul.

Elaboração: Subgrupo Temático Uso e Ocupação do Solo IM/RECOs/RS.

As emancipações desempenham um papel fundamental no crescimento socioeconômico e demográfico do Litoral Norte. De acordo com Klering (1991), a maioria dos municípios da região não atingiria tais índices de crescimento caso não tivessem se emancipado. Destaca-se o papel do Estado e o incremento de infraestrutura urbana, visto que investimentos, principalmente no setor rodoviário, no setor imobiliário, nos serviços públicos municipais de educação e saúde, têm atraído população em busca de trabalho e melhor qualidade de vida, oferecidos pelos municípios de menor porte. Alguns municípios do Litoral Norte apresentaram taxas de crescimento anuais superiores a 5%, no período 1991-

2000, como Balneário Pinhal (7,47%), Cidreira (6,61%), Arroio do Sal (6,32%), Imbé (5,83%), Capão da Canoa (5,09%) e Xangri-lá (5,05%) (IBGE, 2000).

No Censo de 2010, o Litoral Norte ainda permaneceu como a região de maior crescimento populacional do estado, com taxas de crescimento de 2,11%, superior à média nacional (1,17%) e a do estado (0,49%) (IBGE, 2010). De acordo com Jardim e Barcellos (2011, p. 16):

[...] O Litoral, com taxa de crescimento anual de 2,1% a.a, vem se expandindo no contexto demográfico recente, principalmente nos municípios balneários. As quatro maiores taxas de crescimento do Estado foram em municípios do Litoral: Xangri-lá (4,3% a.a), Arroio do Sal (3,9% a.a), Balneário Pinhal (3,8% a.a) e Imbé (3,7% a.a). Além destes, também tiveram taxas de crescimento muito expressivo os municípios de Cidreira (3,6% a.a), Capão da Canoa (3,3% a.a) e Tramandaí (3,0 % a.a) [...].

A partir das comparações dos dados estatísticos de distintas décadas, destaca-se o papel desempenhado pelo Estado, ao estabelecer ações de planejamento e gestão, mostrando-se determinante para a atenuação das desigualdades socioeconômicas da AULINORTE. Logo, pressupõe-se que a apropriação das oportunidades geradas pelo processo de urbanização, juntamente com o crescimento populacional, possibilita os caminhos para o crescimento, o desenvolvimento e para a sustentação/reprodução do processo de hierarquização nos municípios da AULINORTE.

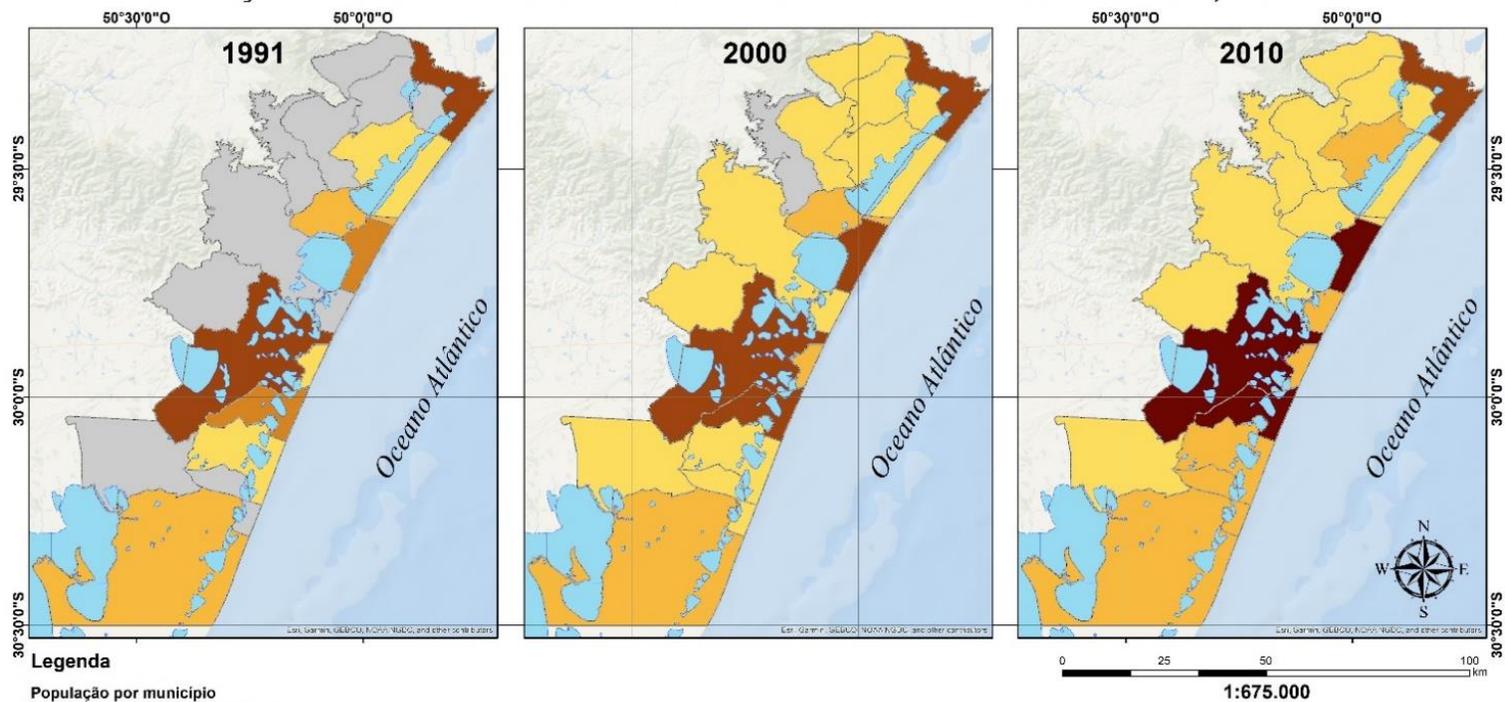
Na Tabela 2, pode-se acompanhar a evolução demográfica dos 20 municípios, no período 1991-2010 e confirmar o grande salto populacional comparado ao estado e ao país.

**Tabela 2 - População total do Litoral Norte do RS por município em 1991, 2000 e 2010**

<b>Município</b>	<b>População Total 1991</b>	<b>População Total 2000</b>	<b>População Total 2010</b>
Arroio do Sal	3.031	5.273	7.740
*Balneário Pinhal	--	7.452	10.856
Capão da Canoa	24.755	30.498	42.040
*Capivari do Sul	--	3.107	3.890
*Caraá	--	6.403	7.312
Cidreira	8.967	8.882	12.668
*Dom Pedro de Alcântara	--	2.636	2.550
Imbé	7.352	12.242	17.670
*Itati	--	--	2.584
*Mampituba	--	3.106	3.003
*Maquiné	--	7.304	6.905
*Morrinhos do Sul	--	3.533	3.182
Osório	36.857	36.131	40.906
Palmares do Sul	11.248	10.854	10.969
Terra de Areia	10.407	11.453	9.878
Torres	37.474	30.880	34.656
Tramandaí	20.130	31.040	41.585
Três Cachoeiras	7.999	9.523	10.217
*Três Forquilhas	--	3.239	2.914
*Xangri-lá	--	8.197	12.434
<b>Litoral Norte</b>	<b>177.309</b>	<b>243.411</b>	<b>296.083</b>
<b>Rio Grande do Sul</b>	<b>9.138.670</b>	<b>10.187.792</b>	<b>10.693.929</b>
<b>Brasil</b>	<b>146.825.475</b>	<b>169.774.594</b>	<b>190.755.799</b>

FONTE: IBGE. Censos demográficos de 1991, 2000 e 2010. \*Municípios emancipados cujos dados na operação censitária anterior estavam agregados aos municípios de origem.

### POPULAÇÃO POR MUNICÍPIO DO LITORAL NORTE DO RS NOS ANOS DE 1991, 2000 E 2010



**Legenda**

**População por município**

- |   |  |
|---|--|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Até 10.000          | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgrey; border:1px solid black;"></span> Áreas não emancipadas |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> 10.000 - 20.000     | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black;"></span> Limites municipais                                |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkorange; border:1px solid black;"></span> 20.000 - 30.000 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> Lagoas                |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkred; border:1px solid black;"></span> 30.000 - 40.000    |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkred; border:1px solid black;"></span> 40.000 - 50.000    |  |

Sistema de Coordenadas Geográficas, SIRGAS 2000  
 Fontes: IBGE. CENSOS 1991, 2000 e 2010;  
 IBGE, 2022 (Arquivo vetorial); Fepam, 2022 (Arquivo vetorial)  
 Autora: Amanda Cabette

Figura 3: População total do Litoral Norte do RS por município em 1991, 2000 e 2010. Fonte: IBGE, 2010.

A região estudada recebe destaque no crescimento populacional de muitos de seus municípios (Figura 3), pois foi a segunda região do estado do Rio Grande do Sul que mais cresceu também no período 1991- 2000 e decorre, entre outros fatores, da criação de empregos ligados às atividades de comércio e serviços que se expandiram para atender ao turismo de lazer, além do dinamismo do segmento da construção civil. A partir de análises de dados primários e secundários e de pesquisas documentais, mostrou-se importante resgatar o trabalho de Strohaecker, Fujimoto, Ferreira, Kunst, (2006) com a proposta de categorização. A classificação dos perfis socioeconômicos dos municípios da região estudada delineou quatro perfis de municípios: urbanos com população permanente; urbanos para fins de segunda residência; urbanos agroindustriais; e municípios rurais. Os municípios urbanos permanentes e os urbanos para fins de segunda residência demarcam os espaços dinamizados pelo crescimento populacional e diversificação econômica, impulsionando a implantação de novos investimentos e, conseqüentemente, a gradual valorização do solo em curto e médio prazo. Em contrapartida, os municípios urbanos agroindustriais e os rurais constituem-se em espaços estabilizados com pouca diversificação econômica e baixo crescimento demográfico mínimo, dificultando a implantação de novos empreendimentos e, conseqüentemente, demarcando as prováveis áreas de expansão do grande capital no longo prazo (STROHAECKER; FUJIMOTO; FERREIRA; KUNST, 2006).

Os municípios urbanos permanentes e os urbanos para fins de segunda residência apresentam aspectos positivos como o incremento em certos setores da economia (indústrias da construção civil e do mobiliário, comércio e serviços especializados, instituições de ensino e de saúde) possibilitando a ampliação do contingente de trabalhadores nos setores formal e informal; melhoria relativa na oferta de serviços públicos e ampliação nas opções culturais, de lazer e turismo. Contudo, o processo de urbanização concentrada apresenta efeitos econômicos e sociais desafiadores; como a concorrência acirrada pelo trabalho, a degradação ambiental, a valorização do uso solo urbano, a carência de identidade territorial com a afluência crescente de contingentes migratórios, a desigualdade de renda, a violência urbana, a segregação socioespacial, entre outros (STROHAECKER; FUJIMOTO; FERREIRA; KUNST, 2006, p.90).

Já os municípios urbanos agroindustriais e os rurais apresentam taxas menores de desigualdade de renda da população, pois muitos vivem da agricultura de subsistência, amplas áreas preservadas e de amenidades

naturais, valores culturais preservados nas comunidades com forte coesão social, identidade da população com o território. Entretanto, esses espaços são carentes de infraestrutura, de acessibilidade, de serviços públicos, de investimentos privados, de oportunidades diversificadas de trabalho e, conseqüentemente, apresentam perda populacional nas faixas etárias jovens. Destaca-se que os recentes investimentos públicos em rodovias e as melhorias nos acessos às sedes urbanas dos municípios de perfil rural, permitem conjecturar um cenário de crescimento econômico e maior pressão antrópica, a médio e longo prazo, nos municípios situados na encosta do Planalto Meridional, principalmente, Maquiné, Terra de Areia, Itati, Três Cachoeiras, Três Forquilhas e Dom Pedro de Alcântara (STROHAECKER; FUJIMOTO; FERREIRA; KUNST, 2006, p.92).

Neste sentido, pode-se considerar que a região da Aglomeração Urbana do Litoral Norte do Rio Grande do Sul apresentou nas últimas cinco décadas transformações relevantes em sua dinâmica territorial e socioespacial, determinadas principalmente pelos principais vetores: urbanização difusa, o crescimento urbano, os fluxos migratórios, a concentração de investimentos públicos e privados, os processos emancipatórios e o turismo sazonal (STROHAECKER; FUJIMOTO; FERREIRA; KUNST, 2006, p. 97). Destaca-se, conforme Strohaecker (2007), que o processo de urbanização foi um dos principais fatores para a transformação da paisagem, principalmente dos municípios litorâneos, acompanhando um comportamento similar diagnosticado para os estados de Santa Catarina (POLETTE, 1997), Paraná (DESCHAMPS et al., 2002) e São Paulo (MACEDO, 1999).

O grande fluxo de pessoas para o Litoral Norte tem resultado em problemas ligados à informalidade dos empregos, com baixa geração de renda, prestação de serviços públicos e à organização territorial, com problemas de habitação e saneamento. Deve-se considerar as migrações sazonais, que vão além do crescimento populacional, pois os municípios do Litoral Norte recebem grandes fluxos de população temporária que se destinam às praias durante o verão, agravando ainda mais esses problemas. Os pequenos municípios da encosta do planalto apresentam os piores indicadores sociais, reforçados pelo baixo desempenho no que se refere à geração de renda. Os municípios ao sul possuem melhor desempenho, muito em função do produto gerado pela cultura

do arroz. A indústria possui pouca participação na economia local, com destaque para a construção civil.

A partir do ano de 2000, o governo federal passa a dar mais incentivos à produção habitacional e lança programas de crédito imobiliário, com objetivo de dinamizar a construção civil e os empreendimentos imobiliários. A Caixa Econômica Federal exercia quase que de forma absoluta, o papel de agente financeiro no Brasil mediante linhas de crédito limitados e com muitos entraves. Logo, a desburocratização e a ampliação das linhas de crédito para os demais bancos privados e estatais foram passos importantes para aquecer o segmento da construção civil. Neste sentido, algumas facilidades foram criadas, entre elas o uso total do fundo de garantia do trabalhador, não apenas para aquisição de imóvel, mas também para construção, reforma e quitação de financiamentos (MACEDO, 1999).

Nessa perspectiva, os consórcios imobiliários passam a ser oferecidos por várias instituições financeiras dinamizando ainda mais o segmento da construção civil. A expansão do mercado imobiliário somados aos incentivos governamentais marcam o “boom” da construção civil. No Litoral Norte, os grandes empreendimentos se tornaram cada vez mais presentes no território, bem como empreendimentos destinados para estratos de baixa renda, que passaram a ser implantados em áreas mais distantes das centralidades urbanas, marcando assim, o processo de urbanização difusa.

### **5.3 Configuração Socioeconômica dos Municípios da AULINORTE**

A partir das informações desse capítulo e dos dados estatísticos apresentados, constatou-se que a região de estudo apresenta, atualmente, quatro perfis distintos de municípios: urbanos industriais, urbanos para fins de segunda residência, urbanos agroindustriais e municípios rurais. Ratificando a análise de Strohaecker (2007), os municípios que se caracterizam por serem urbanos industriais são: Osório, Tramandaí, Capão da Canoa e Torres. Esses municípios apresentam características predominantemente urbanas com destaque na expansão do terceiro setor.

Os municípios urbanos com perfil de segunda residência, segundo

Strohaecker (2007), são: Arroio do Sal, Balneário Pinhal, Cidreira, Imbé e Xangri-lá. Tais municípios se caracterizam por serem de pequeno porte (na faixa dos dez a quinze mil habitantes), estarem situados junto à orla e terem sido áreas de balneários antes de suas respectivas emancipações. Em termos demográficos, a população predominantemente urbana (97%), é proprietária da maior parte dos domicílios. Em contrapartida, menos de 20% dos domicílios são ocupados permanentemente, comprovando que se tratam de municípios com perfil de segunda residência, com relevante aumento populacional nos meses de veraneio.

Os municípios urbanos com população permanente ocupada em atividades agroindustriais são: Capivari do Sul e Palmares do Sul. Tais municípios apresentam população predominantemente urbana e um percentual superior a aproximadamente 82% de domicílios ocupados o ano inteiro, no caso de Capivari do Sul, e superior a 30% dos domicílios ocupados em Palmares do Sul. Destacam-se as atividades da orizicultura e o florestamento, associadas às atividades industriais de beneficiamento dos cultivos citados, entre outras atividades industriais.

Os municípios que apresentam o perfil rural são: Terra de Areia, Três Cachoeiras, Maquiné, Caraá, Morrinhos do Sul, Três Forquilhas, Mampituba, Dom Pedro de Alcântara e Itati. Destaca-se que a maioria das emancipações ocorreu na década de 1990, com exceção de Terra de Areia e Três Cachoeiras, que foram criados em 1988. Esses municípios apresentam população, em sua maioria, inferior a seis mil habitantes, configurando-se como micromunicípios, possuindo características predominantemente rurais e com estrutura fundiária baseada na pequena propriedade, a maioria dos domicílios é ocupada permanentemente (mais de 75%), com predominância de população rural, sua economia está direcionada principalmente para o setor primário e, recentemente, destaca-se a expansão do ecoturismo, segundo Strohaecker (2007).

A partir da análise do perfil dos municípios do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, pautada na quantificação e interpretação dos indicadores de desenvolvimento socioeconômico da região, verificou-se que alguns desses indicadores acompanham os dados censitários do IBGE, logo alguns desses dados são referentes ao Censo Demográfico de 2010. Para mensurar os dados socioeconômicos foram utilizados como indicadores o Valor Adicionado Bruto

(VAB) e o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) que mede a qualidade de vida, como um aspecto fundamental da cidadania. Sua mensuração torna-se desafiadora, mas podemos observar que cada vez mais surgem novos indicadores sociais de qualidade de vida e bem-estar da população. Para o presente trabalho utilizamos o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) produzido pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) junto com o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) e a Fundação João Pinheiro (FJP). Assim como o Brasil e o Rio Grande do Sul, todos os municípios do Litoral Norte tiveram um IDH-M, em 2010, superior ao de 2000. Aqueles que tiveram o maior aumento foram Caraá (aumento de 28%), Mampituba (25%), Três Forquilhas (22%), Dom Pedro de Alcântara e Itati, com aumento de 21% cada. O Brasil e o Rio Grande do Sul cresceram 19 e 12%, respectivamente, no mesmo período.

O Valor Adicionado Bruto (VAB), é a diferença entre o valor bruto da produção, calculado a preços do produtor, sem acrescentar os impostos que incidem sobre os produtos, e o consumo intermediário, mensurado a preço de mercado. Esse dado representa um indicador econômico municipal, utilizado pelo Estado, para calcular o repasse de receita do ICMS – Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços. Então, o VAB de um município corresponde ao valor que se acrescentou nas transações referentes à circulação de mercadorias e prestações de serviços realizados em seu território, ao ano. O valor aponta o movimento econômico e, a partir disso, o potencial do município em gerar receitas públicas. Portanto, quanto maior a receita de um município, maior será seu índice de participação no repasse de recursos. Por outro lado, como as transações informais, sem emissão de nota fiscal, não entram na composição do VAB, ele não representa necessariamente a real situação de um território analisado (STROHAECKER; FUJIMOTO; FERREIRA; KUNST, 2006).

Na análise referente ao VAB (2018) dos municípios, se destacou em geração de riqueza Capão da Canoa com R\$ 878.807,444, seguido pelo município de Torres, com R\$ 682.237,88 de riqueza, e por último Tramandaí com R\$ 671.451,635 (SEBRAE/RS, 2019). Em termos percentuais, em relação aos três itens: agropecuária, indústria e serviços, os três municípios destacam-se no setor de serviços, Tramandaí com 91,8%, Capão da Canoa com 88,7% e Torres com 88,4% (Tabela 4). O setor de serviços na região do Litoral Norte é o que

mais se destaca com 76,70%, seguido por 13,87% da indústria e 9,43% da agropecuária. Isso representou 2,82% do VAB estadual. Esses dados apontam para o potencial econômico do município de Capão da Canoa, em relação aos outros municípios da região estudada, uma vez que se destaca em relação aos indicadores econômicos no setor de serviços, pois a empregabilidade ocorre por meio da alta atratividade de população, não só no veraneio, durante os meses de dezembro a março, onde há um incremento substancial da população, mas também nas últimas décadas com um grande fluxo de migração para o município (STROHAECKER, 2007).

A partir da análise socioeconômica, levando-se em conta o dinamismo e heterogeneidades dos municípios do Litoral Norte, propõe-se um estudo a partir dos quatro perfis já descritos nesse subcapítulo. De acordo com a pesquisa das autoras (STROHAECKER, FUJIMOTO, FERREIRA, KUNST, 2006) e após realizarmos um levantamento atualizado de dados estatísticos do VAB propomos uma reclassificação baseada principalmente nos setores econômicos dos municípios.

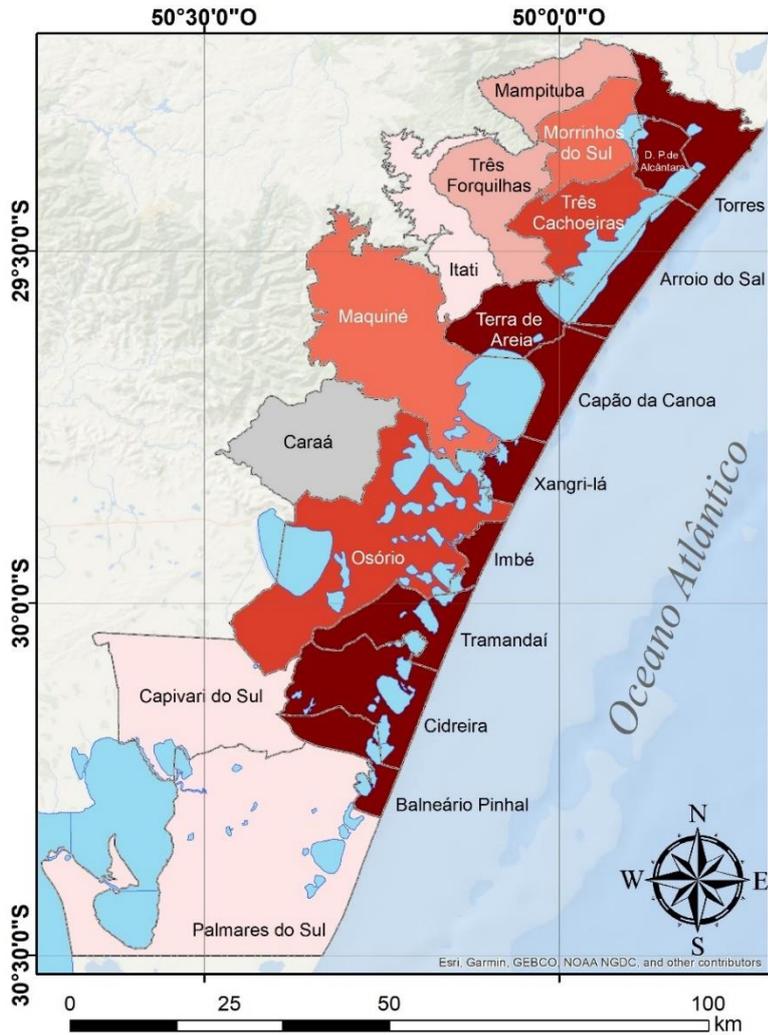
Para atingir esse objetivo, utilizou-se o VAB (2018), a Tabela 3, a qual demonstra a divisão entre os dados econômicos analisados: 1) Agropecuário, que compreende as atividades relativas à agricultura, pecuária, silvicultura e exploração florestal; 2) Industrial, que compreende a indústria extrativa mineral e a de transformação, juntamente com eletricidade, gás, água e construção e; 3) Serviços, que se divide em comércio e demais atividades. De acordo com a divisão econômica supracitada, os municípios que constituem a Aglomeração Urbana do Litoral Norte serão categorizados em: municípios “rurais”, municípios “urbanos industriais” e municípios considerados “urbanos para fins de segunda residência”.

**Tabela 3 - Participação dos setores no VAB dos municípios - 2018**

<b>Município</b>	<b>VAB Agropecuária (%)</b>	<b>VAB Industrial (%)</b>	<b>VAB Serviços (%)</b>
Arroio do Sal	1,5	7	91,5
Balneário Pinhal	3	4,4	92,6
Capão da Canoa	0,2	11,1	88,7
Capivari do Sul	25,1	12,1	62,8
Caraá	--	--	--
Cidreira	3,0	4,5	92,5
Dom Pedro de Alcântara	7,7	3,1	89,2
Imbé	0,2	5,9	93,9
Itati	39,7	2,6	57,7
Mampituba	30,9	2,9	66,2
Maquiné	15,8	13	71,2
Morrinhos do Sul	27,2	1,4	71,4
Osório	1,9	14	84,1
Palmares do Sul	17	28	55
Terra de Areia	5,1	5,1	89,8
Torres	2	9,6	88,4
Tramandaí	1,1	7,1	91,8
Três Cachoeiras	6,9	6,5	86,6
Três Forquilhas	27,3	3	69,7
Xangri-lá	0,2	9,4	90,4

Fonte: SEBRAE/RS e IBGE, 2018. Dados organizados pela autora.

## VALOR AGREGADO BRUTO (VAB) SERVIÇOS POR MUNICÍPIO DO LN DO RS



1:675.000

### Legenda

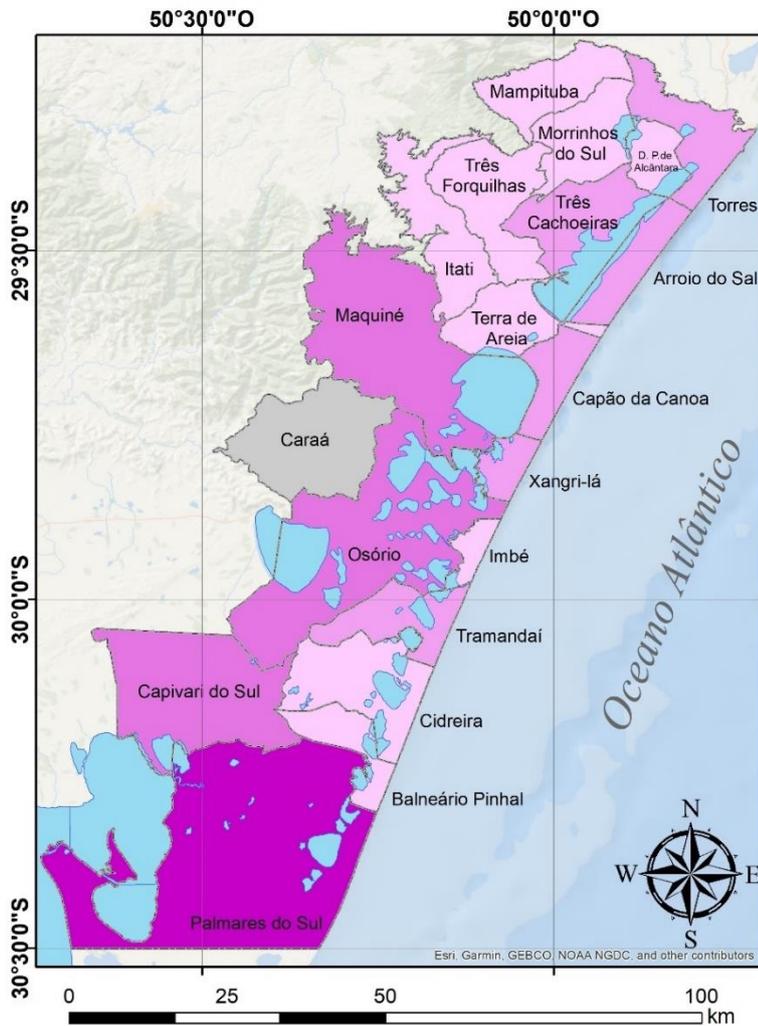
#### Valor Agregado Bruto Serviços



Sistema de Coordenadas Geográficas, SIRGAS 2000  
 Fontes: SEBRAE RS (2019); IBGE (2019);  
 IBGE, 2022 (Arquivo vetorial); Fepam, 2022 (Arquivo vetorial)  
 Autora: Amanda Cabette

Figura 4 - Mapa VAB de Serviços do Litoral Norte.

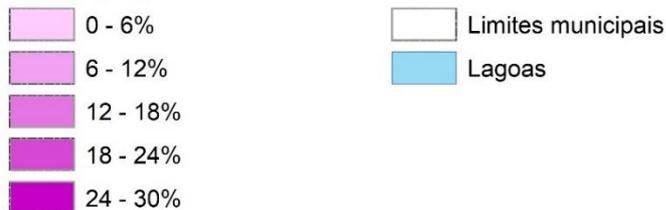
## VALOR AGREGADO BRUTO (VAB) INDUSTRIAL POR MUNICÍPIO DO LN DO RS



1:675.000

### Legenda

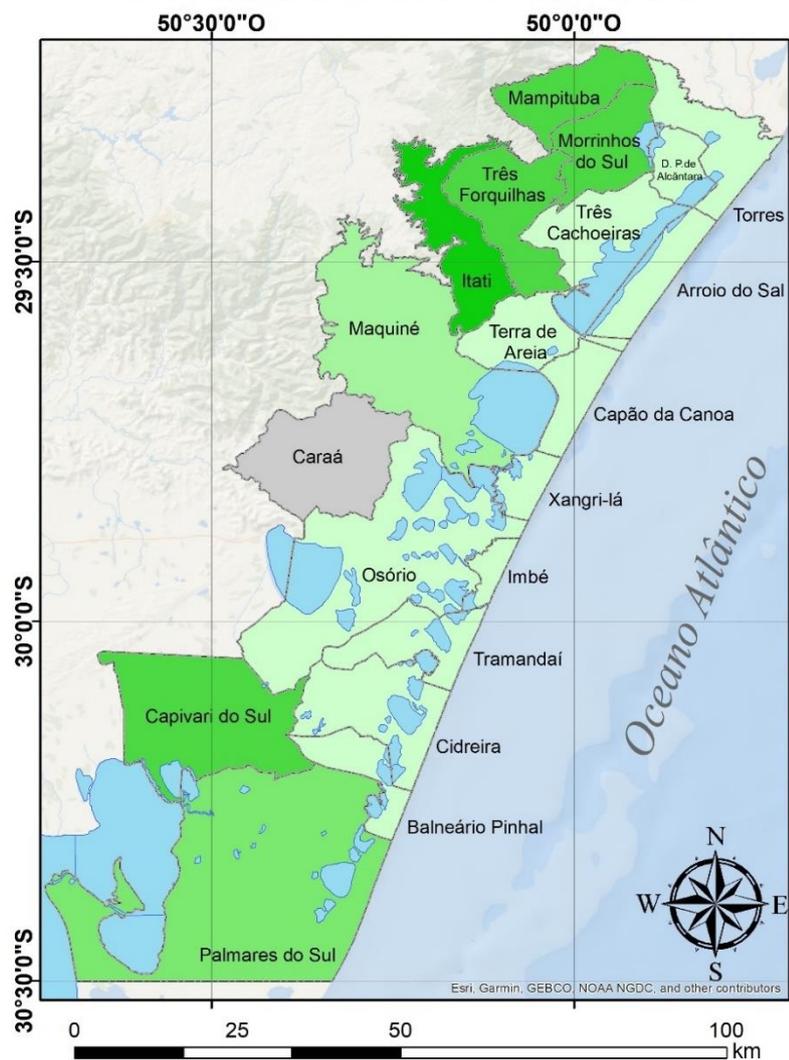
#### Valor Agregado Bruto Industrial



Sistema de Coordenadas Geográficas, SIRGAS 2000  
 Fontes: SEBRAE RS (2019); IBGE (2019);  
 IBGE, 2022 (Arquivo vetorial); Fepam, 2022 (Arquivo vetorial)  
 Autora: Amanda Cabette

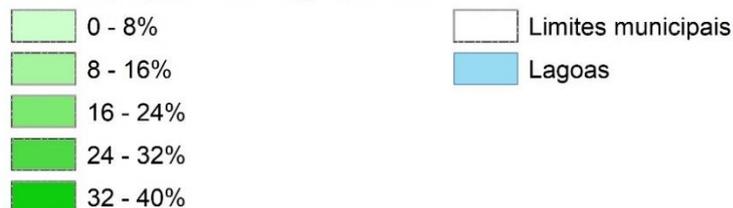
Figura 5 - Mapa VAB Industrial do Litoral Norte. Fonte IBGE, 2010.

## VALOR AGREGADO BRUTO (VAB) AGROPECUÁRIO POR MUNICÍPIO DO LN DO RS



### Legenda

#### Valor Agregado Bruto Agropecuário



Sistema de Coordenadas Geográficas, SIRGAS 2000  
 Fontes: SEBRAE RS (2019); IBGE (2019);  
 IBGE, 2022 (Arquivo vetorial); Fepam, 2022 (Arquivo vetorial)  
 Autora: Amanda Cabette

Figura 6 - Mapa VAB Agropecuário do Litoral Norte.

A partir dos dados municipais (Tabela 3) e das Figuras 4, 5 e 6, acima, observa-se a importância do setor terciário na maioria dos municípios da AULINORTE defrontantes com o mar, com destaque para aqueles de perfil urbano para fins de segunda residência e os urbanos industriais, com taxas superiores a 80%.

Os fluxos migratórios incidiram sobre a necessidade de uma grande urbanização na região, muitas vezes sem o devido planejamento trazendo problemas comuns a toda grande cidade como precariedade do transporte público; falta de rede e tratamento de esgoto; má gestão dos resíduos sólidos. O turismo e a vilegiatura marítima dinamizam a região, seja em busca das praias, do sossego junto à natureza da Mata Atlântica nas encostas da Serra Geral, os campos, e o contato direto com as águas do mar, das várias lagoas e rios que compõem a paisagem da planície costeira. Os turistas e visitantes dos demais municípios do Litoral Norte carecem de uma melhor infraestrutura hoteleira e para as atividades de lazer e recreação ao longo dos meses do ano.

As atividades relacionadas especificamente ao turismo sazonal dos meses de verão, constata-se grande influência negativa na baixa temporada, com a necessidade de se reduzir e muito as atividades no setor por falta de demanda nos meses mais frios. Nesse contexto, destaca-se o Projeto *Litoral Norte Quatro Estações*, coordenado pela Secretaria de Turismo do governo do Estado do Rio Grande do Sul e com o apoio da Amlinorte (Associação dos Municípios do Litoral Norte). Este projeto, lançado em setembro de 2022, pretende fomentar o turismo durante todos os meses do ano na região e visa estender as ações às demais regiões turísticas do Rio Grande do Sul

Mesmo com um grau de urbanização de 86% (IBGE, 2010) e de 86,7% (Estimativas, IBGE, 2020), a região caracteriza-se por ter ainda um contingente significativo de população rural. Um terço dos seus municípios tem uma população majoritária vivendo em áreas rurais (Figura 6) , muitas vezes, com grande déficit nos setores de infraestrutura e de telecomunicações, das quais se destaca a recorrente ausência de internet e telefonia móvel. Salienta-se também, que a população ainda sofre com conflitos oriundos da ocupação, a necessidade atrelada à ausência da regularização fundiária em muitas áreas rurais e de comunidades tradicionais como quilombolas, indígenas e pescadores.

Destaca-se a importância do perfil urbano industrial na configuração

socioeconômica da região, principalmente nos municípios de Capão da Canoa e Osório, associados às atividades ligadas à indústria da construção civil, pois apresentam atualmente um mercado com forte atuação nesse setor, tornando-se a principal alavanca da economia urbana regional. Nesse contexto, Abramo (2007) observa que as decisões das escolhas de localização, particularmente ligadas à indústria da habitação podem modificar a estrutura residencial, valorizar ou desvalorizar as áreas residenciais de forma imprevisível, ocasionando perdas e/ou ganhos de riqueza aos grupos participantes do processo de produção do espaço urbano.

O município de Capão da Canoa, juntamente com os municípios de Torres, Tramandaí e Osório representam os principais polos de centralidade na Aglomeração Urbana do Litoral Norte, concentrando atividades dos setores secundário e terciário, atraindo população de outros municípios vizinhos, em seus movimentos diários para as atividades de trabalho, ensino, lazer, saúde, entre outros serviços. Observa-se ainda, a grande concentração de atividades ligadas à indústria da construção civil, com novos empreendimentos imobiliários, o que será melhor detalhado no próximo tópico.

### **5.3.1 Estrutura produtiva industrial e o desenvolvimento regional**

Os municípios do Litoral Norte possuem identidades territoriais comuns e, ao mesmo tempo, elementos naturais e sociais que reforçam a urbanização difusa. A ocupação de Capão da Canoa, nas primeiras décadas do século XX, ocorreu em função das propriedades medicinais dos banhos de mar (a talassoterapia), conferindo ao balneário essa função primordial por muito tempo. Naquela época, os balneários marítimos pertenciam, em sua maioria, ao município de Osório. A sede urbana de Osório, no entanto, está implantada na porção mais interna da Zona Costeira, a cerca de 38 km da orla marítima. A partir da década de 1950, os balneários marítimos passaram a incorporar outra função àquela de caráter terapêutico - agora também como locais de lazer e descanso (STROHAECKER, 2007). Os períodos de veraneio conferiram aos antigos balneários praianos, a partir da década de 1960 com as emancipações

municipais, uma sazonalidade que não ocorria nos demais municípios não defrontantes com o mar. Desta forma, o turismo, impulsionado pela temporada de veraneio, constitui-se em importante setor que impulsiona a preparação da população citadina para a alta temporada, principalmente o terceiro setor, com destaque para o comércio e o mercado imobiliário, temáticas que serão exploradas nos capítulos posteriores.

O município de Osório é um dos mais antigos da região. Foi desmembrado de Santo Antônio da Patrulha em 1857, e o seu desenvolvimento socioeconômico foi marcado pelo uso do solo com a atividade agrícola familiar e de subsistência. A cultura predominante é o plantio de arroz e criação de gado, concentrando estas atividades no quadrante sul, em direção aos municípios de Capivari do Sul e Palmares do Sul (STROHAECKER, 2007). A maioria dos municípios que atualmente compõe a Aglomeração Urbana do Litoral Norte pertenciam a Osório até 1965. A estrutura política municipal foi importante para que se estabelecesse em Osório o centro logístico para o comércio e os serviços, no passado. Tal desenvolvimento sociopolítico transformou o município de Osório no principal centro regional por muito tempo, canalizando alternativas de serviços e comércio aos demais municípios durante décadas. A Tabela 4 compara os municípios de Capão da Canoa e Osório com os demais expoentes da região (Torres e Tramandaí), onde se encontram indicadores socioeconômicos e dados demográficos. Os dados da Tabela 4 indicam a importância do perfil urbano industrial para a região de estudo. Além disso, é importante destacar que o município de Osório foi o pioneiro na implantação de parques eólicos em seu território, a partir de 2006. A geração de energia eólica contribui para as receitas municipais com valores significativos, como podemos observar na Tabela 5.

**Tabela 4 - Dados estatísticos secundários de Osório, Capão da Canoa, Tramandaí e Torres em 2019**

<b>Indicadores</b>	<b>Osório</b>	<b>Capão da Canoa</b>	<b>Torres</b>	<b>Tramandaí</b>
<i>PIB (R\$)</i>	1.563.674.552	1.434.599.188	1.138.188.862	1.027.971.598
<i>PIB anual per capita</i>	18.221	27.586	29.651	20.252
<i>Frota de automóveis</i>	21.707	19.735	13.637	7.431
<i>População residente</i>	46.208	53.736	40.906	51.922
<i>População potencialmente ativa</i>	67,8%	66,5%	67,2%	65,4%
<i>Taxa de Envelhecimento</i>	12,4%	9,5%	12,6%	11,7%
<i>Nº de Estabelecimentos de ensino públicos e privados</i>	43	59	38	41
<i>Nº de consumidores de energia elétrica -</i>	21.880	46.182	23.837	38.487

Fonte: SEBRAE dados estatísticos 2019. Acesso em 10 jan. 2020.

De acordo com os dados socioeconômicos apresentados na Tabela 4, os municípios representados fazem parte do perfil urbano industrial e se caracterizam por atividades dos setores econômicos industrial, de serviços e comércio. Os indicadores econômicos demonstram que o município de Capão da Canoa se destaca no PIB per capita, com a segunda maior arrecadação dentre todos os municípios do Litoral Norte. De acordo com Etges (2001), são os interesses econômicos, sociais, políticos e culturais que definem como determinado território será usado e, por sua vez, caracterizam a região. Por sua vez, Cargnin (2014) reforça a importância das políticas territoriais para otimizar o desenvolvimento regional e fomentar a parceria entre os diferentes agentes.

A forma como o território vai sendo utilizado, interagindo com o interesse de quem o explora, marca seus traços e caracteriza este meio. Esta abordagem reflete uma das preocupações em relação ao desenvolvimento regional, uma vez

que o referido “interesse de quem o explora” normalmente é com fins meramente especulativos e financeiros, dentro de uma visão totalmente capitalista e convencional. No entanto, a infraestrutura regional foi paulatinamente ampliada pelo Estado, nas instâncias federal e estadual, e se intensificou, principalmente, a partir da década de 1980 (STROHAECKER, 2007). A progressiva pavimentação e ampliação da malha rodoviária proporcionaram maior acessibilidade para os fluxos populacionais com destino aos municípios do Litoral Norte, servindo de estímulo para que as migrações aumentassem. Destaca-se no ano de 1990 a inauguração da Estrada do Mar (RS-389) ligando os municípios de Osório a Torres na divisa com o estado de Santa Catarina. Posteriormente, foi consolidada a construção da Rota do Sol (RS – 486), concluída em 2007, ligando a região serrana ao litoral norte gaúcho. Essa rodovia teve sua importância atribuída às facilidades que criou, considerando que viabiliza um deslocamento mais rápido, unindo o Litoral Norte à mais industrializada região interiorana do Rio Grande do Sul, a atual Região Metropolitana da Serra Gaúcha (STROHAECKER, 2007). A partir do século XXI, destaca-se a duplicação da BR-101, principal empreendimento rodoviário que fornece acessibilidade do Estado com o centro e norte do país. Esse empreendimento minimizou em oito quilômetros a distância entre Osório e os demais municípios no eixo norte da região. Por último, destacam-se as ampliações de pista na BR-290 (Freeway), principal acesso do Estado ao Litoral Norte. Os deslocamentos para a região tornaram-se mais rápidos e, conseqüentemente, incrementaram os fluxos migratórios. Esses fluxos demográficos aparecem atrelados ao desenvolvimento do comércio regional, pois os investimentos rodoviários influenciam significativamente no aumento do fluxo de pessoas na AULINORTE.

De acordo com Pessoa e Sobrinho (2012), os empreendimentos rodoviários na região demonstram sua importância devido a crescente atenção que têm recebido. Segundo os dados estatísticos (IBGE, 2010), os empreendimentos nas áreas urbanas dos municípios praianos têm se destacado pelo crescimento da construção civil e, neste aspecto, o município de Capão da Canoa se tornou referência regional. Nessa perspectiva, o município de Osório também apresentou crescimento no setor imobiliário, a construção civil passou a empregar um contingente expressivo de pessoas, vindas de diversas regiões,

desde trabalhadores braçais aos trabalhos mais técnicos, qualificados e especializados. Em contrapartida, identifica-se também estratos menos abastados que somam grandemente a força de trabalho, destaca-se a importância do turismo sazonal em Capão da Canoa, refletida na arrecadação pública, através do mercado imobiliário (conforme Tabela 5).

**Tabela 5 - Impostos dos municípios de Osório e Capão da Canoa em 2000, 2010, 2020**

MUNICÍPIO	ARRECADAÇÃO (R\$)			IPTU (R\$)			ITBI (R\$)		
	2000	2010	2020	2000	2010	2020	2000	2010	2020
Capão da Canoa	18.547.504	76.827.168	87.716.758	5.559.260	16.278.952	43.458.987	1.020.122	5.920.958	10.866.431
Osório	20.748.171	153.419.644	70.275.822	1.663.138	5.277.938	11.522.877	266.117	1.176.469	2.008.147

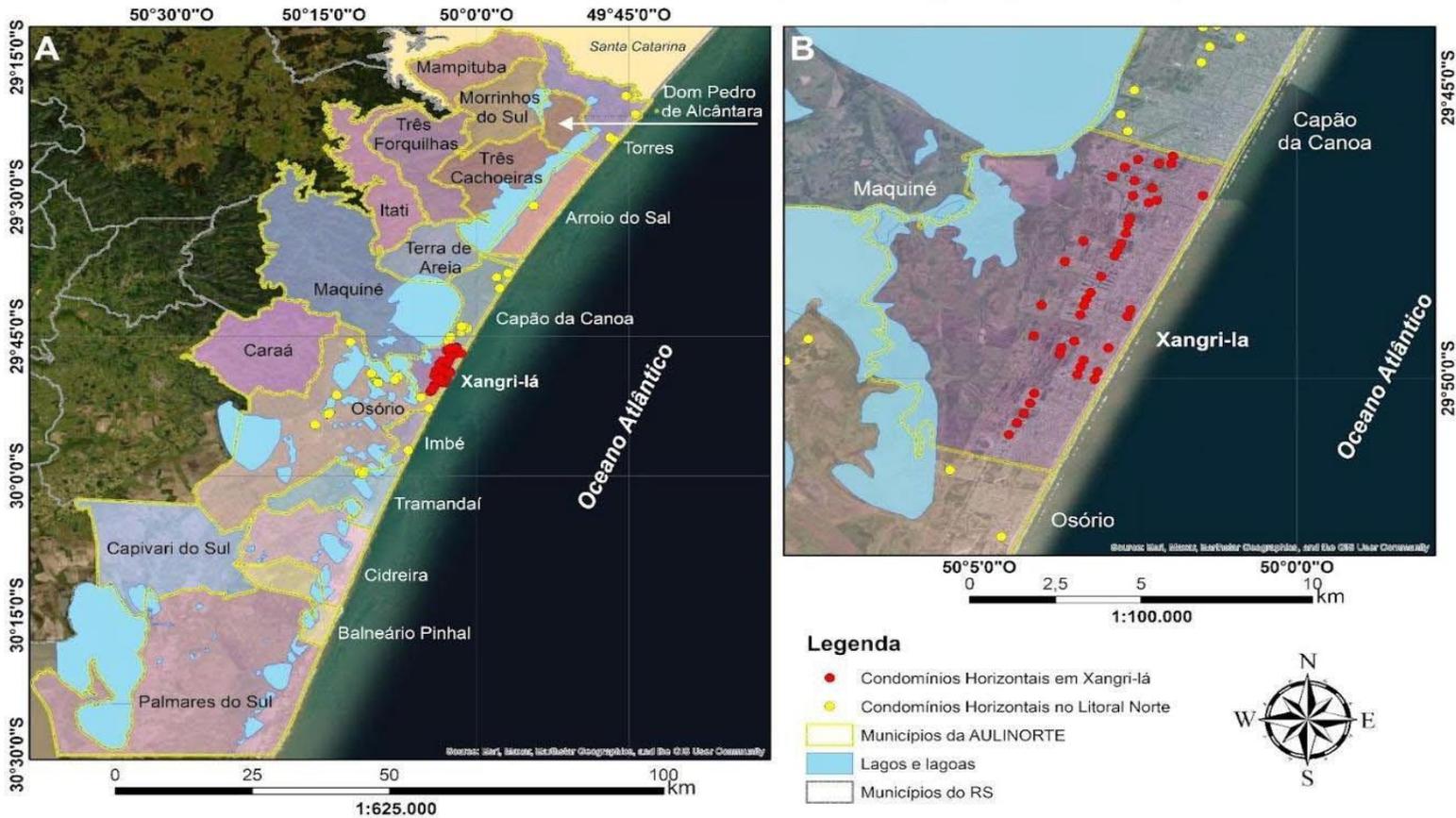
Fonte: DEE/SPGG, Dados estatísticos, 2021. Acesso em 10 jan. 2021.

Nesse sentido, a análise da Tabela 5 retrata dois indicadores de receitas municipais, o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e o ITBI (Imposto sobre Transferência de Bem Imóvel) que são superiores no município de Capão da Canoa. O IPTU revela que a quantidade de domicílios incrementada para fins de segunda residência, tem impacto direto neste tributo municipal. Já o ITBI comprova as intensas transações imobiliárias de compra e venda promovidas pela indústria da construção civil em alta. A interpretação dos dados presentes na Tabela 5 revelam o dinamismo dos dois municípios no decênio de 2000 a 2020, demonstrando a expansão do terceiro setor da economia local, destacando-se a prestação de serviços e as atividades complementares à construção civil.

As áreas urbanas dos municípios defrontantes com o mar no Litoral Norte gaúcho foram contempladas por diversos condomínios verticais e horizontais, cuja expansão segue em larga escala, principalmente em Capão da Canoa e em seu município vizinho, Xangri-lá, conforme pesquisa recente empreendida por Barreto (2022) e representação espacial sintetizada na Figura 7. Segundo Souza (2013), desde o início da década de 1990 o fenômeno da implementação de condomínios fechados em Xangri-lá tem se intensificado. As expansões desses empreendimentos estão presentes, principalmente, às margens da Estrada do Mar. Em contrapartida, essa estruturação socioespacial contrasta com a precariedade de comunidades carentes vizinhas, cuja qualidade de vida para

determinados estratos da população é precária.

**Distribuição dos condomínios horizontais no Litoral Norte do Rio Grande do Sul (A - à esquerda), com detalhe em destaque no município de Xangri-lá (B - à direita)**



Sistema de coordenadas geográficas SIRGAS 2000. Fontes: IBGE, 2022 (Arquivo Vetorial); FEPAM, 2022 (Arquivo Vetorial); Google Satélite, 2022  
 Autora: Bruna Barreto Fernandes, setembro de 2022

Figura 7 - Distribuição dos condomínios horizontais no Litoral Norte do Rio Grande do Sul.  
 Fonte: BARRETO, Bruna, 2022. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/250684>

A segregação socioespacial é marcada pelas moradias de luxo ao lado de aglomerados subnormais em áreas muitas vezes ocupadas e/ou invadidas. Novamente, nos municípios à beira mar, onde a indústria da construção civil é mais intensa, esta realidade se configura com mais evidência. De acordo com Souza (2013), esta percepção é inegável:

[...] Diante disto houve uma ruptura social no tecido urbano, tanto de Capão da Canoa, quanto no de Xangri-lá. Nos últimos 20 anos, visualizou-se uma separação nítida entre os que possuem condições de adequar-se ao atual modelo econômico (e que residem em condomínios fechados ou possuem casas como segunda moradia) e os que estão excluídos deste processo por não possuírem as mesmas condições financeiras. (SOUZA, 2013. p.61)

Ainda nessa ótica, Carvalho (2006) retrata o cenário da segregação socioespacial como um processo intrínseco ao processo da urbanização difusa, cada vez mais presente nas cidades brasileiras, somado ao interesse do capital imobiliário e à ausente capacidade de regulação fundiária e de redistribuição do Estado, gerando conformação de territórios extremamente heterogêneos e difusos. Nesse sentido, Davidovich (2003) reafirma a relevância da atividade do turismo nas regiões litorâneas desencadeado pela abertura de empreendimentos comerciais como restaurantes, hotéis e lojas, atraindo um grande fluxo migratório e transformando os perfis dos trabalhadores locais, fatos que incrementam a economia local. Nos municípios não litorâneos, outros elementos da natureza e da paisagem foram alçados a desempenhar este papel de atração turística. No município de Osório, a instalação da indústria eólica de geração de energia trouxe importantes mudanças no contexto social e econômico. Dados estatísticos da Secretaria Estadual da Fazenda do Rio Grande do Sul demonstram esse contexto, no repasse de ICMS para o município de Osório entre 2005 e 2010. No mês de dezembro do ano de 2005, antes da instalação do parque eólico, o valor repassado foi de R\$ 312.954,78, (dados disponíveis no site da Secretaria Estadual da Fazenda). Destaca-se que ainda nos trabalhos de construção da base, já com empresas adjacentes operando, esta receita gradativamente foi aumentando. No mês de dezembro do ano de 2008, com as torres eólicas consolidadas, o repasse de ICMS já era de R\$ 2.357.805,79. No mês de dezembro do ano de 2010, este repasse foi de R\$

8.044.826,35. Tais dados da arrecadação indicam parte do crescimento econômico municipal nesse período, onde a instalação da indústria eólica se configurou como o maior empreendimento na região, o que pode ser constatado também pelos dados crescentes de arrecadação no município de Osório expostos na Tabela 5.

Segundo os dados estatísticos do IBGE (Censo, 2010), a partir da primeira década do século XXI, os estados do Brasil defrontantes com o mar apresentaram um processo de revalorização do litoral provocado, entre outros fatores, pela expansão econômica e o turismo. No estado do Rio Grande do Sul, esse processo foi evidenciado pela grande constituição de empresas nesse período. O desenvolvimento socioeconômico que o Litoral Norte apresentou desde a virada do século XXI, reforça os fluxos migratórios para essas áreas de expansão urbana, mas, em contrapartida, alerta para as possíveis fases de problemas socioeconômicos, aliados aos processos cíclicos da acumulação capitalista, ocasionando também, deslocamentos de retorno por parte dos migrantes. A expansão econômica dos municípios litorâneos é identificada também pelos dados estatísticos obtidos na Junta Comercial do Rio Grande do Sul, Osório e principalmente Capão da Canoa, pois tiveram um acréscimo no número de constituições de novas empresas (Tabela 6).

**Tabela 6 - Constituição de novas empresas em Osório e Capão da Canoa (1991, 2000, 2010 e 2020)**

<b>Unidade</b>	<b>1991</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>	<b>2020</b>
Osório	43	125	147	190
Capão da Canoa	44	234	337	291

Fonte: Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, 2020.

De acordo com Souza (2013), a crescente expansão do setor de comércio e serviços foi impulsionado pelo turismo, que empregou e atraiu os fluxos migratórios para a região. A expansão do comércio e dos serviços na região implica em três diferentes fatores de atração populacional. Primeiro, o cenário positivo com perspectiva de crescimento, atraindo empreendedores que vislumbram na região a oportunidade de novos negócios. A perspectiva de Strohaecker (2007) reafirma a importância do turismo, citando este como um dos

motivos pelo aumento da população no Litoral Norte. Destaca-se também, o aumento dos empregos diretos que estes estabelecimentos passam a gerar nas cidades, pois todas estas novas empresas contratarão pessoas, em diversas funções e cargos diferentes. O crescimento delas viabiliza a ocorrência de mais postos de trabalho, atraindo trabalhadores, principalmente dos municípios menores na região.

Nesse contexto, o crescimento populacional e a expansão do comércio nos municípios de Osório e em Capão da Canoa ocorrem concomitantemente e potencializam os fluxos migratórios para a região, desta vez ligados à crescente empregabilidade e à expansão do terceiro setor da economia. Este fator fomenta a construção civil em se manter ativa, uma vez que as linhas de crédito imobiliário seguem se diversificando. Somado às políticas de atração do mercado imobiliário, destacando as áreas próximas às orlas marítima e lacustre, a procura pela qualidade de vida como fatores diferenciais, deverão se intensificar.

A partir da classificação dos perfis municipais foram realizadas algumas considerações importantes para a tese. O crescimento das cidades litorâneas representa um cenário de grandes oportunidades na qual o aumento da população é sinônimo de consumo, circulação de capital, emprego e arrecadação fiscal nas esferas públicas municipais e estadual. Destaca-se também, os expressivos contingentes populacionais que se deslocaram e continuam se deslocando para o Litoral Norte do Rio Grande do Sul. Ao constatar que este movimento vem transformando a região, pois foi a que mais cresceu demograficamente no Estado desde 1991, procurou-se ainda verificar alguns desdobramentos que estes fatores de atração populacional implicam no desenvolvimento regional e nos perfis municipais. Uma importante constatação foi o crescimento acentuado que ocorreu nos municípios à beira mar, cuja dinâmica demográfica difere bastante dos demais municípios não praianos. Alguns dos municípios rurais sequer apresentaram crescimento, sendo que até diminuiram sua população. Já os municípios de Capão da Canoa e Osório, destacaram-se no desenvolvimento institucional social e econômico na região. O aumento na geração de emprego foi o principal fator de fluxos migratórios para o Litoral Norte, impulsionado primeiramente pela expansão da construção civil. Este segmento tornou-se o grande responsável pela contratação de mão-de-

obra qualificada e não qualificada para serviços nas mais diversas áreas, predominando o trabalhador de baixa renda com família numerosa.

Destaca-se também, o fluxo de empreendedores ligados ao ramo imobiliário, desde o setor moveleiro, passando pelo comércio de materiais de construção em geral. O mote para o sucesso da construção civil nas cidades litorâneas foi a inovação através de novas propostas de moradia baseadas no uso de imóveis de luxo. Os condomínios horizontais fechados que se tornaram um produto de elevado padrão e que por sua vez necessitam de grande número de trabalhadores secundários, como jardineiros, porteiros, vigias e trabalhadores domésticos. A qualidade de vida apontada nas cidades interioranas também merece destaque, pois retém aqueles que lá já vivem e atrai pessoas de todas as idades. Neste quesito etário aparece o aposentado, cujo movimento migratório para o litoral vem aumentando sua participação sobre o total da população, somando-se ao envelhecimento natural.

### **5.3.2 Os Fluxos Migratórios e o Envelhecimento Populacional**

Por mais que os municípios que compõem a Aglomeração Urbana do Litoral Norte tenham perfis socioeconômicos distintos, conforme descrito no capítulo anterior, essa região permanece com o maior índice de crescimento demográfico nos três últimos Censos (IBGE, 2010). Os municípios situados à beira mar foram destinos de grande parte dos fluxos migratórios, enquanto os municípios não defrontantes com o mar e de caráter urbano foram de atratividade menor e os municípios rurais sem atratividade, uma vez que a população diminuiu em quase todos eles.

No caso dos municípios em estudo, Osório atingiu percentual de crescimento de 1,33% ao ano, no decênio 2000-2010, ultrapassando o percentual de crescimento do Brasil (1,23% ao ano) e bastante acima do estado (0,49% ao ano). O município de Capão da Canoa apresentou elevação 3,78% ao ano somente entre 2000 e 2010, obtendo crescimento praticamente três vezes maior que o crescimento do Brasil e oito vezes maior que o crescimento do RS em apenas 10 anos. Os dados estatísticos do IBGE não revelam as taxas de fecundidade e natalidade por município, entretanto, não há percepção ou indício de que estas taxas na região estejam acima da média nacional e, assim, descartamos ser esta a razão pelo crescimento nas três décadas comparadas.

De acordo com as autoras Jardim e Barcellos (2011), a migração é o principal fator de explicação do crescimento demográfico no Litoral Norte do Rio Grande do Sul, destacando a expansão do comércio e da construção civil. Na análise dos dados demográficos, constata-se também, que as variações na participação etária em determinada população ocorrem principalmente em razão de processos migratórios. A partir da análise da distribuição etária nos três últimos censos (1991, 2000 e 2010), pode-se verificar que não há evidências de fatores de fecundidade mais elevados nos municípios de Osório e Capão da Canoa, pois seu comportamento em relação ao aumento no número de crianças e adolescentes acompanham a tendência nacional.

**Tabela 7 - Distribuição etária da população brasileira em 1991, 2000 e 2010**

<b>Faixa Etária</b>	<b>1991</b>	<b>(%)</b>	<b>2000</b>	<b>(%)</b>	<b>2010</b>	<b>(%)</b>
<b>0 a 9 anos</b>	33.941.273	23,12	32.918.055	19,39	28.765.533	15,08
<b>10 a 19 anos</b>	32.064.631	21,84	35.287.882	20,79	34.157.633	17,91
<b>20 a 29 anos</b>	26.202.956	17,85	29.991.180	17,67	34.349.606	18,01
<b>30 a 39 anos</b>	20.527.256	13,98	25.290.473	14,90	29.633.091	15,53
<b>40 a 49 anos</b>	13.959.402	9,51	19.268.235	11,35	24.842.716	13,02
<b>50 a 59 anos</b>	9.407.252	6,41	12.507.316	7,37	18.416.623	9,65
<b>acima de 60 anos</b>	10.722.705	7,30	14.511.453	8,55	20.590.597	10,79
<b>Total</b>	146.825.475	100	169.774.594	100	190.755.799	100
<b>% Cresc. Pop. Total</b>			15,63		12,36	

Fonte: IBGE, 2021. Dados agrupados pela autora.

A partir da análise da Tabela 7, observa-se que a faixa etária de crianças compreendida entre as idades de 0 a 9 anos decresce desde o Censo Demográfico de 1991. A participação desse contingente populacional no total da população brasileira diminui de 23,12%, em 1991, para 15,08%, em 2010 e, em números absolutos, também sofre redução. Esse dado retrata um reflexo da queda nas taxas de fecundidade e natalidade, evidenciando o processo de transição demográfica brasileira.

Na faixa etária seguinte, de 10 a 19 anos, onde estão os adolescentes,

verifica-se, ainda, a diminuição gradativa na participação deste grupo sobre o total populacional do país, mesmo com a elevação em números absolutos de 1991 para 60 anos, apresentam as maiores elevações no percentual de participação populacional. A partir das análises dos períodos censitários de 1991 a 2010, observa-se a dinâmica das estruturas etárias, cada faixa etária se altera para a faixa etária posterior nos censos seguintes, influenciada pelos óbitos e migrações. Assim, a título de exemplo, a população de 50 a 59 anos em 2000, estará na faixa de 60 a 69 anos em 2010, diminuída pelas taxas de mortalidade nesse mesmo período e somada pelo saldo migratório. Destaca-se a o contingente populacional de 60 anos ou mais, pois, infelizmente envelhecer requer cuidados e essa faixa etária está mais sujeita a óbitos pelo ciclo natural da vida, aspecto fisiológico que regula sua participação na estrutura etária da população. No caso brasileiro, vários demógrafos têm alertado para a diminuição no nível de reposição da população, já que a expectativa de vida aumenta e o comportamento da taxa de fecundidade se reflete na diminuição da taxa de natalidade.

**Tabela 8 - Distribuição etária da população do RS em 1991, 2000 e 2010**

<b>Faixa Etária</b>	<b>1991</b>	<b>(%)</b>	<b>2000</b>	<b>(%)</b>	<b>2010</b>	<b>(%)</b>
<b>0 a 9 anos</b>	1.840.738	20,14	1.742.647	17,11	1.367.721	12,79
<b>10 a 19 anos</b>	1.710.133	18,71	1.878.518	18,44	1.737.520	16,25
<b>20 a 29 anos</b>	1.614.811	17,67	1.623.898	15,94	1.764.905	16,50
<b>30 a 39 anos</b>	1.437.494	15,73	1.598.306	15,69	1.553.410	14,53
<b>40 a 49 anos</b>	1.016.261	11,12	1.361.331	13,36	1.533.001	14,34
<b>50 a 59 anos</b>	703.931	7,70	917.608	9,01	1.277.775	11,95
<b>acima de 60 anos</b>	815.302	8,92	1.065.484	10,46	1.459.597	13,65
<b>Total</b>	9.138.670	100	10.187.792	100	10.693.929	100
<b>% Cresc. Pop. a.a.</b>			1,14		0,49	

Fonte: IBGE, 2021. Dados agrupados pela autora.

Como foi descrito nos capítulos e subcapítulos anteriores, o crescimento populacional do Rio Grande do Sul sofreu consecutivos decréscimos, conforme os períodos censitários analisados, foi de 1,14% a.a. (1991-2000) e 0,49% a.a.

(2000-2010). O contingente populacional de crianças decresce desde 1991, diminuindo de 20,14% para 12,79% da população total no estado. Enquanto no Brasil, o percentual de representação desta faixa etária diminuiu 8,04%, destaca-se a redução estadual de 7,35%. Nessa perspectiva, o Rio Grande do Sul ratifica a tendência de envelhecimento da população ocorrida no Brasil, entretanto a participação da faixa etária acima de 60 anos que, em 1991, já era maior que no Brasil, cresce gradualmente.

No censo demográfico de 1991 o contingente populacional idoso representava 7,3% da população brasileira, passando a 8,55% em 2000 e 10,79% em 2010. No Rio Grande do Sul, era de 8,92% em 1991, passando a 10,46% em 2000 e 13,65% em 2010. Destaca-se também, parte do contingente populacional que compreende a população economicamente ativa (PEA), as faixas etárias de 20 a 29 anos e de 30 a 39 anos, tiveram uma leve redução. Já as faixas etárias de 40 a 49 anos, de 50 a 59 e acima de 60, aumentaram sua participação populacional. Na análise da dinâmica demográfica da Aglomeração Urbana do Litoral Norte, vamos detalhar os dados demográficos de alguns municípios alvos de fluxos migratórios mais intensos (Tabelas 9, 10, 11 e 12).

**Tabela 9 - Distribuição etária da população de Osório em 1991, 2000 e 2010**

<b>Faixa Etária</b>	<b>1991</b>	<b>(%)</b>	<b>2000</b>	<b>(%)</b>	<b>2010</b>	<b>(%)</b>
<b>0 a 9 anos</b>	7.639	20,73	6.317	17,48	5.370	13,13
<b>10 a 19 anos</b>	7.077	19,20	7.050	19,51	6.765	16,54
<b>20 a 29 anos</b>	6.503	17,64	5.626	15,57	6.925	16,93
<b>30 a 39 anos</b>	5.498	14,92	5.685	15,73	5.870	14,35
<b>40 a 49 anos</b>	4.139	11,23	4.741	13,12	5.850	14,30
<b>50 a 59 anos</b>	2.693	7,31	3.264	9,03	4.707	11,51
<b>acima de 60 anos</b>	3.308	8,98	3.448	9,54	5.419	13,25
<b>TOTAL</b>	36.857	100	36.131	100,00	40.906	100,0
<b>% Cresc. Pop. a.a.</b>			-0,19		1,32	

Fonte: IBGE, 2021. Dados agrupados pela autora.

A partir da análise dos dados censitários, observa-se o percentual negativo no crescimento populacional do município de Osório, entre 1991 e

2000, ocorrido por conta das emancipações, como descrito nos capítulos anteriores. O município apresentou uma diminuição de 7,60% na participação de zero a nove anos sobre o total da população, entre as décadas de 1991 e 2010. A transição foi de 20,73% para 13,13% e, comparando com as taxas do Brasil e do Rio Grande do Sul, a redução ficou próxima de 8%. Portanto, não há incidência de taxas de natalidade e fecundidade fora dos padrões estabelecidos no país e no estado. A partir da análise comparativa do perfil demográfico do Brasil, do Rio Grande do Sul e de Osório, observa-se o crescimento do número de idosos, configurando assim, a transição demográfica e o processo de envelhecimento populacional. A participação das populações das faixas a partir de 40 anos também cresceu, destacando-se em Osório, o crescimento da faixa etária de 60 anos ou mais. A elevação foi de 3,71% no decênio 2000 para 2010, enquanto no Rio Grande do Sul foi de 3,19% e no Brasil 2,24%.

Esse processo do envelhecimento populacional configura-se também no município de Capão da Canoa, pois o contingente populacional de 60 anos no ano de 2010 representou 10,64% do total do município. Embora esta faixa etária tenha menor participação na sua estrutura etária comparada com o Brasil (10,79%), com o Rio Grande do Sul (13,65%) e com Osório (13,25%), cabe ressaltar que, em Capão da Canoa, esta faixa etária apresentou o maior salto de crescimento relativo, entre 1991 e 2010 (Tabela 10). Atingindo seu ápice, aumentando de 1.464 pessoas para 2.194 em 2000 (elevação de 48,84%) e 4.475 pessoas em 2010 (elevação de 103,97%, em termos relativos).

**Tabela 10 - Distribuição etária da população de Capão da Canoa em 1991, 2000 e 2010**

<b>Faixa Etária</b>	<b>1991</b>	<b>(%)</b>	<b>2000</b>	<b>(%)</b>	<b>2010</b>	<b>(%)</b>
<b>0 a 9 anos</b>	5.957	24,06	6.281	20,59	6.392	15,20
<b>10 a 19 anos</b>	4.952	20,00	6.259	20,52	7.779	18,50
<b>20 a 29 anos</b>	4.646	18,77	4.899	16,06	6.923	16,47
<b>30 a 39 anos</b>	3.899	15,75	4.786	15,69	6.112	14,54
<b>40 a 49 anos</b>	2.456	9,92	3.738	12,26	5.815	13,83
<b>50 a 59 anos</b>	1.381	5,58	2.341	7,68	4.544	10,81
<b>acima de 60 anos</b>	1.464	5,91	2.194	7,19	4.475	10,64
<b>TOTAL</b>	24.755	100	30.498	100	42.040	100
<b>% Cresc. Pop. a.a.</b>			2,32		3,78	

Fonte: IBGE, 2021. Dados agrupados pela autora.

Nos mesmos períodos censitários supracitados, o Rio Grande do Sul teve um incremento de 30,68% para 36,98% no número de idosos, e o município de Osório 4,23% (com as emancipações no período entre 1991-2000) e 57,16% (entre 2000-2010). Esses dados demográficos indicam o quanto a população idosa aumentou no Litoral Norte, com maior intensidade em municípios praianos se estendendo a municípios vizinhos não praianos. Em Capão da Canoa, mesmo com o grande crescimento que sofreu, explica-se pelo fato da série histórica (1991) se iniciar com a maior participação de crianças (0 a 09 anos) que foi de 24,06%, decorrente dos fluxos migratórios de adultos jovens e seus filhos ao longo da década de 1980, após a emancipação ocorrida em 1982.

Esse fenômeno reforça a transição demográfica brasileira, tal qual Capão da Canoa, em 2010, ainda conta com mais crianças e adolescentes do que a população idosa. Já no Rio Grande do Sul, e, no município de Osório, ocorre o aumento do número de idosos: a faixa de zero a 09 chega em 2010, com menor representatividade que a faixa acima de 60 anos. Em relação à fecundidade e à natalidade, a participação da faixa de zero a 09 anos diminuiu de 24,06% (1991)

para 15,20% (2010). A partir da análise da Tabela 11 podemos verificar o aumento da população idosa na região estudada.

**Tabela 11 - População acima ou igual a 60 anos no Litoral Norte do RS em 1991, 2000 e 2010**

<b>MUNICÍPIO</b>	<b>1991</b>	<b>2000</b>	<b>VARIAÇÃO</b>	<b>2010</b>	<b>VARIAÇÃO</b>
Arroio do Sal	174	411	136%	903	120%
Balneário Pinhal		524		1.291	146%
Capão da Canoa	909	1.460	61%	2.861	96%
Capivari do Sul		172		285	66%
Caraá		733		1.053	44%
Cidreira	450	707	57%	1.568	122%
Dom Pedro de Alcântara		229		329	44%
Imbé	283	793	180%	1.818	129%
Itati	-	-		336	
Mampituba		222		249	12%
Maquiné		680		815	20%
Morrinhos do Sul		264		370	40%
Osório	2.206	2.337	6%	3.582	53%
Palmares do Sul	564	806	43%	1.239	54%
Terra de Areia	709	982	39%	951	-3%
Torres	1.911	1.762	-8%	3.116	77%
Tramandaí	850	1.816	114%	3.741	106%
Três Cachoeiras	393	651	66%	954	47%
Três Forquilhas		279		358	28%
Xangri-lá		367		851	132%
<b>Rio Grande do Sul</b>	<b>470.384</b>	<b>733.087</b>	<b>56%</b>	<b>994.613</b>	<b>36%</b>
<b>Brasil</b>	<b>7.052.068</b>	<b>9.935.100</b>	<b>41%</b>	<b>14.081.480</b>	<b>42%</b>

Fonte: IBGE, 2021. Dados agrupados pela autora. Observação: os quadros em branco referem-se a municípios novos.

De acordo com dados do censo de 2000, o número de idosos no estado era de 733.087 habitantes, passando para 994.613 (IBGE 2010), o percentual de crescimento dessa faixa etária foi de 36%, evidenciando um decréscimo em relação ao aumento da população idosa no Litoral Norte que foi de 73% no mesmo período analisado. Destacam-se os municípios litorâneos com o grande crescimento de idosos no decênio 2000 a 2010 (Tabela 12).

**Tabela 12 - População acima ou igual a 60 anos nos municípios praianos e os municípios não praianos da AULINORTE (1991, 2000 e 2010)**

<b>Localização</b>	<b>1991</b>	<b>2000</b>	<b>%</b>	<b>2010</b>	<b>%</b>
Praianos	4.577	7.840	71%	16.149	106 %
Não Praianos	4.458	8.327	87%	11.792	42%
Litoral Norte	9.035	16.167	79%	27.941	73%
RS	470.384	733.087	56%	994.613	36%
Brasil	7.052.068	9.935.100	41%	14.081.480	42%

Fonte: IBGE, 2021. Dados agrupados pela autora.

O crescimento da população idosa nos municípios não praianos do decênio 2000-2010 foi de 42%, aumento superior comparado ao estado do Rio Grande do Sul que foi de 36%. Já os municípios praianos contaram com um crescimento de 106%. O fluxo de idosos para o Litoral Norte foi detectado a partir dos anos 1990 e intensificado nas décadas posteriores. Analisando-se os três últimos períodos censitários, essa realidade fica mais evidente (Figura 8): o aumento dos idosos no estado foi de 111%, enquanto nos municípios não praianos foi de 164% e nos municípios praianos foi de 252%, revelando um crescimento mais que o dobro do estado e duas vezes e meia que o do Brasil.

## Nº DE HABITANTES COM 60 ANOS OU MAIS NOS MUNICÍPIOS DO LN DO RS NOS ANOS DE 1991, 2000 E 2010

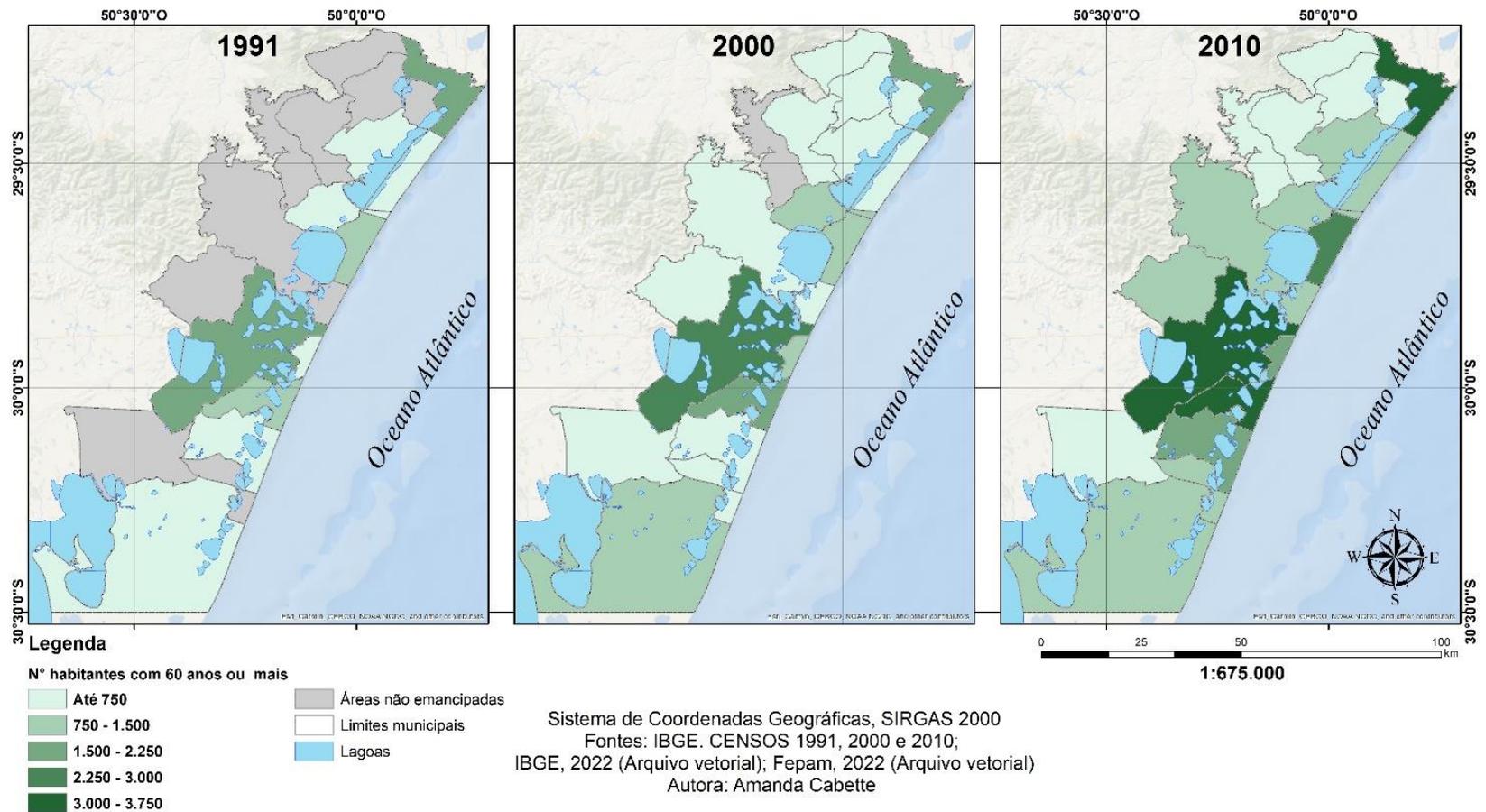


Figura 8: População acima ou igual a 60 anos no Litoral Norte do RS em 1991, 2000 e 2010. Fonte: IBGE, 2010.

No município de Osório, de acordo com dados da PNAD, os maiores fluxos migratórios originaram-se da Região Metropolitana de Porto Alegre que demandou 41%, os outros 37% vieram da própria AULINORTE, demonstrando que a migração intrarregional não é a predominante, mas tem um peso significativo, indicando rearranjos populacionais nos municípios economicamente mais dinâmicos em detrimento de perdas demográficas daqueles municípios com economia menos diversificada. Com 22%, aparecem os migrantes das demais regiões do estado. Já o município de Capão da Canoa, localizado junto a costa litorânea, apresentou uma característica relevante, apenas 17% dos migrantes originam-se de deslocamentos intrarregionais. Destacam-se os fluxos originários da Região Metropolitana de Porto Alegre que totalizam 62% do total. A partir desta análise, destaca-se a influência dos fatores locais e as oportunidades econômicas para o mercado de trabalho, tanto em ocupações qualificadas quanto não qualificadas.

## 6. CONFIGURAÇÃO SOCIOESPACIAL DO LITORAL NORTE: O CASO DE CAPÃO DA CANOA

*“O espaço se globaliza, mas não é mundial como um todo senão como metáfora. Todos os lugares são mundiais, mas não há um espaço mundial. Quem se globaliza mesmo são as pessoas e os lugares”.*  
Milton Santos

A estruturação desse capítulo está centrada na análise da configuração socioeconômica do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, produto de formações socioespaciais que se constituíram ao longo do tempo, caracterizadas por diversidades culturais, econômicas e políticas, destacando-se a dinâmica socioespacial do município de Capão da Canoa.

### 6.1 A topografia social do Litoral Norte

A construção social dos municípios do Litoral Norte pode ser entendida como o amplo espectro da ação de atores e grupos sociais com diferentes interesses que compõem essa Aglomeração Urbana, e a arena dos conflitos, através das disputas de comando político e econômico, é que nos ajudam a entender esse processo com a participação da sociedade civil e do poder público. Nessas ações revelam-se as ideias e os projetos de desenvolvimento intencionado para a região de estudo.

A formação socioespacial do Litoral Norte está intimamente ligada à cultura dos povos que ali se instalaram e que foram paulatinamente transformando o espaço que ocupavam, através de suas ações e com os meios disponíveis. Fomentados pelo poder político, propiciaram a primeira característica desse espaço social: a atividade agropecuária realizada em pequenas, médias e grandes propriedades, de base alimentar, e em precárias condições de produção no contexto da economia regional. Ainda no final do século XIX e início do século XX, a principal atividade econômica do Litoral Norte era a agropecuária. Desde a segunda metade do século XIX, quando as colônias alemãs atingiram razoável produção (1856), o excedente da produção escoava para os mercados de outras regiões. A produção, que encontrava sérias

dificuldades para o seu escoamento era realizada por carretas e barcos. Em 1921, no governo de Borges de Medeiros, foi implementado um sistema intermodal lacustre-ferroviário que passou a complementar a infraestrutura regional (STROHAECKER, 2007). Esse sistema era operado pela empresa Serviços de Transporte entre Palmares do Sul e Torres (STPT) constituindo-se de modal ferroviário entre Palmares do Sul e Osório, e de navegação lacustre até Torres, através de canais interligando as lagoas do Marcelino, do Peixoto, da Pinguela, do Palmital, das Malvas, dos Quadros, até a de Itapeva (SILVA, 1999).

A configuração socioespacial da região, nas primeiras décadas do século XX, apoiou-se na estrutura socioeconômica tradicional da sociedade gaúcha – agropastoril alicerçada na propriedade da terra. Devido à pequena população residente, reduzida presença de técnicas necessárias à evolução da produção tecnológica e à carência de redes de comunicações com outras regiões, a implantação de infraestruturas técnicas passou a ser o elemento crucial na reversão do quadro de isolamento da região. Nesse contexto, a valorização social da proximidade com o mar, das férias de verão ou do “veraneio” determinou a atração dos fluxos populacionais em direção ao Litoral Norte.

Esse processo de urbanização difusa marcada pela segregação socioespacial é recorrente no território brasileiro. Pois, o processo de urbanização no país não é um processo recente. Entretanto, tornou-se acentuado a partir da segunda metade do século XX. Ainda, neste mesmo século acentuou-se o processo de suburbanização. Destacam-se as metrópoles e cidades médias, onde este processo se fez acompanhado principalmente da expansão espacial da periferia urbana juntamente com os limites urbanos, enquanto expressão da segregação socioespacial da população de baixa renda ou em situação de vulnerabilidade social. A concepção de periferia torna-se complexa, quando se analisa a topografia social do Litoral Norte, marcada pelas condições precárias de infraestrutura e pela localização espacial defrontante com o mar, porquanto existem áreas sem infraestrutura que fazem divisas com espaços urbanos centrais.

Diante deste cenário, observa-se que a produção do espaço urbano ocorre, sobretudo em função dos interesses dos agentes imobiliários. A partir do desenvolvimento e da ocupação dos municípios do Litoral Norte, descrito nos capítulos anteriores, podemos traçar um breve panorama do crescimento urbano

na região, marcado pelas emancipações, orientados pelos fluxos migratórios e pela infraestrutura urbana. Os fluxos migratórios e a fixação de parte dos imigrantes no contexto da pandemia do coronavírus, a partir de março de 2020, é um caso a parte que nesta tese não abordamos. Mas para fins de registro, é importante frisar que houve um aumento nas demandas por habitação e serviços públicos nos municípios com maior densidade demográfica como Capão da Canoa, como mostra a reportagem veiculada pelo jornal Zero Hora, em 07 de novembro de 2020 (Figura 9).



Figura 9 - Jornal Zero Hora. Caderno Economia edição do dia 07/11/2020.

A princípio, contava com certa indiferença da sociedade e com o descaso do Poder Público, visto existirem grandes áreas desabitadas (em muitos casos, decorrentes da massa falida de loteadoras). As aglomerações subnormais juntamente com as ocupações irregulares foram negligenciadas pelo Poder Público, colocando-se como uma situação indefinida. Nesse sentido, embora fosse uma questão já percebida como problema social a exigir tratamento de ordem político-governamental, não recebia qualquer formulação ou encaminhamento de propostas para solucioná-la, sendo postergada pelo Poder Público. No final da década de 1990 e no início dos anos 2000, houve o “boom” no setor imobiliário na região. Destaca-se o município de Capão da Canoa, onde o mercado imobiliário apresenta-se como um dos principais polos de crescimento econômico regional. A expansão do segundo e do terceiro setor impulsionam a geração de tributos e de empregos diretos e indiretos, flexibilizando a economia urbana, além de impulsionar a dinâmica socioeconômica regional, destacando-se a permanência dos postos de trabalho praticamente durante todo o ano para segmentos da população economicamente ativa (STROHAECKER, 2007).

Porém, este intenso crescimento do mercado imobiliário não ocorreu em conjunto com a fiscalização do Poder Público. Logo, o crescimento do setor imobiliário foi associado ao aumento populacional experimentado ao longo dos anos, acompanhado da intensa expansão urbana, marcada pela ocupação irregular e aglomerados subnormais. Logo, os impactos socioespaciais se potencializaram e se refletiram sob várias formas e matizes no contexto regional, principalmente nos municípios defrontantes com o mar. Desse modo, a valorização do solo urbano associado com o crescimento populacional e o aumento das áreas periféricas potencializaram com o passar dos anos, os aspectos indesejáveis de insustentabilidade, degradação ambiental, informalidade, ilegalidade, e de alta exigência de serviços públicos. Esse processo conseqüentemente, levou os municípios litorâneos a acumularem problemas e demandas que se desdobravam nas mais diversas áreas de atuação do Poder Público, aproximando o sistema público de serviços a uma condição de colapso. Destaca-se também, a postura do Poder Público Municipal, no aspecto de inibir a sua atuação de forma preventiva, a negligência em relação aos impactos e o custo político que poderiam advir com a sua atuação, pode ter

contribuído para retardar o enfrentamento do problema e seu ingresso na agenda política (STROHAECKER, 2007).

Para analisarmos o processo de segregação socioespacial nos municípios do Litoral Norte deve se mencionar o processo de produção do espaço urbano na região. De acordo com Côrrea (1989), os agentes produtores do espaço urbano que fazem e refazem a cidade são: “(i) os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; (ii) os proprietários fundiários; (iii) os promotores imobiliários; (iv) o Estado; e (v) os grupos sociais excluídos”.

Na região de estudo, mais especificamente, no município de Capão da Canoa, a maior parte das grandes parcelas de terras provém de proprietários individuais. Essas parcelas de terras são oriundas de heranças familiares e outras são de propriedades de alguns especuladores imobiliários que atuam na região. Já os espaços segregados, de acordo com Strohaecker (2007), são resultado das desigualdades socioeconômicas que extrapolam a escala local e encontra similaridades nas escalas regional, estadual e nacional. Tais espaços são destinados aos estratos de baixa renda caracterizados pela ausência de infraestrutura urbana, localizados geralmente em terrenos impróprios e insalubres, denominados de acordo com o IBGE (2010) em áreas de Aglomerações Subnormais.

Ressalta-se o interesse dos proprietários fundiários na expansão dos limites urbanos, a partir da venda da paisagem, tendo em vista que a valorização do solo urbano se delimita a partir da orla litorânea em direção às áreas mais internas onde se encontram os campos úmidos e as lagoas costeiras. Os atores que atuam na comercialização (Corretores de Imóveis) dos lotes dos condomínios fechados são em sua grande maioria oriundos de Capão da Canoa. Entretanto, há uma ampla divulgação desses empreendimentos na capital e no interior do Rio Grande do Sul. Os planejadores de venda e profissionais de propaganda são vinculados a grandes agências de publicidade, porém, este tipo de serviço, na maioria das vezes, não é realizado nos municípios do Litoral Norte. A estratégia utilizada está vinculada diretamente a atender a demanda por residências de alto padrão, a qual está relacionada ao status dos condomínios, à segurança, e à infraestrutura oferecida.

Destaca-se, também, o papel do Estado que atua como regulador do uso

e ocupação do solo e na formulação de leis. Demonstrando sua atuação quando realiza serviços de infraestrutura; serviços públicos, como malhas viárias e saneamento básico. Na produção do espaço urbano do Litoral Norte existe também a ocupação dos grupos sociais excluídos, os quais segundo Corrêa (1989, p. 30), em terrenos públicos ou privados invadidos e/ou ocupados, “tornam-se, efetivamente, agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço, na maioria dos casos independentemente e a despeito de outros agentes.” Nos municípios de Capão da Canoa e em Xangri-lá estes grupos sociais são facilmente localizados. O bairro Novo Horizonte, em Capão da Canoa, e no município de Xangri-lá, o bairro Figueirinha, ganha maior destaque, pois localiza-se à margem da Estrada do Mar, porém do outro lado da rodovia localizam-se dois condomínios fechados de alto padrão: Atlântida Lagos Park e o Ilhas Park.

A produção do espaço urbano no Litoral Norte ocorreu de forma diversa e não planejada, motivo pelo qual vários municípios apresentam escassez de recursos quanto à infraestrutura urbana. De acordo com Strohaecker (2011, p. 117) pode se traçar panoramas na configuração urbana do Litoral Norte:

- i) Investimentos públicos nos setores de saúde, educação, tratamento do esgoto (Capão da Canoa), ampliação da rede de água (Torres e Xangri-lá), coleta seletiva de resíduos sólidos (Capão da Canoa);
- ii) Investimentos da iniciativa privada em turismo, lazer, comércio e serviços, empreendimentos imobiliários de grande porte;
- iii) Preocupação crescente com o meio ambiente frente à legislação mais rigorosa, em nível federal e estadual, e à ampliação da atuação do Ministério Público quanto à fiscalização dos crimes ambientais;
- iv) Conscientização da sociedade civil da sua parcela de corresponsabilidade com o meio ambiente e o interesse em participar das decisões do governo municipal quanto às questões relacionadas ao crescimento urbano;
- v) Pressão dos promotores imobiliários junto ao poder público municipal pela ampliação dos índices urbanísticos (taxa de ocupação, índice de aproveitamento, gabarito das construções) para fins de maior lucratividade/terreno.

Nesse contexto, o processo de urbanização do município de Capão da Canoa foi orientado e estruturado quase que exclusivamente pelo setor da construção civil, tendo nesse segmento a sua principal matriz econômica. O papel do mercado imobiliário destinado a atender as camadas sociais mais abastadas, cria e reproduz o uso de imóveis para ocupação sazonal (segunda residência). Assim, a expansão dos setores relacionados à construção civil e ao setor imobiliário direcionaram os fluxos populacionais que passaram a se fixar no município, principalmente pessoas com mão de obra sem qualificação atuando no terceiro setor, principalmente, como prestadores de serviços.

## **6.2 Segregação, mobilidade residencial e dinâmica imobiliária**

A partir da década de 1980, o setor da construção civil inovou na proposição de novos empreendimentos ligados à habitação para fins de lazer e recreação, como no caso do Grupo Capão Novo que empreendeu o balneário homônimo no município de Capão da Canoa com estruturas diferenciadas de serviços comuns e grande parque de lazer longitudinal à orla litorânea. Principalmente pelo fator locacional, a proposta de loteamentos diferenciados e condomínios horizontais de luxo, a partir de meados de 1990, teve uma significativa expansão. Esse novo produto imobiliário passou a ser ofertado como algo inovador e diferenciado com sofisticação e requinte, a partir de campanhas de marketing. Localizados à beira mar, possuem estrutura ampla para lazer, segurança e conforto. Para Souza (2013), a presença de novos atores e novas formas de articulação dos atores já existentes, garantiu o avanço deste novo produto imobiliário em Capão da Canoa e em Xangri-lá, voltado a um mercado seleta.

Os condomínios horizontais despertaram o interesse de um estrato de alta renda e esses novos empreendimentos difundiram-se para outros municípios vizinhos com a mesma proposta e perspectiva de venda da paisagem. Tal prática é lembrada por Ueda (2006) como um modelo que se sustenta sob a ótica de que o mercado imobiliário transforma as cidades em mercadorias que devem ser reproduzidas a partir do interesse das classes sociais mais abastadas. Para

Jardim e Barcellos (2011), as profundas alterações por conta de grandes investimentos imobiliários orientam e impulsionam a expansão das atividades do setor do comércio e dos serviços, logo, devem continuar atraindo os fluxos migratórios.

Dessa forma, o município de Capão da Canoa, como os demais municípios defrontantes com o mar, foi paulatinamente estruturado a partir da promoção imobiliária. Em decorrência, destaca-se também, o processo de urbanização difusa: distinção tanto na distribuição dos espaços de ocupação quanto no perfil socioeconômico dos seus respectivos ocupantes. O espaço urbano marcado pela venda e uso do solo, as áreas nobres e valorizadas, voltadas para o mercado imobiliário, foram reservadas para a população sazonal, contando com uma urbanização formalizada, marcada pela presença da infraestrutura e do controle urbanístico, e que desencadeou grande parte dos investimentos públicos dos municípios; esses espaços concentraram o público de média e alta renda (Figura 10). Em outro âmbito, para a população fixa, restaram as áreas que estavam fora do raio de interesse dos agentes imobiliários, as quais eram desprovidas de infraestrutura, pouco valorizadas para o setor imobiliário, ou até mesmo insalubres (STROHAECKER, 2007).



Figura 10 - Capão da Canoa/RS: Bairro Navegantes. Fonte: Acervo pessoal, abril de 2021.

A urbanização difusa no município de Capão da Canoa reflete os interesses do mercado imobiliário: construções destinadas para as classes de alta renda, concomitantemente, locais que acomodam o público de baixa renda, formando grande parte da massa operária que serve o setor da construção civil. De acordo Strohaecker (2007), esse contingente populacional se viu forçado a ocupar tais espaços, os quais também estavam à margem da atenção do Poder Público:

Para a população local restam os setores mais interiorizados, geralmente carentes de infraestrutura, de acessibilidade e de equipamentos públicos. Essa urbanização diferenciada apresenta expansão com fluxos migratórios de contingentes marginalizados em busca de trabalho na economia informal. (STROHAECKER, 2007, p. 217).

Nessa perspectiva observa-se que a urbanização difusa relaciona os distintos estratos socioeconômicos, áreas mais valorizadas do município e espaços de menor valorização imobiliária. O processo de urbanização em Capão da Canoa foi intensificado a partir dos anos de 1980, com a sua emancipação. A partir desse processo houve a densificação urbana (com a verticalização dos prédios), principalmente nas proximidades da área central, acelerando o número de obras e os índices urbanísticos dos empreendimentos (taxa de ocupação e índice de aproveitamento). Contudo, novas áreas passaram a ser interessantes para o mercado imobiliário, levando assim, a uma supervalorização, o que fomentou a rede especulativa. O crescimento urbano acelerado também continuou a atrair maiores fluxos migratórios que buscam melhores condições de vida, principalmente oportunidades de emprego e moradia, aumentando os limites da área urbana municipal. Destaca-se também, a nova reestruturação político-administrativa de Capão da Canoa, a condição de município, favorecendo assim, o poder de indução dos empreendedores dos setores imobiliários e da construção civil sobre as instâncias públicas, refletindo-se também na produção legislativa e permitindo cada vez mais a elevação dos índices de construção (STROHAECKER, 2007).

A alteração da Lei Complementar que instituiu o Plano Diretor (L.C. n.º 003/2004) exemplifica a importância dessa reestruturação sociopolítica. De acordo com Strohaecker (2007, p. 319), logo após a sua promulgação, foi introduzida a Lei Complementar n.º 002/2005, na qual os setores mais valorizados tiveram a taxa de ocupação máxima (na base da edificação) modificada de 85% para “isento”; o que significa uma ocupação de 100% sobre a área total do terreno (descontado o recuo frontal de 4,00 metros) demonstrando a forte hegemonia do setor sobre os rumos da cidade:

Com a análise da economia do município comprovou-se que a indústria da construção civil é um dos segmentos mais importantes, devido à geração de empregos e à arrecadação fiscal. Os agentes imobiliários, fundiários e da construção civil exercem forte influência na administração pública, pressionando os poderes instituídos a atuarem segundo os seus interesses. (STROHAECKER, 2007, 368).

Analisando o planejamento urbano, necessita-se considerar e distinguir os momentos distintos pelos quais passaram as cidades do Litoral Norte, principalmente os períodos históricos que antecederam e sucederam suas sucessivas emancipações. Segundo Strohaecker (2007, p. 162 – 163), é a partir da década de 1990 que passa a ocorrer uma preocupação por parte do Estado em regulamentar e fiscalizar o processo de urbanização dos municípios que compõem o Litoral Norte, pois se almejava a integração regional, a densificação demográfica e o crescimento socioeconômico. Mas a urbanização difusa nas últimas décadas, decorre provavelmente da descentralização político-administrativa (com o processo emancipatório), da carência juntamente com a ausência de fiscalização e da relativa omissão das instâncias de poder instituídas em garantir a preservação dos bens de uso público (STROHAECKER, 2007).

Nessa perspectiva registra-se, por parte do Estado, a ocorrência de planejamento e o desenvolvimento urbano dos balneários litorâneos; entretanto, após a emancipação dessas localidades, observa-se uma retração na gestão e na fiscalização do processo de urbanização, tanto pela negligência político-administrativa quanto pela pressão dos setores empresariais, principalmente o setor da construção civil. “(...) O incremento dos espaços segregados em Capão da Canoa é um reflexo das desigualdades socioeconômicas que extrapolam a escala local e encontra similaridades nas escalas regional, estadual e nacional.” (STROHAECKER, 2007, p. 255).

A partir da urbanização difusa, compreende-se que o município de Capão da Canoa apresenta estreita relação com os problemas referidos a esse processo, considerando os seguintes pontos em comum: a duplicidade característica de cidade formal/informal, marcada pela segregação de ordem socioeconômica e socioespacial; a ocorrência do processo de aceleração dos índices de urbanização, conjugado com o forte crescimento e influência do setor imobiliário, pautado na valorização especulativa da comercialização dos espaços urbanos; somado ainda, com a redução dos mecanismos de planejamento (pós-emancipação) e da carência e/ou ausência de políticas públicas no controle da expansão urbana. Através da análise comparativa entre o processo de urbanização brasileira e a do estado, observa-se que a Aglomeração Urbana do Litoral Norte segue as tendências do modelo nacional, apresentando características comuns e reproduzindo os mesmos problemas vistos no

processo de urbanização brasileira, tanto na questão da segregação social quanto na rápida expansão urbana, marcado pelas desigualdades socioespaciais e os interesses do capital especulativo imobiliário.

Nesse contexto, os problemas socioeconômicos e socioespaciais de municípios como Capão da Canoa e Xangri-lá tornam-se evidentes, principalmente no tocante ao saneamento urbano (STROHAECKER, 2007). A Tabela 13 sintetiza o adensamento populacional ocorrido nesses municípios nas últimas três décadas.

**Tabela 13 - Área territorial e densidade demográfica de Capão da Canoa e de Xangri-lá**

Municípios	Área Territorial (km <sup>2</sup> )	Densidade Demográfica (hab/km <sup>2</sup> )		
		1991	2000	2010
Capão da Canoa	97,1	244,4	314,09	432,96
Xangri-lá	61	97,44	134,38	203,67

Fonte: FEE, 2018.

A partir da análise da Tabela 13, observa-se que houve um crescimento da densidade demográfica e, muitas vezes a infraestrutura e os serviços públicos não acompanharam esse crescimento. A urbanização difusa nas áreas urbanas litorâneas dotadas de menor densidade e carência de infraestrutura foram tratadas como espaços nos quais o Estado mal conseguia gerir e oferecer serviços básicos. Essas áreas se tornaram alvo da especulação imobiliária e priorizadas para a construção de empreendimentos como os condomínios horizontais fechados escolhidos por pessoas de alto poder aquisitivo para fixar suas residências, a fim de viver longe dos grandes centros urbanos e/ou em busca de paisagens exuberantes marcadas pela presença do mar e das lagoas.

### **6.3 A Dinâmica Socioespacial e o Ordenamento Territorial**

De acordo com dados do último período censitário, a Aglomeração Urbana do Litoral Norte, com taxa de crescimento anual de 2,1% a.a, vem se expandindo no contexto demográfico recente, principalmente o município de Capão da Canoa (3,3% a.a). Nas últimas décadas, os municípios da região estudada, principalmente o município de Capão da Canoa, vem atraindo um

grande contingente de aposentados, que buscam, entre outros aspectos, qualidade de vida em cidades mais seguras com boa trafegabilidade, segurança e infraestrutura. Campos, Barbieri e Carvalho (2008) identificam a ausência de trabalhos em pesquisa e em publicações sobre migração de idosos no Brasil, onde poderia haver maiores fundamentações. Para eles, um dos aspectos pertinentes à migração de idosos está associado à idade, de modo que, quanto mais avançada, menor será a distância dos deslocamentos. Neste sentido, os municípios defrontantes com o mar, com seus acessos facilitados e próximos da capital, estariam influenciando a dispersão de aposentados para a região. Esta percepção foi apontada por Jardim e Barcellos (2011, p. 335), ao mencionar que a Aglomeração Urbana Litoral Norte possui uma forte contribuição pela migração de aposentados:

[...] As distribuições etárias das Aglomerações do Sul e do Litoral Norte expõem características um pouco distintas. A primeira tem proporções elevadas nas faixas entre 10 e 29 anos, semelhante à do RS, e na segunda há uma relativa concentração em faixa bem jovem, evidenciando a mais alta fecundidade da região das últimas décadas, juntamente com proporções mais altas nos intervalos entre 55 e 69 anos. O índice de idosos, nesse último caso, reflete, talvez, um fato que vem se evidenciando nas últimas décadas, que é a expansão da residência de aposentados, principalmente os mais jovens, nos municípios do Litoral Norte do Estado [...].

A expansão das atividades econômicas dos municípios do Litoral Norte torna-se atrativa e oportuna para um grande contingente de trabalhadores. Aposentados que gozem de boa saúde, aproveitariam sua vitalidade e disponibilidade propondo-se a mudar de cidade, acrescentando ao benefício da aposentadoria, um bônus à sua renda. Esta nova propositura também foi retratada em matéria no Jornal Correio do Povo (Figura 11), no caderno Plano de Carreira do dia 01/07/2013. A transição demográfica, especialmente na primeira década do século XXI apresentou uma diminuição, tanto em termos relativos, quanto absolutos, da população de idosos mais pobres (BRITO, 2008, p. 13). Um dos prováveis fatores que movem esta mudança de perfil, segundo Brito, é a política de transferência de renda, como a Aposentadoria Rural e o Benefício de Prestação Continuada.

**Carreira**

# Aposentado, mas na ativa

Conforme o MTE, pessoas com mais de 65 anos de idade continuam trabalhando

■ WAGNER MACHADO

O perfil do brasileiro que se aposenta e busca descansar vem reduzindo, ao menos, nas grandes cidades. O novo retrato daqueles que estão próximos da terceira idade é comprovado por pesquisa do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) que traz à tona o fato dos setores público e privado terem contratado 320 mil trabalhadores com mais de 65 anos em vagas formais em 2012, estimativa 7,08% superior do que no ano anterior.

A pesquisadora do Ipea (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada), Ana Amélia Camarano, que participou do estudo "Envelhecimento populacional, perda de capacidade laborativa e políticas públicas", sustenta que, em 2010, o grupo acima dos 60 anos era formado por 20,6 milhões de pessoas e, em 2040, chegará a 57 milhões. Diante desse panorama, ela acredita que a volta de trabalhadores aposentados ao mercado de trabalho é um fenômeno recente no Brasil e tem relação direta às melhorias nas condições de saúde da população. "Os 70 anos de hoje equivalem aos 50 de décadas atrás. Aliado a isso, as pessoas que possuem escolaridade mais baixa precisam complementar a renda e as que têm maior nível escolar, em sua maioria, possuem lugar no mercado. Sem falar no fator experiência, que é conquistada com a idade", avalia.

O profissional que trabalha no setor privado tem direito de se aposentar após 35 anos de contribuição, se for homem, ou 30 anos, no caso da mulher. O benefício celetista também é concedido em relação à idade: ao atingir 65 anos (homens) e 60 (mulheres) – combinado a uma contribuição mínima de 15 anos. Já para os servidores públicos, existe uma idade mínima de 65 anos para mulheres e de 60 para homens, mas com 30 e 35 anos de tempo de contribuição, respectivamente, além da aposentadoria compulsória aos 70 anos para os que estão sob regime estatutário.



Apesar de ainda estar trabalhando, Eduardo Rodrigues se sente feliz

## Descanso adiado por amor

O desejo de descansar, após quatro décadas dedicadas ao ofício, ainda está distante para o Técnico em Segurança do Trabalho Eduardo Rodrigues, de 58 anos. Morador de Sapucaia do Sul, aposentado, de forma proporcional, ela trabalha há 16 anos supervisionando as atividades dos colaboradores de uma concessionária de estradas entre Osório, Porto Alegre e Guaíba. "Eu sonhava em viajar com minha família, conhecer o Brasil, não me imaginava trabalhando depois do benefício. Mas é preciso para complementar a renda", diz.

Sem previsão para poder dormir até tarde e aproveitar mais a vida, Rodrigues conta que trabalha por necessidade, do contrário já estaria morando no Litoral. Ainda assim, ele se diz feliz por fazer o que gosta. "Me aposentei na época que ia mudar a lei. Me antecipei para não ser prejudicado", observa, ao comentar que já não dispõe da mesma saúde do passado e que atualmente ganha menos do que na antiga empresa.

Figura 11 - Jornal Correio do Povo. Fonte: Correio do Povo. Caderno Plano de Carreira edição do dia 1º/7/2013.

De acordo com dados do IBGE (2010), há outro fator relevante na migração de aposentados: a região apresenta o maior número de domicílios para segunda residência. Aqueles que já têm um imóvel na praia e passam a ter liberdade em decorrência da aposentadoria, quando inclinados a mudar para um local mais aprazível, optam pelo lugar onde já possuem residência e, muitas vezes, conseguem extrair uma renda extra alugando ou vendendo a propriedade que antes utilizavam como moradia fixa. Para o contingente populacional idoso, o principal fator de atração é a qualidade de vida, onde a paisagem e a segurança se somam incentivando-os a promover a mudança de lugar para morar. Observa-se estes fatores no município de Capão da Canoa, com perfil urbano industrial que passou a oferecer melhor estrutura de serviços, principalmente em relação à saúde, embora ainda tenha a necessidade de maiores avanços em consonância com a realidade brasileira. Neste aspecto, Capão da Canoa tornou-se um município acolhedor de população idosa. Ressalta-se também, o papel da indústria da construção civil no final da década de 1990, inovando em matéria de

habitação e expandindo a oferta de condomínios residenciais verticais de alto padrão construtivo. Em Capão da Canoa este tipo de empreendimento imobiliário passou a ser oferecido como algo inovador e diferenciado com sofisticação e requinte, muitas vezes utilizado em campanhas de marketing onde a venda da paisagem tornou-se um principal fator atrativo.

A maioria dos empreendimentos imobiliários na tipologia condomínios residenciais verticais destina-se à população sazonal e utilizados para fins de segunda residência. A dinâmica socioespacial do município de Capão da Canoa é visível na zona urbana, com o crescimento horizontal dos setores ocupados pela população permanente e o crescimento vertical dos setores ocupados pela população sazonal (STROHAECKER, 2007). No entanto, o setor mais densamente ocupado corresponde ao centro da cidade e aos bairros do entorno da orla litorânea como Navegantes e Zona Nova, em que predominam os edifícios de uso residencial multifamiliar. Portanto, o município de Capão da Canoa apresenta uma característica demográfica singular, uma população pendular significativa, o que potencializa o processo de crescimento urbano difuso, caracterizado pela verticalização dos imóveis e pela expansão dos limítrofes urbanos. Nessa perspectiva, a dinâmica imobiliária associada à dinâmica demográfica revela a produção do espaço urbano marcado pela segregação socioespacial e hierarquização na valorização e uso do solo urbano.

Destaca-se o Plano Diretor do município de Capão da Canoa, elaborado conforme estabelecido pelo Governo Federal, pela Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, denominado Estatuto da Cidade (Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana). No ano de 2004 o município de Capão da Canoa concluiu seu Plano Diretor, o qual estabelece o uso do solo e controle urbanístico, na zona central do município, como nos bairros e nos distritos balneários.

Salienta-se a importância da criação desse plano diretor municipal, já que ele representa um instrumento importante na política pública do município. Sendo sua principal finalidade o ordenamento territorial, voltado à definição dos padrões a partir do desenvolvimento socioeconômico municipal, bem como analisar e identificar as características físicas, as atividades predominantes e as tendências de crescimento urbano municipal, além de quantificar os problemas e as potencialidades territoriais. Nesse sentido, pode-se dizer que é um

mecanismo de controle e direcionamento da estrutura interna de uma cidade. De acordo com Strohaecker (2007):

Portanto, é premente a regulamentação do uso e ocupação do solo na instância municipal dos setores mais propensos à pressão antrópica. Os planos de gestão urbana ambiental nesse contexto mostram-se de suma importância para viabilizar o crescimento dentro de uma perspectiva de sustentabilidade (STROHAECKER,2007 p.188).

Nesse contexto destaca-se a importância do papel do Estado frente ao ordenamento territorial do município de Capão da Canoa, onde o capital imobiliário pressiona os órgãos reguladores do território para satisfazer seus interesses, especialmente em localidades urbanas próximos à orla, reservando tais espaços para a produção de residências secundárias para a população sazonal, e direcionando a população permanente para áreas mais distantes da linha costeira, ou com menor infraestrutura. O mercado imobiliário exerce importante participação no ordenamento territorial: o dinamismo da cadeia da construção civil compreende uma lógica inflacionária resultante da crescente especulação. Essa estratégia imobiliária resulta no aumento da segregação socioespacial no município, com propostas de moradia excludentes. Tal situação é potencializada pela realidade do processo migratório que se configurou no Litoral Norte do Rio Grande do Sul no qual há predominância de trabalhadores de baixa renda decorrentes deste fenômeno. Esta combinação é extremamente preocupante, principalmente pela dificuldade do poder público em conter as ocupações e invasões.

Infelizmente mesmo com a existência do Plano Diretor de 2004 e suas reformulações, o poder público municipal não realizou ações e regras rígidas quanto à produção e ao uso do solo urbano, dentro da perspectiva de qualidade socioeconômica e socioespacial. De toda forma, a ocupação da linha costeira, com condomínios multifamiliares verticais, apresenta-se como um fenômeno que tende a expandir ao longo dos anos, a venda da paisagem torna-se um eixo estruturante para a hierarquização e valorização do solo em todo o perímetro urbano do município. Portanto, pode-se considerar que a propagação dessas tipologias vem consolidando um padrão de ocupação em Capão da Canoa, e a especulação imobiliária é um dos principais elementos articuladores. Logo, a

economia urbana do município é posta no centro desse processo, e a maioria da população permanente está vinculada à produção e reprodução dos espaços edificados, para atender à demanda da população sazonal. No capítulo subsequente a ação do mercado imobiliário será mais detalhada.

Inserida neste contexto, a cidade de Capão da Canoa vem apresentando um conjunto de novos produtos imobiliários caracterizados pela incorporação de novos padrões construtivos. Nesse sentido, a produção do espaço urbano de Capão da Canoa se configura a partir dos condomínios de alto padrão, horizontais e verticais, de uso exclusivo e acesso restrito, e planejados lançados na cidade nas últimas décadas, que em seu conjunto pontuam o domínio de uma lógica de produção da habitação, da cidade e de um “novo urbanismo” que reflete a segregação socioespacial e a distinção como elementos elucidativos da fragmentação do espaço. Do mesmo modo, ressalta-se também, a importância dos investimentos em obras públicas e operações consorciadas que permitem tanto a valorização fundiária e determinação dos eixos de crescimento urbano, como também impulsionam o crescimento e diversificação da produção e de capitais de construtoras locais e regionais, que passam a direcionar recursos na produção residencial, dada a acumulação expansiva no setor (STROHAECKER, 2007).

Neste escopo, o papel do Estado se mostrou ineficiente e negligente convertendo-se no instrumento chave para as estratégias imobiliárias, tendo como fundamento o estímulo da hierarquização do solo urbano baseada no poder de renda e de compra da população permanente e sazonal, assim a cada ano o setor da construção civil ganha mais espaço na economia municipal por meio do cumprimento de um conjunto de estratégias econômicas, sociais e setoriais que tiveram como objetivo ampliar o mercado de trabalho, de crédito e de consumo interno em Capão da Canoa, em curto e médio prazo.

## **7. DINÂMICA IMOBILIÁRIA E AS TRANSFORMAÇÕES SOCIOECONÔMICAS EM CAPÃO DA CANOA**

*“Porque o processo de globalização não é resultado do acaso, é resultado de um planejamento extremamente bem-feito.” Milton Santos*

Este capítulo tem como objetivo discutir as estratégias do mercado imobiliário, associadas às atividades ligadas à indústria da construção civil no município de Capão da Canoa, pois tais atividades representam os principais alicerces da produção do espaço urbano municipal, já que atualmente o setor imobiliário é um dos principais expoentes na produção urbana local.

### **7.1 A dinâmica socioeconômica do município Capão da Canoa**

O setor imobiliário se desenvolve e se articula, conforme as cidades de expandem, a partir do valor e do uso do solo e, orientando os processos de crescimento que atuam em conjunto com a dinâmica socioeconômica municipal, envolvendo diversas atividades e diferentes agentes (SMOLKA, 1987). Destaca-se a participação da atividade de três grupos, conforme Botelho (2007):

- i) à indústria de promoção imobiliária;
- ii) as atividades imobiliárias, como a incorporação, o loteamento, a compra e venda, o aluguel de imóveis e as atividades de manutenção predial;
- iii) e a indústria da construção civil, que envolve a construção de edifícios e de obras de engenharia civil.

De acordo com Corrêa (1993), o segundo grupo, ligado às atividades imobiliárias, compõe os agentes que atuam na promoção das dinâmicas imobiliárias. A incorporação imobiliária possui papel de destaque, pois tem como objetivo a função econômica de criar a disponibilidade de terrenos para a construção ou para o loteamento (BOTELHO, 2007). Ainda nessa ótica, Smolka (1987) ressalta que para o capital incorporador não interessam as condições em

que o solo urbano é transformado, e o uso estabelecido nele, mas sim a densidade habitacional que poderá ser praticada em cada local acompanhada com o perfil socioeconômico da população local que irá consumir os empreendimentos imobiliários construídos.

Para compreender o perfil socioeconômico da população que habita permanentemente ou sazonalmente o espaço urbano de Capão da Canoa, é necessário conhecer as atividades econômicas locais mais relevantes, bem como as ações antrópicas envolvidas. Assim poder-se-á relacionar as diferentes formas de ocupação do espaço urbano. Destaca-se o setor da construção civil que ganha grande importância com a construção de condomínios horizontais, localizados próximos às lagoas e condomínios verticais, localizados defrontantes com a orla marítima. Segundo Strohaecker:

O setor imobiliário de grande porte vem investindo na região em loteamentos e condomínios fechados para um mercado de renda média alta. Os investimentos realizados pelo setor privado são vultosos, considerando-se a “produção” de praias artificiais lacustres, marinas e equipamentos de lazer e recreação dispendiosos (STROHAECKER, 2004, p.176).

Ao analisar a ocupação e o uso do solo em Capão da Canoa observa-se a diversidade de padrões de uso do solo, resultado das atividades exercidas pelo município, como: “polo de centralidade regional, polo turístico e sede municipal” (STROHAECKER, 2007). Nessa perspectiva, a estrutura socioespacial do município, atua em conjunto com a dinâmica de organização, apresenta-se em faixas distintas de ocupação, estruturadas especialmente e vinculadas a compra e venda do território municipal:

- i) áreas mais próximas a zona de praia- destinadas à população mais abastada de uso ocasional, vinculada à segunda residência ou ao turismo residencial;
- ii) áreas intermediárias a zona de praia- população de alta e média renda destinada especialmente à ocupação de moradores permanentes;

- iii) áreas mais distantes da zona de praia - marcadas pela ausência e escassez de infraestrutura urbana e de serviços, ocupada por classes menos abastadas, distribuídas entre a ocupação da população permanente e dos imigrantes sazonais que procuram trabalho no período de veraneio. Essa parcela da população, na maioria das vezes, encontra-se estabelecida de forma irregular em terrenos invadidos e/ou ocupados que não possuem condições de saneamento e infraestruturas básicas para atender à população de baixa renda que ali habita (STROHAECKER, 2007).

Como foi mencionado no capítulo anterior, a urbanização difusa segrega a paisagem urbana municipal, onde a existência dos condomínios fechados e das moradias irregulares estão concomitantemente em ambientes urbanos vizinhos, pois a dinâmica socioespacial do município de Capão da Canoa é visível na zona urbana, com o crescimento dos setores ocupados pela população permanente acompanhado pelo crescimento da população sazonal. De acordo com Kluge (2015), a intensa ocupação e o adensamento das construções nas centralidades do município são gerados por vários fatores, alguns associados à urbanização difusa caracterizada pelo crescimento e pela pressão do mercado imobiliário. Destacam esses principais fatores, não necessariamente nessa ordem de aparecimento:

- i) Acessibilidade e mobilidade urbana;
- ii) Presença da orla e da zona de praia;
- iii) Disponibilidade de serviços e infraestrutura urbana.

A partir dessa pesquisa constata-se que a configuração urbana do Litoral Norte, principalmente no que se refere ao município de Capão da Canoa, está representado por uma série de dinâmicas socioeconômicas regionais que se modificam ao longo do tempo e, em cada período, impõem novas formas de valorização, de uso e de ocupação do solo impulsionados pelo interesse do mercado imobiliário. Os diversos fatores e dinâmicas se conectam e se conflitam, causando modificações e alterações no espaço e no modo de vida dos seus habitantes. Essas complexas e contraditórias relações reafirmam o processo de

urbanização difusa, marcadas pelas severas desigualdades sociais ao longo do processo de ocupação urbana.

## **7.2 O turismo residencial e o uso dos domicílios temporários**

A atual presença do turismo residencial constitui um fenômeno importante, de acordo com Jimenez e Sosa (2012), além de se apresentar de maneira estendida em várias regiões, causa implicações e consequências para as regiões e locais que o recebem. Para os autores, a demanda para segunda residência, em geral, diz respeito aos aspectos como a paisagem e a evasão das áreas urbanas, são condicionadas por fatores dos tipos financeiros e fiscais, além de elementos relacionados com a infraestrutura urbana tais como: o transporte e a prestação de serviços. De acordo com Tulik (2001), o turismo residencial no Brasil assume sua importância nas cidades do Rio de Janeiro e de São Paulo, atingindo posteriormente o restante do país. E que seria fortalecido com o processo de urbanização marcado pelo turismo de massa, definida pela primeira onda de residências secundárias. Assim, não se trata mais de grupos isolados que têm propriedades para usufruir das férias e “veraneios”, mas sim de um grande número de pessoas, que se deslocam regularmente nos finais de semana para se “distanciar” dos grandes centros urbanos.

Ainda nessa perspectiva, Moraes (2007) salienta fatores que manifestam a influência no processo de valorização dos espaços, como os valores culturais vigentes. As áreas litorâneas representam um produto, cuja imagem é atribuída a venda da paisagem, na maioria das vezes, atrelada aos referenciais marítimos. A localização do município de Capão da Canoa foi um dos fatores responsáveis pelo crescimento do turismo residencial e pela segunda residência na área urbana, podemos apontar alguns principais fatores que contribuíram nesse processo:

- i. Capitais privados oriundos de outras regiões do estado, destaca-se a RMPA (metropolitana), e a RMSG (serra gaúcha);
- ii. Gestão Pública e estratégias políticas para facilitar os investimentos;
- iii. Oportunidades e abertura de postos de trabalhos, principalmente ligados ao setor da construção civil e de prestação de serviços, no

período de veraneio e conseqüentemente firmam residência no local;

- iv. A tradição das férias e dos períodos de veraneio no litoral;
- v. Ofertas e demandas por empreendimentos imobiliários, principalmente a construção de novas unidades do tipo apartamentos (condomínios verticais).

Para observar e analisar o processo de turismo residencial e a segunda residência buscou-se dados do Censo Demográfico Brasileiro (Tabela 14), no que se referem aos domicílios de uso permanente, ou seja, ocupados por residentes permanentes, e os domicílios de uso ocasional, de pessoas que possuem a segunda residência, ou imóveis destinados ao aluguel de veraneio.

Tabela 14 – Domicílios Recenseados: Total de domicílios, domicílios ocupados e não ocupados (fechados ou de uso ocasional) do município de Capão da Canoa – 2000 e 2010.

Capão da Canoa	DOMICÍLIOS RECENSEADOS							
	Total	PARTICULARES						
		Total	Ocupado	Não Ocupados				
				Total	Fechado(s)	Uso Ocasional	%	Vago(s)
<b>2000</b>	28.889	28.790	8.836	19.954	-	18.214	63,04	1.740
<b>2010</b>	40.343	40.302	13.660	26.642	-	23.990	66,11	2.652

Fonte: Censo Demográfico IBGE – 2000 e 2010. Elaboração da autora.

A partir da análise da Tabela 13, observa-se o aumento da residência secundária no município, pois os domicílios particulares de uso ocasional representavam, no ano de 2000, 63,04% dos domicílios particulares, tendo aumentado sua participação para 66,11% no ano de 2010. De acordo com o Censo de 2010, constata-se que aproximadamente 2/3 dos domicílios são de uso ocasional, as denominadas residências secundárias (Figura 12). Esses dados demonstram que a urbanização difusa se propaga a partir da ocupação

da população sazonal ou de segunda residência, pois os proprietários desses imóveis normalmente possuem sua residência permanente em outro município do país e/ou região. Ressalta-se também que o crescimento de imóveis no decênio analisado (2000 a 2010) representa mais de 39% de novos imóveis para uso residencial, esse fator enaltece a atuação do mercado imobiliário na produção de novos empreendimentos, para atender a demanda crescente.



Figura 12- Capão da Canoa/RS: condomínios horizontais Condado de Capão e Dubai, nas margens da RS-389 (Estrada do Mar) Fonte: Acervo pessoal, abril de 2021.

Nessa perspectiva, o setor do turismo torna-se uma atividade econômica atrativa para a economia municipal, onde a venda da paisagem e o valor do uso do solo orientam as dinâmicas imobiliárias associadas com o desenvolvimento das infraestruturas urbanas (LUCHIARI, 2001). Assim, o município de Capão da Canoa torna-se um polo econômico do Litoral Norte, concentrando o maior desenvolvimento socioeconômico da região. A ampliação e o avanço do turismo ressaltam a segregação socioespacial impulsionada pela urbanização difusa que

potencializa a hierarquização das áreas urbanas. De acordo com Strohaecker (2007):

Até a década de 1970, o eixo viário estruturador de Capão da Canoa era a Avenida Paraguassú, onde se localizavam as principais atividades de comércio e serviços. No entanto, com a emancipação e o crescimento demográfico dos últimos 20 anos, ocorreu uma expansão das atividades terciárias para eixos perpendiculares à referida avenida, principalmente em direção aos setores residenciais de população permanente como as avenidas General Osório, Rudá e Osmany Veras da Silveira (STROHAECKER, 2007 p.222).

Portanto, a função urbana de Capão da Canoa associada com seu sítio litorâneo, em um ambiente defrontante com o mar, condicionou a ocupação e o desenvolvimento socioespacial. Logo, a urbanização difusa das últimas décadas ampliou consideravelmente a importância da hierarquização socioespacial da referida área urbana, ampliando as desigualdades locais e regionais, direcionando a ação dos diferentes agentes produtores e reprodutores da cidade.

### **7.3 A economia urbana**

A economia urbana de um município pode ser avaliada a partir da produção local que pode refletir na dinâmica socioeconômica regional, principalmente se o referido município tiver uma função polarizadora, como o caso de Capão da Canoa. O setor imobiliário ganha destaque na economia municipal, no que diz respeito a demanda por mão de obra para trabalhar nos projetos, nas construções, nas reformas, na prestação de serviços diversos e nas obras de infraestrutura urbana. De acordo com Tulik (2001), observa-se que a demanda pela mão de obra local, em geral, reflete-se de forma positiva economicamente, pois representa postos de trabalhos para os moradores. No entanto, o tempo de permanência pode ser alterado por períodos de trabalho mais ou menos intensos, destacando-se a questão da sazonalidade da região de estudo. As atividades relacionadas ao setor imobiliário do município de Capão da Canoa foram analisadas a partir da compilação de dados estatísticos

primários e secundários extraídos da base de dados do IBGE (2010 e 2019), da Classificação Brasileira de Ocupações (CBO), baseada nas informações da RAIS (Relação Anual de Informações Sociais), do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), principalmente no que se refere à População Economicamente Ativa (PEA, 2010). De acordo com essa base de dados, a população total de Capão da Canoa estimada, em 2019, era de 53.769 habitantes (0,47% do Rio Grande do Sul), desse total 66,5% são a população potencialmente ativa e 30,3% são a população ocupada. Contudo, esses índices não representam o panorama real da situação do mercado de trabalho, uma vez que existe um vasto mercado informal, ou trabalhadores que atuam como autônomos. Do total de trabalhadores do mercado formal, as três atividades que mais empregam são: administração pública em geral (1.962), comércio varejista de supermercados (1.135) e condomínios prediais (730). Entre os setores característicos da cidade, também se destacam as atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários (IBGE e RAIS, 2020).

Para analisar a estrutura socioeconômica do município de Capão da Canoa, bem como suas principais atividades econômicas, que retratam a dinâmica do mercado de trabalho, a pesquisa fundamentou-se em dados fornecidos pela Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) dos anos 2020 e 2021 (Tabelas 14 e 15). No entanto, a RAIS não passa por uma análise rigorosa para identificar o potencial de problemas e testar a exatidão dos resultados, além de sofrer limitação de informações, pois se refere apenas ao emprego formal. Esse é um banco de dados rico e diversificado, que, se bem utilizado, fornece dados importantes do comportamento de emprego (BREITBACH, 2005).

Tabela 14 - Ocupações RAIS - Capão da Canoa - Ano (2020)

Grade de Grupamento	Admitidos	Desligados	Saldo	Estoque	Varição Relativa (%)
<b>Agricultura</b>	2	1	1	15	7,14
<b>Comércio</b>	3286	3070	216	4549	4,98
<b>Construção</b>	816	898	-82	1018	-7,45
<b>Indústrias</b>	177	241	-64	389	-14,13
<b>Serviços</b>	2473	2681	-208	4501	-4,42

Fonte: RAIS, 2022.

Tabela 15 - Ocupações RAIS- Capão da Canoa - Ano (2021)

Grade de Grupamento	Admitidos	Desligados	Saldo	Estoque	Varição Relativa (%)
<b>Agricultura</b>	5	1	4	19	26,67
<b>Comércio</b>	3806	3538	268	4817	5,89
<b>Construção</b>	1093	831	262	1280	25,74
<b>Indústrias</b>	272	248	24	413	6,17
<b>Serviços</b>	3124	2804	320	4821	7,11

Fonte: RAIS, 2022.

Um dado importante fornecido pela RAIS, no que se refere à cadeia produtiva de um município, são os dados das quatro grades de agrupamento com destaque para agricultura, comércio, construção, indústria e serviços. Na análise, foram utilizados dados do município de Capão da Canoa e comparados com os dados do estado do Rio Grande do Sul, objetivando estabelecer o grau de concentração da atividade. De acordo com Paiva (2004), a dinâmica de um território e sua região economicamente consistente deve partir do perfil de especialização, pois é necessário delimitar um indicador que diferencie as atividades voltadas para o mercado interno das atividades propulsivas. Este indicador, desenvolvido por Hildebrand e Mace (1950), é o Quociente Locacional que, segundo North (1955, p. 300/301), “[...] compara a concentração de emprego de uma determinada indústria em uma área (a economia objeto) com outra área (a economia de referência)”. Para tal investigação, utilizou-se da seguinte fórmula:

$$QL = (C_j^i \div C_j) \div (C_j \div C_{RS}^i)$$

Onde (1):

QL = Quociente Locacional (QL) > 1.0 – indica concentração de atividade;

$C_j^i$  = Construção no referente município;

$C_j$  = Todas as atividades (setores) do município;

$C_j$  = Construção civil no Rio Grande do Sul;

C<sub>RS</sub> = Todas as atividades (setores) no Rio Grande do Sul.

A Tabela 16 apresenta o grau de concentração do setor da construção civil no município de Capão da Canoa comparado com a cadeia produtiva do estado do Rio Grande do Sul.

Tabela 16 – Relação da cadeia produtiva por setor da construção civil e todas as atividades. Capão da Canoa– anos base 2020 e 2021.

Município	Ano	Construção Civil	Todas as atividades	Quociente Locacional – QL
<b>Capão da Canoa</b>	2020	816	6754	1,58
	2021	1093	8300	2,01

Fonte: Relação Anual de Informações Sociais – RAIS 2022. Elaboração da autora.

Após a aplicação do cálculo, os resultados para o município de Capão da Canoa, para os anos de 2020 e 2021, foram quocientes locacionais (QL), respectivamente, de 1,58 e 2,01, indicando assim que o setor da construção civil está relativamente mais concentrado em relação à média do Rio Grande do Sul (1,45). No que se refere ao comércio do município de Capão da Canoa, esse possui um desempenho mais significativo (Tabelas 15 e 16), entre todas as atividades desenvolvidas no município.

O setor terciário preponderante pode ser considerado reflexo das principais atividades econômicas municipais, uma vez que, do total de trabalhadores, as três atividades que mais empregam pessoas em Capão da Canoa são: administração pública em geral (1.962), comércio varejista de supermercados (1.135) e condomínios prediais (730). Entre os setores característicos da cidade, também se destacam as atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários (RAIS, 2022). Salienta-se também, as atividades ligadas à construção civil, que pode ser considerada propulsiva, de acordo com os QLs calculados (Tabela 16), bem como os demais produtos e serviços característicos da função, desde a fundação até o acabamento, também relacionada a reformas e à manutenção de imóveis.

Destaca-se a pesquisa realizada pelo SEBRAE e FGV mostrando que 16% das empresas do setor da construção civil estão funcionando da mesma forma que antes da pandemia, 64% estão funcionando com mudanças, 16% estão com o funcionamento interrompido temporariamente e 5% encerraram suas atividades definitivamente (SEBRAE; FGV, 2021). O estudo ainda mostra que o setor de turismo foi o mais afetado com a pandemia, tendo seu faturamento

uma redução de (-59%) em relação a uma semana normal, e considerando os serviços de alimentação uma queda de (-46%) em relação a uma semana normal (SEBRAE; FGV, 2021). O setor da construção civil durante a pandemia Covid-19 se manteve em situação em que a perspectiva de trabalho, bem como de produção foram alteradas, em especial durante os períodos de isolamento social, o que afetou drasticamente alguns segmentos, em especial àqueles que dependiam da circulação de pessoas.

Esses efeitos foram traduzidos na queda dos postos de trabalhos formais (Tabelas 15 e 16) e seus possíveis impactos na economia local ainda estão em processo de avaliação. Conforme indicam as Tabelas 15 e 16, observa-se uma redução das ocupações no setor da construção civil, segundo dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). Segundo dados da Confederação Nacional da Indústria, a falta ou alto custo de matéria-prima no setor, levou a uma alta de preços de 17.72%, no período de janeiro a novembro de 2020, e alguns insumos chegaram a registrar aumento superior a 50% no mesmo período (CBIC, 2020).

Nessa perspectiva, salienta-se a importância do setor da construção civil, pela sua capacidade de gerar efeitos na produção, na renda e no emprego, o que torna essa atividade fundamental para o desenvolvimento econômico do país (CUNHA, 2012). Conforme a Lei Federal de enfrentamento ao Covid-19, nº13.979/2020, o setor da construção civil é considerado essencial (BRASIL, 2020), e foi fundamental para garantir a renda e geração de milhares de empregos conforme relatório publicado pelo banco de dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC, 2020). Constata-se que, no ano de 2020 (Tabela 15), houve uma relativa diminuição do saldo de empregos, fazendo com que as empresas tivessem que reduzir o número de funcionários durante o tempo em que permaneceram fechadas. O setor da construção civil foi essencial para manutenção dos empregos na cidade, sendo um dos principais setores a contratar mão de obra durante o ano de 2020, no auge da pandemia. A pandemia de covid-19 ainda não acabou, mas o avanço na vacinação trouxe esperança de retorno à normalidade da vida das pessoas, contudo, as sequelas e consequências deixadas pela pandemia perdurarão por muito tempo. De forma geral, a ocupação litorânea tem contribuído para impulsionar o crescimento econômico, gerando um volume significativo de empregos que estão

relacionados direta ou indiretamente com a construção civil.

De acordo com Sessegolo (2014), o cenário do mercado da construção civil no litoral teve uma evolução nos últimos décadas, grandes empreendimentos e, conseqüentemente, grandes empreendedores surgiram, juntamente com postos de trabalho. Esse processo, além de impulsionar o crescimento econômico e impulsionar a urbanização, atrai fluxos migratórios de diversos lugares para a AULINORTE, em especial, para Capão da Canoa e municípios limítrofes, como Xangri-lá, Terra de Areia e Maquiné, pois são pessoas que almejam oportunidades de trabalho em diferentes setores do comércio e de serviços (Figura 13). Nessa perspectiva, a indústria da construção civil é responsável por uma série de atividades comerciais e de serviços complementares. Logo, a relevância do mercado imobiliário será descrita mais detalhadamente no subcapítulo subsequente.

MERCADO AQUECIDO



Mantete espera movimento acima da média no seu quiosque, recém reaberto, no calçadão de Imbé, mas teme que postura dos veranistas traga risco de novo fechamento

# Onda de otimismo no Litoral

Setores de comércio e serviços apostam em alta nas vendas, mas incertezas relacionadas à pandemia ameaçam os negócios

CAMILA KOSACHENCO

camila.kosachenco@zerohora.com.br

LEONARDO VIECILI

leonardo.viecili@zerohora.com.br

Basta uma caminhada para confirmar o diz-que-me-diz: reformas e construções estão em alta no Litoral Norte. No balneário de Atlântida, em Xangri-Lá, não é preciso andar mais do que uma quadra para avistar contêineres de entulho, além de montes de areia e brita em gramados à frente de casas. A cena ilustra o aumento na população das praias na pandemia.

Agora, com a proximidade do verão, surge nova onda de otimismo para a economia local. A expectativa de empresários é de que os meses de sol e calor consolidem o recente movimento de alta em setores do comércio e de serviços. Segundo lideranças de entidades, encontrar casa ou quarto de hotel para as festas de final de ano já virou tarefa difícil no Litoral Norte.

Mesmo com o otimismo, o período de veraneio ainda não está imune a incertezas. É que, além das interrogações sobre o coronavírus, existem dúvidas a respeito da estrutura para absorver uma população que deve voltar a subir. - Em tese, vai ter muita gente na praia. Neste ano, as pessoas vem fazer turismo mais perto

“

Em tese, vai ter muita gente na praia. Neste ano, as pessoas devem fazer turismo mais perto de casa. Queremos que elas venham, vamos recebê-las com os cuidados necessários, mas ainda estaremos em pandemia.

MARCELO MARQUES

Presidente da CDL Tramandai e Imbé

de casa. Queremos que elas venham, vamos recebê-las com os cuidados necessários, mas ainda estaremos em pandemia. Então, para evitar riscos de agravamento, precisamos de ações em conjunto com o Estado - avalia Marcelo Marques, presidente da Câmara de Dirigentes Lojistas (CDL) de Tramandai e Imbé.

Segundo estimativa da Associação dos Municípios do Litoral Norte (Amlinorte), a população local subiu de 397 mil para cerca de 720 mil habitantes nos últimos meses. A projeção tem como base dados que mostram, por exemplo, aumento no consumo de energia elétrica e na produção de lixo.

O salto populacional está relacionado, em parte, à possibilidade de trabalho no modelo de home office durante a pandemia. Restrições a viagens ao Exterior também levaram mais gaúchos para perto

do mar. O resultado é a maior demanda em setores como o varejo de materiais de construção.

Lojas do ramo fazem o que podem para reabastecer seus estoques, mas, ainda assim, há escassez de produtos básicos, como tijolos, telhas e cimento. Além da procura em alta, a parada de indústrias no começo da pandemia ajudou a reduzir a quantidade de itens disponíveis no mercado.

Dono da Carvalho Rede Construir, de Imbé, Rafael de Carvalho é um dos empresários que sentiram esse movimento. Em outubro, o faturamento da loja cresceu 60% na comparação com o mesmo mês de 2019, relata o proprietário. Enquanto isso, entregas de fornecedores passaram a ser postergadas.

- Em março, tivemos período em que fechamos a loja. Conseguimos retomar as atividades em abril. Nosso faturamento aumentou mês após mês.

O mercado imobiliário projeta manter o crescimento na reta final do ano. Na visão de Alexandre Prudencio, presidente da Associação das Empresas Imobiliárias e dos Corretores de Imóveis de Xangri-Lá (Associx), as perspectivas são "excelentes" para o aluguel de residências na alta temporada.

- Já estão faltando imóveis. A carteira das imobiliárias está quase lotada - diz o dirigente.

## Construção em disparada, hotelaria à espera de turistas

Passado o baque inicial da crise do coronavírus, a construção civil registrou disparada nos negócios no Litoral Norte. E a procura em alta tende a seguir nos próximos meses, com a chegada do verão, relata Alfredo Pessi, vice-presidente do Sindicato das Indústrias da Construção Civil no Estado (Sinduscon-RS). Pessi também é coordenador da entidade no Litoral Norte.

O dirigente estima que, nos meses de covid-19, a venda de casas na região chegou a se multiplicar por 10, enquanto a de apartamentos ficou oito vezes maior. Até o final de 2020, a expectativa é de que o estoque de imóveis já mobilados seja praticamente zerado, acrescenta Pessi.

- No início da pandemia, ficamos assustados. Pensamos que não venderíamos, que seria o caos, mas depois organizamos protocolos e saímos na frente - afirma. - Pela grande demanda, não vamos conseguir atender todas as pessoas. Estamos preocupados com a qualidade do atendimento. Nosso patrão é quem vem aqui e compra um imóvel - completa.

Outro setor de peso para a economia local, o ramo de hotelaria e alimentação aguarda os meses de calor para ter novo auge nos negócios. Presidente do Sindicato de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares do Litoral Norte, Ivone Ferraz lembra que o segmento sofreu na largada da pandemia. Em seguida, passou a registrar melhora com o maior fluxo de pessoas na região.

## Capacidade

Segundo Ivone, o cenário para a alta temporada é de "muito otimismo", mesmo com as restrições provocadas pelo coronavírus. De acordo com o modelo de distanciamento controlado do governo estadual, hotéis e municípios de bandeira laranja já podem operar com 60% dos quartos. O percentual é maior (75%) na cor amarela e menor (40%) na vermelha.

- As pessoas vão vir para a praia. A população não tem condições de sair do país com dólar alto ou fronteiras fechadas. Estamos preparados - aposta o dirigente.

Figura 13- Jornal Zero Hora. Caderno Economia edição do dia 06/11/2020.

## 7.4 O Mercado Imobiliário

Para identificarmos a promoção imobiliária por meio da ação dos principais agentes produtores do espaço urbano para fins de segunda residência no município de Capão da Canoa, conforme proposto nos objetivos específicos da tese, analisamos o fenômeno do *boom* imobiliário que se destacou com maior intensidade, a partir da década de 1990, esse período foi marcado pela construção dos edifícios residenciais multifamiliares. Esses empreendimentos consolidaram a expansão financeira municipal e, concomitantemente, orientaram a urbanização difusa: terrenos mais valorizados próximos à orla litorânea (Figura 14).



Figura 14 – Capão da Canoa/RS – Av. Beira Mar. Fonte: Acervo pessoal, abril de 2021.

Segundo entrevistas realizadas com representantes da ASSOCIC (Associação dos Construtores e Incorporadores da Construção Civil de Capão

da Canoa), o *boom* imobiliário foi tão relevante para o crescimento econômico em Capão, que uma parcela da população empregada no setor, por exemplo, que tinha uma empresa terceirizada na construção civil ou ainda trabalhava como empregado em uma imobiliária, deixou suas atividades e foi empreender como autônomo, constituindo novas empresas. Logo, algumas dessas firmas acabaram falindo no período de recessão econômica 2014-2016, mas os entrevistados enfatizaram que a construção civil é uma atividade extremamente relevante para a economia municipal. Admitiram, também, a má regulamentação dessa atividade por muito tempo. De acordo com a ASSOCIC, “muitos apartamentos que já foram comercializados diversas vezes, sem que ninguém tenha morado neles, é moeda de troca e de compra”. Nessa perspectiva, reafirma-se que o processo de especulação imobiliária é um importante componente e vetor de aceleração do processo de construção civil e desenvolvimento socioeconômico no município de Capão da Canoa, destacado pelo número de imobiliárias, construtoras e incorporadoras no município. A seguir, destacaremos algumas incorporadoras e construtoras atuantes em Capão da Canoa.

Quadro 2 – Principais Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias Associadas à Construção Civil no Município de Capão da Canoa.

<b>Principais Construtoras, Incorporadoras e Imobiliárias Associadas</b>
<b>Construtoras e Incorporadoras:</b>
-A. Schwartz Construtora e Incorporadora Ltda;
- Anvainer Construtora e Incorporadora Ltda;
- Area Real Construtora e Incorporadora Ltda;
- Aruba Construtora e Incorporadora;
- Auris Construtora e Incorporações Ltda;
- Brumar Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- Cândido Construtora e Incorporadora Ltda;
- Capão Novo Empreendimentos Imobiliários Ltda;
-Construtura e Incorporadora Pessi Ltda;
-Constrular Empreendimentos Imobiliários Ltda;
-Construmac Participações e Incorporações Imobiliárias Ltda;

- Construtora Perini Ltda;
- Construtora Pirâmide;
- D1 RS Empreendimentos e Incorp. Ltda;
- Dilacom Const. Incorp. Ltda;
- Dorata Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- Dunnas Construtora e Incorporadora Ltda;
- Edifique Construções e Incorporações Ltda;
- Ejemar Emp Imobiliários Ltda;
- Estevam CRG Const. e Incorp. Ltda;
- Gol Construções Ltda;
- Himugui Construtora e Incorporadora Ltda;
- ICS Construtora Ltda;
- Investe Construtora Ltda;
- JBM Imóveis Ltda;
- JCM Const. e Incorp. Ltda;
- Joma Const e Incorp Ltda;
- Jotaeme Construções Ltda;
- Junys Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- LEM Imóveis Ltda;
- Maasef Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- Martinello e Marques Construtora Ltda;
- MML Pugen Incorporadora e Construtora Ltda;
- Nazale Teixeira Imóveis Ltda;
- Nazmar Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- Nobilitá Imóveis e Construção;
- Norte Incorporadora Eireli;
- Orizon Construções e Incorporações Ltda;
- Pellegrini Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- Pioner e Teixeira Construções Ltda;
- Pugen Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- Raupp Construtora e Incorporadora;
- Rei Construções Eireli;
- Sua Morada Construtora e Incorporadora Eireli;

-Super Construtora; -Super Construtora e Incorporadora Ltda; -Terrasul Construções Ltda.
--

**Imobiliárias**

Adacon Imóveis Ltda.; Antonio Corretor de Imóveis; AP Investimentos Imobiliários; Avenida Atlântida Negócios Imobiliários Ltda.; Área Nova Negócios Imobiliários Ltda.; Alcione Menegaz Wepp – Território do Imóvel; Antonio MF Prado – Arena Vip Imóveis; Becker Imóveis; André Correa de Lima; Capão Sul imóveis Ltda.; Conceito Imóveis; E. D. da Cunha ME – Damascena Imóveis; Everton Gomes da Costa – ME; Daniel Junqueira Krás; Dobler Imóveis; Dunas Negócios Imobiliários Ltda.; Fank & Silveira Negócios imobiliários Ltda (duas imobiliárias); Flávio Silva – UNYS; Ferrari Imóveis Ltda (duas imobiliárias); Gilberto Pedrazzi Filho Imóveis; Grupo Excellence Investimentos Imobiliários; Hoffmann Imóveis; KMB Comércio de Imóveis Ltda.; Kroff Comércio de Imóveis Ltda.

Fonte: ASSOCIC de Capão da Canoa, 2021. Elaboração da autora.

De acordo com o representante entrevistado da ASSOCIC, as construtoras, incorporadoras e as imobiliárias representam vetores no processo de comercialização de imóveis, tanto no que se refere aos imóveis novos, como aos usados, pelo intenso trabalho que realizam no processo de valorização do solo urbano (Quadro 2). A partir dos meados da década de 1990, destaca-se a mudança do comportamento da maioria dos clientes, que vai a Capão da Canoa com novos interesses não apenas para adquirir a segunda residência, mas também para fins de investimento financeiro. Esses clientes têm certeza de que vão investir em um valor determinado, e vão obter valores maiores ao longo do tempo, acima do que fora investido no ato da compra. De acordo com o representante entrevistado da ASSOCIC, os negócios imobiliários, em Capão da Canoa, acontecem cotidianamente:

*“(...) um dos principais fatores que impulsionam a economia municipal, as vendas dos empreendimentos são realizadas basicamente a partir de parcelamento direto com as construtoras. E os recursos utilizados na construção dos empreendimentos são basicamente recursos próprios ou de investidores. Os financiamentos imobiliários bancários são relativamente baixos, os juros não são exorbitantes, esse fator estimula a venda, fazendo com que a inadimplência seja baixa em relação a outras cidades”.*

Nessa perspectiva, Abramo (2007) ressalta que a ocupação urbana nas áreas litorâneas, visa basicamente, à apropriação de um valor paisagístico, e se constituem a partir da hierarquização do solo urbano, para a implantação dos empreendimentos construídos. A produção dos imóveis residenciais exerce importante impacto socioespacial, considerando algumas relações como o preço elevado da terra e o status da sua localização, destaca-se: a acessibilidade, as paisagens naturais, os equipamentos sociais e as condições do meio físico.

Do mesmo modo, essa lógica produtiva, onde se observa uma crescente separação entre as atividades de construção, comercialização e incorporação, acaba por dissolver os custos com capital fixo, permitindo assim uma maior rentabilidade aos agentes capitalistas envolvidos nesta produção, além de possibilitar uma maior expansão geográfica de atuaçãoe produtiva das empresas e de caracterizar uma vantagem concorrencial nos mercados locais.

Por sua vez, para os agentes locais e regionais, a associação com estes grupos de atuação regional e local permite a captura de ganhos excepcionais vinculados à construção (através da introdução de modelos seriados e padronizados), à valorização imobiliária (vinculada aos ganhos de localização e venda da paisagem), à comercialização (onde se observa a intensificação das campanhas ostensivas de marketing) e à administração condominial.

A Tabela 17 identifica as maiores incorporadoras do município de Capão da Canoa a partir do respectivo capital social investido e seu tempo de atuação na cadeia produtiva municipal. A partir da análise dos dados da Tabela 17, constata-se que a maioria se constitui de empresas de capital limitado, integrada por sócios que apresentam relações de cunho familiar como irmãos, pais e filhos, casais. No entanto, o capital social investido da incorporadora Nazale Teixeira Imóveis se destaca pelo aporte de recursos em relação às demais empresas.

Para verificar o potencial construtivo da cidade de Capão da Canoa,

realizou-se pesquisa documental nos registros da Prefeitura Municipal a respeito do número de licenças para construção nos anos que constituem os decênios (1991 a 2020) descritos na tese. No período 1990-1999, verificou-se o início do processo de verticalização, e nas décadas posteriores de 2000-2010, verifica-se a intensificação das edificações multifamiliares verticais. Destaca-se as dificuldades na obtenção desses dados, uma vez que a Prefeitura Municipal não disponibiliza de forma eletrônica, isso significa que foi necessário fazer o levantamento de forma manual do período de 1991 até 1999, abrindo cada processo e fazendo a contagem dos itens necessários para o fechamento do quadro de análise. Por motivos metodológicos e operacionais, os imóveis sem licença para construção foram desconsiderados, pelo fato de as obras muitas vezes iniciarem sem a devida licença.

Tabela 17 – Principais Incorporadoras de Capão da Canoa

<b>Incorporadoras</b>	<b>Situação cadastral</b>	<b>Capital social investido</b>	<b>Sócios majoritários</b>
Nazale Teixeira Imóveis Ltda	ATIVA desde 2005-11-03	R\$ 10.000.000,00	- Leniara Neves; - Dalpias Teixeira; - José Nazareno Teixeira.
Construmac Participações e Incorporações Imobiliárias Ltda	ATIVA desde 2003-06-12	R\$ 112.000,00	-Dilecio Antonio Adamatti; -Rosi Alves dos Santos Adamatti
Pioner & Teixeira Construções Ltda	ATIVA desde 2012-05-02	R\$ 950.000,00	- Pablo Rech Pioner; -Oswaldo Olavo Teixeira; - Ednara Zilli Teixeira Pioner
A. Schwartz Construtora e Incorporadora Ltda.	ATIVA desde 2006-01-10	R\$ 1.610.000,00	-Catiór Pereira Schwartz; - Adolfo Luiz Schwartz

Inove Pellegrini Incorporadora Ltda	ATIVA desde 2021-03-05	R\$ 1.000.000,00	- Aurelio de Pellegrini; -Ricardo Santos de Pellegrini
-------------------------------------	------------------------	------------------	---

Fonte: CNPJ- Informações online. Elaboração da autora.

O Gráfico 1 registra o número de edifícios multifamiliares verticais, o total de apartamentos por unidade nos períodos compreendidos pelos anos de 1991 a 2010, respectivamente. Toda a extensão da década de 1990 está relacionada à primeira fase de expansão imobiliária do município de Capão da Canoa. Destaca-se que o ano de 1995 foi o de maior crescimento, seguido de uma desaceleração, essa significativa retração está associada aos efeitos negativos na agricultura gaúcha, relacionados ao fenômeno climático conhecido como El Niño<sup>11</sup> Oscilação Sul (ENOS), só retomando o mesmo potencial em 1999 (BERLATO, 2002).

Outro fator responsável pela desaceleração imobiliária, como já citado, foi o fato das licenças para construção fornecidas pela Prefeitura Municipal, serem liberadas quando a obra já estava em andamento, isso remete que o ano da licença não representa necessariamente o ano de início das obras (Gráfico 1 e Anexo 1). Além disso, em 2013, foi aprovada pela Assembleia Legislativa do Rio Grande do Sul e sancionada pelo governador, em 26/12/2013, a popularmente conhecida "Lei Kiss" (N. 14.376/13) que estabeleceu a obrigatoriedade, entre outros quesitos, de que os novos empreendimentos residenciais, comerciais, industriais e de serviços, tivessem um Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI) para fins de licença prévia e posterior habite-se, o que levou muitos empreendimentos em construção a se adequarem às novas normas. Os municípios do Rio Grande do Sul tinham um prazo de doze meses para

---

<sup>1</sup> O El Niño Oscilação Sul (ENOS) é um fenômeno climático que influencia diretamente o regime de precipitações no Rio Grande do Sul, acarretando consequências econômicas positivas ou negativas para a produção agrícola. O fenômeno provoca anomalias de precipitação, pode ocorrer também anomalias térmicas. Em anos de influência do El Niño, as precipitações são mais abundantes e as ondas de frio são de menores intensidades, o contrário ocorre sob a influência da La Niña, período negativo do fenômeno ENOS, as precipitações tendem a ficar abaixo da média e as ondas de frio são mais severas, os prejuízos para o agronegócio são maiores, pois fenômenos como estiagem e geadas podem afetar diretamente na produção (BERLATO, 2002).

estabelecerem normas próprias e os empreendimentos já concluídos tinham um prazo de adequação à nova legislação até dezembro de 2018.

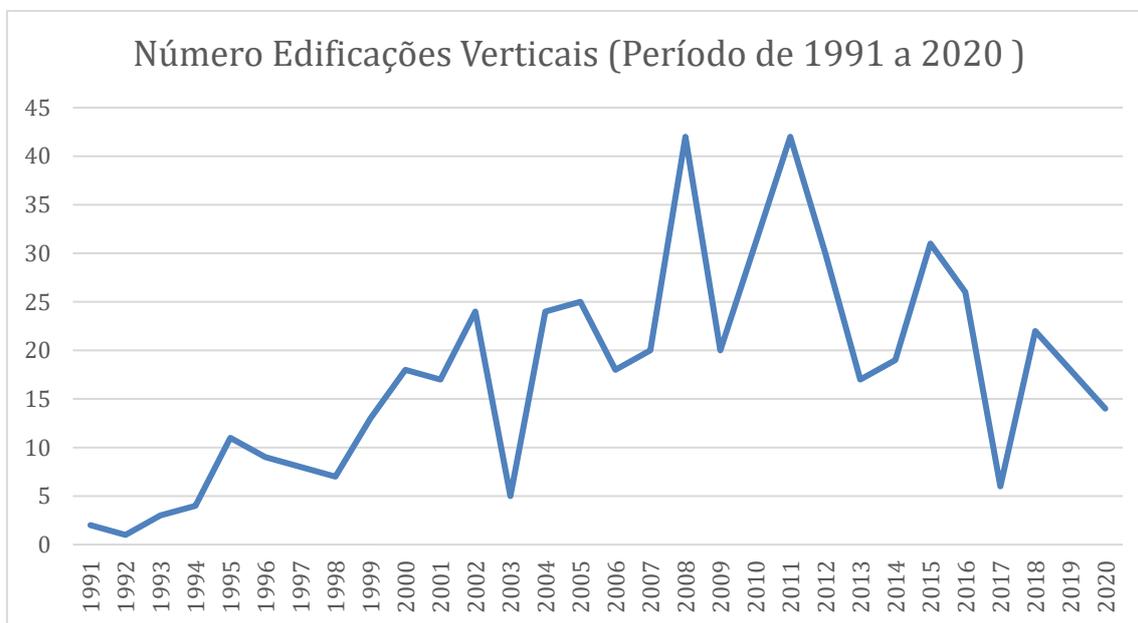


Gráfico 1: Fonte: Prefeitura Municipal de Capão da Canoa – Secretaria de Planejamento e Gestão. Elaboração da autora.

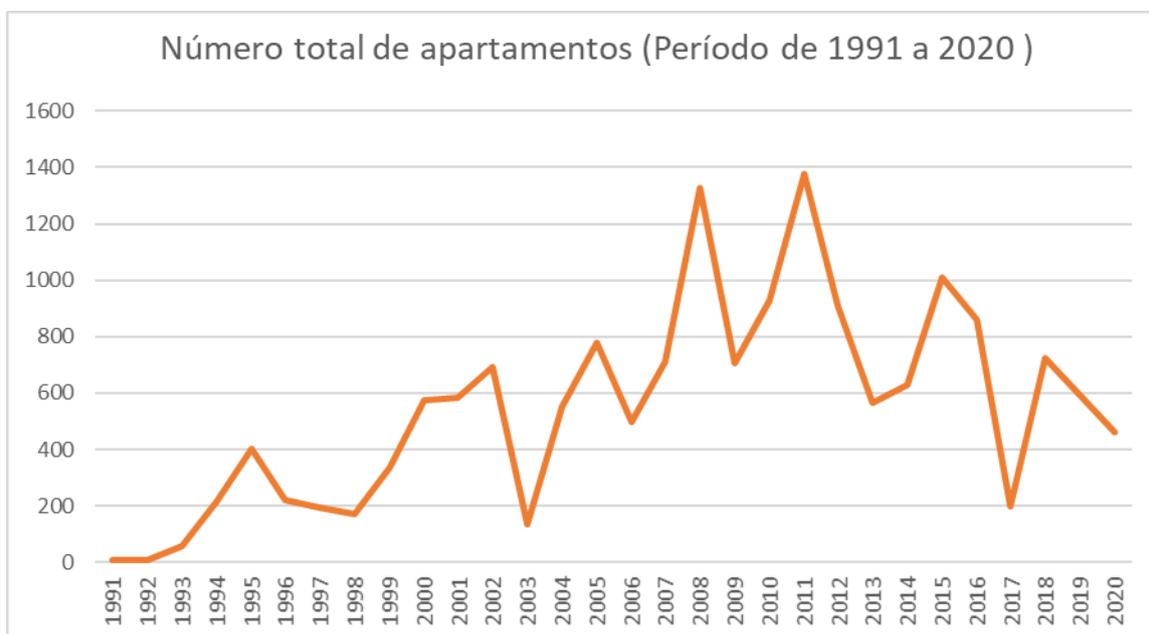


Gráfico 2: Fonte: Prefeitura Municipal de Capão da Canoa – Secretaria de Planejamento e Gestão. Elaboração da autora.

O período de 2000 a 2020 marca a segunda fase de crescimento imobiliário do município de Capão da Canoa, período caracterizado pelo *boom* imobiliário. Onde é possível observar a expansão dos edifícios multifamiliares, a área urbana está sofrendo consecutivas transformações, adquirindo uma estrutura densa, e os setores ligados ao mercado imobiliário são agentes centrais nesse processo. A partir desse dinamismo do mercado imobiliário, pode-se constatar que no município de Capão da Canoa cresceu a demanda por outras atividades, despertando o interesse dos empreendedores e de outros profissionais em investir no município (Figura 15).



Figura 15 – Capão da Canoa/RS- Bairro Navegantes. Fonte: Acervo pessoal, agosto de 2020.

Logo, os principais empreendimentos no município de Capão da Canoa com base no número de edificações (Gráficos 1 e 2), a partir dos dados da Prefeitura Municipal/Secretaria de Planejamento e Gestão, pode-se concluir que

o turismo sazonal, mesmo não sendo o segmento que mais gera empregos (turismo e lazer), influencia diretamente a ocupação do litoral, sendo um dos fatores responsáveis pelo desenvolvimento socioeconômico do município, pois indiretamente impulsionou outras atividades, como, por exemplo, relacionadas à construção civil, que é a responsável pelos empregos gerados durante a baixa temporada, e outras ligadas às demandas de infraestrutura urbana, relacionadas à indústria da construção civil. Esse estudo também permitiu fazer uma análise dessas atividades, destacando a importância de cada uma delas, de forma sintetizada e hierarquizada, ressaltando suas potencialidades e possíveis fragilidades com o objetivo de contribuir para os estudos da área do desenvolvimento regional.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao estudar e pesquisar sobre os municípios do Litoral Norte constata-se, cada vez mais, a valorização e a ocupação das áreas costeiras do Rio Grande do Sul. A procura de espaços mais tranquilos afastados dos grandes centros urbanos, o crescimento demográfico e o desenvolvimento do mercado imobiliário, podem ser caracterizados como um dos motivos da intensa urbanização dos municípios defrontantes com o mar da AULINORTE. Além disso, eles são responsáveis pela visível modificação da paisagem natural para uma paisagem totalmente urbanizada nos últimos 30 anos. Um dos fatos elencados na tese foi a urbanização difusa a partir das práticas do turismo, como o lazer e a recreação, atraindo um grande número de pessoas, proveniente de diferentes localidades e contemplando diferentes escalas geográficas (interregional e intrarregional). Logo, o mercado imobiliário orienta esse processo de urbanização difusa, nas suas estratégias de produção e reprodução do capital. Nesse cenário, a construção civil ocupa lugar de destaque na economia regional, envolvendo parte importante da população permanente e dos veranistas.

O estudo sobre cidades litorâneas tornou-se desafiador, principalmente pelo fato de se tratar de espaços costeiros de diferentes perfis socioeconômicos. O caráter da ocupação costeira apresenta-se na grande maioria com perfil urbano, principalmente em locais de atividades de turismo e veraneio, bem como as atividades da construção civil e do mercado imobiliário. Portanto, observa-se a crescente produção das segundas residências, resultado da busca de uma parcela mais abastada da população pelo turismo residencial no litoral, e o aumento dos estoques imobiliários para satisfazer a demanda local e regional, além de ganhos financeiros dos empreendedores e dos compradores.

A primeira constatação foi verificar que o crescimento populacional ocorreu nos municípios à beira mar, cuja dinâmica migratória difere bastante dos demais municípios não praianos, alguns desses municípios sequer apresentaram crescimento, sendo que até diminuíram sua população, sobretudo aqueles municípios com perfis rurais. Essa tese partiu do propósito de verificar e analisar a configuração socioespacial e socioeconômica dos municípios do Litoral Norte a partir da articulação de três esferas: a urbanização, a dinâmica

demográfica e o mercado imobiliário, tendo como eixo propulsor a venda da paisagem urbana, a produção de segundas residências, considerando as estratégias do mercado imobiliário e a regulamentação do uso do solo urbano. A proposta dessa pesquisa visou compreender a urbanização difusa regional, destacando a dinâmica socioespacial e socioeconômica dos municípios que compõem a Aglomeração Urbana do Litoral Norte.

O aumento na geração de emprego foi um dos principais fatores de atração migratória para os municípios constituintes da AULINORTE, impulsionado primeiramente pela construção civil. O setor imobiliário foi o grande responsável pela contratação de mão-de-obra qualificada e não qualificada para serviços nas mais diversas áreas. O mote para o sucesso da construção civil nas praias foi a inovação através de novas propostas de moradia baseadas na venda da paisagem e na construção de imóveis de luxo. Destacam-se os condomínios horizontais fechados que se tornaram um produto de elevado padrão e que por sua vez necessitam de grande número de trabalhadores secundários, como jardineiros, porteiros, vigias e trabalhadores domésticos.

A qualidade de vida apontada nas cidades interioranas também merece destaque, pois retém aqueles que lá já vivem e atrai pessoas de todas as idades. Destaca-se a migração de aposentados, muitas vezes estimulada pela alternativa saudável de vida, longe do stress dos grandes centros urbanos, salientando-se, nas últimas décadas, o poder aquisitivo desse grupo etário em expansão nos espaços litorâneos. Alguns acrescentaram rendimentos à sua aposentadoria com as oportunidades de trabalho surgidas no litoral, outros por gozarem de bom imóvel na praia ou condição para adquiri-lo. As principais exigências desse grupo para motivá-los a migrar são melhor acessibilidade, sociabilidade, segurança e paisagens naturais.

Destaca-se o município de Capão da Canoa, onde a sua localização defrontante com o mar, potencializa os fatores de atração no município, de forma que o turismo sazonal, a construção civil, o movimento de aposentados e a geração de empregos com a expansão do terceiro setor da economia, pelo crescente empreendedorismo de pequeno e médio porte, se alicerçam e se completam fortemente neste diferencial. Para tanto, além da análise pormenorizada sobre as especificidades internas ao circuito imobiliário de Capão da Canoa, buscamos elencar as conexões deste com os demais circuitos de

reprodução do capital - produtivos e financeiros -, em suas múltiplas escalas, tendo como aporte teórico-analítico o processo de reestruturação em suas dimensões econômica, produtiva, espacial e imobiliária.

Dessa forma, os aportes teóricos e metodológicos foram construídos de maneira que se pudesse compreender a lógica dominante de produção do espaço urbano pelo processo de produção do capital imobiliário, pela constante necessidade da circulação do capital no ambiente construído, e pelo movimento contínuo da especulação imobiliária e construção civil.

Algumas dificuldades foram encontradas durante o levantamento de dados, infelizmente os dados demográficos não acompanharam o dinamismo do mercado imobiliário, pois o último Censo foi no ano de 2010. Logo, os aportes teóricos, os dados quantitativos e qualitativos, e a metodologia utilizada, demonstraram ser capazes de demonstrar a articulação entre as três esferas: a urbanização, a dinâmica demográfica e o mercado imobiliário.

No levantamento sobre o crescimento e a ocupação urbana de Capão da Canoa, mostrou-se que, desde a década de 1940, houve uma preocupação do poder público municipal em propor um ordenamento territorial de uso e ocupação do solo. No entanto, ao longo das décadas posteriores, o capital imobiliário orientou o crescimento urbano, pressionando os órgãos reguladores do território para satisfazer os interesses do mercado imobiliário, especialmente em setores próximos à orla, reservando tais espaços para a produção de residências secundárias para a população sazonal, e empurrando a população permanente para áreas mais distantes da linha costeira e com menor infraestrutura.

O setor imobiliário ganha destaque na participação do desempenho da economia local. Um exemplo do dinamismo da construção civil é a transformação do patamar de novos empreendimentos imobiliários, com a média mais do que quadruplicando entre o período de 1990-1999 e 2000-2010, localizados essencialmente na região central do município, marcados pela presença e pela qualidade dos serviços e a infraestrutura urbana.

Ao final desta tese registra-se algumas preocupações e apontamentos para pesquisas futuras, uma vez que o aumento dos fluxos migratórios para a região também alerta para riscos e não somente oportunidades. Salienta-se a questão territorial no que se refere à sua arquitetura, costumes, cultura, natureza e toda construção social e histórica, desde a sua ocupação e crescimento

urbano, para aquilo que qualquer território possa perder e/ou ser descontextualizado que é a sua identidade. A natureza singular da região reúne o mar, a mata atlântica e as lagoas que necessitam de dispositivos legais que a preserve diante de setores produtivos e especulativos que avançam progressivamente em prol dos interesses capitalistas e do desenvolvimento econômico regional.

O mercado imobiliário deverá manter uma lógica inflacionária resultante da crescente especulação. Tal comportamento só faz aumentar a segregação espacial na região com espaços onde a infraestrutura urbana é rarefeita ou inexistente. Nesse contexto destaca-se os fluxos migratórios, no qual há predominância de trabalhadores de baixa renda. Esta combinação é extremamente preocupante principalmente pela dificuldade do poder público em fornecer serviços básicos e infraestrutura urbana nas áreas ocupadas e/ou invadidas

Por último, a visão convencional a partir do desenvolvimento socioeconômico precisa ser analisada, debatida e revista, pois o desenvolvimento regional não é produzido apenas pelo crescimento econômico. Sem dúvida este é importante e fomenta a capacidade e melhoria dos investimentos em áreas sociais básicas imprescindíveis à população. Entretanto, este crescimento não pode vir desencadeando outras mazelas inerentes às suas respectivas comunidades. Já são visíveis no Litoral Norte do Rio Grande do Sul, problemas de marginalização, resíduos e outras ocorrências. De acordo com expectativas do IBGE (2022) os elementos apontados na tese indicam que o crescimento populacional na região deverá aumentar o equivalente a 1,56% ao ano. Logo, a efetividade do setor imobiliário e da construção civil, os condomínios fechados e a expansão do comércio e do empreendedorismo de baixa qualificação seguem crescendo pelos municípios constituintes do Litoral Norte. Sobre eles, novas frentes de pesquisa se farão necessárias para melhor compreensão do desenvolvimento regional.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, P. A dinâmica imobiliária: elementos da espacialidade urbana. Rio de Janeiro: UFRJ, 1988 (Dissertação de mestrado).

ABRAMO, P. **Mercado e Ordem Urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand do Brasil, 2001.

ALEDO, A. CAÑADA, E. **El turismo residencial em tempos de crisis: fin de um modelo?** Icaria Editorial AS. Barcelona, 1996.

ALEDO, A. De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial. In: ALEDO, A. CAÑADA, E. **El turismo residencial em tempos de crisis: fin de um modelo?** Icaria Editorial AS. Barcelona, 2012.

ALBERS, M.; FERNANDEZ, R.. Financialization and Housing: Between Globalization and Varieties of Capitalism. **Competition & Change**. Vol 20, Issue 2, 2016.

ANDRADE, J. V. **Turismo: fundamentos e dimensões**. 8. ed. 5a Reimpressão São Paulo: Ática, 2005.

ARAÚJO, E. F.. Entre o litoral e o urbano: o turismo litorâneo na Região Metropolitana de Fortaleza. **Caminhos de Geografia (UFU)**, v. 14, p. 64-80, 2013.

ASSIS, Lenilton Francisco. Turismo de segunda residência: a expressão espacial do fenômeno e as possibilidades de análise geográfica. **Revista Território**. Rio de Janeiro. Ano VII-nº 11,12,13-set./out., 2003.

ASSOCIC. Associação dos Construtores e Incorporadores da Construção Civil de Capão da Canoa. Disponível em [www.associc-rs.com.br/](http://www.associc-rs.com.br/)

**ATLAS SOCIOECONÔMICO DO RIO GRANDE DO SUL**. Rio Grande do Sul. Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão. Departamento de Planejamento Governamental. 6. Ed. Porto Alegre, 2021. Disponível em: <https://atlassocioeconomico.rs.gov.br/inicial>.

BARBOSA, C. (2005). Segunda Residência e Cidade Difusa. **X Colóquio Ibérico de Geografia** - "A Geografia Ibérica No Contexto Europeu," 1–21.

BARRETO, Bruna. **Análise da expansão dos condomínios horizontais em Xangri-lá/RS**. Trabalho de conclusão do curso de bacharelado em Geografia. IGEO/UFRGS, 2022.

BERLATO, M. A.; FONTANA, D.C. **El Niño e La Niña: Impactos no clima, na vegetação e na agricultura do Rio Grande do Sul; aplicações de previsões climáticas na agricultura**. Porto Alegre: UFRGS, 2002.

BRASIL, **Estatuto da cidade**: guia para implantação pelos municípios e cidadãos: Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. 2 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, 2002.

BENHAMOU, F. C. **Turismo e veraneio nas regiões periféricas da metrópole carioca**. Núcleo de Planejamento Urbano e Regional/PLANUR, 1971.

BERQUÓ, E. Perspectivas Demográficas do Brasil no Próximo Milênio. In: **RevistaBiótica**. Disponível: [http://revistabioetica.cfm.org.br/index.php/revista\\_bioetica/article/viewFile/413/376](http://revistabioetica.cfm.org.br/index.php/revista_bioetica/article/viewFile/413/376). Acesso em julho de 2018.

BOBBIO, Norberto. MATTEUCCI, Nicola. PASQUINO, Gianfranco. **Dicionário de política**. Brasília: Ed. Universidade de Brasília, 1998

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**. São Paulo: Annablume/FAPESP, 2007.

BOYER, M. **História do turismo de massa**. Tradução de Viviane Ribeiro. Bauru: EDUSC, 2008.

BRITO, Fausto. **A transição demográfica no contexto internacional**. Belo Horizonte: UFMG/Cedeplar, 2007.

CABETTE, Amanda. **Dinâmica Demográfica e a produção Imobiliária em Porto Alegre/RS**. (Dissertação de Mestrado). 2015. Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2015.

CAMARGO, J. M. Flexibilidade e produtividade do mercado de trabalho brasileiro. In: \_\_\_\_\_. (Org.). **Flexibilidade do mercado de trabalho no Brasil. Rio de Janeiro**: Fundação Getúlio Vargas. 1996. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S141380502008000300001&script=sci\\_arttext&tlng=pt](http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S141380502008000300001&script=sci_arttext&tlng=pt)>. Acesso em: 19 maio 2021.

CAMPOS, M.B.C, BARBIERI, A.F.; CARVALHO, J.A.M. Uma análise demográfica e espacial das migrações de idosos no Brasil, 1980 a 2000. In: XVI ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS. **Anais...**,Caxambu: ABEP, 2008;

CAPÃO DA CANOA. **Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal**. Disponível em:[http://www.capaodacanoa.rs.gov.br/index.php?modulo=ver\\_pagina&pagina=39](http://www.capaodacanoa.rs.gov.br/index.php?modulo=ver_pagina&pagina=39)>. Acesso em: Janeiro de 2022.

CARGNIN, Antonio Paulo. **Políticas de desenvolvimento regional no Rio Grande do Sul**: vestígios, marcas e repercussões territoriais. Brasília, DF: Ministério da Integração Nacional, 2014. 236p.

CARLOS, Ana Fani A. (org.). **Os Caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994.

CARLOS, A. F. A. **Espaço-Tempo na Metrópole**. São Paulo: Contexto, 2001. 368p.

CARLOS, A. F. A. A segregação como fundamento da crise urbana. In: SILVA, José B.; LIMA, L. C.; DANTAS, E. W. C. (Org.). **Panorama da Geografia Brasileira 2**. São Paulo: Annablume, 2006, p. 47-56.

CARLOS, A. F. A. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade. São Paulo:** Labur Edições/GESP, 2007. v. 1. Disponível em: <<http://www.fflch.usp.br/dg/gesp>>. Acesso em 3 de jun. 2011.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1893.

CHESNAIS, F. **A mundialização do capital.** São Paulo: Xamã, 1996.

CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção. Setor da construção registra aumento de empregos durante a pandemia.. 26 de out. de 2020. Disponível em: <Setor da construção registra aumento de empregos durante pandemia - CBIC - Câmara Brasileira da Indústria da Construção>. Acesso em: 19 de ago. de 2022.

CORBIN, Alain. Vivienda secundaria y residencia múltiple en España: una aproximación sociodemográfica. **Scripta Nova – Revista eletrônica de geografia y ciencias sociales.** Barcelona, v. VIII, n. 178, diciembre de 2004. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-178.htm>>. Acesso em: 27 set. 2020.

CORBIN, Alain. **O território do vazio:** a praia e o imaginário ocidental. Tradução de Paulo Neves. São Paulo: Companhia das Letras, 1989.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano.** São Paulo: Ed. Ática, 2002.

COSTA, L.C. Aspectos político-administrativos do planejamento urbano. In: TOLEDO, A. H. P. de; CAVALCANTI, M. (Org.). **Planejamento urbano em debate.** São Paulo: Cortez & Moraes, 1978.

COSTA, H. S. de M. (2000). Desenvolvimento urbano sustentável: uma contradição de termos? **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais.** Rio de Janeiro, n. 2, pp. 55-70.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. **Mar à vista:** estudo da maritimidade em Fortaleza. Fortaleza: Museu do Ceará/Secretaria de Cultura e Desporto, 2002

DANTAS, E.W.C. **Maritimidade nos trópicos:** por uma geografia do Litoral. Fortaleza: Edições UFC, 2008.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; FERREIRA, Angela Lúcia; CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda. **Turismo Imobiliário nas Metrôpoles** (Coord.). Rio de Janeiro: Letra Capital, 2014.

DAVIDOVICH, Fany. **Um repensar da favela: tendências e questões.** Cadernos Metrôpoles, nº 4. São Paulo: Ed. EDUC, 2003.

DESCHAMPS, M. V. et al. Afinal, o que induz o crescimento nas aglomerações litorâneas? In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS, 12., 2000, Caxambu, MG. **Caderno de Resumos Brasil, 500 anos:** mudanças e continuidades. Belo Horizonte: ABEP, v.1, p.115-116, 2000.

ETGES, Virginia Elisabeta. A região no contexto da globalização: o caso da região do Vale do Rio Pardo. In: VOGT, Olgário & SILVEIRA, Rogério L. (org.) **Vale do Rio Pardo: (re)conhecendo a região**. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2001.

ESPÍNOLA, Andréa M. **Transformações Espaciais na Zona Costeira: um estudo das relações entre economia, turismo e território**. Tese (Doutorado em Planejamento e Espaço Urbano e Regional). UFRGS, Porto Alegre. 2013.

FEE. Fundação de Economia e Estatística do Rio Grande do Sul. **Centro de Informações Estatísticas, documentos FEE**. Índice de Desenvolvimento Socioeconômico do RS (IDESE)— 1991-00 /Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Heuser. Documentos FEE; n. 58. Porto Alegre: FEE, 2003.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. 2ª ed. São Paulo: Edusp, 1997.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: ed. Hucitec, 1980

HARVEY, David. **Justice, Nature & the Geography of difference**. Oxford: Blackwell, 1996.

HARVEY, David. **Condição Pós-moderna**. São Paulo: ed. Loyola, 2005

HIERNAUX-NICOLAS, Daniel. La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano. In: **Scripta Nova**. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. vol. IX, núm. 194 (05), 1 de agosto de 2005.

IBGE. **Atlas geográfico das zonas costeiras e oceânicas do Brasil**. Rio de Janeiro, 2011.

IBGE. **Censo demográfico 2000**. Rio de Janeiro, 2000.

IBGE. **Censo demográfico 2010**. Rio de Janeiro, 2010.

FERNANDES, Bernardo Mançano. Sobre a tipologia de territórios. In: SAQUET, Marcos Aurélio; SPOSITO, Eliseu Savério (Orgs.). **Territórios e territorialidades: teorias, processos e conflitos**. São Paulo: Expressão popular, 2009. p. 197-215.

JARDIM, M. de L.; BARCELLOS, T. M. de. Os movimentos populacionais no Rio Grande do Sul: uma visão inter e intra-regional através dos Conselhos Regionais de Desenvolvimento (Coredes). In: ENCONTRO DE ECONOMIA GAÚCHA, 2004. **Anais**. Porto Alegre: PUC- RS, 2004. Disponível em: <[http://www.fee.org.rs/trabalhos2 encontro de economia gaúcha](http://www.fee.org.rs/trabalhos2_encontro_de_economia_gaucha)>. Acesso em: 24 nov 2012.

JIMÉNEZ, A., SOSA, P. Del cielo a la tierra y de la tierra al suelo: o turismo residencial em el Caribe Mexicano. In: ALEDO, A. CAÑADA, E. **El turismo residencial em tempos de crisis: fin de um modelo?** Icaria Editorial AS. Barcelona, 2012.

KLUGE, Ivane. **A articulação entre urbanização, economia e mercado imobiliário em cidades litorâneas e a relação com o ambiente construído:**

o estudo de caso do município de Capão da Canoa – RS. (Dissertação de Mestrado). 2015. Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2015.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Nobel, 2011.

LEFEBVRE, Henri. **O Marxismo**. São Paulo: Ed. Difusão Européia do Livro, 1974.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e Política**. Belo horizonte: Ed. UFMG, 2008.

LIMONAD, E. Nunca fomos tão metropolitanos. In; REIS, N; TANAKA, M (ORG). **Brasil –Estudos sobre dispersão Urbana**. São Paulo: Via das Artes, 2007

LIPIETZ, A. Fordismo, Fordismo Periférico e Metropolização. **Ensaio FEE**. Porto Alegre, v. 10, 1994.

LOPES, E. B. (2013). **Os condomínios residenciais e suas relações espaciais com o entorno: o caso de Xangri-Lá/RS** (Dissertação de mestrado). Programa de Pós-graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

LUCHIARI, M.T. A (re)significação da paisagem no período contemporâneo. In: CORREA R. L. e ROSENDAHL, Z. (Orgs.) **Paisagem, Imaginário e espaço**. Rio de Janeiro, EDUERJ, 2001.

LUCHIARI, M. T. D. P. Urbanização turística: um novo nexos entre o lugar e o mundo. In: **Olhares contemporâneos sobre o turismo**. Org.: SERRANO, C. BRUHNS, H. LUCHIARI, M. T. D. P. Campinas: Papyrus, 2001.

MACEDO, S. S. Paisagem, modelos urbanísticos e as áreas habitacionais de primeira e segunda residência. **Paisagem & Ambiente**. São Paulo: nº 11, p. 131-202, 1999.

MACEDO, S. S.; PELLEGRINO, P. R. M. Do Éden à Cidade: transformação da paisagem Litorânea Brasileira. In: YÁZIGI, E.; CARLOS, A. F.; CRUZ, R. C. A. **Turismo: Espaço, Paisagem e Cultura**. São Paulo: Hucitec, 1996.

MAMMARELLA, Rosetta. **Atualização e expansão da análise da organização social dos territórios das metrópoles e a identificação das tendências de transformação de longo prazo 1980//2000: Região Metropolitana de Porto Alegre**. Porto Alegre: FEE, 2008. (Relatório de Pesquisa do Projeto Observatório das Metrópoles: território, coesão social e governança democrática).

MARX, K. **O Capital: crítica da economia política**. Civilização Brasileira: Rio de Janeiro, 2008a. v.VI, Livro Terceiro, O processo global de produção capitalista. 822-1230p.

MELAZZO, Everaldo Santos. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, v. 12, número especial (2). set. 2010. p. 29-40.

MORAES, A. C. R. Classificação das praias brasileiras por níveis de ocupação: proposta de uma tipologia para os espaços praias. In: BRASIL. **Projeto Orla**: subsídios para um projeto de gestão. Brasília: Ministério do Meio Ambiente – Secretaria do Patrimônio da União, 2004.

MORAES, A. C. R. **Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil**. Elementos para uma Geografia do Litoral Brasileiro. São Paulo: Annablume, 2<sup>o</sup> ed. ampliada, 2007.

MOURA, Rosa. **Paraná: Meio Século de Urbanização**. RA'E GA. Curitiba, UFPR, n. 8, pp. 33-34. 2004.

PEREIRA, A. Q. **A urbanização vai à praia**. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Ciências, Departamento de Geografia, Pós-Graduação em Geografia, Fortaleza, 2012.

PEREIRA, A. Q. **Veraneio marítimo e expansão metropolitana no Ceará**. 2006. 157 f. Dissertação. (Mestrado em Geografia) – Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2006.

PEREIRA, A. Q. **Estruturação urbana litorânea da Região Metropolitana de Fortaleza**. Mercator, v. 8, p. 49-57, 2009.

PEREIRA, A. Q.; DANTAS, E. W. C. Veraneio marítimo na metrópole: o caso de Aquiraz, Ceará-Brasil. **Sociedade & Natureza**, v. 20, p. 1-12, 2008.

PESSOA, Mariana Lisboa e SOBRINHO, Guilherme G. de F. Xavier. Evolução do mercado de trabalho nas regiões do RS (2000-2010). **Textos para discussão FEE**, n. 110. FEE, 2012. Disponível em: <<http://www.fee.tcche.br/sitefee/download/tds/110.pdf>> Acesso em: 18 maio de 2021.

RENNER, Cecília H., PATARRA, Neide L. Migrações. In: SANTOS, Jair L. F.; LEVY, Maristella F.; SZMRECSÁNY, Tamás (orgs). **Dinâmica da população, teoria, métodos e técnicas de pesquisa**. São Paulo: T.A. Queiroz, 1980.

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

ROQUE, M. L. **Contribuição para o estudo da origem e do desenvolvimento da função balneária da ilha de Santo Amaro antes do “boom” imobiliário**. 1990. Tese - Universidade de São Paulo. São Paulo, 1990.

ROYER, L. O. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. São Paulo: Annablume, 2014

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1997.

SANTOS, Milton. A organização interna das cidades: a cidade caótica. In: SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: HUCITEC, 1993

SANTOS, M. O território e o saber local: algumas categorias de análise. In: **Cadernos IPPUR**, ano XIII, nº 2: 15-26, ago-dez, 1999.

- SANTOS, M. S. dos. **Origens de Capão da Canoa: 1920-1950**. Porto Alegre, EST, 2005.
- SASSEN, S. Globalização da Economia e as Cidades. In: SCHIFFER, Sueli (org). **Globalização e estrutura urbana**. São Paulo: Hucitec, 1998.
- SEABRA, O. C. L. A muralha que cerca o mar. **Dissertação (Mestrado em Geografia)** - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, São Paulo, 1979.
- SEBRAE E FGV. O impacto da pandemia de coronavírus nos Pequenos Negócios. 2021. Disponível em: <Apresentação do PowerPoint (fgv.br)>. Acesso em: 17 de fev. de 2022
- SERPA, A. (2007). **O espaço público na cidade contemporânea**. São Paulo: Contexto.
- SESSEGOLO, Ricardo Antunes. Novas possibilidades de crescimento para a construção civil. **Revista Universo da Construção**. Porto Alegre, n. 4, p. 49, fev. 2014.
- SHIMBO, L. Z. Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. São Paulo: USP, 2010. **Tese de doutorado**.
- SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: **Boletim Paulista de Geografia**. São Paulo: AGB, nº 57, dez.1980, págs. 77-92.
- SILVA, José Borzacchiello. A região metropolitana de Fortaleza. In: BORZACCHIELLO J.; CAVALCANTE, T.; DANTAS E. (Org.). **Ceará: um novo olhar geográfico**. Fortaleza: Edições Demócrito Rocha, 2005, p. 101-124.
- SOBARZO, O. As cidades médias e a urbanização contemporânea. IN: **Cidades: Revista Científica / Grupo de Estudos Urbanos**. Vol. 5, nº8, 2008
- SMOLKA, M. O. **O Capital Incorporador e seus Movimentos de Valorização**. Cadernos PUR/UFRJ. Rio de Janeiro. Janeiro/abril 1987.
- SOLÀ-MORALES, M. **Las formas de crecimiento urbano**. Barcelona: Edicions UPC, 1997.
- SOLÀ-MORALES, M. (1997). **Las formas de crecimiento urbano**. Barcelona: Edicions UPC.
- SOJA, Edward. Uma Interpretação Materialista da espacialidade. IN: Becker, B. Haesbaert, R. Silveira, Carmen. **Abordagens Políticas da Espacialidade**. Rio de Janeiro: Ed. UFRJ, 1983.
- SOJA, Edward. **Geografias Pós-modernas: A reafirmação do espaço na Teoria Social Crítica**. Rio de Janeiro: Ed. Jorge Zahar, 1993.
- SOUZA, Mariana Barbosa. **Urbanização e segregação sócio espacial na região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul: uma análise da expansão e da**

(i)legalidade dos condomínios horizontais residenciais. Dissertação de mestrado. Universidade de Santa Cruz do Sul, 2013.

SPOSITO, Maria de Encarnação Beltrão. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011, p. 123-145.

SPOSITO, Maria Encanação Beltrão. **Capitalismo e urbanização**. 13ª Ed. São Paulo: Contexto, 2002.

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, 2009.

SPOSITO, Maria de Encarnação Beltrão. A questão cidade-campo: perspectivas a partir da cidade. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; WHITACKER, Artur Magon. **Cidade e campo: relações e contradições entre urbano e rural**. São Paulo: Expressão Popular, 2006, Contexto, 2006.

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

STROHAECKER, T., TOLDO JR., Elírio E. O litoral norte do Rio Grande do Sul como um pólo de sustentabilidade ambiental do Brasil Meridional. **Scripta Nova**. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2007, v. XI, n. 245. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24539.htm>> Acesso em: 17 nov. 2012.

STROHAECKER, T., FUJIMOTO, N., FERREIRA, A., KUNST, A. Caracterização do uso e ocupação do solo dos municípios do Litoral Norte do Estado do Rio Grande do Sul. **Revista Desenvolvimento e Meio Ambiente**. Universidade Federal do Paraná, 13, nov. 2007. Disponível em: <<http://ojs.c3sl.ufpr.br/ojs2/index.php/made/article/view/4624/6746>>. Acesso em: 02 abr. 2013.

STROHAECKER, T. Diretrizes de desenvolvimento regional para o Litoral Norte do Estado do Rio Grande do Sul. **XIV Encontro Nacional da ANPUR**. Rio de Janeiro, 2011.

TULIK, O. **Residências secundárias**. 1995. 154 f. Tese (Livre Docência) - Escola de Comunicações e Artes, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1995.

TULIK, O. **Turismo e meios de hospedagem**. São Paulo: Roca, 2001.

UEDA, Vanda (org.). **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: Edunisc, 2006.

URBAIN, Jean-Didier. **Sur la plage**. Paris: Éditions Payot, 1996.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Fapesp, 2001.

WEBER, Max. **The Protestant Ethic and the Spirit of Capitalism**. London, George Allen & Unwin, 1976.

## **Entrevistas**

Assessor de imprensa do SINDUSCON de Capão da Canoa - RS. Entrevista concedida em 06 de abril de 2019. Entrevista gravada.

Presidente da ACICA. Entrevista concedida em 08 de maio de 2021. Entrevista gravada.

Presidente da ASSOCIC. Entrevista concedida em 09 de abril de 2022. Entrevista gravada.

# Anexo 1

Tabela: Empreendimentos imobiliários em Capão da Canoa: Período de 1991 a 2020.

<b>Ano</b>	<b>Número Edificações Verticais (unidades por ano)</b>	<b>Número total de apartamentos (unidades por ano)</b>
1991	02	08
1992	01	10
1993	03	58
1994	04	215
1995	11	401
1996	09	221
1997	08	195
1998	07	173
1999	13	334
2000	18	573
2001	17	586
2002	24	693
2003	05	133
2004	24	551
2005	25	779
2006	18	496
2007	20	709
2008	42	1.325
2009	20	704
2010	31	927
2011	42	1375
2012	30	912
2013	17	565
2014	19	631
2015	31	1011
2016	26	858
2017	6	198
2018	22	726
2019	18	594
2020	14	462

Fonte: Prefeitura Municipal de Capão da Canoa – Secretaria de Planejamento e Gestão. Levantamento, organização e elaboração da autora.