



Viagem antiga: da urbanização à implementação de condomínios horizontais fechados no Litoral Norte Gaúcho

Old trip: from urbanization to the implementation of horizontal closed condominiums on the North Coast of Rio Grande do Sul

Mariana Barbosa de Souza – Doutora em Desenvolvimento Regional pela Universidade de Santa Cruz do Sul (UNISC). Professora da Universidade Federal da Integração Latino-Americana (UNILA). E-mail: marisouza_10@hotmail.com

Resumo

Este artigo é recorte de uma tese de doutorado que trata da relação entre norma local e território e o contexto urbano dos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá. Entender como ocorreu a ocupação e a urbanização destes municípios implica na compreensão de diferentes fatores, como os que se relacionam com o meio físico, a dinâmica econômica local e regional, condicionantes de uso e ocupação do solo urbano e as leis que influenciam estas localidades. Assim, objetiva-se compreender como foi a interação entre a sociedade e o espaço na região mencionada, entendendo-se como ocorreu a dinâmica dos municípios analisados, quais são os agentes sociais que interagem neste espaço e como eles influenciaram o surgimento dos condomínios nesta região. Ao final, evidencia-se que a ausência de planejamento urbano resultou na atuação de investidores sob a justificativa de que a região necessitava de desenvolvimento econômico, possibilitando, assim, a ação livre da especulação imobiliária.

Abstract

This article is part of a doctoral thesis that deals with the relationship between norm and territory and the urban context of the municipalities of Capão da Canoa and Xangri-Lá. Understanding how the occupation and urbanization of these municipalities occurred implies the understanding of different factors, such as those related to the physical environment, local and regional economic dynamics, urban land use and occupation conditions and the laws that influence these region. Thus, the objective is to understand how was the interaction between society and space in the region mentioned, understanding how the dynamics of the territory of the analyzed municipalities occurred, what are the social agents that interact in this space and how they influenced the emergence of condominiums in this territory. It was concluded that the absence of urban planning resulted in investors acting because the region needed economic development, thus enabling the free action of real estate speculation.

Palavras-chave

Urbanização. Condomínios Horizontais Fechados. Capão da Canoa. Xangri-Lá.

Keywords

Urbanization. Horizontal Closed Condominiums. Capão da Canoa. Xangri-Lá.

INTRODUÇÃO: DUAS CIDADEZINHAS DE NARIZES PONTUDOS QUE FURAM O CÉU GAÚCHO¹

O Litoral Norte gaúcho é uma região em expansão urbana, que associada ao crescimento demográfico, tem uma economia que se baseia no turismo e no lazer. A região está próxima de Porto Alegre e de Caxias do Sul (regiões populosas), que acabam se tornando elementos de influência para a região (IBGE, 2010). A ocupação desta região é marcada por fases que apresentam diferentes formas e usos, contudo, é possível visualizar que diferentes características se encontram presentes no tecido urbano do Litoral Norte do Rio Grande do Sul. Identificar cada um destes períodos é uma tarefa importante para se entender as ações que resultaram na maneira como a ocupação deste território ocorre nos dias atuais.

Assim, este artigo apresenta uma compreensão das dinâmicas de ocupação do solo perpetradas no Litoral Norte gaúcho, sobretudo em Capão da Canoa e em Xangri-Lá (duas cidadezinhas de narizes pontudos que furam o céu gaúcho que possuem características únicas e que se destacam por diversos motivos, como a população sazonal que ocupa a região na temporada de verão, o aumento demográfico nos últimos vinte anos, além das peculiaridades ambientais que são encontradas somente ali), com a intenção de identificar as fases de ocupação e a resultante relação com a existência dos condomínios horizontais fechados.

Para isso, fez-se necessária a contextualização histórica do objeto de estudo desta pesquisa, como maneira de entender as dinâmicas territoriais e, assim, passar-se a periodizar as ocupações e a urbanização da região. Parte-se da hipótese que a disseminação de novos produtos imobiliários, condomínios fechados horizontais ressignificam os processos de segregação socioespacial, evidenciando a emergência da dispersão das classes de média e alta renda por áreas periféricas, tradicionalmente ocupadas pela população de baixa renda.

Mesmo presentes em parcela significativa das grandes cidades e cidades médias, os condomínios horizontais, no contexto de Capão da Canoa e de Xangri-Lá, representam inovações espaciais, nos termos de Corrêa (2010, p. 150), instrumentais à reprodução capitalista e à formação de setores seletivos apropriados pela classe média e pelas elites; ideologicamente, representam o novo e, através de estratégias publicitárias, contribuem para a obsolescência das formas urbanas precedentes.

A fim de traçar uma identificação e uma compreensão das fases de ocupação da região, estuda-se a maneira como se deu o crescimento urbano, a partir de estudos exploratórios, descritivos e analíticos, com fundamentação

¹ Tanto o título quanto os subtítulos deste artigo foram inspirados no poema “Viagem Antiga”, de Mário Quintana, inserto no livro denominado *Esconderijos do tempo* (QUINTANA, 1980).

teórica-conceitual baseada no pensamento marxista, com abordagem qualitativa. Segundo Carlos (2015), essa visão possibilita ir além de uma compreensão objetiva do espaço, como localização dos fenômenos, para percebê-lo como uma produção social, evoluindo da compreensão do espaço para a “produção espacial”, tendo o materialismo histórico como guia teórico e o método dialético como caminho de pesquisa que permite considerar o espaço como uma mercadoria, integrada à totalidade da produção social capitalista. No capitalismo, a produção espacial leva à apropriação privada dos produtos produzidos socialmente, o acesso aos produtos é mediado pelo mercado imobiliário, destacando-se o valor de uso em relação ao valor de troca.

Assim, além desta introdução e das considerações finais, este artigo conta com uma outra parte, que versa sobre o processo de urbanização de Capão da Canoa e de Xangri-Lá e a caracterização demográfica e socioeconômica dos municípios mencionados.

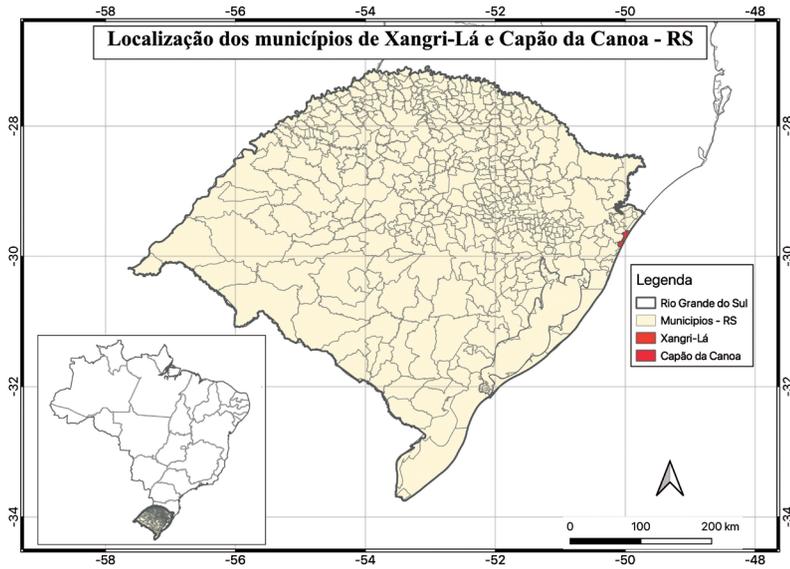
1 URBANIZAÇÃO DE CAPÃO DA CANOA E DE XANGRI-LÁ: A GENTE OLHA SEM NENHUMA PRESSA

Os municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá são tomados neste artigo como os contextos socioespaciais nos quais se encontram implantados os produtos imobiliários que são resultantes de processos históricos de ocupação e urbanização da região do Litoral Norte gaúcho, os condomínios horizontais fechados. Esta maneira de habitar tem características particulares, regulamentos próprios e peculiaridades únicas.

Mas a ideia central deste constructo é chamar a atenção para a maneira como os produtos imobiliários são resultado da constituição da região na qual os municípios estudados encontram-se inseridos, apontando para as discontinuidades territoriais geradas a partir disso, bem como as lógicas que orientam a produção capitalista do espaço urbano no tempo atual. A Figura 1 apresenta a localização dos municípios estudados.

O processo de urbanização de Capão da Canoa e de Xangri-Lá é marcado, assim como o de toda a região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, por diferentes fatores. Rastros da ocupação indígena encontram-se perceptíveis em diferentes lugares, nas ruas que carregam nomes de origem indígena e nos sambaquis, que são encontrados em municípios de toda a região, tendo em Xangri-Lá seu exemplar melhor conservado no Rio Grande do Sul. O *Morro dos Índios*, como ficou conhecido entre os moradores, foi catalogado no Instituto Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) com a denominação *RS-LN-19*.

Figura 1 – Localização dos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá/RS



Fonte: adaptado pela autora a partir de IBGE (2021).

O sambaqui foi ocupado em distintos momentos demonstrando que ali estiveram também grupos de caçadores, coletores e pescadores, que viviam da pesca de peixes e lacustres, bem como da caça de animais, além da coleta de mariscos e outros produtos vegetais, que incluíam frutos e plantas comestíveis. O início da construção deste sambaqui remonta há 3.500 anos, sendo ocupado por caçadores e pescadores e, por volta de 500-600 anos atrás, seria reocupado por grupos indígenas que utilizavam cerâmicas, como os Guaranis, que estavam na região quando os primeiros europeus chegaram, vindos de São Paulo em busca de indígenas para escravizar (ROGGE, 2016). Muito deste patrimônio perdeu-se.

Após a presença indígena, a região sofreu uma ocupação intensa a partir do século XVIII, momento em que se inicia a colonização portuguesa e açoriana. A fundação da Colônia de Sacramento, em 1680, contribuiu para o desenvolvimento desta ação: “[a] Coroa Portuguesa valeu-se da Bula Papal, de 22 de novembro de 1676, que estendia até o Rio da Prata a jurisdição do bispado do Rio de Janeiro para implantar esse povoado.” (STROHACKER, 2007, p. 69). Santos (2005, p. 21) assevera que “em 1703, ou seja, 23 anos após a fundação da Colônia de Sacramento (1680), o litoral rio-grandense era ainda totalmente despovoado”, mas ressalta-se que, como mencionado e exemplificado a partir da presença dos sambaquis, a região já era ocupada por populações indígenas.

A partir de 1732, o litoral passou a ser dividido em sesmarias. Ocorre que as sesmarias eram doadas a uma determinada parcela da elite brasileira, composta basicamente de comerciantes e, principalmente, de militares que não ocuparam de fato essa parcela territorial e acabam por revender essas terras e, como afirma Santos (2005, p. 24), “em 1784, 34,8% dos terrenos declarados em uma relação de moradores da época, indicam compra, arrendamento ou arrematações de terras no litoral do Rio Grande de São Pedro”.

É a partir de 1785 que a região é ocupada por açorianos, portugueses e seus escravos, mediante a distribuição de datas de terras, porções territoriais menores que as sesmarias, em parte para a criação de freguesias. Em 1771 ocorre a fundação da freguesia de Santo Antônio, que originará o município-mãe do Litoral Norte gaúcho: Osório. A freguesia de Conceição do Arroio, localidade conhecida como “Estância da Serra”, foi criada em 1774, “e assim, paulatinamente, a região passa a ser ocupada por colonizadores, tropeiros e militares que fixaram moradia tornando-se fazendeiros” (STROHACKER, 2007, p. 70). Calcula-se que 18 casais açorianos ocuparam a localidade de Osório (denominada Conceição do Arroio), em 1773 (SANTOS, 2005).

A presença dos negros também é expressiva na região. Embora a lei que proibisse o tráfico negreiro datasse de 1850 (Lei Eusébio de Queirós), o desembarque de navios negreiros na crosta terrestre foi registrado após esse período. Os escravos “trabalharam nas fazendas da região, nos canaviais, nos bananais, nas tafonas de farinha, etc. e formaram uma importante comunidade, hoje concentrada em Morro Alto” (SANTOS, 2005, p. 21), distrito pertencente ao município de Maquiné. Com a promulgação da Lei de Terras, em 1850, houve uma profunda mudança na apropriação fundiária brasileira, tendo em vista que a partir de então era necessária a posse *mansa e pacífica* da terra para comprovar a propriedade. Ao fim do século XIX, consolidava-se no Rio Grande do Sul a atividade pecuária (SANTOS, 2005).

No século XIX, o acesso ao litoral era bastante precário. O escoamento da produção também restava prejudicado, razão pela qual a navegação lacustre tornou-se o principal sistema de comercialização dos produtos coloniais (STROHACKER, 2007). A navegação lacustre Osório-Torres, respaldada pelo governo, especialmente a partir de 1921, melhorou significativamente a prática comercial no território que compreende hoje os municípios de Torres, Osório e Palmares do Sul. Mais do que isso, a navegação neste contexto não era tida como algo isolado, tendo em vista que desde o Império – 1859 –, mas concretizado em 1914 por práticas do governo estadual, havia o interesse de se construir um grande canal que faria a união de vias hidroviárias internas do Rio Grande do

Sul que iriam até o Estado vizinho, Santa Catarina, ou seja, começaria em Porto Alegre e seu ponto final seria em Laguna, passando pelo Rio Mampituba, em Torres (SILVA, 2014).

Assim, esta região é marcada pela importância tanto do mar, quanto dos seus rios, lagos e lagoas, que foram determinantes para o desenvolvimento da economia e da sua história, na medida em que se apresentaram enquanto solução para escoamento de produtos, visto que na época a travessia terrestre era de extrema dificuldade. Esta região, estreita faixa de terra e que faz fronteira com a serra e o mar, tem uma ligação íntima com a água por inúmeras razões, desde o início da sua constituição, seja por motivos econômicos (como a necessidade de escoamento da produção e mesmo para atividades de turismo), seja por questões de sobrevivência (acesso à água para própria subsistência).

De acordo com o IBGE (2010), os municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá estão inseridos na Microrregião de Osório, que por sua vez pertence à mesorregião Metropolitana de Porto Alegre, a qual está dividida em 23 municípios e possui uma área total de 8.772,999 km². Também nesta região encontra-se a Bacia Hidrográfica do Rio Tramandaí, que se subdivide: subsistema norte e subsistema sul.

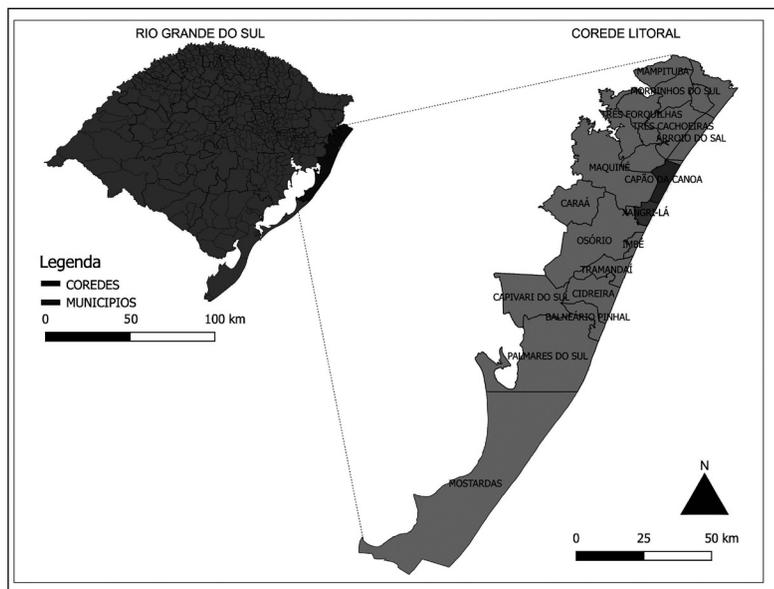
Os principais rios que compõem a Bacia Hidrográfica do Rio Tramandaí são: Rio Três Forquilhas, que recebe afluentes nascentes na Serra do Pinto e que vai desaguar na Lagoa Itapeva (em Torres); Rio Maquiné, com afluentes que nascem na Serra do Umbu e que vão desembocar na Lagoa dos Quadros (principal fonte de captação de água de Capão da Canoa); e o Rio Tramandaí que, nascendo na Lagoa das Malvas, é o responsável pelo escoamento de toda essa quantidade de água, desde a Itapeva. As serras mencionadas, assim popularmente, fazem parte da Serra Geral (SILVA, 2014). A Figura 2 apresenta os municípios que compõem a região.

Nos anos 1920, Capão da Canoa não possuía nada além de ranchos cobertos de palha que abrigavam alguns pescadores. Próximo à praia existia o Hotel Bonfílio, que posteriormente foi vendido para Gaspar Grizza. O hotel recebia turistas que acreditavam nas propriedades medicinais dos banhos de mar², o costume da época era permanecer com a água do mar no corpo, sendo inclusive, desaconselhado o banho de água doce durante o período de veraneio. Nesse período, os proprietários dos hotéis divulgavam os empreendimentos em

² Antes disso, os banhos de mar eram comuns em outras partes do Brasil. A historiadora Mary Del Priore (2015) cita essa prática no romance *Beije-me onde o sol não alcança*, um romance baseado em documentos reais, que retrata a realidade do Brasil do século XIX. No livro, a autora menciona a prática de banhos de mar terapêuticos, no mar do Rio de Janeiro, no ano de 1872.

anúncios na imprensa³, próximo à época do Natal; eram anúncios de reformas e também um convite aos veranistas (SANTOS, 2005).

Figura 2 – Mapa de localização dos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá



Fonte: Elaborado por Nicolas Billig de Giacometti, 2019. Adaptado de NERU-FEE (2009).

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

³ Consta no Correio do Povo de 1o de janeiro de 1926, p. 7, o seguinte anúncio: “HOTEL FAMILIAR: Na praia balnear de Capão da Canoa. Avisa aos srs. Veranistas sua abertura em 1o de janeiro próximo e que dispõe dos seguintes confortos como sejam: Quartos para solteiros, casas para alugar, independente do Hotel, cozinha servida por bons cozinheiros e garçons, casa de negocio sortida, açougue, barbearia, garage com Ford e um caminhão de apoio com deposito de óleo e gasolina e internada com boas pastagens. As famílias que vierem por via fluvial terão desembarque na Barra João Pedro, encontrando rápido transporte ao Hotel. Diária – adultos, 8\$000, de 7 a 12 anos, 3\$000. Todo serviço será atendido com solicitude e a contento. O proprietário, Carlos Leopoldo Menger.” (SOARES, 2004, p. 518).

vista que o município aumentou significativamente seu contingente populacional, além de oferecer diversos serviços (SOUZA, 2019).

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

Em 1938 foi inaugurada a RS-030, que liga Porto Alegre a Tramandaí e que melhorou o acesso aos balneários, que ainda se desenvolviam de maneira desordenada, razão pela qual o governo estadual passa a demandar esforços para regulamentar e fiscalizar os loteamentos de segunda residência que surgiam no Litoral. De acordo com Strohacker (2007), a regulamentação e fiscalização de novos loteamentos na região do Litoral Norte gaúcho foi organizada tanto na esfera estadual, quanto na esfera municipal, isso porque o território do município de Osório era imenso. Do município de Osório emanciparam-se doze municípios desde a década de 1960, dentre eles Capão da Canoa (em 1982), como aponta o Quadro 1.

Quadro 1 – Emancipações

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

Fonte: Adaptado de Espindola, Florentino e Barroso (2004).

Nos anos 1940, o Engenheiro Luis Arthur Ubatuba de Faria⁴ assume a chefia do Departamento de Balneários Marítimos e realiza uma visita técnica

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

ao Uruguai, que é noticiada nos principais veículos midiáticos da época e tem como objetivo principal buscar conhecimento, aplicá-lo no Litoral, a fim de desenvolvê-lo e angariar fundos para o governo do Estado. O planejamento territorial do Litoral Norte é alvo de entrevistas que o engenheiro deu na época (STROHACKER, 2007).

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

Outra questão importante que merece ser destacada é que neste cenário a urbanização litorânea consolida-se e o loteamento destes trechos passa a ser necessário. Com efeito, o valor paisagístico e a praia, enquanto espaço de tranquilidade, de descanso e de lazer, são incorporados aos valores dos imóveis, ressaltando a qualidade dos municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá enquanto localidades em que o tempo passava diferentemente, em que “a gente se olhava sem pressa”. Essa característica foi incorporada pelo marketing, enquanto um atributo de venda que permanece ainda hoje atrelado à figura dos condomínios horizontais fechados na região. Neste sentido, Macedo (1998) contribui ao afirmar que:

Possuir um imóvel ou passar as férias em frente ao mar vira sinônimo de status e por todas as cidades de porte – capitais ou não – surgem bairros que foram construídos à semelhança de Copacabana. A via beira-mar transforma-se em pólo aglutinador da população como centro de lazer por um público amplo (MACEDO, 1998, p. 153).

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

possui diversas alamedas e passarelas que facilitam e direcionam a cidade para os pedestres, diferentemente de todas as outras cidades do Litoral Norte gaúcho.

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

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

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

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

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

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

Também na década de 1970, acompanhando o chamado “milagre” econômico brasileiro, as vias de acesso ao litoral são melhoradas, especificamente em 1973 é concluída a *Free-way* (trecho da BR-101 que liga a capital Porto Alegre ao Litoral Norte). Estes investimentos influem diretamente na economia de Capão da Canoa, impulsionando o turismo e a construção civil, esta última atividade, importante geradora de emprego também na baixa temporada (inverno). Em 17 de janeiro de 1976 é inaugurada a Plataforma Marítima de Atlântida. A ideia da construção de uma plataforma marítima em Atlântida foi do sr. Antônio Casaccia, que teria se inspirado em um cartão postal da Califórnia e pensado na plataforma como um atrativo turístico para a região. Hoje a plataforma é ocupada por pescadores(as) artesanais e turistas (ROSA, 2004).

No ano de 1974, na praia de Noiva do Mar (hoje distrito de Xangri-Lá), um grupo de 11 empresários, oriundos de Caxias do Sul e proprietários de uma gleba de terra, dão início à ocupação urbana local. A propriedade havia sido comprada em 1954 (SEBBEM, 2016). Atualmente, o distrito de Noiva do Mar é ocupado principalmente por condomínios horizontais fechados, que circunscrevem a Estrada do Mar (RS-389).

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

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

No final da década de 1970 e início de 1980 é estabelecida uma Comissão Emancipacionista. No dia 14 de março de 1981 é realizado um plebiscito, em que a resposta final é sim, pela emancipação de Capão da Canoa e a Comissão seria responsável pela administração do novo município até o dia 31 de janeiro de 1983, data de posse do prefeito eleito em novembro de 1982. Assim, no dia 31 de janeiro de 1982, na sede do clube de futebol Capão da Canoa tomaram posse os vereadores e o prefeito do município. Em 12 de abril de 1982 é criado oficialmente o novo município, no governo estadual de José Augusto Amaral de Souza (SILVA, 2004).

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

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

Em termos de visibilidade para Capão da Canoa, ocorre em 1985 a primeira edição do Concurso Garota Verão. O concurso, promovido pelo Grupo RBS, já ocorria em Porto Alegre, em alguns clubes, mas no ano de 1985 teve sua primeira edição realizada em uma praia. A partir da parceria firmada entre a prefeitura caponense e o grupo de comunicação, desde 1985, o evento é realizado

anualmente no segundo domingo de março (ALVES; GERMANO, 2004). Até 2018 foram realizadas trinta e três edições em Capão da Canoa e é inegável que o evento colocou o município em evidência para o Rio Grande do Sul. Em 1990 é inaugurada a RS 389, conhecida por Estrada do Mar, durante a gestão do Governador Pedro Simon, a fim de dar vazão ao trânsito que havia na BR-101, iniciando em Osório e findando em Torres, contribuindo com o turismo na região.

Em contexto de abertura política, de redemocratização e descentralização política, como afirmado, inicia-se o movimento pela Emancipação de Xangri-Lá em meados de janeiro de 1990. O processo emancipatório de Xangri-Lá foi bastante conturbado, por várias razões, dentre elas, Capão da Canoa não queria perder parte de seu território; Rainha do Mar (hoje distrito de Xangri-Lá), por meio de seus moradores, queria ser anexada à Osório, município que naquela época detinha maiores condições econômicas; o governador estadual da época, Alceu Colares, vetou o pedido inicial de emancipação, sob a alegação de que emancipações enfraquecem os territórios dos municípios; e outras lideranças locais importantes, como Lauro Jardim e seu irmão Érico de Souza Jardim também eram contra a emancipação (FERNANDES, 2016).

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

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

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

Em relação ao turismo em Capão da Canoa, dois parques aquáticos são criados na década de 1990. O primeiro deles, o Parque Acqua Lokos (inaugurado em 1997), de propriedade do ex-prefeito Ledorino Brogni. O segundo, Marina

Park, de propriedade da empresa Marina Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. e localiza-se ao lado de um condomínio horizontal fechado, o Velas da Marina, com 293 lotes. Ambos os parques se situam na Estrada do Mar.

Nos anos 2000, intensifica-se a construção de condomínios horizontais fechados, em Capão da Canoa e em Xangri-Lá, especialmente neste último, que já conta com mais de trinta empreendimentos em comercialização. Em Capão da Canoa destaca-se também a verticalização – nesse período é aprovada legislação que permite a construção de prédios de até treze pavimentos e nota-se a sua presença na Avenida Beira-Mar, especialmente, conforme a Figura 3. Quanto mais próximo da beira mar, maior é o potencial construtivo, tendo em vista a demanda. A procura por residências próximas à orla também é maior (SOUZA, 2017). Em Xangri-Lá, a legislação permite a construção de prédios com até seis pavimentos.

Figura 3 – Avenida Beira-Mar de Capão da Canoa



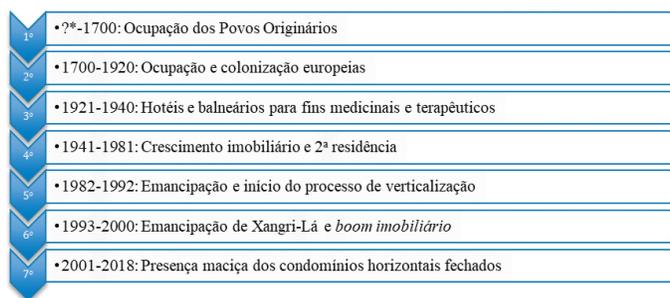
Fonte: Acervo pessoal da autora, 2018.

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

Resumidamente também se entende, conforme ilustrado por Strohacker (2007), que a urbanização de Capão da Canoa e de Xangri-Lá possa ser dividida em fases. Todavia, diferentemente das fases e dos períodos adotados pela autora, toma-se para o presente artigo, não o termo *urbanização*, mas sim *ocupação*, por entender-se a necessidade de apontar as fases de ocupação do território em estudo. Ocupação aqui é entendida como apropriação do espaço geográfico, enquanto que urbanização é percebida como um fenômeno mais recente e marcado pelo aumento da população no espaço urbano. Ademais, entende-se que assim, estar-se-á dando visibilidade às populações originárias, outrora ignoradas por diferentes pesquisadores.

Depreende-se da Figura 4 que a ocupação de Capão da Canoa e de Xangri-Lá pode ser dividida em sete períodos. O *primeiro período* não se pode precisar o seu início, porque se sabe que os sambaquis têm indícios de ocupação que remontam há pelo menos três mil anos, então este *primeiro período* é marcado pela presença dos povos originários. O *segundo período* relaciona-se com a colonização europeia e a sua ocupação deste território. O *terceiro período* é demarcado pela presença de hotéis nos balneários, com a finalidade de receber os turistas que buscavam as propriedades medicinais dos banhos de mar. O *quarto período* de ocupação é respaldado pelo crescimento imobiliário, por investimentos estatais e pelo crescimento de segundas residências. O *quinto período* inicia com a emancipação de Capão da Canoa e caracteriza-se pelo processo de verticalização do município. O *sexto período* começa a partir da emancipação de Xangri-Lá e do aumento das transações imobiliárias. E o *sétimo período* marca a presença maciça de novos produtos imobiliários em ambos os municípios, traduzidos nos novos condomínios horizontais fechados. Com o intuito de ilustrar as fases de ocupação da região de Capão da Canoa e de Xangri-Lá, segue e a Figura 4:

Figura 4 – Ocupação e urbanização do território de Capão da Canoa e de Xangri-Lá



Fonte: organizado pela autora, 2019.

* Não é possível precisar com exatidão quando teve início a ocupação deste território pelos povos originários.

Assim, importa tratar das características demográficas e socioeconômicas do processo de urbanização de Capão da Canoa e de Xangri-Lá. Primeiramente, tem-se que em relação ao crescimento demográfico da última década, tanto Capão da Canoa, quanto Xangri-Lá, tiveram um aumento populacional superior ao do Estado do Rio Grande do Sul, já que concentraram incrementos expressivos e tiveram um percentual de aumento acima de 30% no último período censitário, conforme é possível verificar no Quadro 2.

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

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

Fonte: IBGE (2000, 2010).

Outro aspecto que merece ser destacado é a população flutuante (que não reside no Litoral Norte, porém permanece na região por alguma fração de tempo) presente nos municípios do Litoral Norte gaúcho, principalmente em Capão da Canoa e em Xangri-Lá, conforme Quadro 3. Embora seja notável que a população das duas localidades aumente significativamente entre os meses de dezembro e março, período de alta temporada e chamado de veraneio, ainda são escassos os estudos que quantificam e analisam este contingente, buscando refletir sobre os motivos da migração, o período e os serviços que são utilizados durante a estadia no Litoral Norte gaúcho.

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

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

Fonte: Zuanazzi e Bartels (2016).

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

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

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

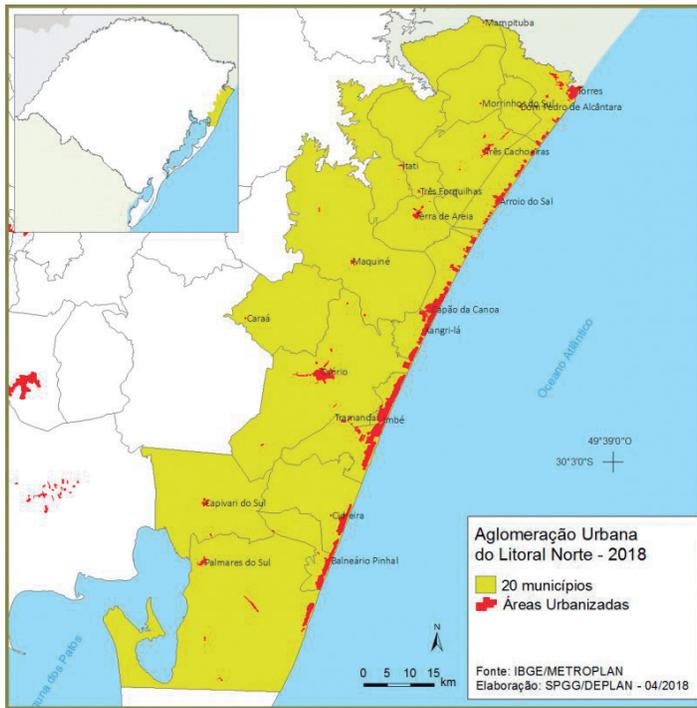
No mês de janeiro de 2015, analisando-se o número de domicílios ocupados e aqueles de uso ocasional, Capão da Canoa registrou a maior população média (106.399 habitantes), enquanto que Xangri-Lá apresentou um crescimento populacional de 182,7% em relação ao número relativo à população permanente (ZUANAZZI;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

A maioria dos municípios do Litoral Norte é polarizada pela capital gaúcha, Porto Alegre, que está a 132 km de Xangri-Lá e 140 km de Capão da Canoa. E é justamente por essas relações com outras escalas que impera uma análise dos municípios escolhidos com suas articulações mais amplas, que se estabelecem no plano regional, estadual, nacional e também internacional, pois elas constituíram-se a partir da formação socioespacial conformada pela presença de incorporadoras de capital internacional (como é o caso da WagnerPar). Outrossim, em tempos de globalização, de internacionalização da economia, as ações tanto das empresas quanto das pessoas tornam-se mais complexas, motivo pelo qual seus interesses e estratégias são definidos em diferentes escalas.

Em outras palavras, essa complexidade representa a dificuldade de se interpretar as particularidades do capitalismo no Brasil, em que não há superação das próprias fases do processo capitalista. A complexidade é inerente à gênese do capitalismo brasileiro, que justifica a percepção de que as pequenas cidades precisam ser iguais aos grandes centros, quando isso não coaduna com a verdade. Construir um modelo urbano no Litoral Norte implica saber as suas particularidades e não reproduzir ou importar modelos metropolitanos.

A Figura 5 apresenta a Aglomeração Urbana do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, ocasião em que é possível perceber e entender a distância dos municípios analisados da capital gaúcha.

Figura 5 – Aglomeração Urbana do Litoral Norte



Fonte: Rio Grande do Sul (2018).

Outra variável de grande relevância para os municípios de Capão da Canoa e de Xangri-Lá, é o aumento da presença de pessoas acima de 65 anos ou mais nos municípios. O Quadro 4 mostra que nos municípios em estudo, assim como em toda a região litorânea do norte gaúcho, tem aumentado a população idosa, para além da média estadual. Possivelmente o argumento para este aumento é a busca por uma melhor qualidade de vida que além de ser associada à vida em municípios litorâneos é agregado às vendas de imóveis na região, como os imóveis inseridos nos condomínios horizontais fechados.

Quadro 4 – População acima de 65 anos no Litoral Norte do RS em 1991, 2000 e 2010

Município	1991	2000	Varição	2010	Varição
Capão da Canoa	909	1.460	61%	2.861	96%
*Xangri-Lá	-	367	-	851	132%
Litoral Norte	9.035	16.167	79%	27.941	73%
Rio Grande do Sul	470.384	733.087	56%	994.613	36%

Fonte: Organizado pela autora a partir de Ramos (2014).

*Xangri-Lá não havia sido emancipado durante o período censitário de 1991.

Os dados são chamativos porque os percentuais quanto ao aumento da população acima de 65 anos são superiores ao do Rio Grande do Sul. De acordo com o IBGE (2000, 2010), o número de idosos (acima de 65 anos) no Estado era de 733.087 habitantes, passando em 2010 para 994.613, totalizando um aumento de 36%, isto é, inferior ao crescimento percebido no Litoral Norte, que foi de 73%, para o mesmo período. Se compararmos o aumento estadual com o aumento ocorrido em Xangri-Lá, esta diferença é ainda maior, já que esta população cresceu 132% no município, no mesmo interregno. Não restam dúvidas que as dinâmicas territoriais experienciadas no Litoral Norte do Rio Grande do Sul são, deveras, complexas e muitas questões ainda carecem de estudos mais profundos.

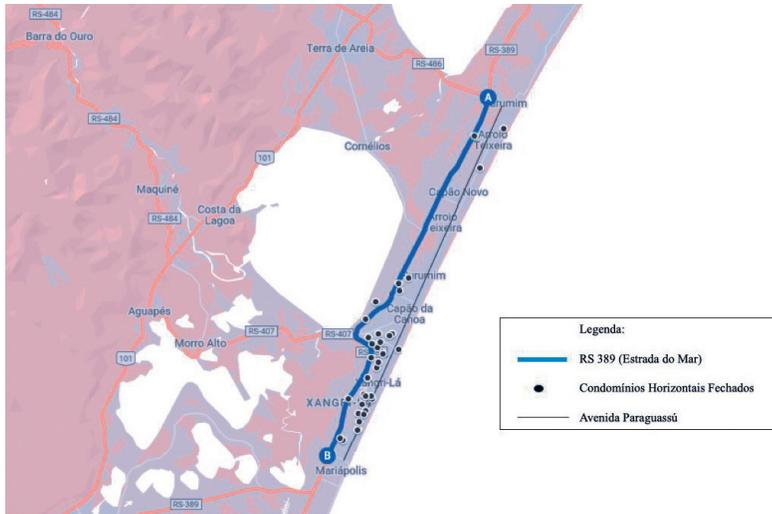
Todas as dinâmicas supramencionadas e dados apresentados demonstram como a região passou de uma ocupação por populações originárias para uma urbanização marcada pela presença de condomínios horizontais fechados que são figuras comuns em cidades grandes, médias e também nas pequenas, como é o caso de Capão da Canoa e de Xangri-Lá. Os condomínios de luxo surgiram primeiramente em Xangri-Lá, a partir de 1990 e, em Capão da Canoa, a partir dos anos 2000. O que antes era visto como área pouco valorizada, ou seja, terra barata, foi convertida em condomínio horizontal fechado e resultou em altos índices de lucratividade, com altíssimo valor agregado.

Sob a lógica das ações de marketing do setor imobiliário, alguns motes podem ser elencados como comuns aos empreendimentos: modernidade, exclusividade, segurança, acessibilidade e contato com a natureza (praia ou lagoa). Diz-se que a ideia de modernidade associada à novidade que morar em um condomínio pode oferecer, como uma espécie de cidade dentro da cidade; antes dessa novidade surgiu o conceito de exclusividade, como opção para poucos; por outro lado, a segurança proporcionada por muros e sistemas de vigilância é destaque na publicidade, sendo um componente essencial deste tipo de negócio; acessibilidade aos serviços da cidade, sempre através de transporte motorizado privado, contemplado pela acessibilidade a uma rede rodoviária estruturada; e, por fim, a proximidade com a natureza é sempre valorizada, seja pela existência de fragmentos florestais nativos anteriores, seja como resultado de intervenções planejadas.

Do ponto de vista espacial, ao analisar a localização dos condomínios de luxo nas cidades de Capão da Canoa e de Xangri-Lá, é possível perceber que a maioria deles se encontra em áreas periféricas, em áreas não urbanizadas, próximas aos bairros populares e principalmente nas proximidades de rodovias, proporcionando fácil acesso a toda a cidade, inclusive ao centro e à praia (ver Figura 6). Apesar de os anúncios publicitários valorizarem os marcos mais

importantes da cidade, o que emerge da perspectiva do desenvolvimento territorial e urbano são novos processos de segregação social entre as classes altas, que embora marcados pela proximidade física com as áreas populares, resultam em maior distanciamento social, que é reforçado por barreiras físicas incisivas e sofisticados sistemas de segurança.

Figura 6 – Localização dos condomínios horizontais fechados em Capão da Canoa e em Xangri-Lá



Fonte: Adaptado pela autora a partir de Google Dados Cartográficos, 2022.

Conforme se evidenciou mediante a abordagem empírico-quantitativa, os condomínios horizontais fechados, introduzidos na região na década de 1990 seguem em ascensão, atendendo a uma demanda solvável e ignorando a severa crise econômica dos últimos anos, tendo em vista a sua permanente comercialização.

CONSIDERAÇÕES FINAIS: O DESTINO É SEMPRE O HORIZONTE

Retomando o poema “Viagem antiga”, de Mário Quintana (1980), que intitulou todas as seções deste artigo, inclusive esta final, afirma-se que o destino é sempre o horizonte e que embora o Litoral Norte gaúcho tenha sido marcado por vários períodos de ocupação e urbanização, cada um conta com seu próprio conjunto de características. No entanto, é possível discernir que o período mais recente, que se estende até os dias de hoje e é assinalado pela presença de condomínios horizontais fechados horizontalmente, é o mais significativo.

Diante destes produtos imobiliários surgem eixos viários essenciais para os municípios analisados.

Havendo novos produtos imobiliários no mercado, é possível demonstrar empiricamente, por meio da realização de entrevistas e visitas ao local, que a ocupação por meio de condomínios horizontais fechados tende a durar muito tempo. Os condomínios horizontais fechados apresentados nos municípios de Capão da Canoa e Xangri-Lá são voltados para uma população de alta renda e representam uma urbanização altamente segregadora, tanto fisicamente (pois todos os empreendimentos possuem altos muros que os cercam) quanto socialmente (eles estão destinados para um pequeno segmento da sociedade).

Obviamente, a presença desses produtos tem muitos impactos na região, desde problemas ambientais até a redução da qualidade de vida das pessoas. As grandes superfícies ocupadas pelos condomínios causam perturbações nos espaços urbanos e os atores sociais que atuam no processo de criação desse espaço urbano contribuem para a privatização dos espaços públicos necessários para toda a população.

Ao final, o que se vê é que todos esses reflexos são consequência da falta de planejamento urbano, que permite aos investidores agir com base na necessidade de desenvolvimento econômico da área, permitindo, assim, a livre especulação imobiliária tornando os bens naturais comercializáveis, sem se preocupar com as consequências na e para a região.

AGRADECIMENTOS

Agradece-se à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (Capes) pela concessão de bolsa de estudos em nível de Doutorado.

REFERÊNCIAS

ALVES, M. F. T.; GERMANO, A. F. B. Garota Verão em Capão da Canoa. *In*: ESPÍNDOLA, L. A.; FLORENTINO, R. F.; BARROSO, V. L. M. (org.).

Raízes de Capão da Canoa. Porto Alegre: EST, 2004. p. 387-388.

BOFF, A. V. A trajetória de Ângelo Maggi Boff. *In*: ESPÍNDOLA, L. A.; FLORENTINO, R. F.; BARROSO, V. L. M. (org.). **Raízes de Capão da Canoa**. Porto Alegre: EST, 2004. p. 180-183.

CARLOS, A. F. **A condição espacial**. 2. ed. São Paulo: Contexto, 2015.

COPATTI, J. P.; FAGUNDES, L. Planeta Atlântida. *In*: BARROSO, V. L. M. *et al.* (org.). **Raízes de Xangri-Lá**. Porto Alegre: Evangraf/EST, 2016. p. 550-552.

CORRÊA, R. L. Inovações espaciais urbanas – algumas reflexões. **Cidades**, Presidente Prudente, v. 7, n. 11, p. 151-162, 2010.

DEL PRIORE, M. **Beije-me onde o sol não alcança**. São Paulo: Planeta do Brasil, 2015.

ESPÍNDOLA, L. A.; FLORENTINO, R. F.; BARROSO, V. L. M. (org.). **Raízes de Capão da Canoa**. Porto Alegre: EST, 2004.

FERNANDES, J. L. S. A emancipação de Xangri-Lá: processos e polêmicas. *In*: BARROSO, V. L. M. *et al.* (org.). **Raízes de Xangri-Lá**. Porto Alegre: Evangraf/EST, 2016. p. 102-117.

GOOGLE MAPS. **Dados cartográficos condomínios horizontais fechados em Capão da Canoa e Xangri-lá, 2022**. Disponível em: <https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1i6AQWtQeNgKFFO2VAKUcw4mzuvv5ghHG&ll=-29.734887887290085%2C-50.012774549999996&z=11>. Acesso em: 10 jun. 2022.

IBGE. Censo demográfico de 2000. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**, Rio de Janeiro, 2000. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 10 ago. 2020.

IBGE. Censo demográfico de 2010. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**, Rio de Janeiro, 2010. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 10 ago. 2020.

IBGE. Malha municipal digital do Brasil: situação em 2021. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**, Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhas-territoriais/15774-malhas.html?=&t=acesso-ao-produto>. Acesso em: 10 jun. 2022.

MACEDO, S. S. Paisagem, modelos urbanísticos e as áreas habitacionais de primeira e segunda residência. **Paisagem & Ambiente**, São Paulo, n. 11, p. 131-202, 1998.

NERU; FEE. Mapas. **Núcleo de Estudos Regionais e Urbanos; Fundação de Economia e Estatística**, Porto Alegre, 2009. Disponível em: <http://mapas.fee.tche.br/microrregioes-geograficas-ibge-rio-grande-do-sul-2009.html>. Acesso em: 10 jun. 2022.

OLIVEIRA, A. L. V. As duas Atlântidas e a constituição dos balneários no Litoral Gaúcho. **InSitu**, São Paulo, v. 2, n. 2, p. 49-69, jul./dez. 2016.

QUINTANA, M. **Esconderijos do tempo**. Rio de Janeiro: Alfaguara, 1980.

RAMOS, A. C. **Fatores de ação migratória no Litoral Norte do Rio Grande do Sul e o Desenvolvimento Regional**: um estudo a partir dos municípios de Capão da Canoa e de Osório. 2014. 123f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional) – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional, Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, 2014.

RIO GRANDE DO SUL. **Lei Nº 9.361, de 11 de outubro de 1991**. Autoriza a realização de consulta plebiscitária [...]. Porto Alegre: Assembleia Legislativa, [1991]. Disponível em: http://www.al.rs.gov.br/legis/M010/M0100099.ASP?Hid_Tipo=TEXTO&Hid_TodasNormas=16567&hTexto=&Hid_IDNorma=16567. Acesso em: 20 jun. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. **Lei Nº 9.612, de 20 de março de 1992**. Cria o município de Xangri-Lá. Porto Alegre: Assembleia Legislativa, [1992]. Disponível em: <http://www.al.rs.gov.br/filerepository/repLegis/arquivos/09.612.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2020.

RIO GRANDE DO SUL. Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão. Atlas Socioeconômico do Rio Grande do Sul. **Atlas Socioeconômico do Rio Grande do Sul**, Porto Alegre, 2018. Disponível em: <http://www.seplag.rs.gov.br/>. Acesso em: 31 jul. 2020.

ROGGE, J. H. Xangri-Lá – memória e história: origens, povoamento e migração. *In*: BARROSO, V. L. M. *et al.* **Raízes de Xangri-Lá**. Porto Alegre: EST/EVANGRAF, 2016. p. 41-45.

ROSA, M. A. S. Capão da Canoa: três décadas de transformação (1950-1970). *In*: ESPÍNDOLA, L. A.; FLORENTINO, R. F.; BARROSO, V. L. M. (org.). **Raízes de Capão da Canoa**. Porto Alegre: EST, 2004. p. 100-105.

SANTOS, M. S. **Origens de Capão da Canoa (1920-1950)**. Porto Alegre: Edições EST, 2005.

SEBBEM, M. C. Memórias do Loteamento Noiva do Mar. *In*: BARROSO, V. L. M. *et al.* (org.). **Raízes de Xangri-Lá**. Porto Alegre: Evangraf/EST, 2016. p. 201-204.

SILVA, M. R. Emancipação de Capão da Canoa. *In*: ESPÍNDOLA, L. A.; FLORENTINO, R. F.; BARROSO, V. L. M. (org.). **Raízes de Capão da Canoa**. Porto Alegre: EST, 2004. 174-178.

SILVA, M. R. **Navegação Lacustre Osório-Torres**. 3. ed. Porto Alegre: Evangraf, 2014.

SOARES, L. S. A evolução dos Balneários do Litoral Norte. *In*: ESPÍNDOLA, L. A.; FLORENTINO, R. F.; BARROSO, V. L. M. (org.). **Raízes de Capão da Canoa**. Porto Alegre: EST, 2004. p. 505-528.

SOUZA, M. B. **Condomínios horizontais fechados: urbanização e segregação socioespacial no Litoral Norte do Rio Grande do Sul**. Santa Cruz do Sul: The Help, 2017.

SOUZA M. B. **Norma e território: o processo de normatização dos condomínios horizontais fechados no Litoral Norte do Rio Grande do Sul**. 2019. 303f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Regional) – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional, Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, 2019.

STROHACKER, T. M. A produção do espaço no Litoral Norte: uma análise preliminar. *In*: VERDUM, R.; STROHACKER, T. M. (org.). **Ensino de geografia, planejamento ambiental e gestão territorial**. Porto Alegre: Associação dos Geógrafos Brasileiros – Seção Porto Alegre, 2001. p. 114-119.

STROHACKER, T. M. **Urbanização no Litoral Norte do Estado do Rio Grande do Sul: Contribuição para a Gestão Urbana Ambiental do Município de Capão da Canoa**. 2007. 399f. Tese (Doutorado em Geociências) – Programa de Pós-Graduação em Geociências, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2007.

WAGNER, E; R. Capão Novo: Um novo balneário planejado. *In*: ESPÍNDOLA, L. A.; FLORENTINO, R. F.; BARROSO, V. L. M. (org.). **Raízes de Capão da Canoa**. Porto Alegre: EST, 2004. p. 456-459.

ZUANAZZI, P. T.; BARTELS, M. **Estimativas para a população flutuante do Litoral Norte do RS**. Porto Alegre: FEE, 2016.

Texto submetido à Revista em 18.08.2020

Aceito para publicação em 09.06.2022