

# A PRODUÇÃO DO LAZER PARA A METRÓPOLE E OS CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS

*the production of leisure for metropolises and country house condominiums*

Tadeu Alencar Arrais \*

## Resumo

Os estudos sobre os ambientes metropolitanos tradicionalmente versavam sobre os arranjos institucionais, as dinâmicas de mobilidade/centralidade e os deslocamentos da população de baixa renda para a franja metropolitana. Essas perspectivas de análise associavam-se ao reconhecimento do crescimento das metrópoles e seu transbordamento para a periferia, o que atribuiu centralidade à preocupação com a produção do espaço. A discussão sobre o lazer, por sua vez, ganhou destaque com a modernidade, no que se convencionou chamar “lazer de massa”. O lazer começou a ser compreendido, nessa concepção, a partir da relação com o trabalho, motivo pelo qual sua genealogia remonta à Europa urbana e industrial do século XIX. Surgem, a partir dessas aproximações, duas proposições que permitem reconhecer a simbiose entre metrópole e lazer. A primeira é a de que a urbanização, associada à evolução dos meios de transporte, aumentou a demanda pela produção de espaços de lazer. A segunda é a de que as atividades de lazer exigiram arquiteturas funcionais para servir, especialmente, aos interesses dos grupos abastados. Ao mirar a análise na produção do espaço, enxergamos o lazer como atividade programada pelos atores ligados ao mercado imobiliário, que se aproveitam dos estoques de terra fora do polo metropolitano para implantar condomínios de chácaras para segunda residência.

**Palavras-chave:** Metrôpole; Lazer; Condomínios de chácaras

## Abstract

Studies on metropolitan environments have traditionally focused on institutional arrangements, on mobility/centrality dynamics, and on the commutes of the lower classes to metropolitan fringes. These analytical perspectives stem from acknowledging the growth of metropolises and their suburban sprawl, factors which made the concern over the production of space a central topic of debate. Discussing leisure, in turn, gained renown with the advent of modern times, being commonly referred to as ‘mass leisure’. From this perspective, leisure began to be viewed in its relationship to work, which is why its origins can be traced back to nineteenth-century urban and industrial Europe. Two propositions stemming from this relationship make it possible to endorse the metropolis and leisure symbiosis. The first is that urbanization, combined with the evolution of transportation, increased the demand for leisure spaces. The second is that leisure activities required functional architectures that mainly served the interests of wealthy groups. By focusing on the production of space, this paper regards leisure as an activity programmed by real estate actors, who take advantage of land stocks available outside metropolitan centres to establish country house condominiums as second homes.

**Key words:** Metropolis, Leisure, Country House Condominiums

## Resumen

Los estudios sobre los entornos metropolitanos, tradicionalmente, han versado sobre los arreglos institucionales, las dinámicas de movilidad/centralidad y los movimientos de la población de bajo ingreso para la periferia metropolitana. Estas perspectivas de análisis se asociaron con el reconocimiento del crecimiento de la metrópoli y su propagación a la periferia, lo que se convierte en una preocupación con la producción del espacio central. Ya la discusión sobre el ocio ganó centralidad a través de la modernidad, que es convencionalmente llamado “ocio de masa”. El ocio comienza a ser entendido, en esta concepción, por medio de su relación con el trabajo, por lo que su genealogía se encuentra en la Europa urbana e industrial del siglo XIX. Surgieron, a través de estos enfoques, dos propuestas para el reconocimiento de la simbiosis entre la metrópoli y el ocio. La primera es que la urbanización, junto con la evolución del transporte, ha aumentado la demanda de producción de espacios de ocio. La segunda es que las actividades de ocio se requieren arquitecturas funcionales que sirven, sobre todo los intereses de los grupos ricos. Al mirar el análisis en la producción del espacio, vemos el ocio como una actividad programada por los actores vinculados al mercado inmobiliario que se aprovechan de las áreas fuera del polo metropolitano para la implantación de condomínios cerrados de chacras para segunda residencia.

**Palabras clave:** Metrópoli, Ocio, Condominio cerrado de Chacaras.

(\*) Prof. Dr. da Universidade Federal de Goiás, Bolsista Produtividade do CNPq - Conjunto Itatiaia, CEP: 74630040, Goiânia, (GO), Brasil. Tel: (+55 62) 5211170 - tadeuarraisufg@gmail.com

## INTRODUÇÃO

Metrópole e metropolização são termos afins, mas não equivalentes. Por isso, não é comum falar nesta sem remeter àquela. Metropolização denota, quase sempre, a presença de uma estrutura hierárquica, isto é, o protagonismo da metrópole que exerce força centrípeta em relação às áreas circundantes. O destaque econômico é traduzido pela centralidade da indústria ou das atividades terciárias. A metrópole também concentra funções de ordem político-administrativa. Essas duas características determinam a relação com os entornos imediatos, o que torna esses espaços complementares para a expansão da indústria e do mercado de habitação, além de estoque de mão de obra. O conceito de metropolização, conseqüentemente, remete a esses espaços de desencaixe entre as fronteiras institucionais e o movimento das forças econômicas e sociais.

O interesse em definir ou mesmo classificar a metrópole não é novo. Os estudos clássicos sobre ecologia urbana, por exemplo, já manifestavam essa preocupação. Pode-se dizer que a atenção maior voltou-se para os polos metropolitanos e, em um segundo momento, para as relações de complementaridade com a periferia metropolitana.

Ainda persistem, no entanto, muitos desafios para a análise da metropolização contemporânea, especialmente em relação ao reconhecimento dos diferentes padrões espaciais metropolitanos, o que nos distancia da narrativa da subordinação dos espaços periféricos que hoje são, cada vez mais, complementares. Lencione (2013) destaca, entre outras questões, que a análise do mercado de terras no processo de metropolização possibilita compreender o padrão territorial disperso. Esse argumento é interessante, pois a análise dos padrões espaciais permite estabelecer as diferenças entre metrópole e metropolização. O padrão espacial imposto pelo processo de metropolização é, de certo modo, a tradução do processo de integração do mercado de terras, especialmente nos municípios metropolitanos, determinado pelas diferentes demandas econômicas e sociais da metrópole. O maior exemplo é a fragmentação do espaço urbano e/ou rural desses municípios, marcado pela descontinuidade e pela presença de enclaves.

Esses enclaves são caracterizados pela localização das indústrias e dos assentamentos para a população de baixa renda e por um conjunto de atividades de lazer, como estabelecimentos de pesque-pague, hotéis-fazendas, retiros para locação de festas e, o que nos concerne aqui, condomínios de chácaras. Tal padrão territorial descontínuo é operado a partir da metrópole, bastando para isso verificar a forma de organização do sistema viário em contraposição à valorização imobiliária diferencial no espaço metropolitano. É por isso que a relação de complementaridade é sempre hierárquica, pois a metrópole concentra e dispersa os excedentes de capital. A análise de Harvey (1980, p. 204) é pertinente: “As cidades são formas criadas e produzidas para mobilização, extração e concentração geográfica de quantidades significativas de produto excedente socialmente definido”.

Harvey (1980) argumenta que existem, nas cidades, condições favoráveis para a acumulação do excedente, dentre elas a concentração populacional, a fácil comunicação, a alta produtividade etc. O excedente é drenado, reinvestido, no setor produtivo, no mercado financeiro e no mercado imobiliário (circuito imobiliário e/ou circuito fundiário) com o fito de auferir renda ou mesmo formar poupança. A terra, nas franjas metropolitanas, transforma-se em fator de acumulação para os atores do mercado imobiliário assentados na metrópole. A premissa de que a circulação do capital também implica movimento espacial (Harvey, 2011) ilustra, concretamente, essa drenagem de renda.

As condições favoráveis citadas pelo autor criam, continuamente, uma demanda por espaço para diversas atividades, dentre as quais o lazer. O limite espacial, artificial, na metrópole faz da oferta de espaço, que outrora respondeu pela expansão da indústria, por exemplo, um fator decisivo para novas formas de moradia associadas ao lazer. Mas isso não ocorre de forma aleatória, pois a localização dessas áreas obedece a alguns predicados, como a disposição de extensas glebas de terras rurais baratas e de rodovias que permitem ligação a determinadas frações da metrópole. As demais amenidades, a exemplo de cobertura vegetal e água, são criadas com facilidade pelo urba-



nismo empreendedor. A produção desses espaços, como argumentaremos adiante, responde por um conjunto de atividades de lazer relacionadas com a metrópole.

## SEGUNDA RESIDÊNCIA E PRODUÇÃO DE ESPAÇOS DE LAZER

Espaços de lazer produzidos na metrópole ou para a metrópole? Se entendermos que produção, para além do campo material, envolve um conjunto de representações, então podemos dizer que ambas as concepções estão corretas. Na metrópole são criadas, estimuladas e reproduzidas representações negativas que resultam no surgimento de necessidades associadas ao lazer privativo, as quais demandam espaços com segurança e abundância de “natureza”. Esses espaços arquitetônicos, chamados de condomínios de chácaras, atendem a demanda da metrópole, ou seja, existem para a metrópole.

O vínculo do lazer com a cidade não é novo. Isso não significa que o lazer tenha surgido a partir da cidade, mas apenas que, em diferentes períodos históricos, especialmente com a emergência das cidades industriais europeias, ele foi fortemente influenciado pelas demandas da urbanização, como pode ser verificado em Urry (2001). O lazer, para além da voluntariedade e da disposição de tempo livre, resulta de um conjunto de mediações culturais que demandaram a construção de espaços específicos para sua realização. Insere-se, portanto, em um mundo marcado pela fragmentação do tempo e do espaço. Como prática cultural, associa-se, de modo diferencial, a cada momento histórico. Como prática espacial, funcionaliza e cria, em cada momento histórico, espaços que ambicionam oferecer uma experiência singular. Foi assim com as vilas romanas e os balneários europeus em praias e montanhas, e é assim com os resorts tropicais contemporâneos.

Em um primeiro momento, é oportuno assinalar que o lazer exigiu estruturas espaciais que envolvessem a produção de espaço. Essa análise, por um lado, afasta dele o status de mera decisão individual, e, por outro, o situa historicamente, retirando sua centralidade da modernidade e de sua oposição ao trabalho. Em seu clássico trabalho, Dumazedier (2008) localiza o nascimento do lazer a partir da Revolução Industrial. Segundo o autor, ele “não é a ociosidade, não suprime o trabalho; o pressupõe. Corresponde a uma liberação periódica do trabalho no fim do dia, da semana, do ano ou da vida de trabalho” (Dumazedier, 2008, p. 28).

Essa compreensão é natural, uma vez que ocorreu no âmbito das análises sobre a modernidade; para utilizar a expressão de Arendt (2014, p. 5), trata-se de “uma glorificação teórica do trabalho”. Essa glorificação teve o tempo como noção central e a metrópole como lugar do trabalho fabril. A fábrica apresentava-se como local da disciplinarização dos corpos a partir de uma espécie de economia do tempo. Thompson (1998, p. 272) salienta, citando o ambiente londrino, que o tempo “é agora moeda: ninguém passa o tempo, e sim o gasta”.

A disciplinarização do tempo exigiu a presença de estruturas espaciais no interior da fábrica e da cidade e nas regiões circundantes. Minas, fábricas, cortiços e a estrada de ferro, como demonstra Mumford (1998), foram agentes de transformação da nova cidade que impuseram uma experiência temporal e espacial inédita. Os ganhos de tempo, resultado das históricas lutas pela diminuição da jornada de trabalho, o direito ao descanso semanal, a política de férias, revelam-se ganhos urbanos que demandaram a construção de espaços programados de lazer. Rybczynski (2000) avalia que a nova estrutura de tempo afeta tanto o quando quanto o como descansamos. Além disso, ela afetou o onde descansamos.

Lefebvre (2006) ensina que, ao deciframos o espaço, compreendemos a prática espacial de uma sociedade. O autor expõe como o Mar Mediterrâneo atendeu as demandas por lazer da Europa industrial a partir da manipulação do espaço. O veraneio marítimo, nesse período, respondeu à busca por novas formas de sociabilidade e de prazer. O território vazio (mar), marcado ora pelo medo ora pelo curismo (Corbin, 1989), foi refuncionalizado para receber, de tempos em tempos, uma massa de entusiastas pelo sol e pelos banhos de mar que fugiam tanto do smog quanto do spleen. A cidade



é, sem dúvida, a principal origem dessa massa aparentemente homogênea que periodicamente procura os campos, os balneários, as praias, as montanhas, os campings, para gastar seu tempo livre.

O conceito de segunda residência, como espaço privativo e formalmente distinto do lar principal, denota um lugar onde, por excelência, gasta-se o tempo livre e que expressa a condição privilegiada de renda dos proprietários. A segunda residência é tema de estudo em vários países, como revelam os trabalhos de Aledo Tur (2008), Contreras (2010) e Hiernaux (2005). No Brasil, os estudos de Dantas (2009, 2011), Assis (2012), Fonseca (2012) e Arrais (2013) evidenciam esse processo. Em termos conceituais, alguns autores – como Tulik (2001) – consideram a segunda residência como um tipo de alojamento turístico. Se esta for compreendida como turismo residencial, então o proprietário pode receber a denominação de turista, independentemente do contexto espacial ou do raio de deslocamento. Fonseca e Lima (2012) expõem com clareza as diferenças entre o turista e o usuário da segunda residência, destacando os vínculos afetivos, a situação de vizinhança e a sociabilidade como fatores que os distinguem.

No Brasil, as pesquisas que versam sobre a segunda residência apresentam em comum a utilização de dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2011), que define esse tipo de domicílio como uma moradia ocasional, para fins de semana ou férias. Em 2010, existiam 3.932.990 domicílios de uso ocasional no Brasil (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2010), o que correspondia a 5,82% do total de domicílios. Nas áreas litorâneas é que se encontram as maiores concentrações, em razão, fundamentalmente, da vilegiatura marítima. Mas o fenômeno é registrado também na hinterlândia brasileira.

São dois os fatores que explicam o padrão de dispersão espacial da segunda residência no Brasil. O primeiro refere-se às condições ambientais dos sítios municipais. As áreas com presença de água, sejam associadas a praias, margens de rios ou represas, registram elevados percentuais de segunda residência. Os casos de Porto Rico (PR), às margens do rio Paraná, e de Ibiúna (SP), às margens da represa de Itupararanga, exemplificam esses processos. Em 2010, 26% e 27% dos domicílios foram registrados como de uso ocasional nos dois municípios, respectivamente. O caráter cênico do relevo, especialmente nas regiões serranas, também explica os elevados percentuais de participação da segunda residência no total dos domicílios. Os municípios fluminenses de Teresópolis e Petrópolis encaixam-se nesse exemplo. Os dois somaram 20.606 domicílios de uso ocasional em 2010. Trata-se, como demonstra Dias (2013), de áreas tradicionais de veraneio desde o período imperial.

O segundo fator que explica a incidência de segundas residências é a proximidade entre grandes centros urbanos e rodovias que facilitam o acesso rápido, uma vez que os deslocamentos ocorrem, em especial, nos finais de semana. Há, portanto, uma área indutora, densamente povoada e com maior renda média domiciliar, e uma área receptora, menos povoada e com menor renda média domiciliar. É notório que o rendimento médio mensal das pessoas de 10 anos de idade ou mais (com rendimento), nas capitais metropolitanas, é sempre superior à renda dos municípios com maior concentração de segunda residência no mesmo arranjo metropolitano. Na Região Metropolitana de Vitória, a diferença entre a renda da capital e dos municípios com maior proporção relativa de segunda residência chega a 2,17 em favor do polo metropolitano. Na Região Metropolitana do Recife, o rendimento médio mensal da capital é 3,03 vezes maior que aquele registrado nos municípios com maior concentração de domicílios de segunda residência (Arrais, 2014).

As 39 regiões metropolitanas do Brasil concentravam, em 2010, 1.402.388 domicílios de uso ocasional, o que correspondeu a 35,6% do total registrado no país (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2010). Esse dado, apesar de significativo, não corrobora a hipótese desenvolvida, pois deixa de revelar o local de residência dos proprietários. Encontramos em Tulik (2001), Macari (2009), Dantas (2011), Batista (2012) e Lima (2014), entre outros autores, referências esparsas sobre a relação entre posse da propriedade e sua centralização nas metrópoles e/ou cidades médias.

O controle imobiliário da segunda residência ocorre em quatro escalas. A primeira é intramunicipal, demonstrada pelo deslocamento de proprietários para chácaras na zona rural do próprio município. Até mesmo as capitais ainda possuem estoques de áreas rurais usadas como propriedades



para lazer. Em São Paulo, por exemplo, aproximadamente 14% do território é composto por áreas rurais (Sistema Ambiental Paulista, 2014). A segunda escala   intrametropolitana, com propriedades localizadas em um raio que pode ultrapassar 60 km a partir do polo metropolitano. O deslocamento para Rancho Queimado, na Região Metropolitana de Florianópolis, enquadra-se nesse exemplo. Em 2010, 31% dos domicílios desse município foram classificados pelo IBGE como de uso ocasional. A terceira escala é regional-estadual, resultante de um raio de deslocamento mais amplo. Nesse exemplo enquadram-se os deslocamentos de paulistanos para condomínios localizados em Joanópolis (SP), na região da represa Jaguari, que dista 108 km da capital paulista. Também podemos citar Icapuí, a 120 km de Fortaleza (CE), ou Xangri-L , a 131 km de Porto Alegre. Segundo o IBGE, 71% de domicílios desse último município eram de uso ocasional em 2010. Por fim, a quarta escala   internacional, que ocorre de forma mais expressiva nos espaços litorâneos. A posse de propriedades de segunda residência pelos europeus merece destaque, muito embora o mercado seja bastante sensível às crises econ micas.

## CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS E A BUSCA DA “NATUREZA PERDIDA”

Os condomínios de chácaras e/ou de sítios de lazer são caracterizados por extensas áreas com perímetro cercado localizadas em municípios metropolitanos e fragmentadas em lotes, denominados chácaras e/ou sítios, que ultrapassam os tradicionais gabaritos urbanos. São espaços privativos de lazer em áreas rurais ou áreas urbanas descontínuas com predomin o da segunda residência. São, portanto, pouco povoados. A terminologia “chácara e/ou sítio”, muito embora distinta em termos de área, das rela es de trabalho e do sistema de produ o dos tradicionais sítios e/ou chácaras, especialmente no Centro-Oeste brasileiro, é frequentemente estimulada pelo mercado imobiliário e aceita, sem nenhum tipo de reticência, pelos proprietários dos lotes nos condomínios fechados. Antes de aprofundarmos a hipótese de que a expansão desse tipo de assentamento urbano atende a demanda da metrópole por lazer, é pertinente assinalar duas questões.

A primeira questão refere-se à legalidade dos condomínios localizados em áreas rurais. É suficiente, para os propósitos desta reflexão, apontar que parte significativa desses condomínios está em situa o fundiária irregular, ou seja, várias de suas chácaras não têm escritura o. Levando-se em considera o a Lei n  6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Brasil, 1979), que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, a própria defini o de condomínio fechado, mesmo em áreas urbanas,   passível de discussão, como assinalam Souza (2008) e Rua (2013). Já o parcelamento das áreas rurais é regulamentado pela Lei n  4.504, de 30 de novembro de 1964 (Brasil, 1964), e pela Lei n  5.868, de 12 de dezembro de 1972 (Brasil, 1972). O texto de 1964 define imóvel rural, no Artigo 4, com base na presença de “explora o extrativista agrícola, pecuária ou agroindustrial”, estando localizado em áreas urbanas ou rurais. O Artigo 65 salienta que o imóvel rural não “  divisível em áreas de dimensão inferior   constitutiva do módulo de propriedade rural”. Existe, portanto, normatiza o para o fracionamento das propriedades rurais a partir do que o Instituto Nacional de Coloniza o e Reforma Agrária (Incra) denominou Fra o Mínima de Parcelamento (FMP), que corresponde ao módulo de explora o hortifrutigranjeira (Instituto Nacional de Coloniza o e Reforma Agrária, 2014). Nos municípios da Região Metropolitana de Goiânia (RMG), a FMP   de dois hectares (Instituto Nacional de Coloniza o e Reforma Agrária, 2014),  rea equivalente a vinte mil metros quadrados. Essa defini o coloca a maior parte dos condomínios de chácaras em situa o irregular, o que não deixa de ser funcional para os proprietários, uma vez que o Imposto Territorial Rural (ITR) continua incidindo sobre a totalidade da gleba rural parcelada. Em um dos condomínios analisados, localizado em Bela Vista de Goiás e detentor de uma área de 54 hectares, o ITR referente a 2014, segundo informa es do síndico, foi de 43 reais.

A segunda questão diz respeito   representa o do rural estimulada pelo mercado imobiliário. O campo e a cidade, como nos ensina Williams (1989), sempre remeteram a um conjunto de atitudes emocionais contraditórias. O campo como forma natural, marcado pelas “virtudes simples”, e a



cidade como centro de realizações formam representações positivas desde a Antiguidade clássica. Por outro lado, como ainda destaca o autor, a “mundanidade e ambição” da cidade fez par com o “atraso” e a “ignorância” associados ao campo. A definição de campo, portanto, se deu como negação da cidade. Tal representação é ilustrativa, no século XIX, dos impactos das formas de produção fabris e do regime de apropriação do tempo.

A noção de tempo, bem como sua experiência, mudaram radicalmente, o que impacta negativamente a população egressa do campo. O desencaixe entre o tempo produtivo e disciplinar da fábrica e o tempo produtivo do campo, mediado pelas estações, é definidor das tensões políticas na Inglaterra vitoriana, como pode ser verificado em Williams (1989) e Thompson (1998). Howard (2002) reconheceu essas tensões e condenou, ao mesmo tempo, a cidade e o campo, propondo aquilo que ficou conhecido como cidade-jardim. Seu diagrama dos Três Imãs é, ao mesmo tempo, a negação completa da cidade e do campo e a reconstrução, romântica, de um novo mundo harmônico. Essa visão é fundamental, uma vez que dela, pode-se dizer, brotou a ideia de subúrbio. Esse rural que agora aparece retrata uma imagem idealizada, como um ambiente sem conflito, de natureza intocada, onde se produz e reproduz a vida de forma singular.

Muito embora existam estudos sobre a expansão dos condomínios de chácaras de segunda residência em ambientes metropolitanos, a exemplo de Macari (2009) e Lima (2014), é salutar reconhecer que as pesquisas sobre essa temática nos espaços litorâneos, ainda que foquem domicílios individuais, são hegemônicas. Macari (2009), em dissertação sobre o município de Rancho Queimado, na Região Metropolitana de Florianópolis, constatou que 22 condomínios fechados ocupavam 5,05% do território municipal. Campos Júnior e Bergamim (2007) estimaram que os condomínios de chácaras em quatro municípios da Região Serrana do Espírito Santo ocupavam uma área de aproximadamente cinco milhões de metros quadrados. Lima (2014) elaborou uma cartografia da evolução dos condomínios de chácaras na RMG, salientando as formas de atuação dos atores do mercado imobiliário. Em uma perspectiva distinta, mas admitindo a centralidade da questão fundiária, analisaremos a presença dos condomínios de chácaras na RMG a partir de três parâmetros. O primeiro é a posição, o que implica verificar a localização em função da centralidade. O segundo é o urbanismo, o que exige dedicar espaço para aspectos ligados à segurança e à urbanização. O terceiro é o cotidiano, o que demanda considerar as formas de apropriação do espaço e os conflitos resultantes dessa apropriação. A coleta e o mapeamento das informações ocorreram entre o segundo semestre de 2014 e o primeiro semestre de 2015 e basearam-se em depoimentos de síndicos, funcionários, corretores imobiliários e, em menor número, proprietários. Em alguns condomínios foi possível o acesso aos regimentos internos e às atas de reuniões condominiais.

O conceito de posição, primeiro parâmetro de nossa análise, está associado à questão da centralidade. Spósito e Góes (2013, p. 121) argumentam que a centralidade “é a relação entre espaços com maior densidade de meios de consumo, coletivos ou individuais, e o que representam esses espaços em termos de valor histórico e simbólico, bem como as possibilidades de se ter acesso a eles”. A melhor centralidade é aquela que possibilita o acesso dos proprietários aos equipamentos de consumo localizados na metrópole, interferindo, com isso, no valor comercial das chácaras. A associação entre amplos estoques de áreas rurais e o acesso às partes mais valorizadas do polo metropolitano, por meio de rodovias duplicadas, influencia a oferta dos condomínios de chácaras. Bela Vista de Goiás e Hidrolândia são os municípios com maiores estoques de áreas rurais, com 130.043 hectares e 90.807 hectares, respectivamente (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, 2010). Além disso, os dois municípios têm acesso, via rodovias duplicadas (GO-020 e BR-153), às regiões sul e sudeste de Goiânia, justamente as mais valorizadas do ponto de vista imobiliário. Dos 39 condomínios pesquisados, dezoito estão localizados às margens dessas rodovias e/ou em áreas de acesso a elas, ocupando aproximadamente 17.530.135 metros quadrados. A acessibilidade, definida como condição favorável para acionar a centralidade da metrópole, explica tal posição, uma vez que os deslocamentos para lazer ocorrem, com mais frequência, nos finais de semana, não apenas nas férias ou feriados prolongados.



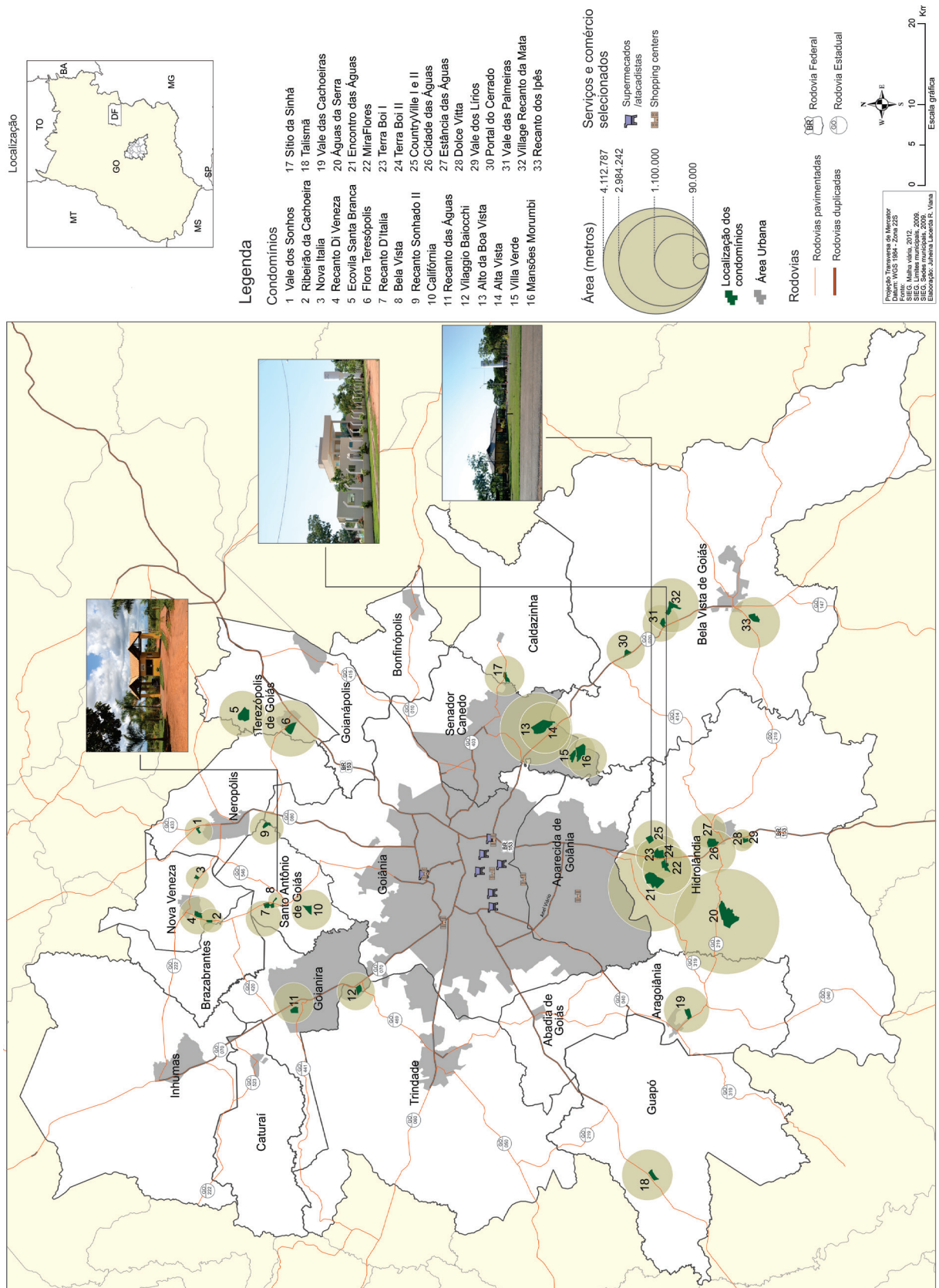


Figura 1 - Localização e área dos condomínios de chácaras na RMG

Os condomínios mais extensos ocupam áreas superiores a 1,8 milhão de metros quadrados, como os condomínios Alto da Boa Vista (Senador Canedo), Encontro das Águas e Águas da Serra (ambos em Hidrolândia), com áreas de 1,9, 2,9 e 4,1 milhões de metros quadrados, respectivamente. Aqueles com as menores áreas foram Bela Vista (Santo Antônio de Goiás), Dolce Vitta (Hidrolândia) e Nova Itália (Nova Veneza), com aproximadamente noventa mil, 182 mil e 217 mil metros quadrados, respectivamente. A dimensão do empreendimento condiciona a oferta das áreas internas. O mais extenso, o Águas da Serra, tem seiscentos lotes, e o menos extenso, o Ribeirão das Cachoeiras, 37 lotes. Tal dimensão permite também a disposição de áreas verdes, lagos e espaços de recreação, como campos de futebol, atributos que favorecem, teoricamente, o uso coletivo. Segundo informações dos memoriais descritivos, o condomínio Águas da Serra dispõe de aproximadamente um milhão de metros quadrados de áreas verdes, e o Village Recanto da Mata, de 316 mil metros quadrados de mata nativa.

O urbanismo, segundo parâmetro de nossa análise, pressupõe, como indica Lefebvre (2008), uma estratégia global de produção do espaço. Não é por acaso que encontramos simetrias entre os condomínios de chácaras e os condomínios urbanos. Esse urbanismo pode ser analisado em escala externa e interna. Na escala externa, o destaque é para a segurança, demonstrada pelos muros de alvenaria, alambrados e um conjunto de dispositivos semelhantes aos descritos por Caldeira (2000). A morfologia externa revela que a segurança não é um serviço, mas um modo de urbanismo, um predicado tão importante quanto a natureza ou a qualidade de vida. A ideia de tranquilidade não está associada à apropriação do ritmo do tempo rural, e sim à possibilidade de segurança privativa. A segurança é, pois, condição sine qua non para as atividades de lazer. A presença de rondas, cercas internas nas chácaras, cachorros, alarmes etc. reproduz os sistemas de segurança comuns nos bairros urbanos. Mesmo localizados em áreas rurais e/ou áreas de expansão urbanas descontínuas e pouco povoadas, esses condomínios traduzem uma “arquitetura do medo”, para lembrar Bauman (2009).

A segurança, não obstante as pontuais ocorrências de furtos e atos de vandalismo, é sempre uma reivindicação constante nas reuniões condominiais, como pode ser atestado na leitura das atas de reuniões dos condomínios Portal do Cerrado, em Bela Vista de Goiás, e Villa Verde, em Senador Canedo. O vigilante de um condomínio localizado em Senador Canedo relatou a ocorrência, no condomínio vizinho, de seis furtos e/ou tentativas de furtos em residências. Identificamos certa concorrência que pode ser verificada nas informações depreciativas fornecidas por funcionários em relação aos condomínios localizados nas mesmas regiões. Investir em dispositivos de segurança (ronda noturna, sistema de comunicação a rádio, cerca elétrica etc.), entretanto, gera custos para o condomínio, fator de frequentes reclamações para os proprietários de áreas não edificadas. Dos 39 condomínios pesquisados, 32 dispõem de portaria 24 horas e dezenove contam com ronda interna periódica de motocicleta. A presença desses mecanismos de segurança é tanto maior quanto mais ocupado for o condomínio, o que resulta na redução de custos para a contratação de empresas especializadas.



Figura 2 - Fachada externa dos condomínios Recanto di Veneza, em Nova Veneza, e Valle dos Lírios, em Hidrolândia

Fonte: Lima (2014).



Na escala interna, o urbanismo não apresenta novidades. O primeiro ato, ironicamente, é quebrar os antigos usos rurais. Parte dos condomínios de chácaras situam-se em antigas áreas de pastagem e, portanto, contam com pouca cobertura vegetal original. O urbanismo ocupa-se, assim, em criar espaços que simulem uma relação primária com a natureza, o que justifica uma espécie de investimento na toponímia, que remete a certa topofilia (Tuan, 2000). Os nomes de dez dos 39 condomínios de chácaras destacam a palavra “água” ou “vale”: Vale dos Sonhos, Estância das Águas, Água das Serras, Valle dos Lírios, Ribeirão das Cachoeiras etc. Outros topônimos remetem aos nomes de antigas fazendas (Califórnia, Talismã, Terra do Boi I e II etc.) ou, no caso daqueles localizados em Nova Veneza, à colonização italiana (Recanto Di Veneza, Nova Itália e Recanto Di Itália). Com a toponímia definida, o urbanismo mira a ordenação do espaço, prometendo, para o investidor, cercamento do perímetro, arruamento, redes de energia e de água. Esses predicados, presentes na maior parte dos condomínios, são estreitamente associados ao lazer, uma vez que o lazer no campo não pode abster-se das comodidades urbanas. Nesse ponto, há poucas diferenças em relação aos condomínios urbanos, exceção para o sistema de coleta de esgoto sanitário e o escoamento fluvial. A fossa séptica com sumidouro é o sistema mais comum. Já o escoamento pluvial, por meio de galerias, é menos presente. Ocorre que o custo do sistema de galerias pluviais, bem como do asfalto ou outro tipo de capeamento das ruas, é maior que o investimento nas redes de energia e de água. A água é um elemento central no marketing comercial. Em 26 dos 39 condomínios investigados, existem pequenos cursos ou represamentos d’água. A associação entre lazer e água não passa de simulação do paisagismo, uma vez que essas áreas são pouco utilizadas como espaços de uso coletivo.



Figura 3 - Condomínios Águas da Serra, em Hidrolândia, e Villa Verde, em Senador Canedo  
Fonte: Google Earth (set. 2014).

O cotidiano, terceiro parâmetro de nossa análise, é, sem dúvida, a parte mais difícil neste tipo de pesquisa, pois envolve a análise das diferentes formas de apropriação dos espaços, o que exige, primeiramente, um esforço para categorizar os proprietários. Há três modalidades de proprietários na RMG: os que residem em Goiânia e deslocam-se nos finais de semana; os que residem no próprio condomínio, mas trabalham em Goiânia; os proprietários de áreas não edificadas. Lima (2014) estimou em 24% a taxa de ocupação dos condomínios de chácaras, o que indica, de partida, que são locais pouco povoados. Os condomínios com maior ocupação, seja segunda ou primeira residência, são Alto da Boa Vista e Alta Vista, Encontro das Águas, Vale das Cachoeiras, Portal do Cerrado e Recanto das Águas. Muito embora os condomínios, no momento da comercialização, possam indicar os mesmos predicados urbanísticos, há diferenças significativas entre eles. As discrepâncias internas, considerando-se o padrão das edificações, são menores que as de um condomínio para outro, especialmente no que tange à centralidade. É possível reconhecer, em vários condomínios, certa popularização, denunciadas pelo tipo de edificação, pela precariedade das formas de controle do acesso e pelo valor monetário das chácaras. Em um dos últimos condomínios lançados na RMG, em Trindade, chamado Portal dos Ventos, identificamos um padrão de construção das casas típicas de loteamentos populares, muito embora a estratégia de marketing seja a de divulgar imagens



aprazíveis do local, fato distante da realidade.

O cotidiano do proprietário de segunda residência transcorre em um tempo (final de semana) e em um espaço (interior das chácaras) específicos, onde se desenvolvem as atividades de lazer. É comum ver, na divulgação comercial dos condomínios em outdoors rodoviários, frases salientando uma representação idealizada do campo, sempre associada à segurança: “Chácaras desejadas por todos e reservadas para você!”, “Diversão, conforto e segurança para você e sua família”, “A tranquilidade do campo com tudo o que você precisa”, “Lazer, descanso e contemplação”. Uma resposta padrão, quando perguntamos aos vários corretores o que os condomínios ofereciam para o “investidor”, é: “tranquilidade e contato com a natureza”. Esses atributos, ao que tudo indica, são definidos como termos opostos à experiência metropolitana. Ocorre que, ironicamente, o próprio ordenamento de uso do solo imita as tradicionais regulações urbanas. Trata-se do desejo de simular um espaço rural a partir de uma realidade que nunca existiu, em qualquer que seja a latitude ou o tempo histórico.

A incursão no paisagismo interno das chácaras oferece pistas para a compreensão das atividades desenvolvidas nos finais de semana. A primeira questão é o cercamento do perímetro das chácaras, frequentemente feito com alambrados e/ou cercas vivas, conforme indica a Figura 4. No interior de cada área privativa é possível reconhecer a presença de frutíferas, jardins, hortaliças, pequenos cultivos de milho ou mandioca e, em alguns casos, pequenas criações (galinhas ou codornas). A área média das chácaras, com variação frequente de mil a cinco mil metros quadrados, impõe limites para a arborização interna, especialmente quando se registra a presença de piscinas e edículas. São essas características que promovem – na teoria – o encontro com a natureza e o rural.

As atividades desenvolvidas estão geralmente circunscritas a jardinagem, trato das hortaliças (em menor grau) e uma espécie de lazer receptivo, traduzido no acolhimento de parentes e amigos nos finais de semana. É comum a referência a “um lugar para receber os amigos”. Em um condomínio localizado em Bela Vista de Goiás, a proprietária relatou o costume de “fazer pamonha para os amigos e parentes”. Essas atividades são, em geral, desenvolvidas pelos proprietários. Muito embora a pesquisa não tenha estabelecido um perfil sócio-ocupacional dos proprietários, é possível, a partir das observações feitas, destacar a presença majoritária de profissionais liberais e aposentados. Uma espécie de nostalgia, bem traduzida na opinião de um proprietário de chácara em Teresópolis de Goiás, residente em Brasília, que só espera a aposentadoria “sair” para se mudar definitivamente para o local.

A baixa ocupação, no entanto, não significa que o cotidiano não seja permeado de conflitos. As situações mais frequentes, segundo relatos de síndicos e proprietários, refere-se à distinção dos interesses de proprietários de residências (segunda ou primeira) e de proprietários de áreas não edificadas. As propostas de rateio das despesas com investimentos fixos geralmente são objeto de reclamação por parte dos proprietários de lotes e/ou investidores. Fonseca e Lima (2012) expõem a dupla finalidade das áreas de segunda residência: servir como local de descanso/lazer e investimento rentável, dada a presença de um mercado de locação. No caso dos condomínios de chácaras, não registramos esse mercado, o que significa que a ideia de investimento rentável deve ser relativizada. Um proprietário de um condomínio localizado em Bela Vista de Goiás relatou que adquiriu sua chácara, de 1,5 mil metros quadrados, em junho de 2010, por 32 mil reais. Em abril de 2015, segundo sua avaliação, a chácara poderia ser comercializada por 62 mil reais. Uma valorização aparentemente formidável. Contudo, é necessário contabilizar os custos com o condomínio, o que inclui a divisão das despesas de investimento. Nesse caso, em abril de 2015, o valor da taxa condominial era de 320 reais. É fácil perceber, considerando-se o valor do condomínio desde o período de aquisição, que o custeio da chácara comprometeu a aparente valorização.

Dois práticas, que ocorrem fundamentalmente nos finais de semana, são recorrentes na dinâmica de conflitos cotidianos nos condomínios de chácaras. A primeira refere-se ao barulho – as reclamações sobre som automotivo são constantes em alguns condomínios. Muito embora não



haja um mercado de locação, é frequente em alguns condomínios a cessão de uso das chácaras para amigos e parentes em ocasiões festivas. Essa situação gera conflitos entre proprietários de segunda residência e de primeira residência e mesmo entre os proprietários de segunda residência. Como o lazer mais frequente não ocorre nos espaços coletivos, é difícil contornar problemas com som automotivo e barulho. Também há queixas de alarmes, como relata um proprietário de um condomínio localizado em Bela Vista de Goiás. Mesmo com os aparatos de segurança, as residências são dotadas de cercas elétricas com alarme. Diante da presença de pássaros e roedores, é fácil perceber como eles são acionados com frequência. Em uma reunião de condôminos, presenciamos uma reclamação curiosa em relação ao barulho provocado por um cortador de grama nos finais de semana. O proprietário argumentou que não teria outro momento para “podar a grama”, atividade que lhe dava prazer, a não ser nesses dias.



Figura 4 - Aspectos do cercamento do perímetro interno dos condomínios Portal do Cerrado, em Bela Vista de Goiás, e Portal dos Ventos, em Trindade  
Foto: O autor (2015).

A criação de animais é outra prática geradora de conflito. Em dois condomínios verificamos a presença de pôneis. A maior parte dos condomínios não proíbe animais domésticos nem pequenas criações. Em um condomínio situado em Santo Antônio de Goiás, o assunto tem gerado polêmica, uma vez que, segundo alguns proprietários, tal prática fere a filosofia ecológica do condomínio. Ademais, como argumentaram em carta aberta aos associados, há o inconveniente do barulho e das caminhadas. Esse assunto também foi tema de debate em um condomínio situado em Bela Vista de Goiás. De fato, na maior parte dos condomínios, a criação de animais domésticos é permitida. A tendência é que os conflitos aumentem na mesma proporção em que os condomínios forem mais ocupados.

Em razão da natureza das atividades, que em pouco se diferenciam daquelas registradas na metrópole, é possível deduzir que, diferentemente da fuga tão anunciada, os condomínios de chácaras oferecem, no máximo, uma aparente pausa do cotidiano. O contato com a natureza e a ambiência rural são, em muitos casos, simulações que remetem à negação da experiência urbana em sua plenitude, mas acabam por reforçar as fobias tão próprias do nosso modelo urbano. Não há um ideal comunitário, formador de uma possível identidade, especialmente quando comparamos o jogo de interesses entre proprietários de primeira e de segunda residência e proprietários de chácaras não edificadas.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O padrão de ocorrência e expansão dos condomínios de chácaras potencializa os efeitos da fragmentação do espaço nos municípios e comprova seu vínculo umbilical com os polos metropolitanos. A fragmentação espacial corresponde, de igual modo, à estratificação de renda. O lazer, nesse processo, aparece como uma estratégia para o consumo do espaço e, portanto, para a ampliação dos lucros do mercado imobiliário, bastando para isso lembrar que já foram incorporados, na modalidade condomínios de chácaras de lazer, mais de trinta milhões de metros quadrados de área



na RMG. Cinco pontos reforçam essa compreensão:

a) A produção desse tipo de assentamento urbano voltado para o lazer, dado o intenso processo de incorporação de áreas rurais, revela uma tendência geral de atuação do mercado imobiliário. Tradicionalmente, a reprodução do espaço nos ambientes metropolitanos foi compreendida como um sintoma da demanda por moradia popular ou pela expansão da atividade industrial. No contexto atual, diante dos limites da produção do espaço assinalados por Harvey (1980), da deterioração da qualidade de vida e da concentração de renda na metrópole, os estoques de área dos municípios metropolitanos passam a ser acionados para atender a demanda da segunda moradia para lazer, entendido como atividade individual vinculada às condições de renda e ao monopólio imobiliário.

b) O lazer individual, como tendência indiscutível, só pode ocorrer em espaços privativos, o que exige um distanciamento artificial da metrópole. A disseminação desse tipo de empreendimento coloca em risco a possibilidade do lazer como experiência pública, construído a partir da diversidade da cidade. O lazer de enclave, de espaços extensos e pouco povoados, reforça as características de uma sociedade intimista, nos moldes assinalados por Sennett (1998).

c) Os efeitos econômicos da implementação dos condomínios de chácaras para os municípios devem ser objeto de análise. É notório o pouco envolvimento dos proprietários, tanto de primeira quanto de segunda residência, com os entornos dos condomínios, o que resulta em baixo impacto para a economia local, considerando-se o consumo de bens duráveis e não duráveis. É interessante assinalar que a maior parte dos condomínios está localizada em áreas de fácil acesso para os grandes atacadistas sediados em Goiânia. Não há um mercado de trabalho consolidado de caseiros, por exemplo, uma vez que a segurança ofertada pelos condomínios dispensa essa demanda. Para a gestão municipal, parte significativa desses empreendimentos, por estarem em situação irregular, não é passível de cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

d) Os impactos ambientais devem ser avaliados, especialmente em relação à gestão e ao acesso aos recursos hídricos. É recorrente a ampliação do número de condomínios fechados para lazer em áreas próximas às represas, o que faz com que o uso do lazer, de certo modo, também concorra com o abastecimento – basta, para isso, verificar a localização de muitos condomínios às margens das represas paulistanas.

e) A disposição espacial dos condomínios de chácaras, incrustados em espaços rurais e/ou áreas de urbanização descontínuas, reduz sua visibilidade, sendo compreendida, muitas vezes, como um processo pontual e pouco articulado com a metrópole. No entanto, esse modelo de produção do espaço aparece plenamente vinculado ao mercado imobiliário metropolitano, seja porque ambiciona reproduzir padrões urbanísticos dos atuais condomínios fechados, seja porque a comercialização e a posse imobiliária e fundiária estão centralizadas na metrópole. A noção de produção do espaço, para além da morfologia e assentada na relação de condição, meio e produto da reprodução social, como nos ensina Carlos (2011), nos ajuda a compreender, ao mesmo tempo, a globalidade e as consequências locais desse fenômeno.

Enfim, os condomínios de chácaras, distantes de um ideal comunitário, revelam que o foco no lazer é resultado de um investimento do mercado imobiliário que promete oferecer uma experiência diferencial de apropriação do tempo e do espaço na periferia metropolitana. A promessa, no entanto, não se concretiza, em função, principalmente, do fato de que a produção do lazer está circunscrita à lógica de produção das metrópoles.

## AGRADECIMENTOS

Este artigo apresenta resultados finais de pesquisa financiada pelo CNPq, Edital Ciências Humanas, Chamada 43/2013.

## REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

- ALEDO TUR, Antonio. De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial. **Arbor**: Ciencia, Pensamiento y Cultura, v. 184, n. 729, p. 99-113, ene.-feb. 2008.
- ARENDDT, Hannah. **A condição humana**. Tradução de Roberto Raposo. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2014.
- ARRAIS, Tadeu A. **Morar na metrópole, viver na praia ou no campo**. Goiânia: Ed. UFG, 2013. Disponível em: <[http://www.editora.ufg.br/wp-content/themes/editoraufg/ebook/morar-metropole\\_viver-praia-campo\\_ed-ufg.pdf](http://www.editora.ufg.br/wp-content/themes/editoraufg/ebook/morar-metropole_viver-praia-campo_ed-ufg.pdf)>. Acesso em: 25 abr. 2015.
- ARRAIS, Tadeu A. Integração do mercado imobiliário e segunda residência: Brasil metropolitano. **Mercator**, Fortaleza, v. 13, n. 1, p. 49-62, abr. 2014. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1984-22012014000100049&lng=en&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1984-22012014000100049&lng=en&nrm=iso)>. Acesso em: 24 abr. 2015.
- ASSIS, Lenilton F. de. **Entre o turismo e o imobiliário**: velhos e novos usos das segundas residências sob o enfoque da multiterritorialidade – Camocim/CE. 2012. 278 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.
- BATISTA, Joane L. D. V. Vilegiatura marítima e urbanização em Tibau-RN. In: FONSECA, Maria Aparecida (Org.). **Segunda residência, lazer e turismo**. Natal: Ed. UFRN, 2012. p. 183-203.
- BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e medo na cidade**. Tradução de Eliana Aguiar. Rio de Janeiro: Zahar, 2009.
- BRASIL. **Lei nº 4.504**, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Diário Oficial [da] União, Brasília, DF, 30 nov. 1964. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm)>. Acesso em: 20 abr. 2015.
- BRASIL. **Lei nº 5.868**, de 12 de dezembro de 1972. Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, e dá outras providências. Diário Oficial [da] União, Brasília, DF, 12 dez. 1972. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L5868.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5868.htm)>. Acesso em: 20 abr. 2015.
- BRASIL. **Lei nº 6.766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Diário Oficial [da] União, Brasília, DF, 19 dez. 1979. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm)>. Acesso em: 28 abr. 2015.
- CALDEIRA, Teresa. **Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Ed. 34: Edusp, 2000.
- CAMPOS JÚNIOR, Carlos T.; BERGAMIM, Márcia C. Condomínios fechados na Região Serrana do Espírito Santo, Brasil. **Scripta Nova**: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Barcelona, v. XI, n. 245 (09), 1 ago. 2007.
- CARLOS, Ana Fani A. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.
- CONTRERAS, Luz M. G. La segunda residencia: espacios fragmentados e interconectados. **Perspectiva Geográfica**, Bogotá, v. 15, p. 113-124, 2010.
- CORBIN, Alain. **O território do vazio**: a praia e o imaginário ocidental. Tradução de Paulo Neves. São Paulo: Companhia das Letras, 1989.
- DANTAS, Eustógio W. C. **Maritimidade nos trópicos**. Fortaleza: Ed. UFC, 2009.
- DANTAS, Eustógio W. C. **Mar à vista**: estudo da maritimidade em Fortaleza. 2. ed. Fortaleza: Ed. UFC, 2011.
- DIAS, Cleber. **Epopeias em dias de prazer**. Goiânia: UFG, 2013.
- DUMAZEDIER, Joffre. **Sociologia empírica do lazer**. Tradução de Sílvia Mazza e J. Guinsburg. São Paulo: Perspectiva, 2008.
- FONSECA, Maria Aparecida (Org.). **Segunda residência, lazer e turismo**. Natal: Ed. UFRN, 2012.



- FONSECA, Maria Aparecida; LIMA, Renata M. M. Segunda residência: conceito, características e significados. In: FONSECA, M. A. (Org.). **Segunda residência, lazer e turismo**. Natal: Ed. UFRN, 2012. p. 11-18.
- HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. Trad. de Armando Corrêa da Silva. São Paulo: Hucitec, 1980.
- HARVEY, David. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. Lisboa: Editorial Bizâncio, 2011.
- HIERNAUX, Daniel. La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano. Scripta Nova: **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, Barcelona, v. 9, n. 194, 1 ago. 2005.
- HOWARD, Ebenezer. **Cidades-jardins de amanhã**. Trad. Marco A. Lagonego. São Paulo: Hucitec, 2002.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Características da população e dos domicílios**. Rio de Janeiro, 2010.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo demográfico 2010**. Rio de Janeiro, 2011.
- INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA (INCRA). **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – nível municipal**. Brasília, DF, 2010.
- INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA (INCRA). **Perguntas frequentes. 2014**. Disponível em: <<http://www.incra.gov.br/content/perguntas-frequentes>>. Acesso em: 20 jan. 2015.
- LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Trad. Doralice B. Pereira e Sérgio Martins. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2006.
- LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política**. Tradução de Margarida M. Andrade e Sérgio Martins. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.
- LENCIONI, Sandra. Metropolização do espaço: processos e dinâmicas. In: FERREIRA, Álvaro et al. **Metropolização do espaço: gestão territorial e relações urbano-rural**. Rio de Janeiro: Consequência, 2013. p. 17-34.
- LIMA, Leandro O. **A metropolização e o mercado imobiliário: análise da produção do espaço a partir dos condomínios de chácaras da RMG**. 2014. 198 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Estudos Socioambientais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2014.
- MACARI, Anelise C. **Condomínios fechados em áreas rurais: o caso de Rancho Queimado na Região Metropolitana de Florianópolis**. 2009. 216 f. Dissertação (Mestrado em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade) – Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Univ. Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.
- MUMFORD, Lewis. **A cidade na história**. Tradução de Neil R. da Silva. Rio de Janeiro: Martins Fontes, 1998.
- RUA, J. O urbano no rural fluminense e o preço da terra: continuando a reflexão. In: FERREIRA, A. et al. (Org.). **Metropolização do espaço**. Rio de Janeiro: Consequência, 2013. p. 383-408.
- RYBCZYNSKI, Witold. **Esperando o fim de semana**. Trad. de Beatriz Horta. Rio de Janeiro: Record, 2000.
- SENNETT, Richard. **O declínio do homem público**. Trad. de Lygia A. Watanabe. São Paulo: Comp. das Letras, 1998.
- SISTEMA AMBIENTAL PAULISTA (SIGAM). **Sistema Integrado de Gestão Ambiental**. 2014. Disponível em: <<http://www.sigam.ambiente.sp.gov.br/sigam2/Default.aspx?idPagina=7747>>. Acesso em: 20 maio 2015.
- SOUZA, Marcelo L. de. **Fobópolis**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.
- SPÓSITO, Maria Encarnação B.; GÓES, Edna M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo: Ed. Unesp, 2013.
- THOMPSON, Edward P. **Costumes em comum: estudos sobre a cultura popular tradicional**. Tradução de Rosaura Eichenberg. São Paulo: Companhia das Letras, 1998.
- TULIK, Olga. **Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada**. São Paulo: Roca, 2001.
- URRY, John. **O olhar do turista: lazer e viagens nas sociedades contemporâneas**. Tradução de Carlos Eugênio M. de Moura. 3. ed. São Paulo: Studio Nobel: SESC, 2001.
- WILLIAMS, Raymond. **O campo e a cidade**. Trad. de Paulo H. Britto. São Paulo: Comp. das Letras, 1989.

Trabalho enviado em dezembro de 2015

Trabalho aceito em janeiro de 2016