

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS  
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA HUMANA

DANIEL DE RENZO BARRETTI

**Reprodução e mercantilização da natureza no litoral paulista:  
o caso da Riviera de São Lourenço**

Versão corrigida  
São Paulo  
2023

DANIEL DE RENZO BARRETTI

**Reprodução e mercantilização da natureza no litoral paulista:  
o caso da Riviera de São Lourenço**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, da Universidade de São Paulo, para obtenção do título de mestre em Geografia.

Área de concentração: território, economia e dinâmicas regionais.

Orientadora: Profa. Dra. Rita de Cássia Ariza da Cruz

Versão corrigida  
São Paulo  
2023

**ENTREGA DO EXEMPLAR CORRIGIDO DA DISSERTAÇÃO/TESE****Termo de Anuência do (a) orientador (a)**

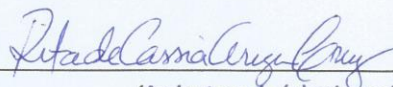
**Nome do (a) aluno (a):** Daniel De Renzo Barretti

**Data da defesa:** 29/09/2023

**Nome do Prof. (a) orientador (a):** Rita de Cássia Ariza da Cruz

Nos termos da legislação vigente, declaro **ESTAR CIENTE** do conteúdo deste **EXEMPLAR CORRIGIDO** elaborado em atenção às sugestões dos membros da comissão Julgadora na sessão de defesa do trabalho, manifestando-me **plenamente favorável** ao seu encaminhamento ao Sistema Janus e publicação no **Portal Digital de Teses da USP**.

São Paulo, 21/11/2023



(Assinatura do (a) orientador (a))

Autorizo a reprodução e divulgação total e parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo na Publicação  
Serviço de Biblioteca e Documentação  
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo

B274r      Barretti, Daniel  
             Reprodução e mercantilização da natureza no  
             litoral paulista: o caso da Riviera de São Lourenço /  
             Daniel Barretti; orientador Rita Cruz - São Paulo,  
             2023.  
             174 f.

             Dissertação (Mestrado)- Faculdade de Filosofia,  
             Letras e Ciências Humanas da Universidade de São  
             Paulo. Departamento de Geografia. Área de  
             concentração: Geografia Humana.

             1. turismo. 2. segundas-residências. 3. produção  
             do espaço urbano. 4. reprodução da natureza. 5.  
             mercantilização da natureza. I. Cruz, Rita, orient.  
             II. Título.

Aos estudantes, planejadores e operadores de turismo, bem como a todos que praticam turismo. Que este trabalho ilumine conceitos e práticas, suscitando debates e reflexões para o melhor pensar e fazer turismo e para o melhor pensar e agir sobre o mundo.

## **AGRADECIMENTOS**

À minha família, Carol, Francisco e Aurora, que tanto me apoiaram, ouviram e discutiram as minhas ideias e inquietudes durante todo o percurso de pesquisa.

Aos meus pais, que, acompanhando muito de perto o meu trabalho, sempre compartilharam notícias sobre o meu objeto de estudo e me cederam sua residência, que, durante muitos finais de semana, se tornou refúgio para a redação da presente dissertação.

A todos aqueles com os quais conversei e entrevistei e que me forneceram informações e dados valiosos.

À Universidade de São Paulo e, mais especificamente, aos professores com os quais tive aula (como ouvinte ou como aluno regular do Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana-PPGH) e/ou que participaram de minha banca de qualificação, contribuindo muito em minha trajetória de pesquisa: Profa. Dra. Ana Fani Alessandri Carlos, com todo o seu conhecimento e perspectiva lefebvriana acerca do processo de produção do espaço urbano e a conformação das cidades; Profa. Dra. Marta Inez Medeiros Marques, com a qual pude melhor apreender a enxergar criticamente o conceito de natureza; Prof. Dr. Anselmo Alfredo, a partir de seu vasto conhecimento sobre o materialismo histórico dialético e de seu expoente teórico, o filósofo Karl Marx; Profa. Dra. Simone Scifoni, que tanto apurou o meu olhar crítico para o lugar da natureza na produção do espaço litorâneo paulista e, acertadamente, direcionou a minha pesquisa sob a perspectiva lefebvriana de produção do espaço e reprodução da natureza.

Além disso, agradeço aos professores da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP): Profa. Dra. Maria Beatriz Rufino e Prof. Dr. Estevam Vanale Otero, que tanto me ajudaram a melhor compreender o papel do mercado imobiliário para/no processo de acumulação capitalista.

Importante, ainda, agradecer à Rede Internacional de Pesquisa “Turismo em Tempos de Pandemia” (hoje denominada “Turismo e dinâmicas socioterritoriais contemporâneas”), da qual fiz parte durante boa parte de meu percurso acadêmico e que tanto me propiciou em termos de amizades, debates e produção do conhecimento e, em especial, sobre o fenômeno das segundas-residências no litoral paulista.

Por fim, um agradecimento especial à orientadora Profa. Dra. Rita de Cássia Ariza da Cruz, por todo o seu conhecimento no que concerne ao turismo e à geografia, assim como sua orientação, dedicação, atenção e rigor para com a pesquisa acadêmica científica, fortalecendo debates, reflexões, ideias e seres humanos.



(DAHMER, 2019, p. 301).



## RESUMO

BARRETTI, D. **Reprodução e mercantilização da natureza no litoral paulista: o caso da Riviera de São Lourenço**. 2023. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2023.

Esta pesquisa objetiva apresentar uma perspectiva de um olhar crítico para a ideia e o lugar que assume a natureza na implementação e desenvolvimento do loteamento da Riviera de São Lourenço, majoritariamente retratado como um modelo de planejamento urbano voltado ao turismo de segundas-residências e com forte apelo ambiental. Para o alcance desse objetivo a pesquisa está fundamentada em trabalho de gabinete e trabalhos de campo, envolvendo observação, cobertura fotográfica e entrevistas com atores-chave ligados ao empreendimento. O método adotado é o materialismo histórico-dialético, por meio do qual se procurou iluminar contradições envolvidas no processo de implementação e desenvolvimento da Riviera. São elementos forjadores e, portanto, constituintes do empreendimento: a crise capitalista da década de 1970 e a conseqüente virada no processo de acumulação de uma economia fordista industrial para uma economia flexível e do capital creditício em que ganha centralidade a produção do espaço e o setor imobiliário; o processo de redemocratização em curso na década de 1980; e a problemática ambiental que emerge com força, também, com o esgarçamento da economia industrial na segunda metade do século XX. A Riviera de São Lourenço, portanto, é fruto de seu tempo e espaço, e não um *insight* e nem uma manifestação de benevolência para com a degradação do meio ambiente. A rápida conversão dos resultados indesejáveis do processo de desenvolvimento urbano-industrial em uma mercadoria que melhor responda às novas formas de acumulação capitalista tem uma de suas versões mais bem acabadas no loteamento da Riviera de São Lourenço. A presente investigação evidencia algumas contradições internas e externas ao empreendimento, como a coerção moral, a vegetação exótica, a especulação imobiliária e a produção de núcleos urbanos subnormais, circunvizinhos e que se apresentam tanto como produto, quanto como condição que confere sentido e viabilidade ao empreendimento.

Palavras-chave: turismo; segundas-residências; produção do espaço urbano; reprodução da natureza; mercantilização da natureza.

## ABSTRACT

BARRETTI, D. **Reproduction and commodification of nature on the coast of São Paulo: the Riviera de São Lourenço's case.** 2023. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2023.

This research aims to present another perspective of a critical looking at the idea and the place that nature assumes in the implementation and development of the subdivision of the Riviera de São Lourenço, mostly portrayed as a model of urban planning focused on second-home tourism and with strong environmental appeal. To achieve this objective, the research is based on office work and field work, involving observation, photographic coverage and interviews with key actors linked to the enterprise. The method adopted is historical-dialectical materialism, through which is sought to illuminate contradictions involved in the process of implementation and development of Riviera. The following are forging elements and, therefore, constituents of the enterprise: the capitalist crises of 1970s and the consequent turn in the process of accumulation from an industrial fordist economy to a flexible and credit one where the production of space and real estate gains centrality; the process of redemocratization underway in the 1980s and; the environmental problem that emerges with force also with the fraying of the industrial economy in the second half of the twentieth century. The Riviera de São Lourenço, therefore, is the fruit of its time and space and not an *insight* nor a manifestation of benevolence towards the degradation of the environment. The rapid conversion of the undesirable results of the urban-industrial development process into a commodity that better responds to the new forms of capitalist accumulation has one of its best finished versions in the subdivision of the Riviera de São Lourenço. The investigation that follows highlights some of the internal and external contradictions of the enterprise, such as moral coercion, exotic vegetation, real estate speculation and the production of surrounding subnormal urban centers and that present themselves both as a product and as a condition that gives meaning and viability to the enterprise.

Keywords: tourism; second homes; production of urban space; reproduction of nature; commodification of nature.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Palacete na Praia de José Menino, em Santos, pertencente a um barão do café (ano de 1902) .....	56
Figura 2 – Hotel Atlântico (a esquerda) e verticalização à beira-mar na cidade de Santos (a direita) .....	59
Figura 3 – Construção da ponte sobre o rio Itapanhaú em 1981 .....	67
Figura 4 – Publicidade de imóvel na Riviera de São Lourenço .....	85
Figura 5 – Zoneamento do plano urbanístico da Riviera de São Lourenço .....	94
Figura 6 – Área Verde Privativa Implementável (PI) no módulo 6 .....	96
Figura 7 – Área Verde Privativa Equipável (PE) no módulo 6 .....	97
Figura 8 – Ajardinamento a beira mar na zona turística (“faixa do jundu”) .....	98
Figura 9 – Coqueiro da baía .....	99
Figura 10 – Palmeira Jerivá .....	101
Figura 11 – Recuperação do Jundu em trecho da praia de São Lourenço .....	102
Figura 12 – Ressaca e avanço da maré sobre áreas ajardinadas e ruas (ano de 2023) .....	103
Figura 13 – Faixa de vegetação de restinga na implementação do módulo 1 ..	104
Figura 14 – Áreas verdes públicas .....	105
Figura 15 – Características das áreas verdes na Riviera de São Lourenço .....	106
Figura 16 – Distribuição espacial das áreas verdes da Riviera de São Lourenço .....	108
Figura 17 – Novo conjunto habitacional no bairro Jardim Raphael .....	115
Figura 18 – Vista parcial da praia de Itaguapé: Parque Estadual da Restinga de Bertiooga .....	120
Figura 19 – Abertura de acesso para a praia em meio a uma PI do módulo 6	123
Figura 20 – Plano urbanístico de Riviera .....	124
Figura 21 – Traçado do trecho final da Rodovia Mogi-Bertiooga .....	127
Figura 22 – Recuos laterais .....	129
Figura 23 – Visada para o mar de imóveis localizados na última quadra da zona turística .....	131
Figura 24 – Estação de Tratamento de Água .....	132
Figura 25 – Estação de Tratamento de Esgoto da Riviera .....	133

Figura 26 – Câmera de segurança na Riviera de São Lourenço .....	138
Figura 27 – Principal e única entrada de acesso a Riviera de São Lourenço ...	139
Figura 28 – Canal de drenagem como delimitador territorial .....	140
Figura 29 – Acesso de pedestres para bairros vizinhos (Jardim Vista Linda) ...	141
Figura 30 – Molhe de pedras ou “muro da vergonha” entre os bairros de Indaiá e Riviera .....	142
Figura 31 – Apropriação privada do espaço da praia por meio dos guarda-sóis .....	144
Figura 32 – Jardim São Lourenço .....	148
Figura 33 – Edifício Península de São Lourenço .....	149
Figura 34 – Lançamento imobiliário no bairro Jardim São Lourenço .....	150

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Localização Geográfica da Riviera de São Lourenço .....	41
Mapa 2 – Taxa anual de crescimento demográfico na RMBS .....	61
Mapa 3 – Áreas de preservação <i>versus</i> área urbana no município de Bertiooga ..	112
Mapa 4 – Espacialização de assentamentos precários .....	114
Mapa 5 – Rendimento mensal per capita de até R\$ 70,00 por setor censitário (2010) .....	117

## LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

AARSL	Associação Amigos da Riviera de São Lourenço
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
AIRBNB	<i>Air Bed and Breakfast</i>
APA	Área de Proteção Ambiental
APP	Área de Preservação Permanente
BNH	Banco Nacional de Habitação
CDS	Companhia Docas de Santos
CLT	Consolidação das Leis do Trabalho
CONAMA	Conselho Nacional de Meio Ambiente
COVID	<i>Corona Virus Disease</i> (Doença do Corona Virus)
EACH	Escola de Artes, Ciências e Humanidades
ECA	Escola de Comunicação e Artes
EMBRAPA	Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária
EMBRATUR	Empresa Brasileira de Turismo
ETA	Estação de Tratamento de Água
ETE	Estação de Tratamento de Esgoto
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FFLCH	Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas
IAV	Índice de Área Verde
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPAM	Instituto de Pesquisas Ambientais na Amazônia
IPCA	Índice de Preço ao Consumidor Amplo

IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
ISO	<i>International Organization for Standardization</i>
OMT	Organização Mundial do Turismo
PCB	Partido Comunista Brasileiro
PDCA	<i>Plan, do, check and act</i>
PI	Área Privativa Implementável
PIB	Produto Interno Bruto
PE	Área Privativa Equipável
PERB	Parque Estadual da Restinga de Bertioga
PESM	Parque Estadual da Serra do Mar
PPP	Parceria Público Privada
RL	Reserva Legal
RPPN	Reserva Particular do Patrimônio Natural
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
RMBS	Região Metropolitana da Baixada Santista
SISNAMA	Sistema Nacional de Meio Ambiente
SIV	Sistema Integrado de Vendas
TAC	Termo de Ajuste de Conduta
TPA	Tratamento Primário Avançado
UC	Unidade de Conservação
USP	Universidade de São Paulo

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	17
<b>CAPÍTULO 1: SOBRE OS CONCEITOS DE NATUREZA E DE SEGUNDA-RESIDÊNCIA</b> .....	23
<b>1.1. A natureza</b> .....	23
1.1.1 A natureza no modo de produção geral.....	27
1.1.2 A natureza no modo de produção para a troca .....	28
1.1.3 A natureza no modo de produção capitalista.....	30
<b>1.2. Sobre as segundas-residências</b> .....	33
<b>CAPÍTULO 2: O LOTEAMENTO DA RIVIERA DE SÃO LOURENÇO</b> .....	39
<b>2.1 Caracterização do empreendimento</b> .....	40
<b>2.2 A implantação da Riviera frente ao seu contexto histórico-social</b> .....	45
2.2.1 O espraiamento das segundas residências na Baixada Santista.....	51
2.2.2 A crise econômica da década de 1970.....	68
2.2.3 A problemática ambiental.....	80
<b>CAPÍTULO 3: REPRODUÇÃO E MERCANTILIZAÇÃO DA NATUREZA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DA RIVIERA DE SÃO LOURENÇO</b> .....	91
<b>3.1 O verde das matas</b> .....	91
<b>3.2 Organização socioespacial e desdensidade demográfica</b> .....	123
<b>3.3 Sobre a água</b> .....	131
<b>3.4 Segurança</b> .....	136
<b>3.5 A Associação Amigos da Riviera de São Lourenço</b> .....	145
<b>3.6 O estabelecimento de um paradigma e o seu efeito cascata</b> .....	147
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	157
<b>ANEXO A – DECRETO ESTADUAL Nº 734, DE 5 DE JANEIRO DE 1900</b> .....	169
<b>ANEXO B – LEI Nº 9.605, DE 12 DE FEVEREIRO 1988</b> .....	171
<b>ANEXO C – DECRETO-LEI Nº 3.179, DE 21 DE SETEMBRO 1999</b> .....	172
<b>ANEXO D – MEDIDA PROVISÓRIA (MP) Nº 1.511/1996</b> .....	173
<b>ANEXO E – RESOLUÇÃO CONAMA Nº 001, DE 23 DE JANEIRO DE 1986</b> .....	174
<b>ANEXO F – RESOLUÇÃO CONAMA Nº 237, DE 1997</b> .....	175
<b>ANEXO G – TERMOS DE CONSENTIMENTO</b> .....	176



## INTRODUÇÃO

Pesquisar sobre a reprodução e a mercantilização da natureza no litoral paulista, olhando para o loteamento da Riviera de São Lourenço, é fruto de uma inquietação de quem, por muitos anos, usufruiu dos privilégios de uma determinada concepção de natureza “bem gerida” e para a qual se atribui um alto valor monetário, o que a torna exclusiva para apenas um pequeno grupo de pessoas. Além disso, a experiência de trabalho na área de consultoria socioambiental foi fundamental para o surgimento dessa inquietude. Atualmente, os mais de quinze anos de trabalho com consultoria permitiram conhecer a realidade de lugares diversos do Brasil e, assim, poder refletir sobre a divisão territorial do trabalho como elemento forjador de “naturezas” que constituem esse grande, fragmentado e desigual espaço geográfico chamado Brasil.

A atividade econômico-social do turismo, comumente, aparece como uma medida mitigadora para impactos socioambientais trazidos por grandes obras de infraestrutura. Para serem viabilizadas, aterram mangues, mudam e/ou enterram cursos de rios e nascentes, inundam florestas e/ou, simplesmente, desmatam grandes porções de vegetação nativa, como, por exemplo, a vegetação de restinga. Nesse contexto, o turismo aparece, portanto, como um simulacro que concebe e se apropria da natureza, a fim de reproduzir o paradigma do valor de troca e do *habitat* dos grandes centros urbanos. Para Lefebvre (2019, p. 97),

[...] no final do século XIX, um pensamento (por assim dizer dizer) urbanístico, tão forte quanto inconscientemente redutor, pôs de lado e literalmente entre parênteses o habitar. Ele concebeu o habitat, função simplificada, restringindo o “ser humano” a alguns atos elementares: comer, dormir, reproduzir-se [...]. O habitat foi instaurado pelo alto: aplicação de um espaço global homogêneo e quantitativo obrigando o “vivido” a encerrar-se em caixas, gaiolas, ou máquinas de habitar.

Um exemplo é o caso da Usina Hidrelétrica de Estreito, no estado do Maranhão, que inunda grande porção de floresta nativa e, juntamente, inunda vidas e relações sociais. A fim de compensar tais estragos, empenha-se em promover a atividade econômica do turismo, pelo Plano Ambiental de Conservação de Reservatório Artificial (PACUERAS) e roteiros turísticos que envolvem a geomorfologia da Chapada das Mesas, atraindo turistas de todo o Brasil.

É o caso, também, do Porto de Itapoá, no litoral norte de Santa Catarina, que draga o fundo do mar, promove ruído e poluição marítima, matando e afugentando a

fauna marinha local e, conseqüentemente, tornando escassos os recursos pesqueiros e todo um modo de vida associado a eles. Frente a isso, promove a valorização do território pela estruturação de um turismo que cria um simulacro daquela comunidade de pesca artesanal, arrasada, para encantar e entreter visitantes, principalmente curitibanos, paulistas e argentinos.

Partindo de tais exemplos, nos vimos diante da hipótese de que o uso turístico dos lugares tem servido de instrumento ao movimento cíclico de acumulação capitalista, por meio do qual a natureza é toda concebida e ressignificada sob este contexto. As ideias, apreensões e apropriações sobre a natureza tornam-se cada vez mais centrais em meio a agudização das crises capitalistas e conseqüentemente das novas investidas de capital, sobretudo, nos setores secundário e terciário da economia, tal qual o setor turístico-imobiliário da Riviera de São Lourenço.

É sob esse contexto que delimitados a seguinte pergunta-problema: como se deu o uso e a apropriação da natureza no empreendimento da Riviera de São Lourenço, concebido em torno do conceito de sustentabilidade e voltado a um uso turístico social e espacialmente seletivo?

Com base nessa pergunta-problema, definimos como objetivo geral desta pesquisa, “compreender a origem e os resultados decorrentes de uma natureza concebida e apropriada para a conformação de um espaço voltado ao uso turístico seletivo e que se estabelece como paradigma de planejamento urbano, sob a prédica do conceito de sustentabilidade”.

A fim de responder a pergunta-problema acima e de perseguir o nosso objetivo de pesquisa, adotamos o materialismo histórico-dialético como teoria maior, o que implica em alguns princípios fundantes de nosso processo investigativo, conforme estabelece Gadotti (1990):

- a) princípio da totalidade, no qual tudo se relaciona com tudo;
- b) princípio do movimento, entendendo a natureza e a sociedade como inacabadas, sempre indicando o seu devir em um processo de transformação contínua. Por exemplo: a vida produz a morte e que irá produzir algo novo;
- c) princípio da mudança qualitativa, em que uma progressiva acumulação quantitativa culmina em uma mudança de caráter qualitativo. Por exemplo, a ebulição da água ou uma aldeia que vira cidade;

- d) princípio da contradição, em que a coexistência de forças opostas tende simultaneamente à unidade e à oposição. A existência dos contrários se funda no real, princípio que pode ser aplicado tanto à matéria, como à sociedade humana e aos nossos próprios conhecimentos. Por exemplo, não pode existir burguesia sem que exista um proletariado ou não pode haver valorização sem que haja desvalorização.

Tais princípios possuem como pressuposto o fato de que o modo de produção da vida material é determinante na definição de conceitos e das relações sociais à sua época. Dito de outra maneira, fenômenos, como o turismo, que se materializam espacialmente em espaços como o da Riviera de São Lourenço, explicam e são explicados pelo modo de produção capitalista.

Ao tratar sobre a natureza, adotamos o conceito de reprodução da natureza. A ideia de uma natureza reproduzida advém, primeiro, do pensamento de Smith (1988) para quem a natureza vem sendo produzida pelo homem ao longo da história, o que, portanto, nos leva ao fato de que em um mundo globalizado não exista mais, em parte alguma, natureza que não tenha tido algum grau de antropização seja em sua esfera produtiva e material, seja em sua esfera teórica e jurídica. Corroborando ainda para a adoção do conceito de reprodução da natureza, o pensamento de Henri Lefebvre (1973) acerca de um espaço urbano que é, atualmente, produto meio e condição de uma ideologia não dita onde tudo converge para o valor de troca. Um espaço, portanto, concebido na (e para) a reprodução das relações sociais de produção capitalista. Dessa forma a natureza é tanto reproduzida do ponto de vista de sua materialidade concreta, já que em algum momento e algum grau foi produzida previamente, quanto do ponto de vista de que, ao fim e ao cabo, se caracteriza como um elemento constituinte de um espaço essencialmente direcionado ao consumo, tal qual acontece nas regiões metropolitanas, principais polos emissores de turistas.

A presente pesquisa está estruturada em três capítulos, que caminham de um espectro mais amplo para um mais específico. O primeiro, *Sobre os conceitos de natureza e segunda-residência*, volta-se a uma reflexão teórico-conceitual crítica sobre duas temáticas primordiais atinentes ao nosso objeto de estudo: natureza e turismo de segunda-residência.

Em relação ao tema da natureza, adotamos como principais referenciais teóricos autores como Smith (1988), que trabalha o conceito de produção social da

natureza, em consonância com Diegues (2008), que, seguindo a mesma linha de raciocínio, se debruça sobre a constituição das Unidades de Conservação (UC). Para uma melhor compreensão crítica acerca do fenômeno das segundas-residências e da produção social do espaço geográfico a partir da atividade turística, destacamos Cruz (2007) e Hiernaux-Nicolás (2005). Por fim, adotamos Tulik (2001), como uma leitura sobre a evolução e a espacialização do fenômeno das segundas-residências no estado de São Paulo.

O capítulo 2, *O loteamento da Riviera de São Lourenço* busca apresentar e caracterizar o nosso objeto de estudo, dando-lhe contexto histórico-social. Para tanto, mobilizamos um arcabouço teórico-conceitual, com destaque para Harvey (1994; 2005; 2011; 2022), por meio do qual evidenciamos os determinantes socioeconômicos e as inerentes crises ao modo de produção capitalista, como elementos forjadores da concepção e implementação da Riviera de São Lourenço. Além disso, trazemos Tulik (2001), Medeiros (1965), Araújo Filho (1965), Sabino (2007), contribuindo para a compreensão do papel do turismo no processo de urbanização da Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS) e, em especial, de Bertioga. Ainda no âmbito do capítulo 2, Lencioni (2008; 2020) e Lefebvre (1972; 1975; 1991; 2016a; 2016b; 2019) se destacam como referências teóricas-conceituais que pavimentam a construção de uma perspectiva crítica e espacial acerca da racionalidade economicista e fenomenológica de agentes econômicos envolvidos no planejamento urbano e na produção socioespacial da Riviera.

O capítulo 3, *Reprodução e mercantilização da natureza na produção do espaço urbano da Riviera de São Lourenço*, busca uma compreensão analítica crítica de como está materializada e espacializada essa natureza que conforma e legitima o loteamento da Riviera de São Lourenço. Nesse âmbito, destacamos a contribuição de Mazzonellis (2008), que nos mune de dados oficiais sobre o empreendimento, bem como de uma narrativa a qual nos coube contradizer e refutar. Também contribuiu Scifoni (2006), ao olhar criticamente sobre o papel que cumprem as *policies* e *politics* ambientais, com ênfase no litoral paulista, quando inseridas na razão econômica que rege o modo de produção capitalista. Caldeira (2000) contribuiu com o desvendar dos reais interessados e beneficiados e dos aspectos motivacionais e legitimadores, como o da segurança particular, para a conformação dos enclaves territoriais a partir das décadas de 1970 e 1980.

Outra leitura é a de Lefebvre (2019), a partir de conceitos como os de implosão-explosão, produção de raridades e reprodução das relações sociais de produção. Por fim, destacamos a contribuição de Sabino (2007) e Martins (2007) pelo já trilhado percurso de investigação da produção socioespacial sobre o bairro de Indaiá e do loteamento da Riviera de São Lourenço, respectivamente, bem como do apontamento de algumas contradições inerentes a esse processo e o consequente questionamento do paradigma da sustentabilidade preconizada pelo empreendimento.

Parte importante dos procedimentos metodológicos diz respeito a realização de entrevistas em profundidade com alguns atores-chave, representando instituições econômico-sociais promotoras do loteamento da Riviera de São Lourenço. Foram realizadas seis entrevistas com representantes do setor do mercado imobiliário e do poder público municipal, junto às secretarias de meio ambiente e de turismo e cultura. Foi feita, ainda, entrevista com uma representação da população caiçara de Bertioga, cuja presença nesse território é anterior à implementação do empreendimento. Essas entrevistas foram realizadas algumas em formato remoto e outras presencialmente, por meio de perguntas abertas que visaram levantar informações e percepções acerca do empreendimento, independentemente da aderência com o ponto de vista e as conclusões a que chegou o presente trabalho de pesquisa. Cabe ainda destacar, que as entrevistas foram todas realizadas em observância as normas éticas definidas pela Resolução 510/2016 e, portanto, foi solicitado a todos os entrevistados a assinatura de um Termo de Consentimento Livre e Esclarecido -TCLE (ANEXO G). A fim de preservar a identidade dos participantes os Termos em anexo apresentam borradas suas assinaturas e os originais seguem guardados sob tutela do autor.

Outro componente metodológico fundamental foi a realização sistemática de trabalhos de campo ao longo do período da pesquisa, com destaque para os meses de junho de 2020, dezembro de 2021, julho de 2022 e janeiro de 2023. As incursões em campo propiciaram o conhecimento e a análise empírica de toda a extensão do loteamento, com atenção para: a espacialização das áreas verdes “públicas” e privadas internas ao empreendimento; o modo de ocupação urbana conforme o zoneamento previsto; as áreas atuais de expansão e de supressão de vegetação de restinga; o aparato de segurança e de manutenção; os sistemas de tratamento de água e esgoto; e o seu entorno mais imediato, a exemplo do Parque Estadual da Serra do Mar (PESM), do Parque Estadual da Restinga de Bertioga (PERB), dos bairros do Indaiá, Jardim São Lourenço, Vista Linda, Raphael e outros.

Ainda durante os trabalhos de campo foram feitos registros fotográficos e conversas informais que colaboraram para uma melhor compreensão da dinâmica social da localidade. Por fim, com base em uma revisão bibliográfica crítica acerca da produção do espaço urbano, do turismo, da natureza e das segundas-residências, em contraposição a uma análise empírica e dos dados oficiais do empreendimento, buscou-se reconstituir o contexto histórico-social em que se insere o loteamento da Riviera de São Lourenço. Assim, pode-se compreender a ideia de natureza e do papel que ela assume na produção desse espaço urbano turístico-imobiliário.

## **CAPÍTULO 1: SOBRE OS CONCEITOS DE NATUREZA E DE SEGUNDA-RESIDÊNCIA**

### **1.1. A natureza**

À primeira vista, para quem não estuda o tema, pode parecer trivial e até mesmo sem sentido dedicar um capítulo inteiro de um trabalho de pesquisa para falar sobre o conceito de natureza. Para muitos, o conceito de natureza se refere ao meio físico e biótico apartado do ser humano, como um objeto externo ao Homem e constituído por elementos entendidos como recursos naturais necessários à sobrevivência da raça humana.

Justamente por entendermos não ser trivial o conceito de natureza e que essa tal “trivialidade” não é desinteressada e tampouco casual, que dedicamos este capítulo a apresentar outra perspectiva de natureza que é, então, adotada como embasamento teórico-conceitual na presente diseertação. Iniciamos o capítulo, antecipando que, atualmente, predomina na sociedade uma concepção positivista e idílica sobre a natureza. Essa ideia carrega dualismos que, longe de serem arbitrários ou acidentais, caracterizam-se como contradições inerentes e legitimadoras da sociedade moderna capitalista.

Sobre o caráter positivista de natureza, este está fundamentado na ideia de uma natureza exterior, com raízes no pensamento racional e mecanicista da sociedade moderna, tendo Bacon (1984) como expoente e precursor desta teorização. O autor considera a ciência como uma dádiva de Deus, para que o ser humano, através dela, conquiste a harmonia com a natureza.

[...] Só então podemos dizer ter colocado nas mãos do homem, como justo e fiel tutor, as suas próprias fortunas, estando o intelecto emancipado e por assim dizer, liberto da minoridade; daí, como necessário, segue-se a reforma do estado da humanidade, bem como a ampliação do seu poder sobre a natureza (BACON, 1984, p. 230).

Em suma, o pensamento positivista de Bacon (1984), da ciência como o caminho para a harmonia entre sociedade e natureza, reflete uma época, um modo de produção e, claro, interesses particulares. Nascia, no século XVI, o que podemos chamar, atualmente, de uma ideologia burguesa da natureza.

No processo de trabalho, os seres humanos tratam os materiais naturais como objetos exteriores do trabalho a serem transformados em mercadorias. Os produtores põem as “artes mecânicas” entre si mesmos e os objetos de trabalho com a finalidade de aumentar a produtividade do processo de trabalho. E se a ciência vai funcionar como um meio de desenvolver essas ‘artes mecânicas’ então ela também deve tratar a natureza como um objeto exterior (SMITH, 1988, p. 32).

Sobre o caráter ideológico que mora nessa concepção moderna de natureza, Smith (1988) afirma que Bacon antecipa a filosofia kantiana ao propor o dualismo entre uma natureza exterior e uma natureza universal na qual o ser humano também é natureza e que está no interior de cada um de nós. A naturalização do homem e dos fenômenos sociais serve ao estabelecimento da premissa de um ser humano *a priori* selvagem, que necessitaria ser controlado e domesticado, tal qual a natureza objeto. Assim, armava-se uma teoria e uma narrativa que visavam legitimar a apropriação dos meios de produção (recursos naturais e força de trabalho), sob o interesse de uma classe dominante minoritária.

Na atualidade, permanece o dualismo entre uma natureza exterior e uma natureza universal. Entretanto, a religiosidade de outrora, que fundamentava a universalidade da natureza, é substituída pela biologia e pela física. Para Smith (1988, p. 34),

[...] a visão é de uma natureza universal, com a biologia sendo o fulcro vital; a natureza humana é simplesmente um subconjunto da natureza biológica [...]. Em última análise, o elemento componente da natureza é a matéria; em sua “natureza”, a natureza é material.

Quando aquela natureza selvagem já foi amplamente dominada e os seres humanos se acumulam nas cidades e sentem os efeitos adversos de sua prática, passa a surgir o movimento de valorização da natureza primeira como algo sublime, a ser preservado, apreendido e estudado. A ciência adquire um novo papel, mais refinado e sutil. O machado dá lugar à caneta, mas a natureza continua exterior ao homem, como “um mundo a ser conquistado ou um lugar para o qual retornar” (SMITH, 1988, p. 37).

Os dualismos como sociedade e natureza, natureza exterior e natureza universal, trazem também uma concepção idílica sobre a natureza. Isso porque a natureza, cada vez mais, assume um lugar idealizado e romantizado. É um local onde reinaria a harmonia e o equilíbrio, lugar a ser recuperado, trazido de volta para o tempo presente como há de ter sido em tempos pretéritos. Sob essa perspectiva idealista é



que surgem as áreas naturais protegidas como lugares para servir de refúgio à ação humana depredatória.

Sobre isso, o antropólogo Diegues (2008) desenvolve a tese denominada *O mito moderno da natureza intocada*, em que procura criticar e desmistificar a ideia de uma natureza intocada e selvagem. Para ele, esta concepção idealista seria um reflexo do processo de desenvolvimento urbano-industrial e de seu caráter destruidor da natureza.

Como expoente dessa natureza idílica, têm-se as políticas conservacionistas estadunidenses, a partir de meados do século XIX, e que se materializam na implementação das áreas naturais protegidas nos Estados Unidos. Esse é o caso do primeiro parque nacional do mundo, Yellowstone, ainda em meados do século XIX.

Para o naturalismo da proteção da natureza do século passado, a única forma de proteger a natureza era afastá-la do homem, por meio de ilhas onde este pudesse admirá-la e reverenciá-la. Esses lugares paradisíacos, serviriam também como locais selvagens, onde o homem pudesse refazer as energias gastas na vida estressante das cidades e do trabalho monótono (DIEGUES, 2008, p. 17).

A perspectiva idealista de uma natureza idílica, portanto, advém da sua escassez e de sua degradação, e apresenta como marco temporal, para muitos teóricos que se debruçaram sobre o tema, a emergência do capitalismo industrial na virada do século XIX para o XX. Para Neil Smith, “o capitalismo industrial trouxe à luz os significados acumulados da natureza, de modo que eles possam ser moldados e transformados em concepções da natureza apropriadas à época atual” (SMITH, 1988 p. 28).

Essas perspectivas, positivista e idílica, pressupõem uma natureza exterior a ser dominada e apreendida na mesma proporção em que o homem se distancia e degrada o meio. Um idealismo, portanto, que se afirma naquilo que ele nega. Assim, no processo de formação de uma classe burguesa e na emergência do capitalismo industrial, forja-se uma práxis de natureza fundamentada em dualismos que visam justificar a sua razão de ser. A natureza universal, como algo sagrado, dado por Deus para que o ser humano a semeie, se coloca como álibi a fim de o ser humano dominar, explorar, extrair riquezas dessa natureza tida como exterior.

O caráter idílico e o renovado papel da ciência nessa relação homem e natureza aparecem, já no século XIX, como uma demanda da sociedade urbana na ampla dominação da natureza na esteira da Revolução Industrial. Essa poética da natureza

não somente não rompe com a ideia de uma natureza exterior como, ainda, coloca-se como uma condição para o novo momento do desenvolvimento das forças capitalistas.

O primeiro ponto importante de se evidenciar é o fato de que o conceito de natureza não é, tão somente, o que define o modo como nos relacionamos e nos organizamos em sociedade, mas vai além. Assim, a ideologia burguesa de natureza não nasce, no século XVI, por meio de sua conceituação e teoria, mas ela é, antes, o resultado de uma prática objetivada por atores sociais e seus interesses.

A produção de ideias, de representações, da consciência, está, em princípio, imediatamente entrelaçada com a atividade material e com o intercâmbio material dos homens, com a linguagem da vida real. O representar, o pensar, o intercâmbio espiritual dos homens ainda aparecem, aqui, como emanção direta de seu comportamento material. O mesmo vale para a produção espiritual, tal como ela se apresenta na linguagem da política, das leis, da moral, da religião, da metafísica, etc. de um povo (MARX; ENGELS, 2007, p. 93).

Dessa forma, se consciência e conceitos advêm da prática, o ser teleológico assume grande importância para a construção de uma ideia de natureza que supere aquela dos dualismos e da idealização. A natureza, então, se realiza e é concebida somente por meio do trabalho objetivado. Em outras palavras, o trabalho é a mediação na relação dialética entre homem e natureza, conferindo valor e sentido a essa relação em que a ação do homem no meio produz a natureza e, conseqüentemente, a si mesmo.

Sobre o trabalho como elemento humano mediador da relação dialética entre sociedade e natureza, citando Marx, Smith (1988) traz a ideia de um metabolismo e uma constante resignificação da natureza. O autor exemplifica com uma mesa que é fabricada sob determinada necessidade, mas que continua sendo madeira transformada pelo homem. Esse trabalho que resignifica a natureza gera a necessidade de novos trabalhos aparecendo assim, o trabalho, como uma eterna necessidade imposta pela natureza, onde “o trabalho produz coisas úteis que preenchem as necessidades humanas” (SMITH, 1988, p. 71).

Entretanto, é fundamental, dentro da teoria marxiana, que se compreenda que não é simplesmente o ser teleológico que produz natureza e a si mesmo, pois tal análise correria o risco de cair em uma ontologização da história e a naturalização dos fenômenos sociais. Dessa forma, Marx e Engels (2007), em *Ideologia Alemã*, propõem que o trabalho objetivado individual de cada ser humano se condiciona por

determinantes histórico-sociais de seu tempo. Isso implica dizer que não é uma natureza externa e apriorística que impõe uma eterna necessidade de trabalho, mas a natureza do homem, determinada por um modo de produção, que acarreta determinada forma, função e conteúdo de natureza como elemento constituinte da produção social do espaço.

[...] A célebre “unidade do homem com a natureza” sempre se deu na indústria e apresenta-se de modo diferente em cada época de acordo com o menor ou maior desenvolvimento da indústria; o mesmo vale no que diz respeito à “luta” do homem com a natureza, até o desenvolvimento de suas forças produtivas sobre uma base correspondente. A indústria e o comércio, a produção e o intercâmbio das necessidades vitais condicionam, por seu lado, a distribuição, a estrutura das diferentes classes sociais e são, por sua vez, condicionadas por elas no modo de seu funcionamento (MARX; ENGELS, 2007, p. 31).

Para além da ideia do trabalho como uma mediatização do par dialético sociedade e natureza, as reflexões prévias, exemplificadas na citação de Marx, trazem também as noções de metabolismo e movimento. Essas noções são essenciais para a compreensão do conceito de natureza sob a perspectiva marxista do materialismo histórico e dialético, para a qual nada está dado, mas sim em constante transformação.

Sobre isso, Smith (1988) apresenta uma periodização da história em três momentos distintos e com isso evidencia, em oposição aos ideólogos burgueses, que mesmo admitindo a existência de uma natureza primeira, essa sempre foi, em maior ou menor grau, produzida pelo homem. Enfatizam-se os dias atuais em que uma natureza que precedeu a história humana, hoje, não mais existe em parte alguma e que contra os ideólogos que insistem em separar a natureza da história, “os homens tem sempre uma natureza histórica e uma História Natural” (MARX; ENGELS, 2007 *apud* SCHMIDT, 1977, p. 45, tradução nossa).<sup>1</sup>

### 1.1.1 A natureza no modo de produção geral

No nível da produção geral, segundo Smith (1988), o ser humano produz a natureza a fim de atender as suas necessidades humanas e fisiológicas como alimentação, sexo, lazer e interação social. Para nós, a questão primordial que se

---

<sup>1</sup> *Los hombres tienen siempre ante sí una naturaleza histórica y una historia natural* (MARX; ENGELS, 2007 *apud* SCHMIDT, 1977, p. 45).

coloca é a de compreender que, no nível da produção geral, recursos naturais são concebidos, apropriados e transformados estritamente sob o valor de uso. Ou seja, uma produção socioespacial para fins de subsistência que, por mais que gere novas necessidades e novas produções, possui como prerrogativa o valor de uso para quem a produz e para quem usufrui de sua produção, sendo produtor e usuário a mesma pessoa.

Krenak (2020), liderança indígena, vai além e afirma que aquilo que os economistas chamam de recursos naturais, ele considera como uma pessoa da qual não se pode apropriar, ou seja, um elemento constituinte de sua construção como coletivo. A questão é que, por milhares de anos, os povos da floresta viveram sob determinado modo de produção e organização social que os possibilitou a produção de um espaço onde a natureza, que na visão ocidental de mundo é concebida como intocada ou selvagem, sempre foi vista como o produto de seu tempo.

Entretanto, conforme anteriormente exposto, Smith (1988) propõe que a produção da natureza (aqui entendida como a produção do espaço social), a fim de atender as necessidades mais básicas do ser humano, implica a produção de novas necessidades e, conseqüentemente, uma nova práxis. Também sob o nível da produção geral, há a produção de excedentes, em relação à sempre iminente possibilidade de escassez e fome, ou seja,

[...] toda sociedade procura providenciar um fundo de segurança social contra os desastres elementares que podem afetar a produção anual. Embora primeiramente o excesso fosse apenas uma possibilidade natural, tornou-se uma necessidade social (SMITH, 1988, p. 75).

A produção de um excedente permanente, socialmente concebido, resulta na necessidade de uma nova organização social do trabalho demandada pela necessidade de sua posterior manutenção e distribuição. O excedente permanente é a transição, portanto, do período de produção geral para o de troca. A fase de transição caracteriza-se pela domesticação da natureza e a conseqüente ideia de emancipação do homem em relação a ela.

### 1.1.2 A natureza no modo de produção para a troca

Se na produção geral as relações sociais estavam organizadas sob o valor de uso, isso não ocorre no nível da produção para a troca. Nessa fase da produção,

valores de uso não mais são produzidos para o uso direto de quem os produz, mas essencialmente para a troca. Em outras palavras, todo o bem é valor de troca para quem o produz e detém os meios de produção, e valor de uso para quem o consome. Ou, ainda, “para seu proprietário o valor de uso direto de um bem é seu potencial como valor de troca” (SMITH, 1988, p. 77).

É no nível da produção para a troca que se acentua a divisão social do trabalho, bem como o processo de abstração e alienação sobre o trabalho humano e, conseqüentemente, sobre a natureza. A emergência de uma divisão de classes, fundamentada de um lado nos que produzem e de outro nos que se apropriam do excedente produzido, resulta na espacialidade da separação entre cidade e campo. Além disso, traz uma nova forma de organização social que prescindem de instâncias sociais, com a finalidade de legitimar e regular a expropriação da terra, de direitos e da exploração da força de trabalho.

No nível da produção para a troca, a natureza, desde sempre produzida pelo homem, é agora produzida em escala ampliada sob a prédica não mais do uso, mas da troca. Em outras palavras, o valor de troca passa a reger o modo de produção e, conseqüentemente, as relações sociais não mais sob o interesse dos indivíduos sociais, mas com vistas à incessante necessidade da troca e da produção de excedentes, através do Estado, do dinheiro, da propriedade privada e da família (SMITH, 1988). O dinheiro é um bem emblemático deste contínuo processo de abstração, com fins de representar o valor de troca para o valor de uso. Constitui-se aqui o trabalho social abstrato, precificado, sob a veste do valor de uso.

Por fim, temos elementos suficientes para repensar o dualismo racionalmente proposto dentro do pensamento positivista entre natureza exterior e natureza universal e entre primeira e segunda natureza. A segunda natureza é evidentemente mais ampla do que aquela materialmente dominada e transformada pelo ser humano. Para além da mesa, exemplo dado anteriormente acerca do trabalho humano objetivado, a segunda natureza se constitui como o conjunto de instituições, arcabouços jurídicos, políticos e administrativos. É justamente toda a práxis de concepção, apropriação e produção seletiva da natureza que caracteriza uma segunda natureza.

Já aquela natureza exterior considerada apriorística – uma natureza primeira, de criação divina à ser dominada pelo homem – passa a compor a segunda natureza na medida em que está sujeita ao conjunto de leis e regramentos sociais fundamentados no valor de troca e nas ideias e práticas das classes dominantes. Em

suma, a primeira natureza é também segunda natureza, passando a ser produzida no interior desta.

### 1.1.3 A natureza no modo de produção capitalista

A intensificação da divisão social do trabalho, vista anteriormente na produção para a troca, entre aquele que detém os meios de produção e aquele que os produz, leva a um processo contínuo de um número cada vez maior de atores sociais operando sob essa dicotomia e essa cisão. Engendra-se uma luta de classes entre a aristocracia, ligada à propriedade da terra, e a classe burguesa que busca a apropriação não somente da distribuição, mas também dos meios de produção como recursos naturais, instrumentos e força de trabalho (SMITH, 1988).

Nos *Grundrisse*, Marx (2011) traz à baila aquilo que os dualismos positivistas buscam obscurecer: o fato de que produção, distribuição, troca e consumo se constituem como um autêntico silogismo, em que a produção é a universalidade; a distribuição é a troca, a particularidade; e o consumo, a singularidade na qual o todo se unifica. Em suma, a produção é imediatamente consumo.

Desse modo, a burguesia ascendente no nível da produção para a troca busca justamente dominar a universalidade, a totalidade do processo produtivo. Encontra-se a diferença essencial do nível da produção para a troca em relação à produção capitalista da natureza: a cisão completa e em escala global entre classe detentora dos meios de produção e a classe detentora de sua própria força de trabalho e que precisa ser vendida para sobreviver (SMITH, 1988).

A universalização do trabalho assalariado é a expressão e o fundamento da relação com a natureza na sociedade capitalista. A força de trabalho universalmente constituída como uma mercadoria, alienada do produto de sua produção e submetida exclusivamente à finalidade da acumulação capitalista, caracteriza a natureza na atualidade.

De natural nada há nesse processo, pois não se trata de uma perspectiva darwinista social. Pelo contrário, esse conflito de interesses é um fato social e histórico e que culmina na Revolução Burguesa: um marco histórico na transição do mercantilismo para o capitalismo.

A natureza não produz, de um lado, proprietários de dinheiro e bens e de outro lado, homens que não possuem nada mais do que sua própria força de trabalho. Esta relação não tem fundamentos naturais, nem a sua base social é comum a todos os períodos históricos. É, claramente, o resultado do desenvolvimento de um passado histórico, o produto de muitas revoluções econômicas, e a extinção por completo de velhas forças de produção social (MARX, 1967, p. 169 *apud* SMITH, 1988, p. 86).

Em suma, sob o modo de produção capitalista, torna-se universal a produção da natureza com fins exclusivos para a acumulação capitalista. A competitividade entre capitalistas individuais em escala mundial pela produção de excedente está pautada não mais nas necessidades humanas, mas sim no valor de troca que cada valor de uso possui. Sobre isso, Smith (1988) afirma: se antes, sob a produção para a troca, prevalecia a lei dos preços, no nível da produção capitalista passa a prevalecer a lei do valor.

Assim, a natureza é reproduzida e, portanto, ressignificada de maneira específica sob este modo de produção. A ideia do valor de troca e da busca incessante por meios de produção em escala global permite compreender a natureza sendo reproduzida universalmente, ainda que se apresente aparentemente como intocada e selvagem.

Parece um paradoxo afirmar que um peixe não fogado, por exemplo, é um meio de produção da indústria da pesca. Mas até agora ninguém descobriu a arte de pescar peixes em águas que não os contém (MARX, 1967, p. 180-181 *apud* SMITH, 1988, p. 88).

Pode-se dizer que, sob o aparato do Estado, a escala global de reprodução capitalista da natureza se caracteriza como uma ideologia burguesa sobre a natureza. Uma ideologia não associada exatamente às suas formas de reprodução e apropriação, mas sim no que ela procura esconder, no limite à sua contradição estrutural e inerente relacionada ao modo de produção que a forja.

A ideologia burguesa de natureza busca naturalizar as relações sociais de produção e, com elas, naturalizar o valor. Sobre isso, Alfredo (2018) exemplifica como a mera circulação do dinheiro – representante do valor, mas não o valor – substituiria o valor, a partir da consciência naturalizante inerente ao próprio dinheiro. Ou, ainda,

[...] na forma de ciência seria a economia política, fisiocrática de nossos dias, que inclui desde o ambientalismo com sua “educação ambiental” [...] até as políticas de Estado e empresas em nome da “defesa ambiental” que também vira negócio (ALFREDO, 2018, p. 99).

Conforme aponta Schmidt (1977), o materialismo histórico-dialético permite nos desvencilharmos das estruturas criadas por um determinismo econômico. Isso porque critica um transcurso histórico em que os humanos se tornaram cegos ao fazer social, adotando uma lógica mecanicista e autômata quanto à reprodução de determinadas relações sociais mediante determinado modo de produção. Como se o destino da humanidade e o conceito de natureza fossem dados e naturalizados.

O dualismo entre natureza exterior e interior, aquele postulado por Bacon (1984), ainda no século XVI, ao propor a incumbência divina e posteriormente científica do humano em dominar e apreender a natureza primeira, conduz à alienação ao naturalizar a história e os fenômenos sociais. Resguardadas as particularidades de cada momento histórico e, conseqüentemente, das formas diferenciadas de apreender e produzir a natureza e o espaço, incrivelmente esta perspectiva positivista e dualista é a dominante ainda atualmente.

Nessa esteira, propõe-se o conceito de reprodução da natureza: uma perspectiva crítica e em oposição a uma perspectiva dominante positivista que, através de seus dualismos, busca escamotear uma apropriação, uma produção e um usufruto seletivo do espaço socialmente produzido. A geógrafa Sandra Lencioni, muito embora não discuta o conceito de natureza em si, ao tratar o fenômeno da metropolização nos fornece elementos fundamentais para pensar uma natureza que reproduz as relações sociais das regiões metropolitanas Para Lencioni (2020, p. 176) o processo de metropolização,

[...] se constitui numa associação de processos sociais e espaciais relacionada à reestruturação do capital e do espaço que revoluciona e metamorfoseia o urbano coexistindo com antigos processos de urbanização. Ao desenvolver a reprodução do capital na sua relação com a produção do espaço dá sobrevida ao capitalismo, tanto pela emergência de dinâmicas novas para sua reprodução, como pela renovação de estratégias de formação de capital que sempre lhes foram instrumentais na apropriação e produção do espaço, tais como, a expropriação, o desapossamento e a espoliação, renovando contradições e conflitos.

Portanto, com vistas à reprodução das relações sociais de produção contidas nas metrópoles e assim da reprodução ampliada do capital, são produzidos novos espaços urbanos como aqueles voltados ao lazer, dentro dos quais se tem uma determinada concepção e apropriação do que se entende por natureza.

Enquanto que no período urbano-industrial a natureza era produzida em um espaço, meio e condição para a acumulação, no contexto do capital fictício e da



financeirização do capital, em que ganha protagonismo o turismo-imobiliário, a natureza é reproduzida no âmbito de um espaço social que não mais é só meio e condição, mas também, em si, é produto da acumulação capitalista. A natureza se constitui como um simulacro dentro de espaços urbanos que reproduzem as relações sociais de produção capitalistas das metrópoles e onde “a natureza tornada um valor mercantil e uma ideologia, subjaz ao próprio processo de acumulação do capital com uma forte presença na produção imobiliária” (LEOPOLDO, 2017, p. 292).

A atualidade da sociedade capitalista, através de suas sequenciais e progressivamente mais agudas crises no âmago do capital produtivo industrial e conseqüentemente da mais valia obtida pela exploração da força de trabalho, impõe o espaço como um elemento cada vez mais central enquanto meio, condição e produto para a continuidade do processo de acumulação. Dessa forma, de um lado torna-se mais evidente uma produção socioespacial seletiva e conseqüentemente desigual e de outro urge mais potente e urgente a noção de reprodução da natureza como um desvelar da ideologia burguesa e o iluminar de um novo caminho a ser trilhado. Para Marx (1934, p. 246 *apud* SMITH, 1988, p. 98),

o findar do capitalismo torna possível o fim da história natural dos seres humanos e o início da verdadeira história, o fim das leis sociais experienciadas na forma de leis naturais, e o início do verdadeiro controle social sobre a história.

Sob esse contexto, adotamos o conceito de reprodução da natureza e entendemos a sua potência frente ao objetivo de compreender o lugar da natureza na produção de espaços turísticos litorâneos de segundas-residências, mais especificamente na Riviera de São Lourenço.

## **1.2. Sobre as segundas-residências**

No que tange às segundas-residências, atualmente, já existe uma significativa bibliografia que trata o turismo de segunda-residência sob diferentes perspectivas e que ajuda a fundamentar nossa análise acerca desse objeto. No âmbito desta pesquisa, faz-se necessária uma caracterização das segundas-residências com fins de subsidiar uma reflexão crítica por meio da pavimentação de um caminho teórico-metodológico que busca compreender o lugar que ocupa a natureza dentro da

realização do fenômeno das segundas-residências em determinado recorte espaço-tempo.

Um primeiro aspecto a ser considerado é o de que o turismo de segunda-residência é compreendido como uma prática possível e peculiar de turismo e que historicamente abarcou motivações as mais diversas, sobretudo, aquelas vinculadas ao descanso e ao lazer. É importante que, no âmbito desta pesquisa, se estabeleça essa característica para o fenômeno, pois compreender as segundas-residências como uma tipologia de turismo não é um consenso, sobretudo, entre seus principais agentes promotores (mercado imobiliário e poder público) e entre aqueles que o praticam. Isso porque, sob a ótica do poder público municipal, possuir uma propriedade de terra dentro dos limites político-administrativos e, conseqüentemente, ter o compromisso de pagar os tributos devidos, confere o *status* de morador para o proprietário de uma segunda-residência, ainda que na prática seu vínculo com o lugar seja sazonal e efêmero.

De acordo com a definição oficial do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), as segundas-residências são também denominadas de domicílios de uso ocasional e se caracterizam como

[...] domicílios particulares permanentes que, na data de referência, serve ocasionalmente de moradia, ou seja, é usado para descanso de finais de semana, férias, ou outro fim, mesmo que seus ocupantes ocasionais estejam presentes nessa data (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2013, p. 210).

Portanto, o uso ocasional de domicílios para fins primordiais de descanso e lazer se enquadra na definição de turismo dada pela Organização Mundial do Turismo (2001, p. 38):

Caracteriza-se como turismo as atividades realizadas pelas pessoas durante suas viagens e estadas em lugares diferentes do seu entorno habitual, por um período consecutivo inferior a um ano, por lazer, negócios ou outros.

Trigo (2000), ao definir o turismo de maneira mais ampla, também fornece evidências para entendermos a prática das segundas-residências como um modo de se fazer turismo ou, ainda, como um meio de hospedagem que serve à sua realização. Assim, caracteriza-se como turismo “qualquer viagem temporária com duração superior a 24 horas”. Ainda segundo o autor, o conceito e a prática das segundas-residências já ocupavam importante papel na Europa do século XIX, quando

[...] as pessoas ficavam um período ou uma estação do ano em uma segunda-residência. A viagem, ou temporada, era motivada por questões de saúde, clima ou descanso das atividades rotineiras do ano e durava de poucas semanas a dois ou três meses (TRIGO, 2000, p. 14).

Uma vez caracterizado o fenômeno das segundas-residências como uma prática turística, buscamos conceituações e estudos que subsidiem uma análise crítica desse fenômeno. Em outras palavras, além de conhecermos o discurso oficial acerca de nosso objeto de estudo, tais quais as conceituações e estatísticas, faz-se necessário que compreendamos a problemática implicada no fenômeno, ou seja, a multiplicidade de atores e interesses envolvidos, suas consequências, seus múltiplos elos e recortes socioespaciais, seus determinantes históricos e sociais etc. Afinal, como indagava o sociólogo Francisco de Oliveira sobre o papel do Estado no processo de acumulação capitalista: “A quem serve tudo isso?” (OLIVEIRA, 2003, p. 40-41).

Para o pesquisador mexicano Hiernaux-Nicolás (2005), historicamente outras modalidades de turismo que não as convencionais – como o turismo de sol e praia assentado no meio de hospedagem hoteleiro – eram pouco estudadas e, conseqüentemente, mal compreendidas. Dentre as modalidades, por muito tempo negligenciadas, está o turismo de segunda-residência que, na visão do autor, se diferencia sobremaneira das práticas tradicionais em função do meio de hospedagem adotado que se dá fora do ramo hoteleiro. Além disso, o lócus da prática não necessariamente é uma localidade voltada majoritariamente e oficialmente à atividade econômica do turismo.

O turismo de segundas residências é aquele pelo qual as pessoas vão para um destino ou uma localidade que não é necessariamente turística por si, onde têm posse por compra, aluguel ou empréstimo de um imóvel no qual pernoitam e realizam atividades de ócio e lazer (HIERNAUX-NICOLÁS, 2005, p. 4, tradução nossa).<sup>2</sup>

Hiernaux-Nicolás (2005) aponta que a invisibilidade das segundas-residências, como uma prática turística oficial, reside no fato de não se caracterizar oficialmente como uma prestação de serviços do ramo turístico e hoteleiro. Ao propor uma classificação para as residências secundárias, o autor aponta para um aspecto central de nossa análise: a imbricada relação delas com os grandes centros urbanos

---

<sup>2</sup> *El turismo de segundas residencias es aquel por el cual las personas acuden a un destino o una localidad que no es forzosamente turística per se, donde tienen la posesión por compra, renta o préstamo de un inmueble en el cual pernoctan y realizan actividades de ocio y esparcimiento* (HIERNAUX-NICOLÁS, 2005, p. 4)

concentradores de riqueza e, conseqüentemente, com as pessoas que congregam condições sociais e materiais para empreender essa prática e que, progressivamente, demandam uma certa natureza que se torna cada vez mais ausente em seu cotidiano.

Essa construção de segundas residências é um fenômeno relativamente massivo, praticamente impossível de quantificar, mas claramente relacionado a um imaginário de fuga da agitação da vida urbana. [...] Está relacionado com a casa de fim de semana, que deve estar localizada em um destino relativamente acessível ou a menos de duas a três horas, no máximo, do local de residência permanente (HIERNAUX-NICOLÁS, 2005, p. 4, tradução nossa).<sup>3</sup>

Tulik (2001, p. 9) foi uma das precursoras ao tratar com maior profundidade o tema das segundas-residências no Brasil. Para ela, “residências secundárias são uma forma de alojamento turístico particular, utilizado temporariamente nos momentos de lazer, por pessoas que têm domicílio permanente em outro lugar”.

Cruz (2007) é uma das principais estudiosas, na atualidade, da geografia do turismo. Para Cruz (2007), assim como entende Hiernaux-Nicolás (2005), as segundas-residências se caracterizam por seu caráter unifamiliar e particular, ao contrário do que ocorre com a hospedagem coletiva ofertada pela hotelaria. A autora tece algumas considerações que permitem melhor delinear o fenômeno, como: a importância do papel do Estado, a pressão que exercem sobre os equipamentos públicos, a proximidade com os grandes centros urbanos, um possível vínculo mais estreito dos turistas com o território e a dependência dessas residências de uma demanda solvável e carente, por exemplo, de equipamentos de lazer e áreas verdes.

De um lado, as segundas-residências se assemelham a outras práticas de turismo, por serem atividades que se fundamentam na dinâmica e no cotidiano socioeconômico e ambiental das grandes cidades. Por outro lado, diferenciam-se em função de alguns aspectos, dentre os quais destacamos dois: o meio de hospedagem e a localização e forma de acesso.

No que diz respeito ao meio de hospedagem, o turismo de segunda-residência ocorre sob a aquisição de imóveis que servem ao seu proprietário tanto como um escape, uma pretensa fuga do cotidiano estressante das grandes cidades (locais da

---

<sup>3</sup> *Esta construcción de segundas residencias es un fenómeno relativamente masivo, prácticamente imposible de cuantificación, pero claramente relacionado con un imaginario de escapar del bullicio de la vida urbana. [...] Se relaciona con la casa de fines de semana, la cual debe situarse en un destino relativamente accesible o sea a menos de dos a tres horas máximo del lugar de residencia permanente (HIERNAUX-NICOLÁS, 2005, p. 4).*

residência fixa e do trabalho), quanto como uma forma de investimento financeiro, mais ou menos vantajosa a depender da conjuntura espaço-temporal. O turismo de segunda-residência, que se origina fundamentado na propriedade privada destinada, sobretudo, ao veraneio e à vacância, ganha na atualidade uma maior complexidade com a locação desses imóveis para terceiros, bem como com o mais recente e crescente setor da economia compartilhada em meios de hospedagem. Plataformas *on-line* agenciam a locação de imóveis particulares para fins diversos, dentre os quais o turismo, como é o caso da mais conhecida: o *Airbnb*<sup>4</sup>.

Quanto à facilidade de acesso, nota-se que as segundas-residências – também denominadas de domicílios de uso ocasional – em sua maioria se concentram espacialmente perto de grandes centros urbanos. Quanto menor for a distância e melhores forem as condições de acesso, maior será a atratividade para a constituição de espaços produzidos voltados ao uso turístico por meio dos domicílios de uso ocasional. Mas distância em relação a quê? A quem? As respostas para essas perguntas são aspectos cruciais que pavimentaram o nosso caminho analítico e nos levaram a estabelecer a relação do fenômeno das segundas-residências com a dinâmica socioeconômica e espacial das metrópoles e, em nosso caso em específico, com a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

Embora tenha sido apresentada uma série de características e conceituações sobre natureza e segundas-residências, tais ideias não devem ser tomadas como definitivas, pois justamente são oriundas de uma prática socioespacial historicamente determinada e advinda de uma multiplicidade de atores com seus interesses e perspectivas particulares. Lencioni, ao tratar sobre os conceitos de cidade e de urbano, afirma que “a construção de conceitos é um exercício do pensamento sobre o real e esse real existe independentemente de pensarmos sobre ele ou de termos conceitos acerca dos objetos do real” (LENCIONI, 2008, p. 110).

O mais recente acontecimento da pandemia de COVID-19 é um exemplo de conjuntura histórica que tensionou, transformou e agudizou diversos conceitos e práticas em relação aos mais diversos fenômenos, tais quais os conceitos de natureza e de segundas-residências. As restrições de mobilidade e consequente

---

<sup>4</sup> O *Airbnb* nasceu no ano de 2007 de uma experiência na cidade de São Francisco nos Estados Unidos quando dois anfitriões receberam três hóspedes em sua casa. Hoje, a plataforma conta com 4 milhões de anfitriões que já recebem mais de 1,5 bilhões de hóspedes em quase todos os países do mundo. Fonte: [Sobre Nós - Airbnb Newsroom](#). Acesso em junho de 2023.

reconfiguração de relações sociais que foram impostas pela pandemia, parecem ter reforçado algumas das principais características dessa modalidade de turismo, bem como de sua relação com a natureza.

Dessa forma, ao analisar as práticas de turismo durante a pandemia no estado de São Paulo, Allis *et al.* (2021) apontam que, na conjuntura de uma crise sanitária e econômica, enquanto alguns poucos enriquecem e ampliam seus privilégios, a maior parcela da população mundial padece de fome, doença e desemprego.

Esse fato, em conjunção com os desdobramentos das mobilidades turísticas observadas, nos leva à percepção de que, se a atividade turística é historicamente uma prática excludente, a ocorrência do “turismo pandêmico” parece reforçar e acentuar esses contrastes (ALLIS *et al.*, 2021, p. 11).

No que concerne às segundas-residências, no contexto pandêmico da COVID-19, em muitos casos estreitou-se o vínculo de seus proprietários com o território, pois estes passaram a residir em suas segundas-residências. A razão para isso está na agudização da característica de seu caráter fugidio, ou seja, da possibilidade de escape de situações adversas do cotidiano das grandes cidades, contexto esse que ganha novo contorno com a emergência da pandemia. Dessa forma, evitar aglomerações, respirar um ar mais puro, a práticas do *homeschooling* e do *home-office*, que permitem se isolar trabalhando e descansando a um só tempo, tudo isso tornou-se uma possibilidade bastante seletiva a qual somente uma pequena parcela da população teve/tem acesso.

Em suma, as segundas-residências se caracterizam como uma modalidade de turismo intimamente relacionada à dinâmica das regiões metropolitanas, surgindo como uma resposta e uma pretensa solução às mazelas causadas pelo processo de desenvolvimento urbano-industrial dos grandes centros urbanos. Isso explica uns de seus principais aspectos característicos – o do imóvel próprio e da proximidade dos grandes centros urbanos – já que esta prática turística possui como principal fator motivacional o escape, não programado e mais autônomo possível, do cotidiano das grandes cidades. Não importando (ou importando menos) conhecer novas culturas e localidades.

## CAPÍTULO 2: O LOTEAMENTO DA RIVIERA DE SÃO LOURENÇO

Loteamentos, condomínios fechados, enclaves territoriais fortificados emergem, sobremaneira, a partir da década de 1980, tanto para fins residenciais, quanto para turísticos (CALDEIRA, 2000). O bairro do Morumbi, na zona sul da cidade de São Paulo, e o Alphaville, localizado na Grande São Paulo, são exemplos desse novo modelo de habitat, “instaurado pelo alto: aplicação de um espaço global homogêneo e quantitativo obrigando o ‘vivido’ a encerrar-se em caixas, gaiolas, ou máquinas de habitar” (LEFEBVRE, 2019, p. 81).

Em sua tese de doutorado, Leopoldo (2017) faz um estudo pormenorizado e crítico sobre o surgimento do Alphaville, no contexto do processo de metropolização do espaço urbano, e aponta o lugar da natureza nesse tipo de empreendimento.

Nesses loteamentos fechados, onde há a atomização da vida e do espaço em um segundo nível, a natureza é tornada uma mercadoria, espaços verdes para momentos de lazer, passíveis de uso apenas para quem mora dentro de seus muros (LEOPOLDO, 2017, p. 290).

O litoral norte paulista, conforme demonstra Scifoni (2006), marca essa transição entre as segundas-residências que emergiram na Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS) a partir de um processo de acumulação fordista urbano-industrial, daquelas oriundas de um processo de acumulação flexível em que a produção do espaço em si ganha centralidade. São inúmeros os condomínios fechados e os loteamentos que surgem nessa região entendida como litoral norte paulista e que estabelecem um vínculo estreito entre uma determinada concepção de natureza com o seu potencial ganho de capital a partir do uso turístico da terra.

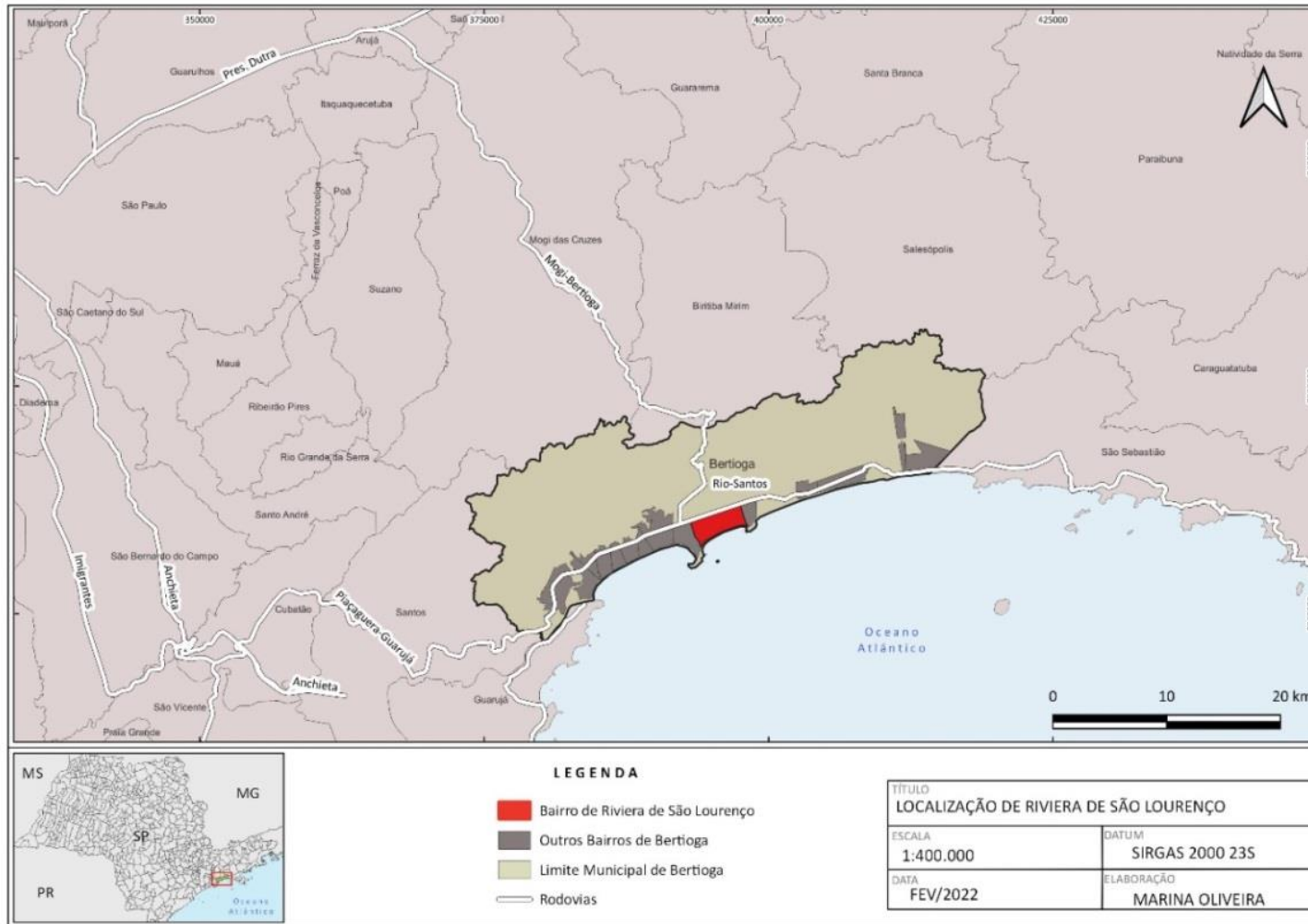
A Riviera São Lourenço é um exemplo, dentre vários, de um enclave territorial voltado ao turismo de segunda-residência e que surge nesse período. Adotamos a Riviera como estudo de caso por entendermos ser este um caso emblemático que decorre de algumas características de nosso objeto de estudo e que perante a perspectiva tecnocrática de planejadores urbanos, agentes econômicos do turismo e turistas, adquire *status* de símbolo e paradigma quanto ao modo de pensar e agir sobre a natureza.

## **2.1 Caracterização do empreendimento**

A Riviera de São Lourenço está localizada na porção central do município litorâneo de Bertioga, a cerca de 120km da cidade de São Paulo. As principais vias de acesso são pelo sistema Anchieta e Imigrantes e pelas Rodovias Dutra e Ayrton Senna e Rodovia Mogi-Bertioga. Já na planície litorânea, a principal via de acesso é a BR-101/SP 055, antiga Rodovia Rio-Santos.



Mapa 1 – Localização Geográfica da Riviera de São Lourenço



Fonte: Oliveira; Barretti (2023)

O loteamento da Riviera de São Lourenço é, atualmente, considerado o maior projeto de desenvolvimento urbano litorâneo do Brasil e apresenta indicadores substanciais sobre ambos os aspectos que pretendemos analisar: as segundas-residências e a natureza.

No que tange às segundas-residências, trata-se de uma área que conta com mais de 11 mil unidades habitacionais, quase a totalidade dos 14.512 domicílios particulares permanentes do município de Bertioga e representa apenas 1,8% do território municipal (HISTÓRIA..., 2016; INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2010; O PROJETO..., 2016). Em termos populacionais, isso implica em uma população residente fixa de Bertioga estimada em 66.154 habitantes contra uma população flutuante que chega a 80 mil pessoas na alta temporada, considerando apenas o loteamento da Riviera de São Lourenço (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2021). Tais indicadores se tornam ainda mais expressivos se ponderarmos que faltam ser lançados 11 módulos<sup>5</sup>, contra 20 já implantados. Mesmo que, desses 11 módulos restantes, 9 sejam de edificações horizontais e, portanto, de menor densidade demográfica, ainda assim espera-se um incremento significativo de segundas-residências e, conseqüentemente, da população flutuante no município.

No que concerne à natureza, evidencia-se uma série de aspectos, abordados mais detalhadamente adiante, e que conformam o que o empreendimento denomina como Sistema de Gestão Ambiental Integrado. A concepção e execução desse Sistema fundamenta a promoção de uma prática e de um discurso que tem na natureza (e em determinado modo de concebê-la) um dos principais elementos que diferenciam a Riviera de São Lourenço de outros empreendimentos voltados ao uso turístico de segunda-residência localizados no litoral paulista e, sobretudo, na Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS).

A Certificação ISO 14001 talvez seja o maior e melhor exemplo desse componente ambiental para a diferenciação e promoção do empreendimento, que foi o primeiro projeto de desenvolvimento urbano do mundo, ainda no ano 2000, certificado pela *ABS Quality Evaluations* (CERTIFICAÇÃO ISO 14001, 2016). A

---

<sup>5</sup> O conceito de módulo, para o empreendimento da Riviera de São Lourenço, diz respeito a grandes quadras (33 no total) que dividem e conformam a área total do empreendimento.

Organização Internacional para Padronização<sup>6</sup> é uma organização internacional da qual o Brasil é membro associado, desde a fundação, no ano de 1947, representado pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Sobre a ISO 14001, esta se refere a uma normatização internacional de procedimento que, em linhas gerais, preconiza, para o meio ambiente, aquilo que se denomina PDCA: planejar (*plan*), fazer (*do*), checar (*check*) e agir (*act*). Em boa medida, é o caso da Riviera de São Lourenço, onde tais esforços se concentram no gerenciamento contínuo de aspectos atinentes ao saneamento básico e à conservação de áreas verdes institucionais (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 2004).

Logo no primeiro parágrafo introdutório da instrução normativa, encontra-se o que parece ser o guia conceitual e teórico da Riviera de São Lourenço, no que concerne à natureza:

Alcançar um equilíbrio entre o meio ambiente, a sociedade e a economia, é considerado fundamental para que seja possível satisfazer as necessidades do presente sem comprometer a capacidade das gerações futuras de satisfazer as suas necessidades. O objetivo do desenvolvimento sustentável é alcançado com o equilíbrio dos três pilares da sustentabilidade (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, 2004, p. viii).

Dessa forma, tendo nessa instrução normativa o ideal de planejamento e legitimação de caráter discursivo, pode-se afirmar que a concepção de natureza que permeia e orienta o empreendimento da Riviera de São Lourenço alinha-se ao conceito de sustentabilidade que surge na década de 1980, com a publicação do relatório *Our Future Common (Nosso Futuro Comum)*, também conhecido como *Relatório de Brudtland*. Segundo o documento,

[...] a humanidade é capaz de tornar o desenvolvimento sustentável – de garantir que ele atenda às necessidades do presente sem comprometer a capacidade de as gerações futuras atenderem às suas (UNITED NATIONS, 1987, p. 24).

Não é o nosso objetivo discutir o conceito de desenvolvimento sustentável, embora seja um conceito atinente e em íntima relação com esta dissertação. Por ora, cabe enfatizar que a ideia de sustentabilidade, que fundamenta e legitima a política ambiental adotada no empreendimento da Riviera de São Lourenço, emerge de uma

---

<sup>6</sup> *International Organization for Standardization (ISO)*.

problemática ambiental oriunda do modo de produção capitalista, mas que não vai buscar resolver o modo de produção em si, mas algumas de suas consequências. De outro modo, pode-se dizer que a proposição de um desenvolvimento sustentável parte de quem defende e auferir privilégios a partir de um modo de produção e organização social que está na origem dos problemas socioambientais legados por este modelo.

Em suma, sob uma perspectiva crítica, entende-se o desenvolvimento sustentável como uma práxis que objetiva a manutenção da ordem vigente, que é justamente o cerne da problemática ambiental.

A noção de sustentabilidade remete antes à lógica das práticas, em que efeitos práticos considerados desejáveis são levados a acontecer, do que ao campo do conhecimento científico, em que os conceitos são construídos para explicar o real (ACSELRAD, 1999, p. 1, tradução nossa).<sup>7</sup>

Nos itens a seguir, estão alguns elementos que julgamos essenciais para apresentar outra perspectiva de enxergar e compreender o lugar que ocupa a natureza na Riviera de São Lourenço. Percorremos esses elementos, apresentando dados históricos, socioeconômicos e territoriais, embasados e interpretados sob uma perspectiva crítica e que possui, no conceito lefebvriano de produção do espaço, o elo explicativo e teórico de como se estabelece a relação entre as segundas-residências do loteamento e a ideia de natureza que o fundamenta e legitima.

Sobre o conceito de produção do espaço, vale, por ora, introduzir a ideia de que o espaço é socialmente produzido, ou seja, não é matéria dada, apriorística, mas a materialização das relações sociais entre seres humanos e entre seres humanos e objetos. Ao produzir a sua existência, os homens produzem não somente a sua história, mas também um produto concreto, passível de apreensão (CARLOS, 2013). As cidades e, mais especificamente, os espaços do lazer (voltados ao uso turístico) se constituem, portanto, como objetos de estudo, com vistas à compreensão da inscrição do Homem na Terra, de seus interesses e suas determinações:

---

<sup>7</sup> *La noción de sostenibilidad se refiere más bien a la lógica de las prácticas, en la que se conducen a efectos prácticos considerados deseables, que al campo del conocimiento científico, en el que los conceptos se construyen para explicar lo real (ACSELRAD, 1999, p. 1).*

De fato, o cotidiano e o urbano, indissolavelmente ligados, ao mesmo tempo produtos e produção, ocupam um espaço social gerado através deles e inversamente. A análise se apoia no conjunto das atividades prático-sociais, na medida em que elas se imbricam num espaço complexo, urbano e cotidiano, assegurando até certo ponto a reprodução das relações sociais de produção (LEFEBVRE, 2016a, p. 21).

## 2.2 A implantação da Riviera frente ao seu contexto histórico-social

O primeiro e grande aspecto a ser desconstruído é aquele ao qual, criticamente, denominamos de “o mito da origem da Riviera de São Lourenço”. O paradigma da boa gestão do que se convencionou a chamar, na sociedade moderna, de recursos naturais, junto ao planejamento urbano fundamentado na e para a propriedade privada só é possível mediante uma anulação da dimensão espaço-temporal. Ou seja, o discurso empreendedor vitorioso somente se realiza sob um ponto de vista causal e que não leva em conta os processos multiescalares e relacionais que estão em constante movimento.

Embora o ano de 1979 seja um marco da Riviera de São Lourenço, a história do empreendimento não pode ser devidamente compreendida, sem considerar um tempo passado que a forjou e, mais ainda, sem ter em mente alguns elos espaciais que extrapolem os limites do empreendimento em si. É necessária, portanto, uma volta a determinado momento da história que se mostra essencial para responder a uma ou mais perguntas do presente. Em nosso caso específico: Por que 1979? Por que um loteamento de segundas-residências faz da ideia de preservação da natureza um de seus pilares? Por que ali, naquele lugar?

Compreender o presente, a partir de elementos do passado é também o que permite o devir e, portanto, uma nova forma de enxergar a relação entre a apropriação da natureza e a prática do turismo de segunda-residência. Segundo Mazzolenis (2008), o ano de 1979 marca a história da Riviera de São Lourenço, por ter sido estabelecida a parceria entre os proprietários da terra e aqueles que iriam edificar o empreendimento. Na ocasião, Luiz Carlos Pereira de Almeida (então diretor da construtora Sobloco<sup>8</sup>) e os proprietários da área, João Aparecido Ribeiro e Fernando Levy, sócios na companhia Praias Paulistas S. A., teriam sobrevoado e visitado *in loco* a área prevista para o loteamento.

---

<sup>8</sup> Criada no ano de 1958, a Sobloco é uma construtora formada pelos engenheiros Luiz Carlos Pereira de Almeida e Mário Najm com o intuito principal de prospectar negócios na futura capital do país: Brasília. Hoje a empresa se caracteriza como uma referência no campo do planejamento, viabilização e implantação de projetos de desenvolvimento urbano. Fonte: [Sobloco Construtora](#). Acesso em junho de 2023.

Entretanto, extrapolando o tempo e o espaço dos limites físico-territoriais do empreendimento, a história da produção do espaço do atual município de Bertioga e que atualmente abriga o loteamento da Riviera de São Lourenço é muito mais complexa do que um vislumbre empreendedor, a começar por ser esse um local marcado originalmente pela ocupação de sambaquieiros e, posteriormente, indígenas tupinambás e tupiniquins. Os tupinambás habitavam porção mais ao norte e os tupiniquins porção mais ao sul do que hoje é o município de São Sebastião. A Aldeia Silveiras, localizada na praia de Boraceia, município de Bertioga, é um remanescente dessa ocupação territorial longínqua.

Em meados do século XVI, a produção desse espaço entra no circuito da lógica ocidental do homem branco colonizador europeu. Conforme aponta Sabino (2007), no ano de 1547, foi construído, na desembocadura do Canal de Bertioga, um baluarte com o objetivo primordial de impedir as investidas da Confederação dos Tamoios: indígenas que vinham de Ubatuba e São Sebastião, entravam pelo Canal de Bertioga e pegavam o colonizador europeu desprevenido nos núcleos que já se formavam de Santos e São Vicente.

Entre meados do século XVIII e do século XIX, Bertioga ganha nova importância econômica, por intermédio da Armação das Baleias, instalada do outro lado do Canal, na Ilha de Santo Amaro (SABINO, 2007). A atividade econômica baleeira se caracterizava, basicamente, pela captura e extração do óleo da baleia, com a finalidade de prover iluminação pública para algumas cidades. Aqui, enfatiza-se uma já imbricada relação de Bertioga com o desenvolvimento urbano-industrial dos núcleos de Santos, São Vicente e São Paulo.

Mais tarde, em finais do século XIX e, posteriormente, a partir do decreto nº 4.088, de 22 de julho de 1901, Bertioga experimenta uma nova fase de atividade econômica e conseqüente produção espacial, dessa vez atrelada à

[...] construção da Usina de Itatinga [...] diretamente ligada à concessão, em finais do século XIX, de direitos para exploração e melhoramento do Porto de Santos (SP) a um grupo de empresários que viria a ser denominado Companhia Docas de Santos (CDS) (GERIBELLO, 2018, p. 4).

O que nos interessa, essencialmente, desse breve panorama histórico de Bertioga e que compreende a área onde se instala o loteamento da Riviera de São Lourenço é, primeiramente, a atenção para o fato de que a história que nos contam de Bertioga é majoritariamente vista sob a perspectiva do homem branco e de suas

atividades econômico-sociais de cunho mercantil e capitalista. Ademais, é importante constatar que o processo de formação territorial de Bertioga, dos últimos pelo menos 400 anos, está umbilicalmente relacionado aos ditames da centralização do poder e da riqueza e, mais especificamente, ao desenvolvimento dos núcleos urbanos de Santos, São Vicente e São Paulo.

Posto isso, o ponto de regressão que efetivamente nos interessa e que delimita o nosso recorte temporal, é o início do século XX, período em que houve a construção da Usina de Itatinga. Segundo Mazzolenis (2008), foram adquiridas por um inglês, as terras que, mais tarde, serviriam para a construção do empreendimento da Riviera de São Lourenço. Durante a década de 1940, essas terras foram, pouco a pouco, adquiridas/compradas por aqueles que viriam, a partir desse mercado de terras, conformar, no ano de 1946, uma sociedade que daria origem ao grupo Praias Paulistas S. A. (MAZZOLENIS, 2008).

Esse primeiro movimento investigativo analítico, de volta ao início do século XX, é fundamental para compreender que, por quase um século e com a anuência do Estado, cerca de 9 milhões de metros quadrados de terra estiveram nas mãos de um ou dois núcleos familiares, com o objetivo maior de servir como reserva de valor, ou seja, na espera do momento oportuno que lhes permitissem aferir maiores ganhos financeiros. Sobre isso, aludimos ao conceito de renda monopolista, que se pode caracterizar como uma estratégia de “conservar a melhor e mais alugável parte do terreno de algum empreendimento para extrair renda monopolista dessa parte depois da realização do restante do projeto” (HARVEY, 2005, p. 230).

A renda monopolista é conferida sob “alegações de singularidade, autenticidade, particularidade e especialidade”, para as quais se fazem necessárias “narrativas históricas, interpretações e sentidos das memórias coletivas, significados de práticas culturais [...] forte elemento social discursivo e operante” (HARVEY, 2005, p. 230-231). Interessante observarmos, no âmbito de nosso estudo, que o intento da obtenção de renda monopolista, portanto, está posto desde a aquisição privada da terra, nos idos do século XX, por um inglês, passando pela década de 1940, quando da compra das terras por aqueles que iriam empreender a Riviera de São Lourenço, quarenta anos mais tarde.

Esse processo de apropriação privada da terra, com viés especulativo, chega até os dias de hoje com a estratégia imobiliária adotada pela Sobloco e que consiste em fasear o lançamento do empreendimento em pequenos fragmentos (“módulos”,

como são denominados pelo empreendimento) conferindo-lhes assim singular valor mediante aquilo que já foi construído e mediante o restante do projeto ainda a ser implementado.<sup>9</sup>

Convenhamos que para uma pessoa saída de um país que vivia, no início do século XX, os reflexos da consolidação da Revolução Industrial e de um intenso processo de urbanização dela decorrente como, por exemplo, a expropriação do homem do campo, o adensamento populacional nas cidades e a poluição, se deparar com uma enormidade de terra recoberta de floresta tropical era uma raridade e, portanto, potencialmente dotada de valor econômico. Na cabeça de um inglês, perceber o caráter de raridade e de potencial valor econômico da natureza era certamente, por seu contexto histórico-social, mais possível do que para quem, até então, fazia um uso dessa porção territorial, ainda que com intenções econômicas, mais voltado à subsistência e à fruição.

Segundo um antigo morador de Bertioga cujo avô, um imigrante libanês, se estabeleceu em Bertioga, no ano de 1912, famílias antigas, como os Pinto e os Pereira, habitavam a área da praia de São Lourenço desde o final do século XIX (Entrevistado III, 2021). A população se localizava de uma ponta a outra, contornando o Morro de São Lourenço, e vivia da pesca, da agricultura de subsistência e dos bananais que mantinha em áreas mais próximas ao sopé da Serra do Mar, onde possuía pequenos sítios também. Ao longo da costa se encontrava uma população rarefeita, espalhada em pequenos povoados caiçaras esparsos, que seu avô atendia como mascate em percurso feito de Bertioga a São Sebastião. A partir da década de 1950, a abertura dos primeiros acessos viários e hidroviários (balsa), impactou o modo de vida local:

[...] O que se chama de identidade caiçara foi cedendo lugar a outro tipo de abordagem. Os caiçaras começaram a vender os seus imóveis, seus terrenos à beira-mar, se desinteressaram pelas roças de subsistências e o fazer caiçara foi se esgarçando nesse meio tempo (Entrevista III).<sup>10</sup>

Sobre aqueles que adquiriram as terras na década de 1940 e viriam, juntamente com a Sobloco, empreender o que se tornaria a Riviera de São Lourenço, vale

<sup>9</sup> O primeiro prédio a ser lançado e comercializado na Riviera de São Lourenço foi o Riviera *Flat*, localizado no módulo 3, no ano de 1983. Atualmente, passados 30 anos, restam ainda ser lançados 11 de 33 módulos inicialmente previstos (HISTÓRIA..., 2016).

<sup>10</sup> Informação fornecida por Batista em entrevista cedida ao autor, pela plataforma *Google Meeting*, em novembro de 2021.



contextualizar que esses sujeitos possuíam, desde aquela época, um interesse majoritariamente financeiro em relação à área. Ao contrário ou para além da imagem romântica e “desinteressada” que busca trazer Mazzolenis (2008, p. 15) quando diz que, por exemplo, desde a década de 1950, a partir da aquisição da terra, “nos anos seguintes [...] se preocuparam em preservá-la e defendê-la de invasões, e chegaram a fazer tentativas mal-sucedidas de desenvolver, ali, algumas culturas agrícolas”. Ou ainda quando narra que “íamos para lá todos os fins de semana e férias, enfrentando o desconforto da viagem e a precariedade de uma casinha no Indaiá. Era só areia, mar e mata, mas belíssimos!” (MAZZOLENIS, 2008, p. 15-16).

Não que tais relatos não sejam verdadeiros, mas o que se busca trazer é uma nova perspectiva interpretativa de que sempre houve um interesse primordial de caráter financeiro em que se aguardava o momento mais oportuno para aferir a maior rentabilidade possível da terra. Tanto é, que concomitante à aquisição de terras em São Loureço e da conformação da companhia Praias Paulistas S. A., na década de 1940, esse mesmo grupo já conformava a Cia Urbanística de Bertioga, que se dedicava ao loteamento do núcleo urbano mais central do município (Vila de Bertioga), sequencialmente ampliando suas ações, no contexto do lançamento do empreendimento Jardim Indaiá, no ano de 1947, e na desapropriação e implantação de suas três glebas, entre os anos de 1947 e 1964 (SABINO, 2007).

Dito de outra maneira, paralelamente ao discurso romântico e desprezioso da aquisição de terras em São Lourenço, essas mesmas pessoas já estavam loteando áreas vizinhas para o uso turístico. Esse fato leva à obviedade de que não era nem o mote da preservação ambiental e nem o da frustrada tentativa agrícola o que motivava a compra dessas terras, mas sim o mote do mercado turístico-imobiliário. Desmistificar o discurso fenomenológico e romântico da origem da Riviera de São Lourenço significa, ainda, apresentar uma perspectiva que supera aquela de uma evolução tanto positivista, quanto linear da história, ou ainda aquela fundamentada em relações de causa e efeito. Para Marx e Engels (1977, p. 301):

Na produção social da sua vida, os homens contraem determinadas relações necessárias e independentes da sua vontade, relações de produção que correspondem a uma determinada fase de desenvolvimento das suas forças produtivas materiais. O conjunto dessas relações de produção forma a estrutura econômica da sociedade, a base real sobre a qual se levanta a superestrutura política e jurídica e à qual correspondem determinadas formas de consciência social. O modo de produção da vida material condiciona o processo da vida social, política e espiritual em geral. Não é a consciência do homem que determina o seu ser, mas pelo contrário, o seu ser social é que determina a sua consciência.

Os fatos históricos são determinados pelo modo de produção e, portanto, a história da Riviera de São Lourenço está fundamentada no interior do modo de produção capitalista para o qual o capital e a propriedade privada são mecanismos fundamentais. Primeiramente, explicitamos isso ao trazer alguns fatos históricos da apropriação privada da terra para fins econômicos: desde a geração de energia para ampliação dos negócios da Cia das Docas, passando pela terra como reserva de valor adquirida por um cidadão inglês no início do século XX e, posteriormente, pela Cia Praias Paulistas, até chegar nas décadas de 1970 e 1980, com a produção desse espaço como um bem de consumo que visa (e alcança) a almejada renda monopolista.

Em segundo lugar, tem-se a compreensão de que a Riviera de São Lourenço deve se ser analisada sob uma perspectiva multi e trans-escalar em que, por exemplo, a Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS) e a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) desempenham papel primordial para a constituição do loteamento. Para Lefebvre (1975, p. 238):

Nada disso é isolado. Isolar um fato, um fenômeno e depois conservá-lo pelo entendimento neste isolamento, é privá-lo de sentido, de explicação, de conteúdo. É imobilizá-lo artificialmente, matá-lo. É transformar a natureza – através do entendimento metafísico – num acúmulo de objetos exteriores uns aos outros, num caos de fenômenos.

Enfim, tratar a Riviera de São Lourenço sob o conceitual teórico e metodológico do materialismo histórico-dialético é um caminho que permite responder perguntas como – Onde? Por quê? Para quem? – e, assim, apresentar outras possibilidades para além da narrativa oficial que coloca o empreendimento como um caso de sucesso de desenvolvimento urbano sob determinada práxis de natureza como elemento central dessa narrativa que se torna paradigma até mesmo para aqueles que veem, com significativa acuidade, suas fragilidades e contradições internas, mas ainda enxergam no empreendimento um modelo de desenvolvimento ancorado sob a

perspectiva positivista de sustentabilidade, preconizada pelo Relatório *Brudtland de 1987* (UNITED NATIONS, 1987).

Tendo o exposto e, assim, buscando a complexidade do todo, são três os eventos conjecturais e integrados, aqui considerados como essenciais para a concretização da parceria entre a incorporadora Praias Paulistas S.A. e a construtora Sobloco e o consequente início de implementação do loteamento, no final da década de 1970: i) o espraiamento do fenômeno da segunda-residência na Baixada Santista; ii) a crise econômica da década de 1970 e; iii) a emergência da problemática ambiental como uma questão paradigmática.

### 2.2.1 O espraiamento das segundas residências na Baixada Santista

Conforme traz o Capítulo I, o fenômeno das segundas-residências pode ser entendido como uma das possibilidades de se fazer turismo. Portanto, envolve características mais gerais que dizem respeito ao fazer turismo em si como, por exemplo, o desejo de deslocamento para uma localidade que não o lugar de residência permanente do sujeito. Porém, o grande diferencial é o meio de hospedagem e, conseqüentemente, uma dinâmica sócio territorial característica.

O fenômeno das segundas-residências, compreendido como uma tipologia de turismo, surge e evolui sob os mesmos fatores histórico-sociais relacionados, por exemplo, às excursões ou ao turismo que têm a hotelaria como principal meio de hospedagem. No caso, o fator determinante é a busca por maior tranquilidade e bem-estar, longe dos aglomerados urbanos que se constituíram a partir do processo de desenvolvimento urbano-industrial. De um lado, o processo urbano-industrial de desenvolvimento cria a necessidade de deslocamento das pessoas em busca de qualidade de vida e, de outro, estrutura as bases que possibilita esse deslocamento, como, por exemplo, meios de transporte mais eficientes e a formação de uma parcela da população com tempo livre e dinheiro excedente para viajar: uma massa populacional assalariada.

Ao tratar sobre as legislações fabris na Inglaterra da segunda metade do século XIX, Marx sugere a importância dos mecanismos legais de proteção social promovida pelo Estado, que aponta para um Estado do Bem-estar Social, primordialmente a serviço do capitalismo urbano industrial.

A legislação fabril, essa primeira reação consciente e planejada da sociedade à configuração espontaneamente desenvolvida de seu processo de produção, é, como se viu um produto tão necessário da indústria quanto o algodão (MARX, 1988, p. 83).

Se a generalização da legislação fabril se tornou inevitável como meio de proteção física e espiritual da classe operária, ela, por outro lado, generaliza [...] a concentração do capital e o domínio exclusivo do regime da fábrica (MARX, 1988, p. 98).

Porém, alguns processos fundamentais para que houvesse a consolidação do conceito e da prática das segundas-residências, em verdade, não são evolutivos, harmoniosos ou somente positivos, como comumente aparece. Em outras palavras, compreende-se que, sendo o turismo de segunda-residência uma atividade social forjada no seio das forças produtivas capitalistas, carrega consigo o rol de contradições presentes também nesse modo de produção.

Em verdade, a formação de uma sociedade de classes propicia a apenas uma pequena parcela da população o acesso ao tempo livre do trabalho e ao dinheiro excedente. Tem-se o nascimento de uma sociedade pautada no consumo e que, sob uma consciência fetichista, enxerga o tempo livre e o dinheiro como uma forma de mercadoria. Por esse raciocínio, pode-se dizer também que a essência das segundas-residências, embora repletas de valor de uso, é uma forma de apropriação do tempo livre do trabalhador direcionado ao consumo. Ou seja, a propriedade privada de uma segunda-residência é como a embalagem de produtos, tais como o lazer, descanso e bem-estar. Como explica Marx (1985, p. 45), “a mercadoria é, antes de tudo, um objeto externo, uma coisa, a qual pelas suas necessidades satisfaz necessidades humanas de qualquer espécie”.

Essa afirmação de Marx nos permite a interpretação de que as segundas-residências, assim como as demais mercadorias, são valor de troca para quem as produz e valor de uso para quem as consome. Pode-se dizer que as segundas-residências, sob a perspectiva do homem moderno, sempre estiveram concebidas/pensadas no âmbito de uma consciência histórica fetichista acerca de seu conteúdo e que nesse fetichismo, as pessoas só existem como possuidoras de mercadorias e, portanto, como personificações das relações econômicas.

Evidencia-se assim uma primeira dialética inerente às segundas-residências, que é a contradição entre a sua forma, pela qual chega às “prateleiras” sob a forma (roupagem) de valor de uso, e o seu conteúdo (metafísico) ocultado nas formas materiais de grandeza de valor. Por um lado, afirmamos que a essência do fenômeno

das segundas-residências é um reflexo do modo de produção capitalista e que possui, intrinsecamente, valor de uso e valor de troca em si – sendo que todo valor de uso é também valor de troca. Por outro lado, cabe enfatizar que a forma como o fenômeno se materializa é diferente conforme evoluem as relações socioeconômicas de uma dada localidade.

Tulik (2001, p. 74) apresenta a cidade de São Paulo como o lócus das primeiras residências secundárias, ainda na década de 1920, em resposta ao emergente processo urbano-industrial que se deflagrava na porção mais central da cidade. Naquela época, entretanto, o círculo concêntrico de segundas-residências, conforme denomina a autora, “era delimitado aos 10km que separavam a Serra da Cantareira da área urbana”.

A expansão da prática do turismo de segundas-residências ocorre concomitante ao avanço do processo urbano-industrial, sendo que, “na década de 1940, os limites dos deslocamentos estavam a uma distância de 30 a 35 km, alcançando Cotia e Itapeverica da Serra” (TULIK, 2001, p. 74). É possível constatar que, já naquela época, as segundas-residências podem ser entendidas como uma forma de apropriação privada de subjetividades como, por exemplo, da tranquilidade. Isso denota, conforme já apontado anteriormente, a essência econômica e capitalista desse fenômeno, resultante de uma dinâmica e organização social que tinha como fundamento a acumulação de capital na produção industrial. Na citação a seguir, sobre a Serra da Cantareira, afirma o autor que:

A tranquilidade do local aliada ao clima saudável dessa região serrana, em contraste com a vida agitada e a atmosfera saturada da cidade, acabaram por eleger a Cantareira como um dos mais apreciados locais de recreio para a população paulistana (PENTEADO, 1958, p. 45).

No mesmo período, início do século XX, na cidade de Santos, o fenômeno das segundas-residências ocorria de maneira similar ao que acontecia na capital. Inicialmente, houve a presença de chácaras de veraneio na orla praiana, pertencentes aos mais abastados comerciantes de café residentes nos bairros de Paquetá e Villa Nova. A distância entre as residências fixas e as chácaras desses comerciantes de café, em Santos, era similar às constatadas no início do fenômeno na capital paulista, ou seja, cerca de 10km entre a residência fixa e a segunda-residência (Penteado, 1985; Tulik, 2001).

Olhando, portanto, para o início do fenômeno das segundas-residências no Brasil, evidencia-se e reforça-se um aspecto crucial para a análise que se pretende fazer em torno da Riviera de São Lourenço: o modo de produção capitalista, em seu período de desenvolvimento urbano industrial, que tinha no café a sua matriz econômica, implica em uma certa espacialidade e que, por sua vez, forja a espacialidade das segundas-residências nas cidades de Santos e São Paulo. Dito de outro modo, o fenômeno das segundas-residências, em sua gênese e essência, é determinado historicamente por um modo de produção que, em última instância, objetiva a apropriação e a exploração privada de recursos variados, com a finalidade última de acumular capital.

Dessa forma, a primeira onda de segundas-residências que se observa, concomitantemente em São Paulo e Santos, esteve estreitamente relacionada a determinações econômicas que, à época, se desenvolviam em torno da cultura cafeeira. De um lado, reflexo do aglomerado urbano que se formava em Santos e São Vicente – como local de comercialização e exportação e; de outro, em torno do aglomerado urbano que se formava no planalto – local de produção. Em ambos os casos, tanto na área de comercialização e escoamento de Santos, quanto na área de produção do planalto paulista, o que se via era, conforme descreve Monbeig (1984), um intenso e total processo de apropriação privada da terra, onde se tinha uma combinação explosiva entre o coronelismo e os grileiros, adquirindo terras, amparados pelo decreto estadual nº 734, de 5 de janeiro de 1900 (Anexo A), que dava a posse da terra àquele que comprovasse assentamento entre cerca de 1860 e 1900 (SÃO PAULO, 1900). Além disso, esses mesmos homens de negócio, fazendeiros e loteadores empreenderam as principais vias de escoamento da produção (Santos-Jundiaí e Mogiana) até o porto de Santos. E são eles quem, mais tarde, participaram na Companhia das Docas (CDS) a fim de melhorar as instalações do Porto de Santos.

Em suma, o avanço paulista da marcha pioneira e, conseqüentemente, da produção socioespacial da Baixada Santista – em especial de Santos– e do planalto paulista, era constituído de grandes fazendeiros que já possuíam fortuna e que assumiram postos também ligados ao transporte (linha férrea), ao comércio (exportação do café), ao rentismo (banqueiros) e à política (deputados, prefeitos, secretários de agricultura etc.). As segundas-residências são, assim, em sua origem, produto da apropriação privada da terra na esteira do desenvolvimento urbano-

industrial brasileiro, em que “cada novo cidadão é arrastado pelo movimento de especulação, tomando por modelo o loteador” (MONBEIG, 1984, p. 359).

A colonização vinculada aos loteamentos e sitiamentos não passa de uma transação comercial, de um negócio. Após a crise de 1929, três empresas de loteamento se destacaram: Cia. Paulista de Estradas de Ferro; Sociedade Colonizadora Brasileira; e Cia. de Terras do Norte do Paraná. Concorriam entre si, com enorme publicidade sobre as vantagens de suas terras. Como exemplo, a Cia Paulista foi fundada por ricos fazendeiros que detinham, além da produção do café, a construção das estradas de ferro, transporte rodoviário e, conseqüentemente, o poder de especuladores da terra (compra e venda). Isso mostra como a organização territorial ocorre conforme interesses capitalistas majoritários de uma minoria. Preparar, organizar e vender terras tornou-se mais lucrativo do que as cultivar. Basta que se observe como nomes da diretoria da Cia. Paulista passaram a figurar nos conselhos de administração de bancos e de companhias de seguros, a exemplo do pai de Antônio Ermínio de Moraes, o Sr. José Ermínio.

A breve regressão ao ciclo econômico do café é importante, tanto pelo fato de marcar a determinação econômica da gênese das segundas-residências na Baixada Santista, como para que se evidencie e se adentre com mais propriedade no componente histórico-geográfico dessa determinação econômica. Fenômenos sociais ganham dinâmicas e materialidades próprias, em consonância com as particularidades locais e “modos de produção que se tornam concretos sobre uma base territorial historicamente determinada” (SANTOS, 1977, p. 87).

Em Santos, antes mesmo de haver um processo de expansão das segundas-residências, tal qual se assistia na capital em direção a outras cidades – como Cotia e Itapeverica da Serra, no início do século XX – com a expansão da mancha urbana, as chácaras de veraneio passaram a ser loteadas e vendidas para comissários e fazendeiros do café, dando lugar a suntuosos palacetes à beira-mar.

De acordo com Monbeig (1984), na década de 1920 a cotação do café caiu mais da metade em apenas um ano, ao mesmo tempo em que o mercado consumidor se retraiu. O resultado foi a sobra de toda uma safra recém produzida e, conseqüentemente, a manutenção, pelo Instituto de Defesa do Café, de um estoque que funcionava para o controle artificial dos preços.

Como os fazendeiros não podiam saldar os seus débitos, criou-se o Departamento Nacional do Café que destruiu estoques, reduziu em 50% as hipotecas

e dívidas dos lavradores e impôs taxas proibitivas para novas produções de café. Ainda assim, bancos estrangeiros se tornaram proprietários de hipotecas que não foram salgadas. Mais uma vez, os determinantes histórico-econômicos mostram sua influência sobre a espacialização do fenômeno das segundas-residências, pois, a partir da deflagração da crise de 1929, os então palacetes santistas dão lugar a pensões que passam a servir como “valor de uso” a uma classe média residente do planalto paulista (Figura 1). Assim, uma nova conjuntura socioeconômica impõe uma nova condição para os detentores do capital continuarem a aferir ganhos, de modo que suas segundas-residências assumem um novo papel perante um novo cenário.

Figura 1 – Palacete na Praia de José Menino, em Santos, pertencente a um barão do café (ano de 1902)



Fonte: Os Palacetes... (2007).

A partir da crise de 1929, objetiva-se, no Brasil e em boa parte do mundo, o desenvolvimento de um capitalismo de caráter desenvolvimentista, seguindo os preceitos do *New Deal* proposto pelo então presidente norte-americano Franklin Roosevelt (1881-1945). Saía-se de um racional econômico taylorista, com foco na capacidade produtiva, para uma perspectiva keynesiana do estado de bem-estar



social, no qual o Estado adquire importante papel indutor, com fins de melhor equilibrar oferta e demanda, produção e consumo.

Sob uma perspectiva econômica keynesiana de desenvolvimento urbano-industrial, destacamos dois aspectos importantes para pensarmos o avanço e, posteriormente, uma nova fase das segundas-residências na Baixada Santista. O primeiro se refere aos direitos trabalhistas no Brasil, consubstanciados durante o Estado Novo e traduzidos na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), que regulamenta as relações trabalhistas, por meio do Decreto-Lei nº 5.452, de 1 de maio de 1943. A CLT, portanto, é um importante aparato legal que permitiu a uma maior parcela da população reservar parte de seu dinheiro e de seu tempo para o lazer: o tempo livre do trabalho (BRASIL, 1943).

Para Marx (2011), o conceito a que ele denomina *disposable time* vai além do tempo do não trabalho, mas implica que a riqueza material já não mais depende do trabalho, passando também a ser gerada a partir e para aqueles que dispõem e consomem tempo livre.

[...] A poupança do tempo de trabalho é equivalente ao aumento do tempo livre [...]. O tempo livre, que é tanto tempo de ócio quanto tempo para atividades mais elevadas, naturalmente transformou seu possuidor em outro sujeito, e é inclusive como este outro sujeito que então ele ingressa no processo de produção imediato (MARX, 2011, p. 593-594).

O conceito e a prática do tempo livre crescem concomitantes às revoluções (rupturas) das forças produtivas capitalistas, como o caso na crise de 1929. O crescente processo de automação e conseqüente aumento da produtividade e dispensa de mão-de-obra, leva ao estado do bem-estar social que, por sua vez, incrementa e regulamenta o tempo livre do trabalho. O que está em curso é um processo de transformação de uma sociedade produtiva para uma sociedade do consumo, para a qual, cada vez mais, tempo e espaço se tornam mercadorias sob a embalagem do que convencionou-se chamar de turismo, sendo uma de suas formas possíveis as segundas-residências.

O segundo aspecto diz respeito à adoção de uma política de estado rodoviarista no Brasil, muito marcada, inicialmente, pela figura de Washington Luiz (1869-1957) e o seu lema “governar é povoar; mas não se povoa sem se abrir estradas, e de todas as espécies; governar é, pois, fazer estradas!”, proferido em discurso durante a campanha eleitoral de 1920 para governador do estado de São Paulo (SILVA, 2019,

p. 41). Muitos outros políticos seguiram esse mesmo ideal de desenvolvimento preconizado por Washington Luís, o que nos leva a um fato importante para se pensar o espraiamento das segundas residências na Baixada Santista: foi no contexto da abertura da Rodovia Anchieta, no ano de 1947, ligando a capital à cidade de Santos e a consequente maior facilidade de comunicação e mobilidade entre a Baixada e o Planalto,

[...] que se deu a rápida substituição dos já considerados velhos palacetes pelos arranha-céus da atualidade. Essa linha de arranha-céus, que, da ponta da praia à Ilha Porchat, emoldurando como um pano de fundo a baía de Santos, constitui um novo tipo de ocupação do espaço urbano, agora no sentido vertical – veio transformar completamente a paisagem praiana santista (ARAÚJO FILHO, 1965, p. 40).

Dessa forma, a conjugação desses dois elementos (tempo livre e estradas), permitem, a partir da década de 1950, o processo de consolidação e massificação do fenômeno das segundas-residências na Baixada Santista, determinado por um período da economia política orientada pelo keynesianismo. Percebe-se que legislações trabalhistas, de um lado, e facilidades de comunicação, de outro, acabam por ser mecanismos pelos quais cidades passam a ser desenhadas e concebidas para viabilizar a acumulação capitalista. É o Estado como viabilizador de empreendimentos capitalistas, sendo um desses o turismo de segundas-residências. Para Lefebvre (ENTREVISTA, 1972, minuto 31) <sup>11</sup>:

O espaço das rodovias, o espaço das vias expressas, etc. é um exemplo muito bom de produção do espaço. É um espaço realmente produzido, mas produzido como um bem de consumo corrente e não como um bem de consumo para o “habitar” e para a vida.

A questão relevante para a discussão aqui proposta é a de que o estado de bem-estar social representa um passo importante na formação de uma sociedade do consumo, com cada vez mais tempo livre para fomentar uma consciência fetichista de consumo que, por sua vez, aos poucos assume papel preponderante em relação ao processo produtivo de mercadorias. Sob essa fase do sistema capitalista, tendo em vista um maior percentual da população com condições (tempo e dinheiro) de viajar e maiores facilidades de locomoção, as segundas-residências, no município de Santos,

---

<sup>11</sup> Informação fornecida por Lefebvre em entrevista cedida a Régnier para o *L'Office National du Film du Canada* em 1972.

se tornam, para aqueles que residiam no planalto paulista, o principal meio de hospedagem para a prática do turismo.

Seabra (1980), em *A muralha que cerca o mar*, analisa criticamente o processo de produção e valorização do espaço urbano santista, tendo como enfoque as segundas-residências. A autora expõe o processo de mudança na ocupação do uso do solo urbano frente às oscilações econômicas e como, já a partir do final da década de 1940, surgem as primeiras edificações voltadas ao uso ocasional. A ideia de uma maior privacidade e conforto propiciado pelas segundas-residências, frente a uma crescente classe média e conseqüente demanda pelo veraneio, soma-se ao fato de as segundas-residências se mostrarem como um meio de investimento de capital. A inauguração da Via Anchieta substitui as antigas ligações com o planalto paulista, feitos até então pela Caminho do Mar e via férrea (Santos-Jundiaí e Sorocabana), e impulsiona a massificação das segundas residências que se tornam cada vez mais populares em detrimento de meios de hospedagem tais quais os hotéis e as pensões (Figura 2). Conforme Seabra (1980, p. 34):

Em 1951, contava-se 280 pensões e hotéis na cidade. Em 1972, estudo elaborado pela Secretaria de Turismo do Município revela que apenas 10 (dez) hotéis e pensões em Santos apresentavam condições mínimas de higiene para funcionarem como tal.

Figura 2 – Hotel Atlântico (a esquerda) e verticalização à beira-mar na cidade de Santos (a direita)



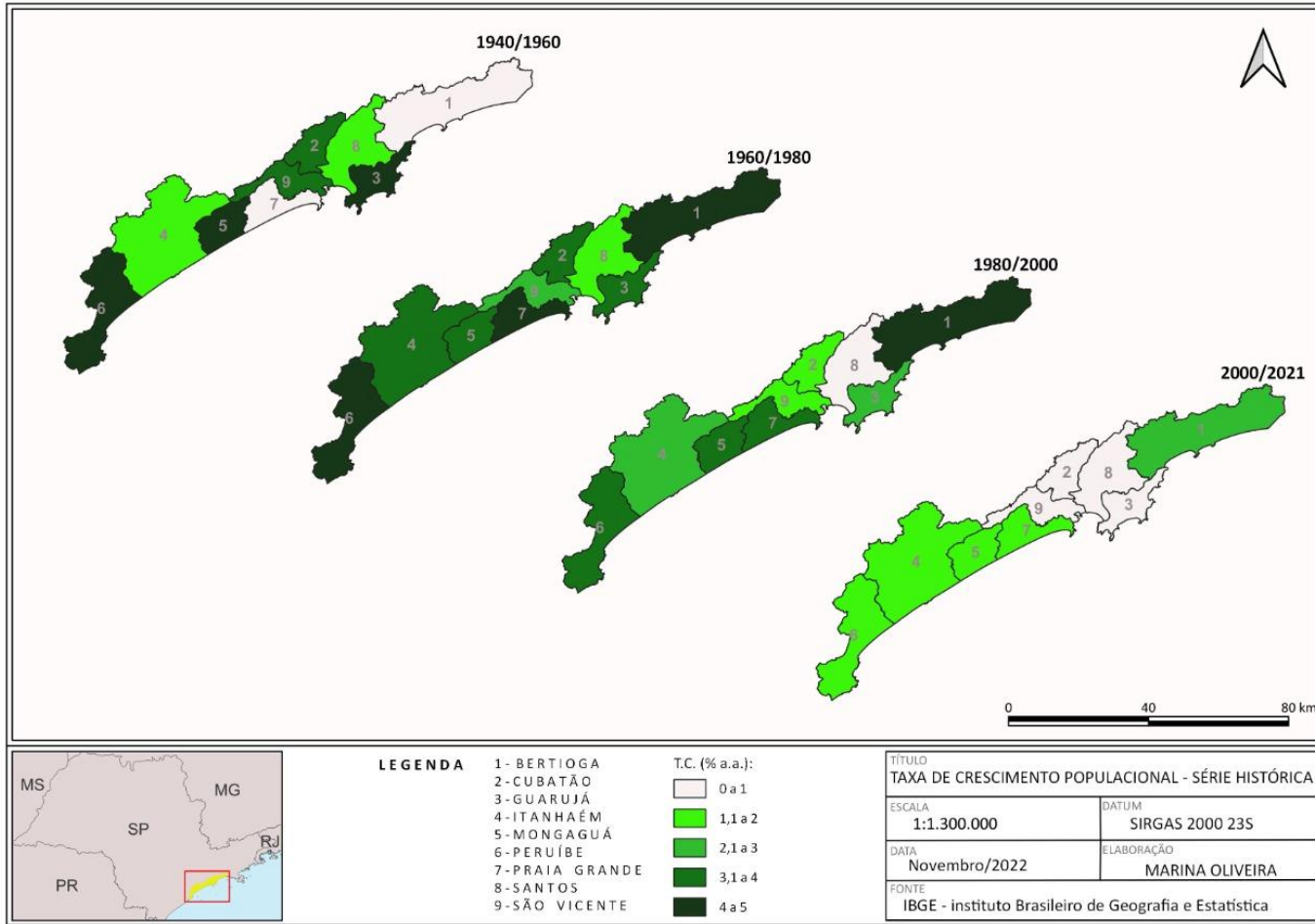
Fonte: Acervo pessoal do autor (2019).

Ainda na década de 1950, concomitante ao que se assistia na cidade de Santos, à expansão do fenômeno das segundas-residências também acontecia nos municípios circunvizinhos – hoje considerados como pertencentes a porção mais central da Baixada Santista: São Vicente, Praia Grande, Guarujá e Mongaguá.

Com base em trabalho realizado por Jakob (2003), reorganizamos os dados e expandimos a série histórica acerca do crescimento demográfico nos municípios que, atualmente, compõem a Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS). Em resumo, evidencia-se: entre as décadas de 1940 e 1960, um maior crescimento demográfico nos municípios mais centrais da RMBS; maior crescimento demográfico dos municípios do litoral sul-paulista a partir da década de 1960 e; maior crescimento demográfico de Bertioga, frente aos demais municípios da RMBS, a partir da década de 1960 e, sobretudo, a partir da década de 1980 – período de implementação do loteamento da Riviera de São Lourenço e outros condomínios fechados ao longo da costa. A taxa de crescimento anual de Bertioga tem sido de duas a três vezes maior do que a observada para a RMBS e o estado de São Paulo.

Ao olharmos para as menores taxas de crescimento demográfico em Santos, devemos considerar que, apesar de ser o município indutor do veraneio e das segundas-residências na RMBS, este já abrigava certo contingente populacional oriundo da maior dinâmica econômica associada ao café, ao complexo portuário e, até mesmo ao polo industrial de Cubatão. Adendo também merece ser feito em relação às maiores taxas de crescimento anual observadas para Bertioga, Peruíbe, Praia Grande e Mongaguá, nos anos de 1940 a 1960 e 1960 a 1980, reflexo da ausência de um censo demográfico nos primeiros anos e/ou décadas da série histórica.

Mapa 2 – Taxa anual de crescimento demográfico na RMBS



Fonte: Jakob (2003); Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2023)

O município de Cubatão, em função da expansão do polo industrial, também apresentou alta taxa de crescimento demográfico entre as décadas de 1950 e 1970, bem como teve significativa influência sobre o crescimento demográfico nos demais municípios centrais da RMBS. Dessa forma, entende-se que, além do veraneio e do fenômeno das segundas-residências, outros fatores e atividades econômicas também tiveram o seu papel para o crescimento demográfico na região, a exemplo do complexo portuário de Santos e do polo industrial de Cubatão.

Entretanto, a partir de um certo contexto histórico e social somado a dados de crescimento demográfico, buscamos reforçar e evidenciar o importante papel do turismo de veraneio e do fenômeno das segundas-residências para os municípios mais centrais da RMBS, a partir da metade do século XX. Nesse sentido, resgatamos Magalhães (1965, p. 73), que trata dos loteamentos que emergem na Praia Grande e Mongaguá dos anos de 1950, a exemplo da Cidade *Ocean* em Praia Grande e Solemar em São Vicente. O autor afirma que “a população fixa é praticamente inexistente, fazendo com que movimento só haja nos fins-de-semana ou nas ‘temporadas’”. E reforça, ainda, a importância das segundas-residências, quando diz que “notável ainda é a qualquer ausência de hotéis. Ao todo só nos foi possível localizar três, dois no Boqueirão, de nível médio inferior, e um, de nível médio, entre o Boqueirão e Cidade Ocean”.

Por fim, sobre o espraiamento do turismo de segunda-residência, em sua imbricada relação com o contexto socioeconômico do planalto paulista, cabe evidenciarmos que, entre as décadas de 1950 e 1970, era o município de Guarujá a última fronteira ao norte do *boom* do fenômeno das segundas-residências que ocorria nos municípios mais centrais da RMBS. Diferentemente de Santos que, na década de 1940, já contava com uma população de 158.998 pessoas, o município de Guarujá possuía uma população de apenas 17.294 habitantes (JAKOB, 2003).

Os dados e as informações históricas permitem a análise de que o atual município de Guarujá já era entendido e concebido, paralelamente à urbanização que acontecia em Santos e São Paulo em torno da cultura cafeeira, como uma reserva de valor voltada ao turismo e lazer. Isso porque, ainda no final do século XIX, constituiu-se a Companhia Balneária da Ilha de Santo Amaro<sup>12</sup>, que organizou um dos primeiros

---

<sup>12</sup> A Companhia Balneária da Ilha de Santo Amaro foi inaugurada em 1982, pela Companhia Prado Chaves, com o intuito de fundar a Vila Balneária de Guarujá. A Prado Chaves se dedicava, desde 1887,

planejamentos urbanos do Estado de São Paulo, em torno do que atualmente compreende a área da praia das Pitangueiras (MEDEIROS, 1965).

Os primeiros arranha-céus do Guarujá apareceram ainda na década de 1940 e uma explosão de loteamentos ocorreu entre 1950 e 1960, sendo esses, em grande medida, voltados essencialmente a veranistas residentes do planalto, uma vez que “enquanto a população do Distrito sofreu um aumento de 97 por cento [passando de 6.431 habitantes para 12.709], o aumento de domicílios foi da ordem de 147,7 por cento [passando de 2.051 para 5.082]” (MEDEIROS, 1965, p. 119). O processo de urbanização de Guarujá guarda imensa similaridade com o que ocorreu em Bertioga. Ambos os municípios surgiram com uma função balneária bem demarcada e central em seus respectivos processos de produção do espaço urbano. E, também, o processo de apropriação privada da terra está na origem da função balneária de ambas as localidades.

Os obstáculos físicos que se apresentavam como barreiras a um pretenso progresso são comuns tanto ao município de Santos, quanto de Guarujá e Bertioga. Em Santos, até o final da década de 1940, a ligação entre o planalto e o litoral se restringia ao Caminho do Mar (antiga Estrada Velha de Santos) e às linhas férreas Santos-Jundiaí e Sorocabana. No caso do Guarujá, por sua característica insular, precisou-se encontrar soluções técnicas e de engenharia a fim de propiciar e facilitar o acesso à nascente estância balneária: inicialmente fazia-se um trajeto de 40 minutos, por balsa, entre Valongo (Santos) e a Costeira (ponto de desembarque na ilha), a partir de onde se tomava um trem em linha férrea (pertencente à mesma empresa incorporadora) que levava à praia das Pitangueiras. Já Bertioga vivenciou situação parecida no que diz respeito ao acesso rodoviário e à barreira geográfica que representada pelo rio Itapanhaú. A barreira geográfica do rio Itapanhú foi, durante muito tempo, contornada pelo transporte via *ferry-boat* que ligava Santos a Bertioga pelo Canal, limitado a três viagens diárias em cada direção (MEDEIROS, 1965).

Não se trata de negar a existência de barreiras físico-geográficas ao processo de urbanização e, mais especificamente, ao fenômeno do turismo de segunda-residência na Baixada Santista. O que se busca ressaltar é que, dentro de um processo de produção do espaço urbano determinado pelo modo de produção capitalista e estruturado na apropriação privada da terra, do saber, do fazer e do lazer,

---

a exportação de café, pelo Porto de Santos, advindo do planalto paulista (PREFEITURA DE GUARUJÁ, 2019).

as barreiras geográficas são convenientemente apropriadas e manejadas, numa íntima relação entre Estado e iniciativa privada, tanto ao sabor da obtenção de lucro imediato a curto prazo, quanto da maximização do lucro, via a formação de um capital monopolista. Para Lefebvre (ENTREVISTA, 1972):<sup>13</sup>

[...] Em todas as aplicações a vida cotidiana existe muito pouca técnica, a técnica é absolutamente elementar [...] é verdade que a verdadeira ditadura não é apenas dos tecnocratas: na França e em outros países é aquela dos financistas. Quer dizer que a tecnicidade não é nada demais e que os tecnocratas não são mais do que servidores dos financistas, sejam privados, sejam do Estado [...] Fala-se do mito do tecnocrata, como se o fato de projetar uma rodovia fosse de uma tecnicidade formidável, ao passo que qualquer engenheiro da *Ponts et Chaussées*<sup>14</sup> ou mesmo um agente de estrada na França seria capaz de construir uma rodovia.

Em *A Natureza do Espaço*, Santos (2009) enfatiza o aspecto de que objetos ganham sentido na relação com os eventos de determinado espaço e tempo e, portanto, no mundo histórico, tem-se uma natureza socialmente construída e objetivada pela divisão social do trabalho. A partir da década de 1970 e adentrando a década de 1980, período da implementação da Riviera de São Lourenço, prevalece o que Santos (2009) denomina de período técnico-científico-informacional, que implica em um espaço social produzido localmente e, cada vez mais, subsumido à lógica do mercado global. Sob o pensamento de Santos (2009), trazemos a reflexão de que a ovacionada engenharia técnica (estradas de rodagem, pontes etc.), necessária à produção dos espaços turísticos-imobiliários do litoral norte paulista, não possui relevância e significado em si mesma, senão nos interesses que a concebem e no uso que dela se faz.

Ao mesmo tempo em que se aumenta a importância dos capitais fixos (estradas, pontes, silos, terra arada etc.) e dos capitais constantes (maquinário, veículos, sementes especializadas, fertilizantes, pesticidas etc.), aumenta também a necessidade de movimento, crescendo o número e a importância dos fluxos, também financeiros, e dando um relevo especial à vida de relações (SANTOS, 2009). Santos (2009) se refere a esse relevo especial na vida das relações, acerca de um espaço produzido e fundamentado por objetos técnicos, o que implica no rompimento de relações sociais preexistentes nos territórios e que passam a ser amplamente

---

<sup>13</sup> Informação fornecida por Lefebvre em entrevista cedida a Régnier para o *L'Office National du Film du Canada* em 1972.

<sup>14</sup> A mais antiga, e uma das mais prestigiosas, escola de Engenharia Civil do mundo.



apagadas e/ou subsumidas pela razão do comércio e da troca. Portanto, é para isso que servem, via de regra, os objetos técnicos no âmbito do planejamento urbano de territórios voltados ao turismo-imobiliário.

Portanto, se o fenômeno das segundas-residências se inicia e explode primeiramente nos municípios mais centrais da RMBS – em boa medida devido à maior proximidade, facilidade de acesso e estrutura urbana já presentes na cidade de Santos – é também, concomitante a esse processo, com poucos anos de diferença, que a iniciativa privada já se apropriava de grandes parcelas de terra, com foco na especulação imobiliária atrelada ao turismo de segunda-residência. Vimos isso tanto no exemplo de loteamentos localizados na Praia Grande, São Vicente, Guarujá e Bertioga, quanto na aquisição, por um cidadão inglês, ainda no primeiro quartil do século XX, das terras que viriam, anos mais tarde, a ser compradas pela Cia. Praias Paulistas e loteadas para a construção da Riviera de São Lourenço.

Basta recorrermos ao discurso que fez o engenheiro civil e político, Francisco Prestes Maia (1965), no âmbito do Plano Regional de Santos, de 1950, sobre Bertioga, no mesmo período em que se assistia à consolidação e o rápido crescimento das segundas-residências em Santos, São Vicente, Praia Grande, Mongaguá e Guarujá.

É a Bertioga o sítio mais digno de preservação e realce. [...] O outeiro histórico, humilde, encastado em verde no desenvolvimento urbanístico. Os dois fortes, a igreja arruinada e quase tão velha como a relíquia de guaraju; os vestígios do porto das baleias e das cisternas (promontório oriental do Guaybê) – tudo merece imediato enquadramento num plano cívico, ou mais concretamente, num parque natural (MAIA, 1965, p. 228).

Mais uma vez, cabe refletirmos criticamente que a propagada ideia de um ostracismo socioeconômico de Bertioga, em comparação ao desenvolvimento urbano que ocorria nos demais municípios da RMBS, durante, sobretudo, as décadas de 1950 a 1980, é calcada sob uma perspectiva causal superficial. O que defendemos, e pretendemos apresentar como perspectiva analítica, é um processo relacional de produção do espaço urbano, pelo qual o espraiamento das segundas-residências e o relativo atraso no processo de urbanização de Bertioga deve ser visto sob a óptica daquilo que o geógrafo escocês Smith (1988) cunhou de desenvolvimento desigual e combinado, em que

[...] o subdesenvolvimento de áreas específicas eventualmente conduz precisamente àquelas condições que fazem uma área altamente lucrativa e susceptível de rápido desenvolvimento (SMITH, 1988, p. 213).

[...] O capital se move para onde a taxa de lucro é máxima (ou, pelo menos alta), e os seus movimentos são sincronizados com o ritmo de acumulação e crise. A mobilidade do capital acarreta o desenvolvimento de áreas com alta taxa de lucro e o subdesenvolvimento daquelas áreas onde se verifica baixa taxa de lucro (SMITH, 1988, p. 212).

Assim, o transpassar da última fronteira no espraiamento das segundas-residências rumo ao município de Bertioga, lócus de nosso objeto de estudo (o loteamento da Riviera de São Lourenço), vai muito além do asfaltamento, entre 1958-1959, da estrada que atravessa a porção mais setentrional do Guarujá em direção ao Canal que o separa de Bertioga. Vai além também da inauguração da rodovia Mogi-Bertioga, em 1982, da construção, em 1984, da ponte sobre o rio Itapanhaú (Figura 3) e da inauguração da rodovia Rio-Santos, em março de 1984 (MAZZOLENIS, 2008). Essas tecnicidades são aspectos fundamentais para o espraiamento e produção de espaços voltados ao uso turístico. No entanto, são de pouca ou nenhuma inovação tecnológica em relação ao momento em que se operam e que aparecem em função de um contexto socioeconômico mais vantajoso ao capital: a busca por uma renda monopolista pelo e para os agentes econômicos do turismo e do mercado imobiliário. Como afirma Krenak (2020, p. 64), em uma crítica ao saber científico que se coloca a serviço dos tecnocratas:

É como se todas as descobertas estivessem condicionadas e nós desconfiássemos das descobertas, como se todas fossem trapaça. A gente sabe que as descobertas no âmbito da ciência, as curas para tudo são uma baba. Os laboratórios planejam com antecedência a publicação das descobertas em função dos mercados que eles próprios configuram para esses aparatos, com o único propósito de fazer a roda continuar a girar.

Figura 3 – Construção da ponte sobre o rio Itapanhaú em 1981



Fonte: História... (2016).

O conjunto da sociedade naturaliza a apropriação do tempo e do espaço, pelo e para o turismo, em busca de uma renda monopolista traduzida em uma mercadoria cuja roupagem visa atender tanto às necessidades, quanto os desejos – dos mais amplos aos mais específicos – de uma determinada parcela da sociedade. E somente o faz, porque esteve alienada para o fato de que ao se produzir o espaço, produz-se a si mesmo e, mais ainda, para o fato de que a dinâmica socioespacial é historicamente determinada pelo modo de produção. Em suma, em boa medida, as nossas necessidades são forjadas na busca da acumulação de capital, e os nossos desejos tendem a ter dificuldade de encontrar caminhos próprios e emancipadores, caso não se revele o cotidiano, entendido por Lefebvre (1991, p. 82) como,

[...] objeto de todos os cuidados: domínio da organização; espaço-tempo da autorregulação voluntária e planejada. Bem cuidado, ele tente a constituir um sistema com um bloqueio próprio (produção-consumo-produção).

Então, surge outra contradição inerente ao uso turístico dos lugares pelas segundas-resdiências, acerca de sua busca constante por uma renda monopolista, qual seja o da provisão de renda por meio de uma mercadoria turístico-imobiliária

única, exclusiva (natureza, cultura, história, arquitetura etc.) que se opõe à massificação da atividade, conforme aponta o geógrafo britânico Harvey (2005, p. 232), ao tratar do conceito de renda monopolista no uso turístico da cidade de Barcelona onde,

[...] enquanto as oportunidades de apropriação das rendas monopolistas se apresentam em abundância, com base no capital simbólico coletivo de Barcelona enquanto cidade, seu irresistível chamariz atrai, como consequência, mais e mais a transformação em commodities multinacional e homogeneizada. As fases posteriores dos empreendimentos à margem do mar parecem exatamente como quaisquer outros empreendimentos do mundo ocidental, os espantosos congestionamentos de trânsito provocam pressões para abrir avenidas na cidade velha, lojas de propriedade multinacional substituem o comércio local. O “enobrecimento” de regiões desvalorizadas da cidade transfere os moradores antigos e destrói construções mais antigas e Barcelona perde alguns de seus marcos de distinção.

A prática do turismo de segunda-residência se apropria das relações socioculturais de uma determinada comunidade, vistas como potenciais valores de troca por capitalistas ávidos em busca de novos produtos turístico-imobiliários. Diante desse contexto histórico, o conjunto das relações sociais e o cotidiano da comunidade passam a ser também medidos sob a abstração das qualidades e complexidades do trabalho humano: o tempo social do trabalho. Como afirma Marx (1985, p. 82): “Tão logo as coisas se tornam mercadorias no exterior da comunidade, tornam-se também, por repercussão, mercadorias no interior da vida comunal”.

A Riviera de São Lourenço surge, portanto, de um processo produção social do espaço e formação territorial, pautado na lógica da apropriação privada, concomitante à ascendência e ao declínio de outros lugares, esperando, assim, pelo seu potencial máximo de rentabilização. Não seria exagero falarmos em uma obsolescência programada dos lugares. O momento mais oportuno para o que viria a ser o loteamento da Riviera surge entre as décadas de 1970 e 1980, conforme veremos a seguir.

### 2.2.2 A crise econômica da década de 1970

Se a crise capitalista de 1929 trouxe transformações para a prática do turismo em Santos e, mais especificamente, para a constituição do turismo de segundas-residências na Baixada Santista, a crise capitalista da década de 1970 também implicou profundas transformações socioespaciais, em especial na forma, função,

conteúdo e localização das segundas-residências do litoral paulista. Em o *Enigma do Capital*, Harvey (2011) dedica o primeiro capítulo a descrever as crises do capitalismo como sucessivas e inerentes a este modo de produção. O autor afirma que, na década de 1960, o capital estadunidense e europeu importou mão-de-obra e utilizou da tecnologia como meio para obter maiores taxas de lucro que, à época, estavam comprometidas tanto pela escassez de mão-de-obra, quanto pela organização e relativa boa remuneração da classe trabalhadora.

Procurava-se, com tais medidas, criar uma reserva industrial de mão-de-obra que possibilitaria a redução dos salários e, ao mesmo tempo, um aumento da capacidade produtiva industrial. Nos dizeres de Harvey (2005, p. 109), produzir

[...] um relativo excedente populacional, um exército de reserva de desempregados, liberados principalmente por meio da mudança tecnológica e organizacional. Esse exército de reserva ajuda a reduzir os salários e a controlar os movimentos da classe trabalhadora.

Com uma mão-de-obra desempoderada e empobrecida, tem-se também um enfraquecido mercado consumidor. Em outras palavras, para resolver a crise do trabalho no capitalismo, desenvolveu-se uma crise de mercado e, conseqüentemente, da expansão produtiva. Isso porque, sem mercado consumidor, tensiona-se o setor produtivo industrial.

Mediante essa crise de mercado, no decurso da década de 1970, ocorreu uma reestruturação do modo de produção de capitalista ou, ainda, uma virada para a financeirização do capital. Segundo Harvey (2011), as estratégias adotadas, a fim de contornar a crise de mercado, foram: i) o estímulo ao crédito e o conseqüente aumento do endividamento de indivíduos e pessoas jurídicas; ii) a exportação de capital e o cultivo de outros mercados ao redor do mundo; e iii) a integração global do mercado financeiro.

Na história político-econômica brasileira, observou-se, desde a década de 1940, uma lógica predominante de lidar com as crises inerentes ao modo de produção capitalista, que é justamente aquela em que ocorre:

Desvalorização do capital, como moeda (por meio da inflação), como mercadorias (por meio da superabundância no mercado e dos preços em queda), como capacidade produtiva (por meio de instalações, equipamentos, infraestruturas físicas ociosos ou subutilizados, culminando em falência), e a desvalorização do trabalho (por meio de decrescentes padrões reais de vida do trabalhador (HARVEY, 2005, p. 113).

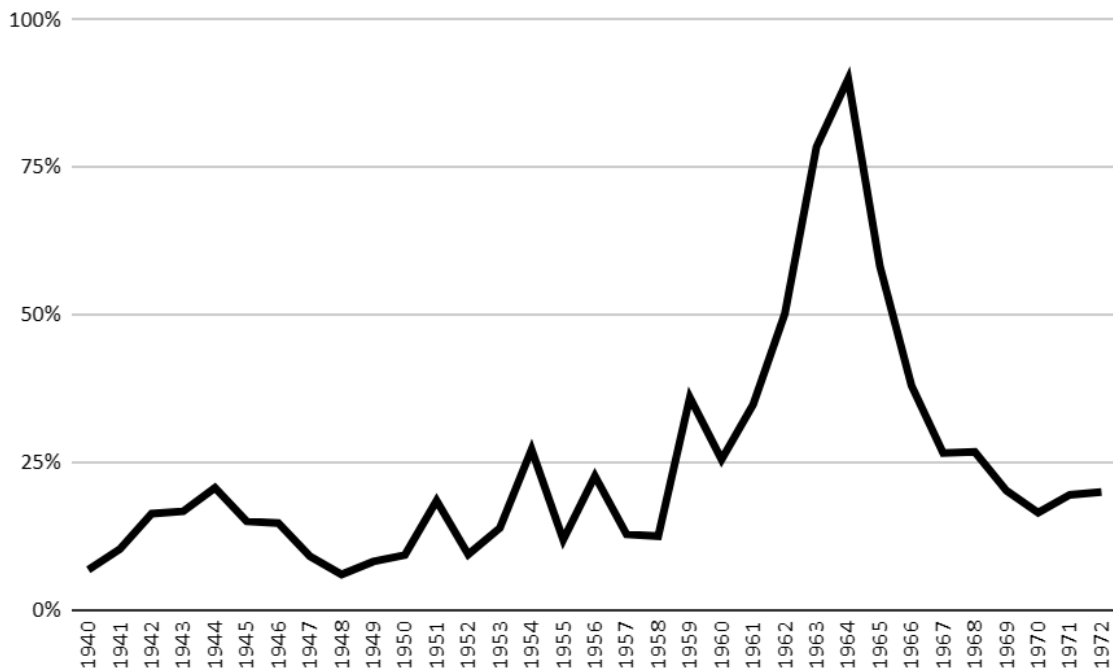
O Brasil entrou, na década de 1960, com um processo inflacionário já em crescimento e que poderia ser atribuído, dentre uma série de razões e perspectivas, a uma situação próxima ao do pleno emprego, do grande estímulo ao setor produtivo industrial e consequente emissão de moeda, bem como de uma classe trabalhadora organizada e relativamente bem remunerada.<sup>15</sup> A inflação explodiu no início da década de 1960, servindo de combustível para o golpe militar de 1964, que apresentava a contenção da inflação como uma de suas bandeiras. Para tanto, o regime militar encampou, dentre outras medidas, uma política de arrocho salarial e uma clara obstacularização da organização e do relativo protagonismo alcançado pela classe trabalhadora após o Estado Novo.

A inflação recua a partir de 1964 até o início da década de 1970, conforme demonstra o Gráfico 1, ao custo da exclusão social e da concentração de renda, conforme explica Paim (2005), ao comparar o crescimento econômico do país e a evolução do salário-mínimo. Segundo o autor, o salário-mínimo manteve apenas cerca de 69% do poder de compra de 1940, enquanto o PIB *per capita* apresentou um vertiginoso crescimento acumulado de 92,1%, entre 1966 e 1977.

---

<sup>15</sup> Por exemplo, no bojo da redemocratização pós Estado Novo, o Partido Comunista Brasileiro (PCB) ganhou legalidade e atingiu a marca de 200 mil filiados, em 1947. Além disso, surge, em São Paulo, o Pacto de Unidade Intersindical, em 1952. Também, eclode a grande greve de 1953, denominada “greve dos 300 mil”, motivada pelo baixo poder de compra dos trabalhadores frente a uma alta inflação e não reajuste do salário-mínimo. Houve um aumento salarial expressivo para diversas categorias de trabalhadores do setor industrial (MARINGONI, 2013).

Gráfico 1 – Variação da inflação no Brasil entre 1940 e 1972



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (1990).

Em suma, uma crise de produção nos países centrais é exportada aos países periféricos do capitalismo mundial. Isso reforça o papel subordinado que exercem alguns países na divisão internacional do trabalho, em que o estado keynesiano de bem-estar social dos países centrais do capitalismo busca se sustentar, por meio da expansão da fronteira da mais valia em países periféricos como o Brasil.

No Brasil das décadas de 1960 e 1970, vigora uma política de recuperação econômica pautada em um modelo fordista, que solapa os direitos sociais e trabalhistas como forma de conter a queda tendencial das taxas de lucro do setor produtivo industrial. Se os métodos adotados são relativamente coincidentes ao que ocorre nos países centrais do capitalismo, é importante observar que a forma e os resultados não são exatamente os mesmos, uma vez que, no caso brasileiro, se consoma o desmantelamento de um pretense estado keynesiano, mas que, de fato, nunca chegou a se constituir plenamente. Em outras palavras, no Brasil, as soluções adotadas para superação de uma crise no setor produtivo não inauguram propriamente uma crise de mercado, mas exacerbam uma crise pré-existente (HARVEY, 2005; 2011; PAIM, 2005).

Dessa forma, o que ocorre é o imbricamento de escalas socioespaciais diversas, no qual o modo de produção capitalista e suas estratégias de acumulação

aparecem como um invólucro, mas que ganha forma e conteúdo particular em cada lugar onde se realiza. Olhar para a reestruturação do modo de produção capitalista no Brasil dos anos 1960 e 1970 deve ser, também, “a apreensão da particularidade como uma cisão do todo, um momento do todo, assim como o todo reproduzido numa de suas frações” (SANTOS, 1982, p. 84).

O período de alto crescimento do PIB, denominado por alguns de “milagre econômico”, de milagre mesmo não tem nada. É preciso iluminar, aos menos, dois de seus importantes ingredientes, para poder compreender o crescimento econômico naquele período e como se dá a virada de um modo de produção fordista para o que Harvey (1994) compreende como um regime de acumulação flexível, como forma de contornar a queda tendencial da taxa de lucro. Um desses ingredientes é a desvalorização da força de trabalho e o outro, a ser ressaltado, é o volume de capital estrangeiro que entra no país a título de empréstimo, em que,

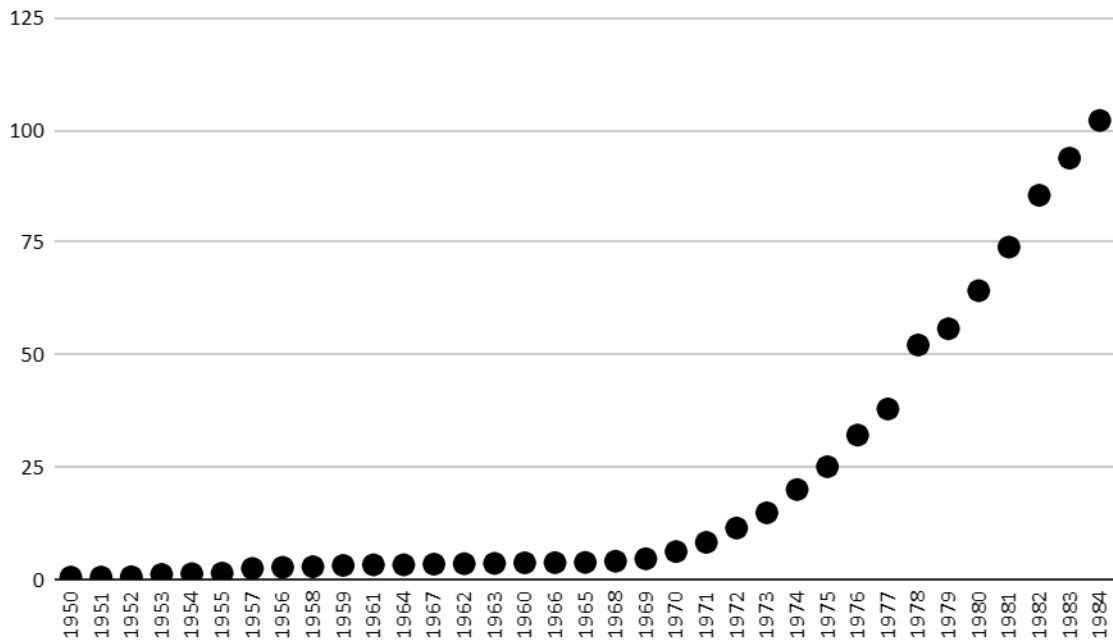
[...] inundadas de capital excedente, as empresas norte-americanas começaram a expatriar a produção em meados da década de 60, mas esse movimento apenas se acelerou uma década depois [...] o capital já tinha acesso ao trabalho de baixo custo no mundo inteiro (HARVEY, 2011, p. 21).

O término do acordo de *Bretton Woods*, no ano de 1971, rompe com o sistema de câmbio fixo da convertibilidade do dólar em ouro, passando o dólar a se constituir como uma moeda fiduciária (HARVEY, 1994). O cenário marcado por juros variáveis e uma taxa de câmbio flutuante, aliado à reciclagem de petrodólares para governos com necessidades de investimentos externos, como o caso do Brasil, inaugura, ou exacerba, uma nova forma de acumulação mundial. Então, presencia-se, segundo Bruno *et al.* (2011, p. 731), “a financeirização da economia brasileira, pois esta se desenvolve sobre a base da renda de juros e tem como eixo o endividamento público interno”.

Em outras palavras, o Brasil da década de 1980 resulta de um dito “milagre econômico” que somente ocorreu mediante a desvalorização da força de trabalho local e da subordinação aos interesses econômicos dos países centrais do capitalismo, que passam a exportar capital e cultivar mercados ao redor do mundo. O Gráfico 2 evidencia a explosão da dívida externa bruta no Brasil, que salta de um endividamento de cerca de US\$ 6 bilhões, em 1970, para cerca de US\$ 60 bilhões, em 1980, e rapidamente alcança a marca dos cerca de US\$ 100 bilhões, em 1984.



Gráfico 2 – Evolução da dívida externa brasileira entre 1950 e 1985



Fonte: Adaptado de Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (2023).

Não somente o Estado-nação se endivida. Frente ao desmantelamento dos direitos sociais e trabalhistas, para o indivíduo que tem o poder de compra vilipendiado, as finanças passam a penetrar de maneira ampla e irrestrita na “contenção de riscos via planos de seguro de vida e saúde, planos privados de previdência e de financiamento de acesso a bens de consumo como carros e eletrodomésticos” (KLINK, 2017, p. 387). Os imóveis (e, com eles, as segundas-residências) também entram nessa conta.

Faz-se importante registrar, ainda na década de 1960, mais precisamente no primeiro ano de regime militar no Brasil, o surgimento do capital imobiliário como uma nova estratégia de acumulação capitalista adotada pelo Estado. O governo militar elegeu o problema habitacional brasileiro como uma bandeira social de seu regime. Bolaffi (1982) afirma que, naquela ocasião e contexto, isso era um falso problema, pois a essência de um déficit habitacional residiria não na ausência de moradia, mas sim na desigualdade social.

Dessa forma, o Plano Nacional da Habitação, com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS),<sup>16</sup> instituído no ano de 1964, se caracterizaria, sobremaneira, como uma ação populista

<sup>16</sup> O FGTS se torna a principal fonte de recursos para o BNH, que passa a ser o segundo maior banco do Brasil, atrás apenas do Banco do Brasil (BOLAFFI, 1982).

frente ao desmantelamento de direitos sociais, e como um mecanismo muito mais voltado para escoar excedente de capital privado do que de fato para resolver o problema da moradia. De acordo com Caldeira (2000, p. 226), “do total de recursos fornecidos pelo Sistema Financeiro da Habitação entre 1965 e 1985, apenas 6,4% foi para famílias com renda menor do que 3,5 salários-mínimos”.

Para Lessa (1985, p. 215), o processo de industrialização no Brasil é historicamente marcado pela hegemonia das filiais estrangeiras e/ou pelo capital estatal, o que conduz ao problema de alocação do excedente gerado no setor industrial brasileiro e, conseqüentemente,

[...] assume o capital imobiliário o papel principal de emissor de haveres financeiros, onde a operação de valorização da terra se torna o desaguadouro de grande parte dos excedentes sistemáticos do grande capital privado nacional.

O raciocínio lógico que aqui se busca é de um contínuo e crescente processo de crise nos países do capitalismo central e que vai repercutir no Brasil, não de maneira tardia, mas em um contexto onde são impostas “fortes doses de remédios não-palatáveis para restaurar a saúde de economias moribundas” (HARVEY, 1994, p. 158). Dentre esses remédios, estão os do arrocho salarial, da desvalorização da moeda e da mercadoria e, posteriormente, o remédio da produção do espaço como forma de investimento, pois

[...] talvez o estado cronicamente inflacionário da economia e a ausência de um mercado de capitais consistentemente estável para se constituir no refúgio tranquilo e seguro para a poupança dos investidores e, principalmente, a ausência de impostos significativos sobre a propriedade imobiliária, tenham transformado essa forma de investimento praticamente no único meio para a constituição e preservação de um patrimônio. Nesse contexto o solo urbano deixa de significar apenas uma utilidade, para transformar-se, como já dissemos, num objeto de ações econômicas alheias ao seu valor de uso (BOLAFFI, 1982, p. 59).

Definitivamente, não é novidade a produção do espaço visando a concentração de riqueza. Ora, durante o período de industrialização do Brasil, por exemplo, o espaço foi produzido sob a perspectiva dos interesses econômicos em detrimento dos sociais. Vimos isso anteriormente, com o exercício de traçar um panorama histórico (a partir do início do século XX) da formação territorial da Baixada Santista, fundamentada na apropriação privada da terra. A novidade inaugurada no Brasil, a partir das décadas de 1960 e 1970 e que ganha força na década de 1980, é a extensão

com que o espaço passa a ser produzido, tendo no imobiliário um mecanismo de regulação global, com foco no capital financeiro e rentista. Assim, ganha “autonomia e protagonismo o sistema bancário e financeiro em comparação ao financiamento corporativo estatal e pessoal” (HARVEY, 1994, p. 155).

Essa nova forma de acumulação que se desenha e tem no espaço a sua centralidade somente se realiza mediante a função de solucionar a queda tendencial da taxa de lucro e a crise da produção industrial. Ainda que a propriedade da terra, há muito tempo, tenha características de um bem privado e com equivalência monetária, é a partir da década de 1980 que se fortalece e ganha impulso o bem imóvel como um capital rentista. Ou seja, com a possibilidade de aferir renda pelo simples fato de possuir a propriedade da terra, o valor se desloca da atividade produtiva para a especulativa (BOLAFFI, 1982; HARVEY, 1994; LESSA, 1985).

A produção do espaço passa a se realizar com grande intensidade, a fim de criar capital fictício, ou seja, um capital que não é oriundo de um processo produtivo, mas de uma previsão futura do quanto ele pode valer. O imobiliário é o instrumento perfeito para essa nova ordenação espaço-temporal, onde cria-se uma concepção do que seria o Estado ideal para empresários, acionistas, banqueiros e afins: um Estado mínimo para a garantia dos direitos sociais de uma massa de trabalhadores, mas máximo para a manutenção e expansão da concentração de riqueza de uma minoria. Bastante, para ser máximo, propiciar as condições necessárias ao capital privado e conseqüentemente “responder estrategicamente à população e ao espaço para otimizar os ganhos lucrativos” (ONG, 2007, p. 4) ou, ainda, propor uma “articulação entre Estado, mercado e cidadania que aparelha o primeiro para impor a marca do segundo à terceira” (WACQUANT, 2012, p. 510).

O espaço passa a ser concebido como um ativo à espera de um momento oportuno que possibilite gerar ganhos para algum capital desempregado ou sobreacumulado (PEREIRA, 2019). Essa forma de compreender e gerir o espaço, inevitavelmente, conduz a um ordenamento espaço-temporal no qual a ordem é o lucro. Além disso, todas as esferas da vida ficam subsumidas ao valor de troca, e importa “reproduzir não mais as condições necessárias para a acumulação do capital no espaço urbano, mas reproduzir diretamente o capital por meio da produção do espaço urbano” (CARLOS; VOLOCHKO; ALVAREZ, 2018, p. 8).

Por fim, Pereira (2019) sintetiza um quadro bastante didático dessa transição que ocorre a partir da década de 1970, entre um regime fordista e o que ele chama

de um regime patrimonial, em que o espaço ganha centralidade, caracterizando-se não mais somente como meio e condição, mas como um produto da acumulação flexível do capital. A partir da década de 1970, o fundamento da acumulação de capital passa não mais a ser a criação de coisas pela produção fabril, mas sim a criação do espaço pela produção do espaço urbano e que tem no mercado turístico-imobiliário um de seus principais instrumentos.

O motor da acumulação, ou seja, de onde se extrai a mais-valia, não é mais regido apenas pela exploração do trabalho, mas por processos espoliativos imobiliários e financeiros. A inovação ocorre muito mais pelo *design* e organização informacional do que pela mecanização e automação; intensifica-se a especialização da produção com enfoque em nichos específicos em detrimento de uma produção anterior de massa e padronizada. Além disso, passa-se de um urbanismo provedor para um urbanismo neoliberal (PEREIRA, 2019).

O regime fordista de desenvolvimento urbano-industrial no Brasil implicou, portanto, uma determinada forma de transformação da natureza e produção do espaço urbano. Consequentemente, levou a um determinado tipo de turismo de segunda-residência na Baixada Santista, com sua forma e conteúdo também específicos, assentado sob dualismos, como os de centro-periferia, cidade-campo e sociedade-natureza.

Esse processo se estende e se intensifica até a década de 1970, alçando a Baixada Santista como um importante polo turístico<sup>17</sup>. Fundamentada sob o binômio sol e mar, a região turística somente pôde se constituir frente à concentração de riqueza e consequente demanda solvável oriunda do processo urbano-industrial e ao transformar o lazer e a natureza em raridades no cotidiano estressante das cidades.

Portanto, tem-se a produção de um espaço histórico e socialmente determinado e que serve como meio, condição e produto para a realização de diversas práticas socioeconômicas capitalistas, dentre as quais o turismo de segunda-residência. Isso implica dizer que o turismo de segunda-residência e sua espacialidade na Baixada Santista e na Riviera de São Lourenço é fruto de seu tempo, de um modo de produção historicamente determinado e que ganha forma e conteúdo específico mediante as

---

<sup>17</sup> Segundo Mapa do Turismo Brasileiro, dos nove municípios que compõem a região, três são categorizados como A, cinco como B e apenas um (município de Cubatão) como C. Fonte: <https://www.mapa.turismo.gov.br/>. Acesso em junho de 2023.

condições socioespaciais pré-existentes em cada localidade. Dessa forma, enfatizamos que se de um lado o mundo explica o turismo (CRUZ, 2007) de outro a atividade econômica e social do turismo é reveladora daquilo que se passa no mundo.

Procura-se aqui, explicitamente, borrar as fronteiras espaço-temporais, pragmaticamente demarcadas, enfatizando a ideia de movimento e de uma produção espacial historicamente determinada em que o passado convive com o presente e molda o futuro. E onde,

[...] os objetos geográficos aparecem nas localizações correspondentes aos objetivos da produção num dado momento e, em seguida, pelo fato de sua própria presença, influenciam-lhes os momentos subsequentes da produção (SANTOS, 1982, p. 91).

Se as segundas-residências, na ocasião da implantação da Riviera de São Lourenço, não se caracterizavam como um fenômeno novo, é preciso, por outro lado, enfatizar que era e continua sendo um fenômeno atual. A questão problematizadora é que existe continuidade, mas também ruptura na evolução do fenômeno das segundas-residências na Baixada Santista. Entre as décadas de 1970 e 1980, as segundas-residências, ao passo que avançam em determinadas localidades da RMBS, se arrefecem em outras. Enquanto mantêm sua forma, conteúdo e função em determinadas localidades, ganha novos contornos em outras.

É o caso explícito da Riviera de São Lourenço que, na década de 1980, busca romper com um certo padrão constituinte do fenômeno das segundas-residências entre as décadas de 1950 e 1970 nos municípios centrais e da porção sul do litoral paulista. Até então, o fenômeno tinha como um de seus fundamentos o grande adensamento urbano imbricado a uma crescente demanda solvável e um conseqüente processo de verticalização como resposta à essa equação.

A década de 1980, inaugura o que Caldeira (2000) denomina de enclaves territoriais fortificados, tanto para fins residenciais, quanto para o turismo de segunda-residência. Entretanto, essa nova forma de produzir o espaço não se dá a partir de um desejo, individual e/ou coletivo, de fazer diferente com o intuito de melhorar a qualidade de vida dos seres humanos. As boas intenções estão postas como valor de uso que revestem e mascaram o verdadeiro e maior objetivo na produção desse novo espaço urbano: o valor de troca.

Caldeira (2000, p. 211) esmiuça o surgimento dos enclaves fortificados, a partir da década de 1970, justamente como um reflexo dessa nova fase do modo de

produção capitalista e que encontra, no caso do território metropolitano de São Paulo, uma condição socioespacial específica, herdada do processo urbano-industrial e que por sua vez promove e condiciona uma nova organização socioespacial. A autora define os enclaves fortificados como “espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho”.

Uma nova conjuntura macroeconômica global de transição de um regime fordista para um de acumulação flexível do capital reverbera, dentre outras coisas, um processo de desindustrialização da capital paulista frente ao crescimento do setor terciário de comércio e serviços. Assim, ganha protagonismo o capital financeiro e o mercado imobiliário, o que resulta em uma nova forma de produzir o espaço. Um espaço que se assenta em dualismos, como os de centro-periferia, cidade-campo e sociedade-natureza, privado-público. Como afirma Caldeira (2000, p. 245), “os condomínios fechados começaram a ser construídos nos anos 1970, durante o *boom* do mercado imobiliário e do financiamento estatal”.

Quase concomitantemente ao surgimento dos enclaves territoriais para a primeira residência na capital paulista, estes também passam a vigorar na produção dos espaços para fins de uso turístico da Baixada Santista e, notadamente, para o que viria a se constituir como a Região do Litoral Norte Paulista. De acordo com Leopoldo (2018), o loteamento do Alphaville – um dos mais paradigmáticos enclaves territoriais voltado para fins residenciais – surge na década de 1970, mais especificamente no ano de 1973. O bairro do Morumbi – localizado na zona sul da cidade de São Paulo – é outro exemplo de uma área até então periférica de característica rural ou habitada por pessoas em situação de vulnerabilidade socioeconômica e que,

[...] no final da década de 1970, foi ‘descoberta’ por incorporadores imobiliários que decidiram aproveitar o baixo custo dos terrenos e o código de zoneamento favorável e o transformaram no bairro com o mais alto número de novos empreendimentos imobiliários da cidade durante os anos 1980 e 1990 (CALDEIRA, 2000, p. 244).

A Sobloco e Cia Praias Paulistas iniciam o processo de loteamento e implantação da Riviera de São Lourenço no final de década de 1970 (ano de 1979) e se apresenta como um modelo e paradigma do que viria a ser essa nova forma de produção do espaço urbano para fins de turismo e lazer, com grande participação e relevância das segundas-residências.

É revelador desse processo, em que há uma nova conjuntura na economia política, o fato de o município de Bertioga ser o único da RMBS a pertencer ao recorte regional para o turismo do Litoral Norte de São Paulo. Isso decorre, justamente, pelo fato de a função primeira dada ao território ser a atividade social e econômica do turismo e por esse novo modo do fazer turismo diferente dos demais municípios da RMBS. Justamente, essa diferenciação leva à valorização dessa nova porção territorial em detrimento de outras. “O litoral norte não se explica por si mesmo [...] mas sim pelo papel do litoral norte na divisão espacial do trabalho” (SCIFONI, 2006, p. 20).

Portanto, naquilo que alguns chamam de Terceira Revolução Industrial, a partir da década de 1970, as estruturas do capital entraram novamente em crise e passaram a não mais produzir mais-valia, mas sim a se reproduzir pelo mercado monetário, pela especulação e pela financeirização, passando a administrar, durante todo o tempo, a sua própria crise. Nesse contexto, o tempo livre se torna pensamento que, por sua vez, se torna força produtiva, ou seja, uma consciência social e fetichista pela qual o dinheiro passa a ser cada vez mais o fim e não o meio das relações sociais (VIANA, 2014).

O espaço passa a ser cada vez mais objeto das forças produtivas do capital, então alvo de inúmeros e constantes projetos urbanísticos pomposos cujas denominações (revitalização, refuncionalização, etc.) desconsideram e/ou negligenciam a pluralidade de saberes, vivências e perspectivas já existentes. Para Harvey (2005), o capitalismo é caracterizado por um esforço permanente da superação de todas as barreiras espaciais e da anulação do espaço pelo tempo e o caminho pelo qual o faz é criando estruturas espaciais fixas tais como estradas, centros de logística, mobilização e concentração da formação de trabalho e que, portanto, resulta na contradição pela qual a superação do espaço se dá pela produção e organização deste. A parte do capital imobilizada no espaço deverá, em um momento seguinte, ser destruída quando não mais atender as necessidades do capitalismo para as quais foi criada. Desta forma o processo e feitura das cidades é tanto um produto quanto uma condição para o desenvolvimento capitalista.

O mercado, o Estado, os rentistas e os financistas compreendem a nova fase e enxergam, no turismo de segundas-residências, um instrumento de suma importância para a reprodução do capital, pelo qual espaços são, a todo o tempo,

destruídos e construídos. Absorvem, assim, o capital excedente de um sistema em crise e sob o “abraço apertado” entre a financeirização e a especulação imobiliária.

Os governos, por sua vez, passam a promover o uso turístico desses lugares, em uma apropriação do espaço sob uma perspectiva liberalizante da economia em que ganha protagonismo o empreendedorismo urbano. Ou seja, é o fomento às parcerias público-privadas (PPPs), que, conforme Harvey (2005), possui focos especulativos e objetivos econômicos imediatos em um determinado lugar, em detrimento de um olhar macro que visa melhorar as condições de vida no território.

Eis, portanto, uma fundamental contradição inerente à produção desse novo espaço urbano voltado ao turismo de segundas-residências: a Riviera de São Lourenço. A valorização econômica dessa porção do espaço geográfico necessariamente ocorre em detrimento de outras áreas. É um paradoxo, pois o capital não pode estar ao mesmo tempo em todos os lugares. Outro aspecto importante da contradição é o de que, ao valorizar o espaço sob o qual se constitui a Riviera de São Lourenço, os agentes de mercado e do Estado priorizam o foco especulativo da terra. Isso significa que, na maioria dos casos, os reais beneficiários desse processo de produção socioespacial deixa de ser a população local e passa ser um número de pessoas cada vez mais reduzido ligado, sobretudo, às instituições financeiras e às construtoras.

Por fim, é importante evidenciar, ao menos, mais um aspecto fundamental que, sob a roupagem do valor de uso, legitima a diferenciação e a conseqüente valorização da terra, garantindo, assim, a liquidez necessária para/da produção desse novo espaço turístico-imobiliário voltado as segundas-residências que é a Riviera de São Lourenço: a problemática ambiental.

### 2.2.3 A problemática ambiental

Não é somente a conjuntura econômica que forja a constituição e a proliferação de loteamentos e condomínios fechados, como o da Riviera de São Lourenço, a partir das décadas de 1970 e 1980. O processo de desenvolvimento urbano-industrial vilipendiou o ar, as matas e as águas: elementos, à época, vistos como obstáculos a serem domados e transformados. Para Marques (2018, p. 44),



os processos geobiofísicos que constituem o que conhecemos por natureza têm sido envolvidos num emaranhado de relações sociais, que visam subordiná-los aos sentidos e ritmos determinados pela aceleração da circulação do capital em escala global. Trata-se de um movimento complexo, cuja resultante geral engloba vários produtos não projetados e/ou não contabilizados pelo processo de acumulação de capital, que evidenciam os limites e contradições dessas estratégias (MARQUES, 2018, p. 44).

As primeiras *policies* e *politics* voltadas à proteção ambiental aparecem, sobremaneira, durante a Era Vargas, entre os anos de 1930 a 1988, no bojo do desenvolvimento urbano-industrial ao redor do mundo e de suas consequências negativas para o ambiente. De caráter bastante utilitarista e entendendo a natureza como recursos naturais, são exemplos de *policies* ambientais o primeiro código florestal brasileiro, promulgado pelo Decreto-Lei nº 23.793/1934, e o código das águas, instituído pelo Decreto-Lei nº 24.643/1934 (BRASIL, 1934a; 1934b).

Em junho de 1937, por meio do Decreto-Lei nº 1.713/1937, estabelece-se a primeira área de proteção ambiental do país: o Parque Nacional de Itatiaia, no Rio de Janeiro (BRASIL, 1937). No ano de 1939, são criados outros dois parques nacionais: o Parque Nacional do Iguaçu e o Parque Nacional da Serra dos Órgãos, por meio, respectivamente, do Decreto-Lei nº 1.035/1939 e do Decreto-Lei nº 1.822/1939 (BRASIL, 1939a; 1939b). A Lei nº 4.504, de 1964 (Estatuto da Terra), apresentava mecanismos que visavam conciliar a proteção ambiental e a exploração econômica agrícola da terra (BRASIL, 1964). Durante o regime militar, ainda que se tenham mantido os dispositivos legais prévios voltados a proteção ambiental e até mesmo que tenham sido criados novos como, por exemplo, o Código Florestal (Lei nº 4.771 de 1965) e a Secretaria Especial de Meio Ambiente em 1973, houve, na prática, um retrocesso no quesito socioambiental, oriundo de uma política integralista e expansionista do “ocupar para não entregar”. É o que diz Paulo Moutinho (cofundador do Instituto de Pesquisa Ambiental na Mazônia – IPAM) quando afirma que,

Muitas das ações de regulamentação tinham a ideia de ter controle sobre as áreas públicas do país, aquilo que era considerado uma reserva de terras, de ativos ambientais ou minerais [...]. Elas (estradas) foram ações de infraestrutura que resultaram num processo de degradação ambiental e passavam de um ponto a outro sem planejamento. Hoje, você colhe os resultados<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> Entrevista concedida por Paulo Moutinho para Barbara Poerner em 31 de março de 2022.

A partir do processo de redemocratização do país e como reflexo da conformação de uma governança ambiental internacional e das primeiras conferências internacionais, como a de Estocolmo, em 1973, e posteriormente a ECO-92, realizada no Rio de Janeiro, as legislações ambientais no Brasil ganharam corpo e aplicação prática. O relatório de *Gro Harlem Brundtland*, de 1987, também é um exemplo de uma governança ambiental internacional que se confirma e incute, talvez oficialmente, a noção da problemática ambiental, influenciando as *policies* e as *politics* ambientais também no Brasil.

Com o reconhecimento de processos de degradação da qualidade de vida urbano-industrial, originam-se os primeiros movimentos ambientalistas, tratados internacionais e mecanismos legais atinentes a essa temática. Isso significa que as práticas preservacionistas e conservacionistas surgem fundamentadas sob a mesma concepção dual de natureza que a legitimou como um objeto implicado a uma intensa exploração econômica de recursos naturais.

Um exemplo é o programa “O Homem e a Biosfera”, criado em 1970, em uma conferência da Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO) que, conforme aponta Ribeiro (2010), ao tratar da ordem ambiental internacional, defende um conservacionismo pelo qual a ciência e a tecnologia poderiam compreender e resolver os problemas ambientais. Ou seja, se trata de uma perspectiva positivista e positiva que ignora os determinantes histórico-sociais e vai, portanto, atacar os sintomas, e não as causas do problema.

Para Lefebvre (2019), a problemática da natureza está situada em um campo cego de uma fase crítica da sociedade. Esse aspecto da problemática urbana carece de uma análise ontológica e de uma periodização histórica.

Esses aspectos da problemática urbana (que não são menores e vão além das imagens banalizadas do “meio ambiente”, já que supõem uma análise) não figuram no esquema. Tais aspectos constituem os campos cegos da fase crítica. [...] Na fase crítica, a natureza aparece no primeiro plano dos problemas. Associadas e concorrentes, a industrialização e a urbanização devastam a natureza. A água, a terra, o ar, a luz, os elementos estão ameaçados de destruição [...] os bens outrora abundantes tornam-se raros: o espaço, o tempo, o desejo. E depois a água, a terra, a luz (LEFEBVRE, 2019, p. 42-43).

Portanto, a problemática ambiental é na verdade um aspecto da problemática urbana e ao ser tratada de maneira estanque e descontextualizada, acaba por mascarar a essência do problema que reside na produção do espaço urbano e em

sua inerente reprodução da natureza. Dessa forma, o questionamento correto a se fazer é o de quem produz e para quem se produz o espaço em cada momento histórico. Ao negligenciar a questão de fundo e essencial, o que se tem, de maneira geral, como resultado prático de movimentos ambientalistas e instrumentos normativos e legais, é um novo nicho de mercado.

No Brasil, e mais especificamente na RMBS, os problemas relacionados ao meio ambiente são bons exemplos de produtos gerados a partir de um modo de produção e organização social e, em nosso caso específico, que tinham no turismo de segundas-residências o principal motor. Conforme relata Araújo Filho (1965), ainda na década de 1960, já eram notórios os problemas ambientais ocasionados a partir do turismo pautado, sobretudo nas segundas residências.

Se os problemas de circulação, moradia e abastecimento, conquanto prementes nos períodos máximos de veraneio, podem ser resolvidos com certa facilidade, desde que haja boa vontade dos responsáveis pelos serviços públicos, já os da vazão das águas pluviais, dos escorregamentos e o das invasões de terrenos baldios por favelas vêm desafiando a administração pública. Todos os anos, nos meses de verão, é comum verem-se notícias nos jornais a respeito de alagamentos de certos bairros, transbordamento das águas dos canais, ou, então deslizamentos de terras nalguma parte dos morros (ARAÚJO FILHO, 1965, p. 52).

No ano de 1974, o recém-empossado secretário de meio ambiente da cidade de Santos, Paulo Nogueira Neto, afirmou que as praias de Santos estavam tão poluídas, que ele cogitava a sua interdição por dois anos, em defesa da saúde pública (SILVA; MOURA; RIBEIRO *et al.*, 1999).

Em *Cidade de Muros*, Caldeira (2000) traz anúncios imobiliários das décadas de 1970 e 1980 que permitem identificar a ideologização de uma certa natureza a ser desfrutada entre iguais. Isso explicita um novo nicho de mercado gerado a partir de uma crise do urbano-industrial e que, conseqüentemente, promove a segregação socioespacial como um diferencial de mercado. Para Lefebvre (2019, p. 43),

[...] teoricamente, a natureza distancia-se, mas os signos da natureza e do natural se multiplicam, substituindo e suplantando a “natureza” real. Tais signos são produzidos e vendidos em massa. Uma árvore, uma flor, um ramo, um perfume, uma palavra, tornam-se signos da ausência: ilusória e fictícia presença. Ao mesmo tempo, a naturalização ideológica torna-se uma obsessão. Na publicidade dos produtos alimentares ou têxteis, como na da moradia ou das férias, a referência à natureza é constante.

Nesse contexto das décadas de 1970 e 1980, em que a problemática ambiental se caracteriza sobremaneira como um novo nicho de mercado, ocorre a implementação do que vem a ser o maior loteamento de segundas-residências da América do Sul, a Riviera de São Lourenço. Como um típico produto turístico-imobiliário, possui a essência na práxis estratégica de uma “natureza” dual: ao mesmo tempo em que exterior e objeto, universal e idílica. A narrativa empreendedora é definida por um heroísmo desbravador e aventureiro que marca essa natureza selvagem a ser explorada e domesticada. Feitas as devidas ressalvas, houve um discurso muito semelhante ao do bandeirantismo, no qual se deturpa ou simplesmente, se esquece de mencionar as perdas, o custo da “vitória”, o contexto histórico-social e, por fim, os principais e reais interessados e beneficiados dessa empreitada.

Segundo os empreendedores, o loteamento teria sido fruto de um grande ideal pela “crença de que, para melhorar efetivamente a qualidade de vida humana destas e das futuras gerações, deveríamos conservar a vitalidade e a diversidade do planeta” (MAZZONELIS, 2008, p. 20). Esse discurso, do final da década de 1970, quando da origem do loteamento, é o mesmo utilizado ainda hoje, passados 40 anos, em lançamentos imobiliários recentes na localidade.

Nota-se, em muitos anúncios, a necessidade de se frisar o diferencial da Riviera de São Lourenço, aquilo que vai lhe conferir características ímpares e, conseqüentemente, garantir o que Harvey (2005) chama de uma renda monopolista, ou seja, a obtenção de uma renda diferencial durante longo período, pelo controle de um determinado item único e exclusivo – no caso a natureza. Mas não é qualquer natureza e, sobretudo, não aquela da qual se desfruta, de maneira geral, nos municípios que compõem a RMBS. A Figura 4 evidencia como o caráter de exclusividade é um componente chave para a concepção de natureza praticada pelo empreendimento.

Figura 4 – Publicidade de imóvel na Riviera de São Lourenço



Fonte: Os melhores... (2023).

O diferencial, portanto, está muito mais em quem e como se acessa uma determinada natureza, do que na natureza propriamente dita, ou seja, o diferencial de natureza que leva a valorização imobiliária está na segregação socioespacial pela reprodução de uma certa natureza a ser desfrutada entre poucos e iguais. Para que isso ocorra, a produção desse espaço urbano deve virar as costas para a cidade e, aqui especificamente, para a prática veranista de segundas-residências que ocorre nos demais municípios da Baixada Santista e mesmo na área mais central do município de Bertioga.

Não por acaso, o município de Bertioga, até a década de 1990 um distrito de Santos e que compõe a região metropolitana da Baixada Santista, para fins de *marketing* turístico e promoção imobiliária, passa a fazer parte de um diferente recorte regional: o do Litoral Norte. Bertioga se revela como uma porção territorial que serviu de reserva de valor enquanto se desenvolvia e se consolidava o fenômeno das segundas-residências nos municípios centrais da RMBS e, entre as décadas de 1970 e 1980, foi colocado a serviço dessa nova estratégia de acumulação. É um espaço

que adquire um novo significado e função frente aos fragmentos espaciais do lazer originados da implosão-explosão da metrópole paulista. Nele, “a proteção da natureza [...] foi instituída num contexto de extensão do tecido urbano da metrópole paulista, que conferiu a esse espaço um papel específico da zona de veraneio” (SCIFONI, 2006, p. 20).

Assim, toda a porção territorial que compreende a Riviera de São Lourenço passa por uma transformação significativa entre as décadas de 1970 e 1980, mas já anunciada na década de 1960. A propriedade da terra como reserva de valor e espaço de produção passa também a se caracterizar como um capital rentista que independe de qualquer processo produtivo e o proprietário de terra passa auferir maiores rendimentos a partir única e exclusivamente do processo de sua incorporação.

Sob essa nova estratégia de acumulação, em 1979, inicia-se a implementação da Riviera de São Lourenço, pela qual a metamorfose da terra, estrategicamente e seletivamente induzida, valoriza determinadas porções territoriais com vistas a ganhos econômicos imediatos em detrimento de possibilidades de uso mais amplas e coletivas. Ressalta-se o papel fundamental que possui o Estado para que se realize esse processo em que a problemática ambiental serve ao nicho de mercado do turismo-imobiliário. Isso está bastante explícito diante da implementação do loteamento da Riviera de São Lourenço, onde tanto a existência quanto a ausência de uma série de políticas públicas são fundamentais para a constituição desse diferencial de mercado e consequente possibilidade de renda monopolista. É o Estado que garante que o capital privado faça do acesso elitista a uma determinada natureza uma forma diferencial de rendimento.

No que diz respeito às ausências legais, vale enfatizar que foi somente com a Constituição de 1988 que surgiu uma série de dispositivos legais que possibilitaram, posteriormente a aprovação e implementação da Riviera, a criação de leis ambientais mais específicas para temáticas diversas, como a Lei nº 9.605, de 1988 (Anexo B), e o Decreto-Lei nº 3.179, de 1999 (Anexo C), que criam e regulamentam, respectivamente, as sanções penais e administrativas relacionadas a atividades lesivas ao meio ambiente (BRASIL, 1988; 1999). Além disso, é apenas de 1996 a primeira Medida Provisória – MP nº 1.511/1996 (Anexo D) – que define e conceitua Reservas Legais (RL) e Áreas de Preservação Permanente (APP) (BRASIL, 1996). Para um empreendimento de nove milhões de metros quadrados assentado sob área de restinga, não ter na ocasião de sua implementação um dispositivo legal que

considerasse a vegetação de restinga como APP acaba por ser tanto um facilitador como uma oportunidade de vanguardismo e diferencial no que diz respeito a manutenção e conservação de fragmentos florestais ainda que com foco na baixa densidade demográfica e na valorização dos imóveis ali comercializados (O PROJETO, 2016).

Também, é apenas no ano de 1981, posteriormente ao início da implantação e aprovação do projeto urbanístico da Riviera de São Lourenço, que foi estabelecida a primeira Política Nacional de Meio Ambiente e criado o Sistema Nacional de Meio Ambiente (SISNAMA), pelo qual passa a se exigir o licenciamento ambiental, enquanto um instrumento de operacionalização da Política Nacional. Ainda assim, apenas no ano de 1986, por meio da Resolução CONAMA nº 001, de 23 de janeiro de 1986 (Anexo E), o licenciamento ambiental se torna compulsório. Mais tarde, a Resolução CONAMA nº 237, de 1997 (Anexo F) revisa e complementa a legislação, introduzindo as três fases previstas<sup>19</sup> no processo de licenciamento ambiental (BRASIL 1986; 1997).

Sobre a existência de mecanismos legais anteriores e contemporâneos ao surgimento e início da Riviera, há, ainda, outros exemplos de *policies* que denotam a emergência da problemática ambiental oriunda dos reflexos do desenvolvimento urbano-industrial e que propõem o “cercamento” e o uso seletivo da natureza, concebendo-a como forma de capitalização da terra, pelo setor turístico-imobiliário. A Constituição do Estado de São Paulo de 1967, por meio de seu artigo 128, entende a paisagem como um patrimônio natural a ser protegido em uma relação direta com locais de interesse turístico (SCIFONI, 2006).

Segundo o Projeto Turis, datado do início da década de 1970, essa porção do litoral possui uma “vocação inata para o turismo” e cabe ao Estado “dotar a região de normas de ocupação [...], disciplinar o aproveitamento daquela faixa litorânea [...], preservá-la de uma ocupação meramente predatória” (AGÊNCIA BRASILEIRA DE PROMOÇÃO INTERNACIONAL DO TURISMO, 1973, p. 1). Sem floreios, o Projeto Turis explicita a quem o Estado deve servir e, conseqüentemente, a função à qual devem se prestar as áreas de preservação da natureza:

---

<sup>19</sup> Licença Prévia (LP), Licença de Instalação (LI) e Licença de Operação (LO).

O princípio metodológico fundamental do Projeto Turis é aliar as contingências que induzem a um planejamento lógico, em nível global, as tendências empresariais particulares. [...] O sistema, sem jamais refrear a dinâmica empresarial vigente, orienta-a, de resto, no sentido de seus próprios e amplos objetivos (AGÊNCIA BRASILEIRA DE PROMOÇÃO INTERNACIONAL DO TURISMO, 1973, p. 1).

Dessa forma, entre a compra das terras, durante a década de 1940,<sup>20</sup> até o marco do início da implantação do loteamento Riviera de São Lourenço, em 1979, evidencia-se a transição em que o espaço não é somente meio para o processo produtivo, mas também condição e produto. A natureza, antes concebida e tratada mediante o seu potencial valor de troca para fins de veraneio, passa a ser concebida no âmago do processo produtivo do espaço urbano que é, então, meio, produto e condição para se obter rendas monopolistas mediante o processo de incorporação imobiliária.

São, portanto, vários os exemplos da participação do Estado frente à práxis da problemática ambiental, atuando, tanto em sua presença quanto em sua ausência, fundamentalmente para a viabilização da incorporação imobiliária da área que compreende a Riviera de São Lourenço. Além da provisão de uma infraestrutura urbana essencial (mas também banal sob o ponto de vista da capacidade tecnológica disponível e de seu programado e seletivo “atraso” territorial),<sup>21</sup> o Estado se vale de instrumentos legais e normativos. É por intermédio de infraestruturas e dispositivos legais que se consolida uma barreira de áreas de proteção natural que servem, de um lado, como componente paisagístico dos luxuosos imóveis comercializados e, de outro, como uma forma de conter o inerente crescimento urbano na localidade e os seus consequentes “produtos” indesejáveis (pobreza, criminalidade, desmatamento, poluição das águas, etc.) comprometedores do caráter monopolista do município, mas, sobretudo, dos condomínios fechados e loteamentos, tal qual o da Riviera de São Lourenço.

Portanto, o loteamento da Riviera de São Lourenço foi pensado e implementado em um período quando já estavam evidentes e em debate as consequências negativas do acelerado processo de desenvolvimento urbano-industrial, inclusive fazendo-se sentir seus efeitos nos principais polos receptores do

---

<sup>20</sup> Compra realizada por um grupo de pessoas que viria a constituir a Sociedade Agrícola São Lourenço Ltda e daria origem a Praias Paulistas S.A., no ano de 1947 (MAZZONELIS, 2008).

<sup>21</sup> A inauguração da Rodovia Mogi Bertioga, no ano de 1982, e da Rodovia Rio Santos no ano de 1985, poderiam figurar como exemplos de uma tecnicidade elementar, segundo informação fornecida por Lefebvre em entrevista cedida a Régner para o *L'Office National du Film du Canada*, em 1972.



turismo litorâneo paulista à época: as cidades da porção mais central da RMBS. Políticas de Estado já reconheciam o estresse sobre o ambiente, mas apontavam, sobremaneira, a exploração econômica racional de recursos naturais como solução em uma atuação muito mais discursiva do que prática e quase ausente de restrições e penalidades legais.

É inegável o tino empreendedor dos idealizadores da Riviera, antecipando-se a uma série de legislações ambientais e, até mesmo, em alguns casos, colocando-as em prática de maneira eficaz e exitosa de modo a favorecer o usufruto do meio físico e biótico para empreendedores e proprietários de imóveis na localidade. Entretanto, atualmente, ainda que adotando medidas de compensação ambiental, seria difícil viabilizar um empreendimento desse porte e formato mediante a grande quantidade de vegetação de restinga que foi suprimida, vegetação esta, hoje, considerada como Área de Preservação Permanente.

A aprovação do projeto e consequente início do loteamento da Riviera de São Lourenço se deu no ano de 1979, quando ainda não havia legislação atinente ao licenciamento ambiental. Por meio do zoneamento ecológico-econômico e do planejamento urbano e sob o mote discursivo da preservação e conservação ambiental, iniciativa privada e Estado caminharam juntos com o objetivo de produzir um espaço de maior valor econômico agregado. A receita empregada para a produção deste espaço diferencial foi a segregação socioespacial.

Segundo representante da Secretaria de Turismo e Cultura de Bertioga, a autorização de supressão de vegetação é da década de 1960 (informação verbal).<sup>22</sup> Com essa argumentação, os empreendedores rebatem as pressões de ambientalistas, da sociedade civil e do Ministério Público, dizendo que a supressão de vegetação total do empreendimento já havia sido concedida e que medidas contrárias a isso estariam inibindo uma evolução já planejada previamente.

Muitas das medidas compensatórias adotadas pelo empreendimento como, por exemplo, algumas áreas averbadas como Reserva Legal, são fruto de pressões da sociedade civil e de movimentos ambientalistas mediante a nova realidade, dinâmica socioterritorial e legislação vigente. Esse é o caso da recente autorização de supressão de vegetação nativa de restinga para a implementação dos módulos 1 e 9. Tal supressão ficou embargada por mais de cinco anos e somente foi autorizada

---

<sup>22</sup> Informação fornecida por Santos em entrevista cedida ao autor, pela plataforma *Google Meeting*, em setembro de 2021.

mediante o requerimento da averbação como Reserva Legal de dois módulos previstos para edificação.

A gente recebe muita crítica dos ambientalistas porque eles acham que a Riviera está expandindo quando na verdade está se concretizando. É um projeto já aprovado há um tempo e que está sendo concluído, igual um prédio por etapas. É um problema, as leis ambientais elas estão bem mais rigorosas que antes e demoradas [...] nesse meio tempo o módulo 23 foi dado como área de compensação, o módulo 32 também e uma parte do 22 (informação verbal).<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Informação fornecida por Santos em entrevista cedida ao autor, pela plataforma *Google Meeting*, em setembro de 2021.

### **CAPÍTULO 3: REPRODUÇÃO E MERCANTILIZAÇÃO DA NATUREZA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DA RIVIERA DE SÃO LOURENÇO**

Conforme mencionado, o loteamento da Riviera de São Lourenço não foi obra do acaso e muito menos um gesto de benevolência de seus idealizadores, no sentido da conservação ambiental e da geração de emprego e renda. Antes, porém, a Riviera de São Lourenço é um espaço produzido socialmente, fruto de um tempo histórico determinado pelo modo de produção capitalista e que vivia, na ocasião, uma transição de um regime de acumulação fordista para um de acumulação flexível, fundamentado no capital fictício e especulativo, a partir do qual o turismo e o mercado imobiliário se tornaram importantes instrumentos viabilizadores.

Retomando Lefebvre (2019) e a ideia de que os modos de produção urbano-industrial e urbano produzem uma socioespacialidade onde há, concomitantemente e sob uma relação dialética, a degradação e a reprodução da natureza, o que se tem é uma natureza sendo reproduzida, de modo a melhor compor um espaço social estrategicamente planejado, sob a prédica da acumulação capitalista.

Com base nessa fundamentação teórica, busca-se compreender o lugar da natureza no espaço social, voltado ao uso turístico, da Riviera de São Lourenço. Para tanto, analisamos a porção territorial desse loteamento, sob a óptica de algumas das raridades, assim descritas por Lefebvre, como a água, o ar, o verde, a segurança etc. (LEFEBVRE, 2019). Essas raridades são oriundas do processo de desenvolvimento urbano-industrial, para então serem reproduzidas como mercadorias na produção do espaço urbano.

#### **3.1 O verde das matas**

Dados oficiais do empreendimento apontam que as áreas verdes do empreendimento somam cerca de 2.500.000 m<sup>2</sup>, o que significa cerca de 30% de sua área total (RIVIERA..., 2021a). Para se ter uma ideia da ausência desse elemento para grande parte da população que vive nos grandes centros urbanos, basta evidenciar que o tamanho das áreas verdes da Riviera de São Lourenço é o equivalente à soma de alguns dos maiores e mais importantes parques da cidade de São Paulo: Ibirapuera (1.584.000 m<sup>2</sup>), Parque do Povo (112.000 m<sup>2</sup>), Burle Marx (138.000m<sup>2</sup>) e Villa Lobos (732.000m<sup>2</sup>).

Para os municípios que compõem a Baixada Santista, sobretudo os localizados na porção mais central, as áreas verdes também se tornaram uma raridade dentro das zonas urbanas e, assim, no cotidiano de turistas e residentes. Segundo Araújo Filho (1965, p. 42), em menos de uma década, ou seja, ainda no final da década de 1950, uma verdadeira muralha de arranha-céus passou a cobrir as praias santistas onde a classe mais abastada se fixou nas primeiras ruas e avenidas a beira mar. Enquanto isso, os morros passaram a ser ocupados pela classe trabalhadora menos favorecida, sobretudo, os morros cujas encostas estão voltadas para o centro da cidade e “onde a densidade do casario é gritante”.

Mesmo para os municípios com histórico de urbanização mais intensa, ainda que se observem bons índices de área verde por habitante, é fundamental entender que a maior parcela da população não colhe, na realidade, os benefícios mais diretos associados a estas, tais como a regulação do microclima urbano e a fruição. Isso porque os maiores fragmentos florestais estão localizados nas franjas dos limites municipais ou incrustados em áreas mais nobres da cidade, a exemplo do Parque do Ibirapuera, na cidade de São Paulo. Outro caso é a Reserva Biológica Tamboré, uma Unidade de Conservação (UC) de Proteção Integral, criada no ano de 2005, com 3,6 milhões de m<sup>2</sup>. É uma das maiores áreas de conservação dentro de um perímetro urbano do país, em meio a condomínios de alto padrão no bairro do Tamboré, cidade de Santana de Parnaíba (SANTANA DE PARNAÍBA, 2005).

Para o caso específico da Riviera de São Lourenço, o Índice de Área Verde (IAV) por habitante é calculado em 21,77 m<sup>2</sup>/habitante ou 23% acima dos 16,60 m<sup>2</sup>/habitante registrados para a cidade de São Paulo, no ano de 2017 (último dado de referência encontrado)<sup>24</sup>, sendo que, no cálculo do IAV para da Riviera, não estão computadas as áreas adquiridas pelo empreendimento para compensação ambiental, bem como as áreas averbadas como Reserva Legal (RL).

Entretanto, vale enfatizar que tal índice, por si só, não diz muito a respeito sobre o real benefício das áreas verdes para a vida das pessoas que residem ou frequentam esses lugares. No caso da cidade de São Paulo, enquanto em bairros de maior adensamento urbano, como a Mooca, o IAV fica em 0,29m<sup>2</sup>/hab. Em Parelheiros, o índice chega a 326,02m<sup>2</sup>/hab., por ser este um território que compreende uma série de Áreas de Proteção Ambiental.

---

<sup>24</sup> <https://www.redesocialdecidades.org.br/area-verde-por-habitante>. Acesso em: 16 maio 2023.

Dessa forma, devem-se considerar ao menos três aspectos que o índice não traz: i) a espacialização das áreas verdes (onde especificamente elas estão); ii) a qualidade das áreas verdes (se é composta por vegetação nativa ou exótica e se está cumprindo suas funções ecológicas) e; iii) a acessibilidade e função social (sob qual interesse existem e a favor de quem estão servindo).

A Tabela 1, a seguir, demonstra que quase 50% da área do empreendimento da Riviera é de áreas verdes, subdivididas em áreas verdes públicas, áreas verdes institucionais, áreas verdes privadas e áreas de compensação ambiental e averbadas como Reserva Legal. No que diz respeito especificamente as áreas verdes privadas, essas se dividem em duas categorias: áreas privadas implementáveis (PIs) e equipáveis (PEs). No ano de 2013, as áreas verdes públicas somavam 1.790.000 m<sup>2</sup> e as privadas, 437.000 m<sup>2</sup>, representando, respectivamente, 78,86% e 19,25% do total de áreas verdes internas do empreendimento, exceto as oriundas de compensação ambiental e averbadas como Reserva Legal.

Tabela 1 – Uso e ocupação do solo na Riviera de São Lourenço

<b>Uso</b>	<b>Em m<sup>2</sup></b>	<b>Percentual</b>
Áreas verdes públicas e institucionais	1.790.000	20,2278%
Áreas verdes privadas	437.000	4,9383%
Áreas de compensação ambiental e áreas averbadas como Reserva Legal	2.000.000	22,6010%
Área urbana	4.622.165	52,2327%
Área total do empreendimento	8.849.165	100%

Fonte: Adaptado de Paisagismo... (2016); Sobre... (2022).

As áreas verdes privadas (implementáveis e equipáveis) estão localizadas na zona denominada ‘turística’ do empreendimento (Figura 5) e, segundo o manual do proprietário “Construindo na Riviera”, compreendem os módulos de números 01 a 09 do Plano Urbanístico do empreendimento. Já as áreas verdes públicas, bem como as áreas averbadas como Reserva Legal, estão localizadas nas zonas denominadas ‘residencial’ e ‘comercial’ (Figura 5) e compreendem, respectivamente, os módulos de números 10 a 22 e os módulos de 23 a 33 do plano urbanístico.

Figura 5 – Zoneamento do plano urbanístico da Riviera de São Lourenço



Fonte: Mapas... (2016).

Conforme evidencia a Figura 5 e de acordo com o artigo 11 do manual do proprietário, em consonância com o artigo 16 da Lei Municipal nº 315/1998, a zona turística prevê o uso de lotes para fins residenciais uni e plurifamiliares, serviços hoteleiro, bancário, seguros e capitalização, comercial varejista, institucional, recreativo e outros de suporte à vida urbana. Em linhas gerais, o uso e a ocupação do solo da zona turística da Riviera de São Lourenço se dá majoritariamente por edifícios residenciais plurifamiliares, residências horizontais unifamiliares (restritas aos módulos 4 e 5), e alguns poucos estabelecimentos comerciais e de serviços relacionados a atividades imobiliárias, alimentos e bebidas e serviço hoteleiro (BERTIOGA, 1998).

Já para a zona denominada como residencial, os lotes são destinados exclusivamente a edificações residenciais horizontais unifamiliares e também para alguns estabelecimentos de comércio e serviços, tais como *shopping center*, posto de combustível, estação de tratamento de água, escola municipal etc., concentrados na principal avenida de acesso ao loteamento: a Avenida da Riviera.

Por fim, a zona mista alterna edificações horizontais e verticais, bem como sedia alguns estabelecimentos comerciais e de serviços, tais como escola, a Associação Amigos da Riviera de São Lourenço (AARSL), supermercado, farmácia, restaurantes, etc. Boa parte destes estabelecimentos estão situados às margens da Rodovia Rio-Santos.

Interessa-nos essa breve explicação acerca do zoneamento da Riviera, pois é na zona turística onde se encontram as áreas verdes privadas subdivididas entre implementáveis (PIs) e equipáveis (PEs). Segundo um dos entrevistados, uma funcionária do Sistema Integrado de Vendas (SIV), tanto as Áreas Verdes Privativas Implementáveis (PIs) quanto as Equipáveis (PEs) se caracterizam como núcleos condominiais pertencentes aos proprietários com acesso direto a essas áreas e que, ao adquirirem o imóvel, fazem o pagamento de uma fração ideal daquele espaço (informação verbal).<sup>25</sup>

O termo “implementável” advém de dar poder de decisão aos condôminos sobre o que pode ser implementado nessas áreas denominadas como “verdes”, com a ressalva de que não sejam bens imóveis. Dessa forma, as PIs são majoritariamente constituídas por amplos gramados com paisagismo, *decks* de madeira e *playgrounds*, conforme demonstra a Figura 6.

---

<sup>25</sup> Informação fornecida por Rezende em entrevista cedida ao autor, pela plataforma *Google Meeting*, em dezembro de 2021.

Figura 6 – Área Verde Privativa Implementável (PI) no módulo 6



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

Já acerca da categoria “equipável”, essa diz respeito, conforme demonstra a Figura 7, à permissão para instalação de equipamentos fixos, como quadras de esporte, piscinas, *playgrounds*, casas de máquina etc., servindo estas, portanto, como clubes de lazer dos imóveis que compartilham essa área comum entre os proprietários. Vale ressaltar que uma boa parte das Áreas Privativas Equipáveis (PEs), sobretudo aquelas adjacentes à Avenida da Orla (que separa a zona turística da zona residencial), por uma opção de seus proprietários, ainda está recoberta por vegetação nativa.



Figura 7 – Área Verde Privativa Equipável (PE) no módulo 6



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

Ainda na zona turística, há uma faixa de cerca de dez metros de largura, ao longo dos 4,5 km de extensão de praia, pertencente à União. Essa porção territorial, ainda que de acesso público, segue os mesmos padrões de ocupação de ajardinamento das adjacentes Áreas Privativas Implementáveis (PIs): um extenso gramado recoberto de Coqueiros da Baía. No âmbito do plano urbanístico essa área é denominada de “faixa do Jundu” em alusão à vegetação de restinga que deu lugar a esses amplos jardins e palmeiras exóticas (Figura 8).

Figura 8 – Ajardinamento a beira mar na zona turística (“faixa do jundu”)



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

Em concordância com a Resolução CONAMA nº 07/1996 e o Plano de Manejo elaborado para o Parque Estadual da Restinga de Bertioga (PERB), é possível aferir que a cobertura florestal original que foi suprimida, para dar lugar ao loteamento da Riviera de São Lourenço, se caracteriza majoritariamente por Formações Pioneiras, sobretudo de Herbáceas e/ou Arbustivas de influência marinha, por uma vegetação de Floresta Ombrófila Densa de Terras Baixas (as Florestas Baixa e Alta de Restinga) e por uma vegetação de Floresta Ombrófila Densa Aluvial, que comporta a Floresta Alta de Restinga Úmida (BRASIL, 1996).

Em linhas gerais, a restinga pode se caracterizar como uma formação lenhosa e densa que engloba todas as formações vegetais da planície litoral arenosa: praias, dunas e comunidades florestais. A formação ocorre em cima dos cordões arenosos paralelos ao oceano, cujas árvores não ultrapassam quinze metros de altura (LICHTI, 2002). Os ecossistemas de restinga caracterizam-se por solos com baixos conteúdos de argila e matéria orgânica, baixa capacidade de reter água e nutrientes (LACERDA; HAY, 1977). Com isso, a maior fertilidade do solo e o conseqüente aumento de

biodiversidade e porte arbustivo são proporcionais à maior distância da praia e menor influência das marés (MANTOVANI, 2003).

A partir do exposto, primeiramente, reforçamos e chamamos a atenção para todas as áreas verdes situadas dentro da zona turística que não se relacionam com o tipo de vegetação nativa original suprimida. Assim, pode-se concluir que nada ou muito pouco cumprem de sua função ecológica para um ecossistema equilibrado. Atualmente, essas áreas são, majoritariamente, constituídas por amplos campos gramados (gramíneas), com a presença obrigatória e notória de uma palmeira exótica, popularmente denominada como Coqueiro da Baía (Figura 9).

Figura 9 – Coqueiro da baía



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

O coqueiro é constituído de uma só espécie (*Cocos nucifera* L.) e duas variedades principais: a gigante e a anã, sendo que a anã se subdivide em três tipos principais de cores verde, amarela e vermelha (RIBEIRO *et al.*, 1999). A hipótese mais aceita é de que tenha se originado no Sudeste Asiático, principalmente nas ilhas entre

os oceanos Índico e Pacífico. Dessa região, foi levado para a Índia e, em seguida, para o Leste Africano. Após o descobrimento do Cabo da Boa Esperança, foi introduzido no Oeste Africano e então nas Américas e na Região Tropical do globo.

No Brasil, as evidências históricas indicam que o coqueiro-gigante foi introduzido, em 1553, pelos portugueses. No caso dos coqueiros-anões, a introdução se deu da seguinte forma: o anão-verde, em 1924, proveniente de Java e, em 1939, do Norte da Malásia; o anão-amarelo, em 1938, e o anão-vermelho, em 1939, ambos provenientes do Norte da Malásia. O anão-vermelho-de-camarões foi introduzido em 1978, proveniente da Costa do Marfim (FONTES; FERREIRA, 2006).

Os coqueiros foram trazidos da Praia do Forte (BA) para a Riviera de São Lourenço, ainda no início da década de 1980, quando da implantação do empreendimento. Entre os anos de 1981 e 1986, foram adquiridas 12 mil mudas e inicialmente foi travada uma verdadeira batalha para a adaptação das plantas e o combate de uma doença fatal para a mesma: a nematoide do anel-vermelho<sup>26</sup>. Os cuidados de adaptação para prevenção e controle de pragas que levam à nematoide é um trabalho contínuo exigido até atualmente (RIVIERA..., 2021a).

Muito emblemática é a fala de Artur Ritcher (consultor empresarial e que fez parte da equipe da Sobloco na época de implantação do empreendimento), quando afirma que, dentro do plano urbanístico, “havia a inclusão dos coqueiros, uma marca das praias do litoral do Brasil e exterior” (RIVIERA..., 2021a, p. 28). Tal observação é reveladora de uma natureza reproduzida em caráter exógeno em relação à região onde foi implantada a Riviera de São Lourenço. Atualmente, passados mais de quarenta anos, e levando em conta uma previsão de vida útil de 30 anos da planta, os Coqueiros da Baía são, aos poucos, substituídos por uma palmeira nativa da Mata Atlântica: o Jerivá (*Syagrus romanzoffiana*) (RIVIERA..., 2021a).

A palmeira Jerivá (Figura 10) é originária do Brasil e ocorre naturalmente em diversos biomas brasileiros, como a Mata Atlântica, com a possibilidade de incidência em Floresta Ombrófila Densa de Terras Baixas, no estado de São Paulo. O Jerivá ainda possui importante função ecossistêmica, uma vez que serve de fonte de

---

<sup>26</sup> A ocorrência da doença é mais freqüente em coqueiros de 5 a 15 anos. Externamente as folhas murcham, quebram e os frutos caem. Internamente o sintoma mais evidente e típico é uma faixa avermelhada de 2 a 4 centímetros no estipe do coqueiro, resultando na morte da planta (WARWICK, D; TALAMINI, V, 2021).



alimento para a comunidade faunística em floresta secundária, como aves, esquilos, mico-leão-preto, guaxinim e mamíferos diversos (CARVALHO, 2006).

Figura 10 – Palmeira Jerivá



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

Uma série de medidas vem sendo revista e adotada pelo empreendimento, conforme avança o conhecimento e a legislação ambiental incidente. Sobre isso, cabe evidenciar que à época da implementação do loteamento, ainda não havia legislação acerca do processo de licenciamento ambiental, como a Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 (BRASIL, 1981). Além disso, não existia a especificidade da vegetação de restinga como uma Área de Preservação Permanente (APP), o que ocorreu somente a partir da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, em seu artigo 4, parágrafo VI (BRASIL, 2012).

A ausência de vegetação de restinga acarreta no não cumprimento de uma série de funções ecológicas essenciais a um ecossistema equilibrado e, também, se torna fonte de problemas diversos à ocupação urbana. No contexto do avanço do conhecimento, da pressão de ambientalistas e da vivência por proprietários quanto aos problemas gerados, total ou parcialmente, pelo ecossistema desequilibrado, o

empreendimento revisa e adota novas posturas e medidas, tais como a substituição do Coqueiro da Baía pela palmeira Jerivá e a realização do Programa de Recuperação do Jundu (Figura 11).

De acordo com a ouvidoria da Associação Amigos da Riviera de São Lourenço (AARSL),<sup>27</sup> o Programa de Recuperação do Jundu teve início entre 2007 e 2009, quando uma forte ressaca erodiu a área ajardinada à beira mar. A recuperação de uma vegetação rasteira e de formação pioneira, para fixar a areia e conter processos de erosão costeira, parece acertada, porém tímida ante a área disponível e atualmente ocupada por gramíneas e palmeiras exóticas para fins paisagísticos e recreacionais.

Figura 11 – Recuperação do Jundu em trecho da praia de São Lourenço



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

As ressacas (Figura 12) são fenômenos naturais frequentes cuja dimensão dos danos ao ser humano é proporcional ao grau de intervenção antrópica no meio natural. No mapa de risco de inundação elaborado para o Plano de Manejo do Parque Estadual da Restinga de Bertiooga (PERB), em uma classificação crescente de 0 a 15,

---

<sup>27</sup> Contato estabelecido em 31 de dezembro de 2022.



quanto ao risco de inundação, o território da Riviera de São Lourenço apresenta graus que variam de 9 a 13, o que significa um grau de risco de inundação que varia de alto a muito alto (SÃO PAULO, 2009). Em outras palavras,

[...] terrenos de planície fluvial ou litorânea com probabilidade muito alta de ocorrência de inundação, geralmente com altura de atingimento desde muito baixa a muito alta, associada, inicialmente, com acumulados de chuva maiores muito baixos a baixos, podendo evoluir para inundações de altura de atingimento extremamente alta com acumulados de chuva baixos a muito baixos (SÃO PAULO, 2009, p. 190).

Figura 12 – Ressaca e avanço da maré sobre áreas ajardinadas e ruas, fevereiro de 2023



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

Para as novas fases de lançamento, mais especificamente para a implementação dos módulos 1 e 9, sob pressão da comunidade ambientalista e do cumprimento a legislação ambiental vigente, o empreendimento adotou a manutenção de uma faixa de vegetação nativa de restinga de cerca dez metros de largura. Assim, substituiu, ao menos em parte, a prática padrão de ajardinamento presente até então em toda faixa beira-mar do restante da zona turística do empreendimento.

Figura 13 – Faixa de vegetação de restinga na implementação do módulo 1, janeiro de 2023



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

Quanto às áreas verdes públicas (Figura 14), essas representam a maior parcela (cerca de 80%) da área “verde” total do empreendimento. Ao contrário das Pls e PEs, são, em sua maioria, áreas recobertas por vegetal nativa. Todas áreas verdes públicas estão localizadas nas delimitações das zonas residencial e mista do empreendimento, perfazendo as alamedas que sediam as residências horizontais unifamiliares e estabelecimentos comerciais e institucionais da Riviera.



Figura 14 – Áreas verdes públicas, janeiro de 2023



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

Embora as áreas verdes públicas sejam mais numerosas do que as privadas, assim como recobertas por vegetação nativa, muitos pesquisadores apontam restrições quanto ao cumprimento de sua função enquanto corredor ecológico, sobretudo, faunístico terrestre. O principal problema reside em terem se estabelecido fragmentos florestais com pouca ou nenhuma conectividade entre si.

Ao estudar o turismo sustentável no município de Bertioga, Casella (2004) aponta a falha do empreendimento da Riviera em isolar áreas naturais protegidas do restante das áreas protegidas na planície litorânea. Corroboramos com a análise da autora e vamos além, entendendo que existe pouca ou nenhuma conectividade, também, entre boa parte dos fragmentos florestais internos ao empreendimento. Os fragmentos florestais, ainda que presentes em boa quantidade, acabam se tornando bolsões isolados pelas vias de circulação e/ou edificações e pelas rodovias, a exemplo da Rodovia Rio-Santos.


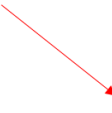




É notório um maior percentual de áreas verdes públicas na porção leste das zonas residencial e mista. A porção oeste, composta por módulos mais recentes e

ainda em fase de implementação, nitidamente apresenta menor percentual de áreas verdes públicas recobertas por vegetação nativa. Um dos fatores que contribuem para esse menor percentual de áreas verdes públicas em módulos de lançamento mais recente é o campo de golfe da Riviera.

Existem, ainda, mais de 2 milhões de m<sup>2</sup> (equivalente a 280 campos de futebol de tamanho oficial (70m x 100m) fora da Riviera, junto ao Parque Estadual da Serra do Mar (PESM) em sua matrícula, adquiridos para fins de compensação ambiental. Além disso, há a averbação de quase 160 mil m<sup>2</sup> de lotes do plano urbanístico (equivalente a 22 campos de futebol), compreendendo 385 lotes do empreendimento, nos módulos 32, 33 e parte do 23, como área de reserva legal em suas respectivas matrículas (RIVIERA... 2021b).

Tomando o conjunto das áreas verdes internas ao empreendimento e analisando a sua distribuição espacial, bem como analisando suas características, usos e tamanhos, fica evidente que quanto maior a proximidade dessas áreas com o mar, menor é a taxa de vegetação nativa, maiores são as possibilidades de uso e mais restrito é o acesso, mediante o seu caráter privativo. Ao contrário, quanto maior a distância dessas áreas em relação ao mar, maiores são as suas dimensões, maiores são as taxas de cobertura por vegetação nativa, e mais restritivas são as possibilidades de usufruto, mediante o seu pretenso caráter de bem público.

Figura 15 – Características das áreas verdes na Riviera de São Lourenço

Proximidade em relação ao mar	Cobertura de vegetação nativa	Possibilidades de uso	Natureza do bem
			Particular
			Público

Fonte: Barretti (2023).

A Figura 16, a seguir, permite visualizar essa distribuição espacial das áreas verdes do empreendimento, com a ressalva da impossibilidade de demarcarmos as áreas verdes privadas referentes aos módulos 1 a 9 (ponta esquerda à beira-mar) e módulos 24 a 31 (zona mista do empreendimento adjacente a à Rodovia Rio-Santos), uma vez que esses se encontram ainda em fase de implementação.

Figura 16 – Distribuição espacial das áreas verdes da Riviera de São Lourenço



Fonte: Adaptado de *Google Earth Pro* (2022, [coordenadas 23°48'01.94"S 46°01'17.44'])



No que se refere ao verde das matas como uma das raridades, do modo de vida urbano, reproduzidas no âmbito da Riviera de São Lourenço, faz-se importante explanar ainda, de maneira específica, sobre as áreas referentes ao Parque Estadual da Serra do Mar (PESM), do Parque Estadual da Restinga de Bertioga (PERB), bem como sobre as áreas adquiridas para a compensação ambiental decorrente da implantação do empreendimento. À parte de sua importância ecológica, tais áreas de preservação ambiental, externas ao empreendimento, possuem uma dupla função: de um lado, servem como elemento paisagístico para a fruição do olhar de quem adquire sua segunda-residência na Riviera e; por outro lado, essas áreas acabam impondo limites legais ao avanço da desigualdade social produzida em uma lógica dialética por esses grandes empreendimentos turísticos-imobiliários.

Isso, portanto, conflui para tornar criminosos aqueles que, sem condições de arcar com o processo de valorização imobiliária e do custo de vida decorrente da prática do turismo, passam a ocupar as áreas delimitadas pelo Estado como sendo de preservação ambiental. Conseqüentemente, essas áreas que são a materialização de uma certa práxis preservacionista, acabam por estabelecer um paradigma de boas práticas ambientais, dentro da qual são protagonistas aqueles que, legitimados pelo Estado, garantem para si uma boa qualidade de vida, mas que somente acontece em detrimento de toda a coletividade. Portanto, mesmo fora dos limites da planta urbanística da Riviera, entendemos que as áreas de preservação ambiental acabam sendo de suma importância para a concepção e para a garantia do usufruto privado a uma natureza que é reproduzida no interior do empreendimento, de modo a garantir exclusividade e qualidade de vida aos proprietários de imóveis deste.

Ao tratar da gênese do patrimônio natural como ideia de monumentalidade, de uma beleza estética que se volta, sobretudo, à fruição do olhar, Scifoni (2006) explicita a função prática exercida pelo Estado, por meio de políticas públicas que visam a organização territorial. Exemplo disso são a criação e a função do Parque Estadual da Serra do Mar (PESM), frente ao processo de urbanização do litoral norte de Bertioga e, em nosso caso específico, da Riviera de São Lourenço.

A Serra do Mar se caracteriza, sobretudo, como um elemento paisagístico a compor o produto turístico-imobiliário na localidade. O plano urbanístico da Riviera é meticulosamente pensado para se avistar, ao máximo, das fachadas frontais dos apartamentos o mar, e das janelas dos fundos a Serra. Ora, por todos os lados, a natureza, concebida, institucionalizada e organizada, exerce papel crucial para a

valorização do que formalmente se comercializa no local: imóveis para a segunda-residência. Como se lê no *site* de um empreendimento da Riviera:

O Ilha Verde é sua casa de campo na praia [...] um empreendimento que começa com o verde da Mata Atlântica e se completa com uma das mais belas praias do litoral paulista. Aqui o cheiro da terra e das plantas exala no ar e o som do silêncio é cortado pelo canto dos pássaros (ILHA..., 2023, [tela 2]).

A Riviera de São Lourenço – o maior projeto de desenvolvimento urbano do litoral brasileiro [...] abrange cerca de 9 milhões de metros quadrados, dentro da escassa área urbana do município de Bertioga, que teve mais de 80% de sua área preservada de ocupação. Na área restante as atividades econômicas são quase inexistentes em virtude do respeito e proteção à Mata Atlântica (RIVIERA..., 2010, [tela 1]).

O que se pretende evidenciar e tensionar é uma certa concepção de natureza e, por consequência, um certo modelo de proteção. Majoritariamente importado da América do Norte, o conceito o qual pretendemos tensionar trata a natureza sob dualismos, como sociedade e natureza, como uma monumentalidade a se conservar intocada e onde prevalecem os critérios físico-ecológicos e a noção de ecossistema como norteadores para a delimitação de áreas a serem protegidas (SCIFONI, 2006; DIEGUES, 2008).

Em suma, essa concepção contraditória e elitista de proteção da natureza tende a expulsar e/ou excluir tanto as comunidades tradicionais seculares de um território quanto qualquer contingente populacional que vá obstacularizar o objetivo da renda monopolista com a produção do espaço urbano. Consequentemente, muitas práticas preservacionistas passam a servir tanto à composição paisagística de uma seleta mercadoria turístico-imobiliária, quanto como um cinturão verde que propicia manter longe uma massa heterogênea e indesejável composta por pessoas que, ainda de maneira precária, passam a ter acesso a determinados bens e serviços, por meio da expansão do sistema creditício e da redemocratização do país na década de 1980.

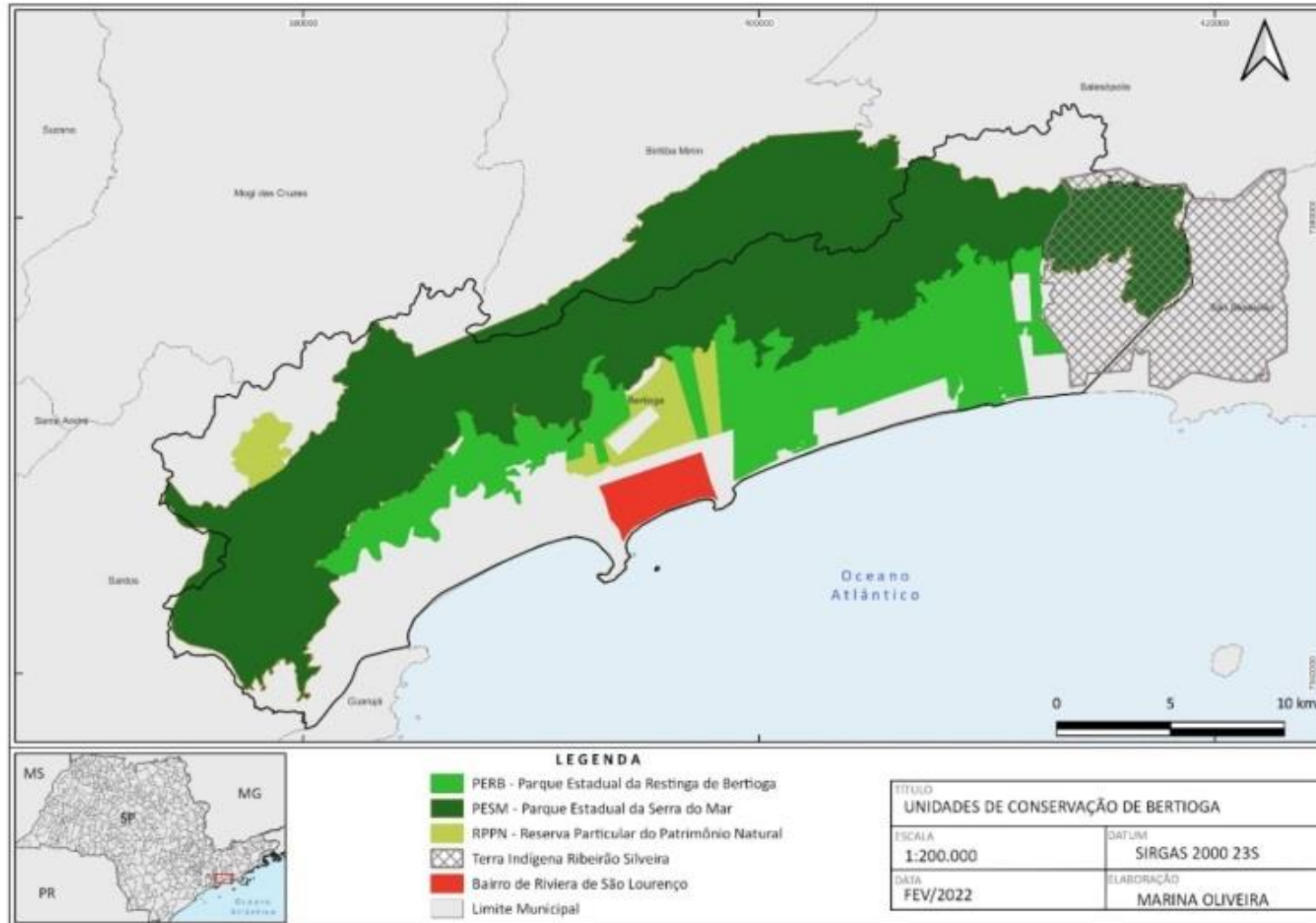
Além disso, quando a população excluída e marginalizada por esse processo de valorização e produção do espaço urbano insiste em seu antigo e/ou tradicional modo de vida e subsistência e/ou passa a ocupar ilegalmente áreas que se constituem única e exclusivamente para a proteção ambiental, são estes mesmo sujeitos aparecem como responsáveis pela degradação ambiental e, portanto, como transgressores das normas que regem o uso e a apropriação do espaço.

Em entrevista concedida por um representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, ele afirma que, atualmente, 91% do território de Bertioga destinam-se a áreas preservadas, categorizadas entre Unidades de Conservação (UCs), Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPNs), Áreas de Proteção Ambiental (APAs) e a Terra Indígena do Rio Silveira (informação verbal).<sup>28</sup> O Mapa 3, a seguir, dimensiona o território voltado à preservação ambiental, frente à área em que se permite a ocupação urbana

---

<sup>28</sup> Informação fornecida por Pimentel em entrevista cedida ao autor, pela plataforma *Google Meeting*, em julho de 2022.

Mapa 3 – Áreas de preservação versus área urbana no município de Bertioga



Fonte: Prefeitura de Bertioga (2022); Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (2023)



Fernando Pimentel, entrevistado, acredita que a importância de ter a maior parte do território voltado à preservação ambiental reside em propiciar uma melhor qualidade de vida, em promover o ecoturismo e conclui que “as pessoas vêm para cá em função disso” (Entrevista V, 2022).<sup>29</sup> A perspectiva do entrevistado é a mesma do discurso oficial/institucional do poder público de Bertioga, em que fica explícita a intenção primeira de um planejamento urbano e consequente organização territorial pela qual a natureza se caracteriza como elemento chave da promoção do uso turístico do espaço com valor de uso e valor de troca majoritariamente pensado para uma parcela mínima da população, mas, sobretudo, pensado para atender aos anseios de quem vem de fora, ainda que sob a prédica da vocação econômica.

[...] Pode-se concluir com facilidade que Bertioga oferece enorme potencial, seja no âmbito do turismo, na indústria turística, dada a imensa variação da flora da Mata Atlântica, variação esta a maior do planeta e que merece estudo mais acurado, à par de sua extrema beleza natural, seus aspectos de diversidade biológica, a pujança de seus corpos d'água, suas corredeiras, cascatas e lagos, dignos de visitação numa programação sólida de ecoturismo, onde esteja presente o imprescindível cuidado na preserva o ambiental da Serra do Mar (BERTIOGA, 1998, p. 14).

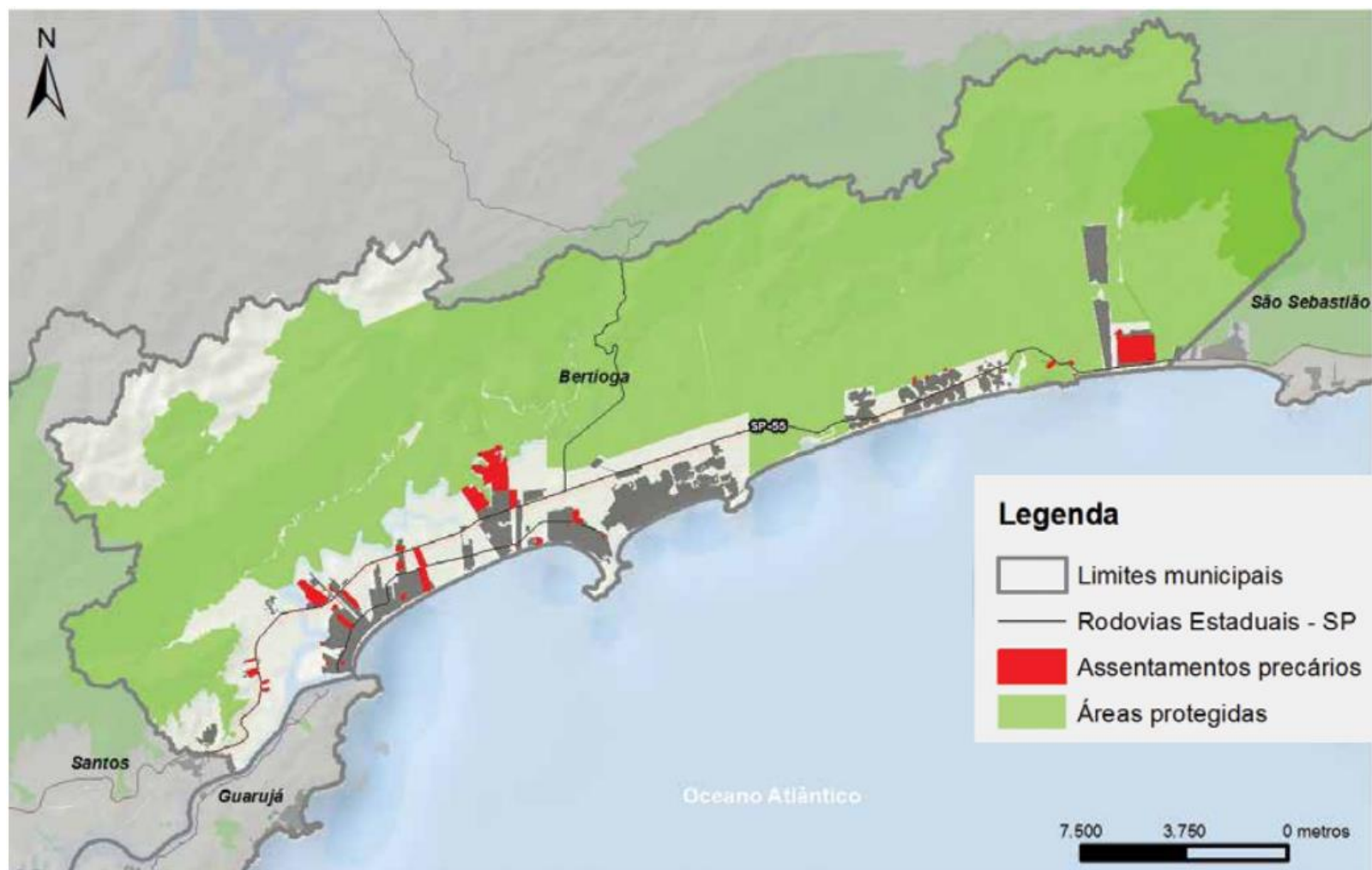
Ainda segundo representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Sr. Fernando Pimentel, a principal ameaça à integridade das áreas de preservação de Bertioga são as ocupações irregulares (informação verbal).<sup>30</sup> O entrevistado citou algumas localidades as quais considera mais críticas: Chácara Vista Linda, Boraceia, Sítio São João e Costa do Sol (fora do loteamento). Conforme mostra o Mapa 4, a seguir, a grande maioria das áreas onde se encontram as ocupações irregulares estão as margens da Rodovia Rio-Santos e próximas aos loteamentos de alto padrão em função do vínculo de trabalho que possuem os moradores destes aglomerados subnormais com os loteamentos de segundas-residências, revelando assim a imbricada relação entre o surgimento e a manutenção de bolsões de pobreza e a vulnerabilidade social advinda da produção de enclaves territoriais como o da Riviera de São Lourenço.

---

<sup>29</sup> Informação fornecida por Pimentel em entrevista cedida ao autor, pela plataforma *Google Meeting*, em julho de 2022.

<sup>30</sup> Informação fornecida por Pimentel em entrevista cedida ao autor, pela plataforma *Google Meeting*, em julho de 2022.

Mapa 4 – Espacialização de assentamentos precários



Fonte: Bertioga (2010)

Sempre houve ocupações irregulares em Bertioga, mas essas ganharam visibilidade quando se começou a monitorar e levantar dados acerca do assunto. Em 1994, início do monitoramento, já havia ocupações irregulares que se acentuaram, até chegar ao momento atual de forte pressão sobre as áreas verdes. Para o entrevistado, as pessoas das ocupações irregulares, em geral, vêm do Norte e Nordeste do Brasil e de municípios próximos, como o Guarujá, por exemplo. Nas suas palavras, “muitas já têm algum parente morando aqui, ficam um tempo na casa do parente e depois acabam indo parar em local de ocupação irregular” (Entrevista V, 2022).<sup>31</sup>

Figura 17 – Novo conjunto habitacional no bairro Jardim Raphael



Fonte: Acervo pessoal do autor (2022).

De acordo com o IBGE (2010), havia, no ano de 2010, 10.444 pessoas vivendo em aglomerados subnormais<sup>32</sup> em Bertioga, o que representava 22% da população

<sup>31</sup> Informação fornecida por Fernando Pimentel em entrevista cedida ao autor, pela plataforma *Google Meeting*, em julho de 2022.

<sup>32</sup> Aglomerado Subnormal, segundo IBGE (2010), é uma forma de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia – públicos ou privados – para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral,

residente à época. Para Alves (2019, p. 119), “o déficit habitacional da população de baixa renda de Bertioga é resultado do conflito entre desenvolvimento turístico e o crescimento da população de baixa renda”. Dessa forma, reforçamos, ao longo desta dissertação, a impossibilidade e a incoerência em desvincular o processo de desenvolvimento de grandes loteamentos e condomínios, como o da Riviera de São Lourenço, do restante do município e, mais especificamente, dos núcleos socioeconomicamente mais vulneráveis.

Um dos componentes mais presentes no discurso positivo da Riviera de São Lourenço é o da geração de emprego. Para o ex-prefeito de Bertioga, José Mauro Dedemo Orlandini,

A história de Bertioga pode ser dividida em duas etapas: antes da chegada da Sobloco e da Riviera de São Lourenço e depois dessa extraordinária realização. À Sobloco, a cidade de Bertioga deve e deverá muito, desde a cultura que trouxe para a sua população, passando pelos milhares de empregos que proporcionou e vem proporcionando, até o volume de impostos gerados, que hoje devem responder por quase metade da arrecadação do município (MAZZONELIS, 2008 p. 74).

Contra o discurso positivo sobre geração de emprego e renda, apresentamos outro aspecto ainda mais substancial e alarmante acerca do percentual da população de Bertioga que vive em situação de vulnerabilidade socioeconômica. Segundo o IBGE (2010), 87% da população de 10 anos ou mais de idade possuíam rendimento nominal mensal de no máximo 3 salários-mínimos e a população economicamente ativa um rendimento nominal mediano mensal de apenas R\$ 800,00.

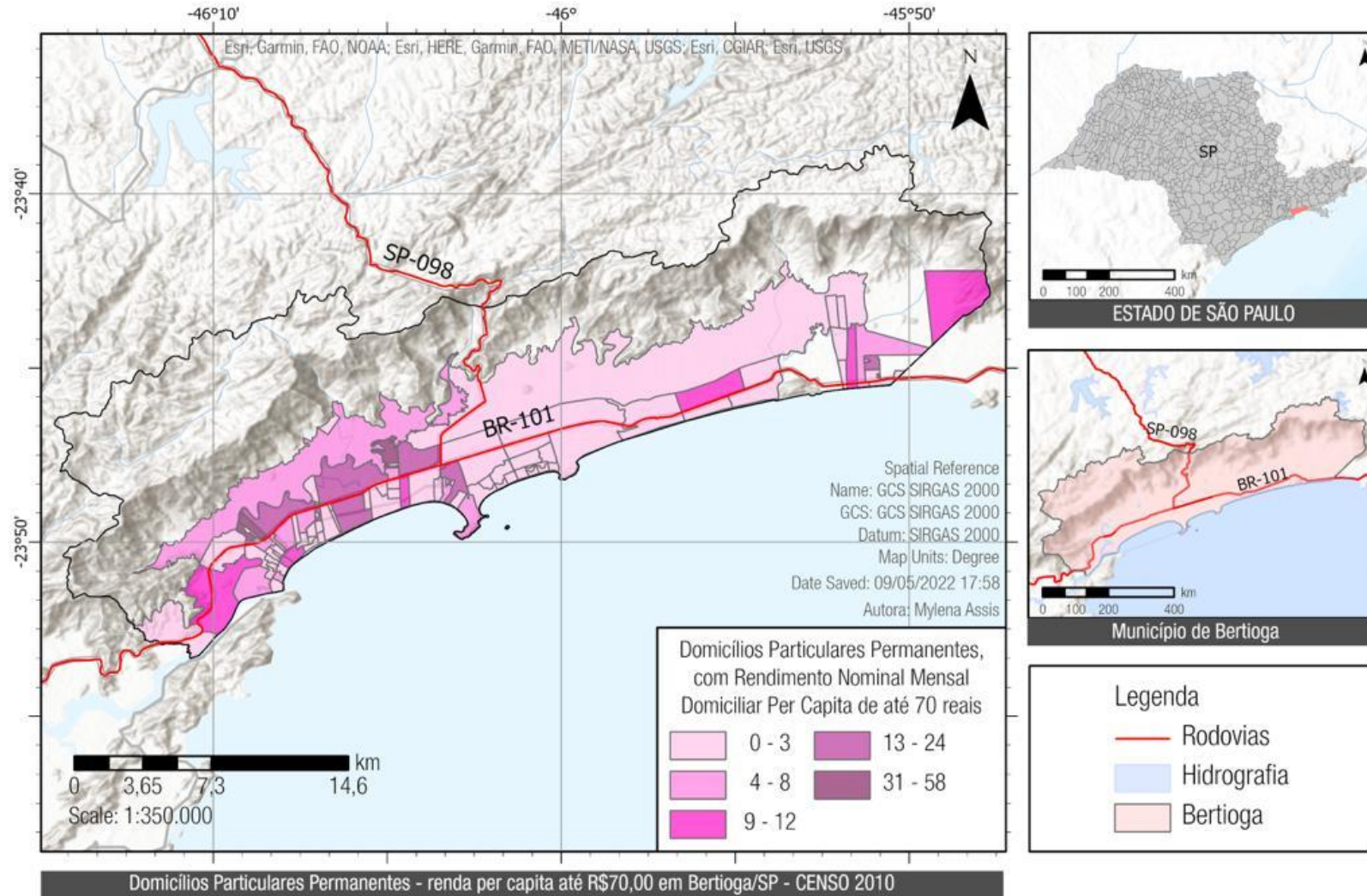
A seguir, o Mapa 5 evidencia o imbricamento entre o fenômeno das segundas residências, de um lado, e a produção da pobreza, de outro. Ou seja, é um explícito quadro de desigualdade social decorrente da produção de um espaço urbano voltado ao turismo, dentro do qual a Riviera de São Lourenço aparece como um marco e um paradigma. Ao espacializarmos a população residente de Bertioga em função da renda, fica evidente a oposição entre a maior concentração de domicílios de baixa renda e as localidades em que ocorre o fenômeno da segunda-residência. Destaca-se a porção mais central e setentrional do município, na qual se localizam a maior parte dos loteamentos e condomínios fechados, alijando, sobremaneira, a população local e de menor renda da linha da orla (ABREU; BEIL; BARRETTI, 2022).

---

caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas restritas à ocupação.



Mapa 5 – Rendimento mensal per capita de até R\$ 70,00 por setor censitário (2010)



Fonte: Abreu; Beil; Barretti (2022)

Esses aspectos são reveladores de uma significativa vulnerabilidade socioeconômica em Bertiooga, refletindo uma lógica de progresso e desenvolvimento que somente pode ser mais bem compreendida sob uma perspectiva materialista-histórica e dialética, analisando contradições e pares dialéticos como pobreza e riqueza; valorização e desvalorização; urbano e rural; sociedade e natureza. A questão da geração de empregos é um exemplo de contradição que devemos olhar com atenção. Ainda que seja verdade o potencial que possui o setor do turismo em gerar empregos, é também no turismo que a precarização das relações do trabalho se mostra mais acentuada.

A informalidade permanece sendo a principal manifestação de precariedade do trabalho no turismo, pois está relacionada à natureza sazonal do setor [...] Se jornadas extensas e intensas de trabalho, desigualdade salarial por gênero e raça e terceirização são algumas das características mais marcantes do trabalho no turismo, a verdade é que a informalidade demarca os contornos mais complexos da exploração: sem vínculo empregatício, não há remuneração fixa, não há limitação das jornadas, não há segurança empregatícia, não há descanso semanal e férias remuneradas (PAULA, 2021, p. 2).

Ora, se a Riviera de São Lourenço possui papel fundamental para a geração de emprego e renda em todo o município, como não dizer que é do empreendimento, também, a responsabilidade sob o crescente número de pessoas vivendo em aglomerados subnormais e em situação de significativa vulnerabilidade socioeconômica? Como não dizer, portanto, que, ao reproduzir uma natureza exclusiva, também não a tira de um maior contingente populacional?

A narrativa dos vencedores acerca da implementação do loteamento Riviera de São Lourenço que é contada sob veste tão heroica e idílica, ganha novo contorno quando se compreende os determinantes econômicos do contexto histórico e os interesses dos diversos atores envolvidos no processo. Há de se perguntar, por exemplo, quem eram, segundo Mazzonelis (2008, p. 18), os “invasores”, contra os quais os empreendedores afirmam ter protegido sua propriedade com a ajuda de dois seguranças, dentre os quais o Bispo, “assim chamado porque trazia seu porrete escondido em uma Bíblia”.

Seriam esses “invasores” parte da população caiçara que ali residia e/ou usava aquela área para a caça, a pesca e a coleta? Seriam pessoas que já migravam em

busca de oportunidade de emprego e renda, mas encontravam dificuldades de habitação devido tanto à valorização da terra, quanto ao confinamento da área urbana frente às áreas de preservação ambiental? Ou seriam, ainda, oportunistas a fim de, ilegalmente, tirar vantagem financeira sobre a terra, servindo como reserva de valor? Importa que, independentemente de contra quem o tal Bispo manejava o seu porrete, sob o discurso dos bons princípios religiosos, tais medidas de coerção e violência (ainda que fossem apenas discursivas) são reflexos das contradições em um processo de apropriação privada da terra: produto e condição para o aprofundamento da desigualdade social.

Talvez, o mais recente exemplo seja a implementação do Parque Estadual da Restinga de Bertoga (PERB), criado por meio do Decreto-Lei nº 56.500, de 09 de dezembro de 2010 (SÃO PAULO, 2010) em que se coloca como justificativa à sua criação, Artigo 1º, a necessidade de manutenção de funções ecossistêmicas e a realização de ecoturismo, lazer e educação, enfatizando que tais serviços se prestariam a toda sociedade.

Evidencia-se que essas áreas têm, sim, um importante papel para a preservação ambiental e, até mesmo, de resistência aos processos de especulação imobiliária. Entretanto, na maneira como surgem e se inserem no modo de organização socioespacial, têm servido essencialmente aos interesses econômicos de uma minoria. Assim também é para as outras Unidades de Conservação que compreendem o entorno do loteamento da Riviera de São Lourenço. O PERB também prevê, por meios dos artigos 4, 5 e 6, a desapropriação de propriedades particulares dentro de seus limites.

Atualmente, a praia de Itaguapé (Figura 18), contígua à Riviera de São Lourenço, compõe a área delimitada pelo PERB destinada à proteção ambiental. Interessa pensar tal processo sob o conceito de ajuste espacial conforme Harvey (2005), em que o capital busca mitigar o seu inerente processo de desvalorização, pela expansão geográfica contínua e o conseqüente acesso a novas reservas de mão-de-obra e recursos naturais.

Assim, a natureza concebida e organizada mediante a produção do espaço urbano capitalista, mesmo quando alçada de uma legítima e boa intenção como, por exemplo, colocar um freio ao processo de especulação imobiliária, acaba servindo como instrumento de um ajuste espacial que permite o ir e vir do capital e o inerente processo de desenvolvimento desigual. Entretanto, a limitação dessa lógica de

acumulação se explicita em decorrência de sua contradição interna, pois os diferenciais que promovem a renda monopolista também são o que atraem o interesse de outros capitalistas, colocando em xeque o caráter monopolista da renda.

De maneira mais prática, o alto valor do imóvel praticado na Riviera de São Lourenço, decorrente da apropriação para um usufruto bastante seletivo da natureza, tende a perder o seu valor caso ocorra uma certa homogeneização dessa prática. Por sua vez, essa perda de seu aspecto diferencial e consequente valor agregado é contraditória ao objetivo capitalista de incessante e crescente necessidade de lucro, por meio da lógica de uma renda monopolista.

Dessa forma, entendemos as áreas de proteção da natureza, tais quais as Unidades de Conservação que conformam o entorno do loteamento da Riviera de São Lourenço, como exemplificadoras de um espaço que se entende como produto, meio e condição para a reprodução do capital. Neste caso, por meio de um novo produto turístico-imobiliário que ganha força a partir das décadas de 1970 e 1980, no Brasil e, em especial, no litoral paulista.

Figura 18 – Vista parcial da praia de Itaguaré: Parque Estadual da Restinga de Bertiooga, dezembro de 2020



Fonte: Acervo pessoal do autor (2020).



O capitalista vive então outra, dentre tantas, contradição inerente a esse modo de produção, pois tem o ímpeto de querer ocupar tudo, mas sabe que atualmente as áreas de proteção são cada vez mais úteis para o processo de obtenção de uma renda diferencial. Dessa forma, reproduz e reforça um discurso privatista da falta de planejamento urbano público, esquecendo-se que o relativo sucesso de empreendimentos turísticos-imobiliários, como o da Riviera de São Lourenço, só acontece sob um grande, oneroso e seletivo aparato de segurança e proteção contra o que eles mesmos produzem. Assim se constitui o fenômeno da injustiça ambiental, onde os ônus e bônus de uma relação sociedade-natureza sadia (ou não), são medidas mediante o poder de compra de cada indivíduo. Entende-se por injustiça ambiental,

mecanismo pelo qual sociedades desiguais, do ponto de vista econômico e social, destinam a maior carga dos danos ambientais do desenvolvimento às populações e baixa renda, aos grupos raciais discriminados, aos povos étnicos tradicionais, às periferias urbanas, às populações marginalizadas e vulneráveis (MANIFESTO..., 2001, [tela 2]).

O fenômeno da injustiça ambiental aparece na fala de Luiz Augusto Pereira de Almeida, diretor de *marketing* da Sobloco, quando preconiza a generalização de um processo de ocupação urbana nos moldes da Riviera de São Lourenço, onde a natureza bem cuidada e a qualidade de vida se tornam produtos altamente valorizados e, portanto, de limitado acesso. O discurso privatista não reconhece a dialética entre valorização e desvalorização, em que o sucesso da Riviera de São Lourenço é fruto da ausência, da carência e do acesso extremamente desigual à fruição de espaços arejados, de belas paisagens, ar puro, águas limpas etc. Para Luiz Augusto Pereira de Almeida,

[...] quando se impede o desenvolvimento sustentável, em especial no uso e ocupação do solo, abrem-se espaços para invasões, sem infraestrutura de saneamento básico, comercial e de serviços. Tais ocupações, como tantas existentes no país, tornam-se graves Ônus para o poder público e a sociedade, com problemas de educação, saúde, limpeza e segurança, incluindo ações do crime organizado (RIVIERA... 2022a, p. 46).

Além do conjunto de áreas voltadas à proteção ambiental, localizadas no entorno da Riviera de São Lourenço, criadas e geridas pelo Estado, há, ainda, duas Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN) pertencentes à Companhia Fazenda Acaraú, cujo proprietário é também sócio da Praias Paulistas, incorporadora

da Riviera de São Lourenço. As RPPNs, Hercules Florence 1 e 2 criada pela Resolução SMA nº 6 de 01 de fevereiro de 2011, e a Hercules Florence 3, 4, 5 e 6 criada pela Resolução SMA nº 39 de 05 de junho de 2012, se localizam exatamente atrás da Riviera de São Lourenço, do outro lado da Rodovia Rio-Santos e contíguas à área da Fazenda Acaraú apontada, no Plano de Manejo do PERB, como um dos principais vetores de pressão sobre a vegetação de restinga (SÃO PAULO, 2011; 2012).

Para o entrevistado, representante da Secretaria de Turismo e Cultura de Bertioga, ao ter uma reserva no fundo do seu terreno,

[...] você tem toda a Serra do Mar, a área de restinga preservada, água de qualidade vindo da Serra que a gente sendo captada para mandar para os proprietários [...] tudo isso é um apelo ambiental, e que justifica ser mais caro. Então, tem valorização sim e é muito bem pensado. É inquestionável. O planejamento deles é sempre para valorizar, uma forma de nunca se perder ali (ENTREVISTA I, 2021).<sup>33</sup>

Interessa observar que também aparecem, no interior do loteamento, algumas contradições mais gerais inerentes a conformação de espaços geográficos fundamentados sob a lógica da apropriação privada de recursos naturais para fins de uso turístico. A disputa pelo uso exclusivo, pelo *status*, pela valorização monetária a partir da diferenciação e da desvalorização alheia, está na essência do racional da maior parte de quem empreende e usufrui desse espaço.

Dessa forma, disputas por interesses particulares no interior do empreendimento se tornam também uma realidade. Exemplo é a recente fragmentação de uma PI, localizada no módulo 6 (Figura 19), como resultado de uma ação que durou cerca de dez anos e que foi movida por um proprietário de imóvel no empreendimento reivindicando (e ganhou) o livre acesso (mais curto e/ou aprazível) para a praia.

Independente da legitimidade da ação do requerente, o que se busca evidenciar são os conflitos gerados, quando interesses particulares se sobressaem aos da coletividade. Esse modo de pensar e agir é uma contradição em si e, por sua lógica, leva a competições e acirramentos sem fim, pois sua essência está justamente

---

<sup>33</sup> Informação fornecida por Santos em entrevista cedida ao autor, pela plataforma *Google Meeting*, em setembro de 2021.

na obtenção de valor monetário, *status* e poder, mediante o seu oposto, ou seja, na desvalorização ou negação dos direitos de outrem.

Figura 19 – Abertura de acesso para a praia em meio a uma PI do módulo 6, janeiro de 2023

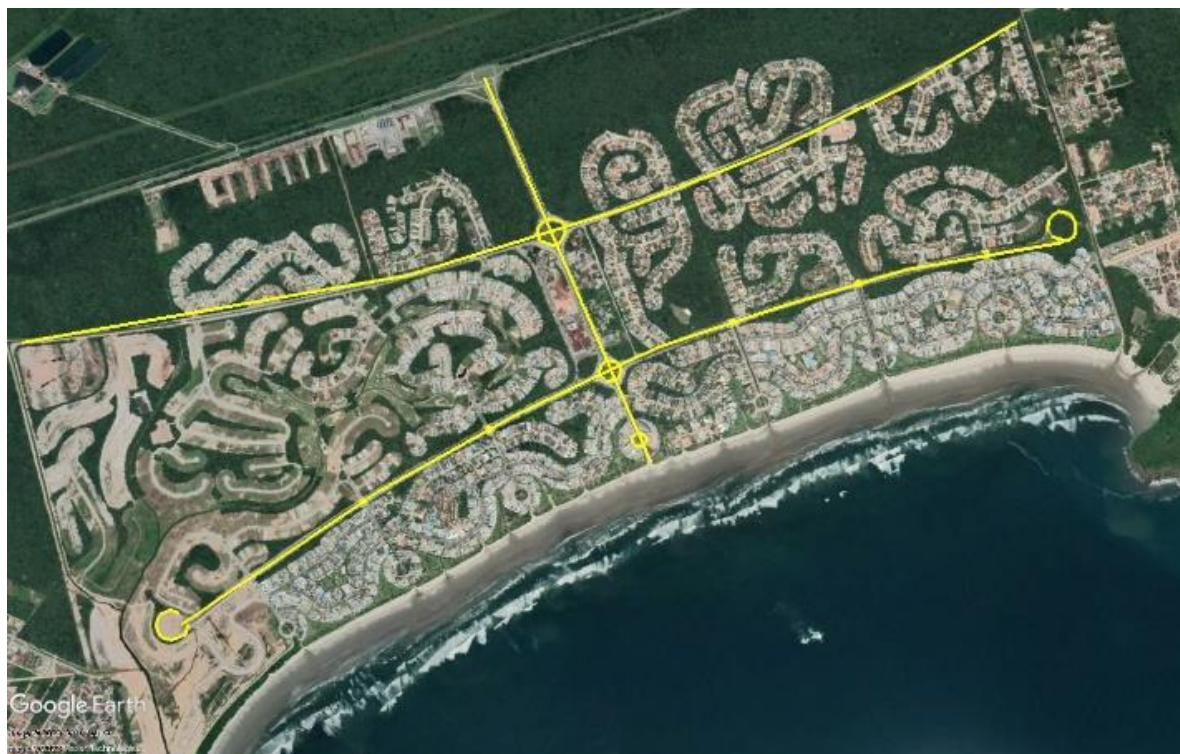


Autor: Acervo pessoal do autor (2023).

### **3.2 Organização socioespacial e desensidade demográfica**

Conforme demonstra a Figura 20, a seguir, a concepção urbanística do espaço do loteamento prevê arruamentos de maior circulação que cortam perpendicularmente o empreendimento na vertical e horizontal, rotatórias e a setorização e isolamento das áreas residenciais das comerciais.

Figura 20 – Plano urbanístico de Riviera



Fonte: Adaptado de *Google Earth Pro*, 2022 (Data da imagem 06/02/2023, coordenadas 23°47'41"S / 46°01'29"O).

Conforme Parágrafo 1º, do artigo 2º, da Lei nº 6766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, a gleba de 9 milhões de metros quadrados, com 4,5 km de costa, foi subdividida em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação e logradouros (BRASIL, 1979). Esses lotes conformam um total de 33 módulos a serem implementados de maneira faseada. No ano de 2023, 20 já foram implantados e dois averbados como Reserva Legal. Restam, portanto, 11 módulos a serem implementados, dentre os quais, dois voltados a edificações verticais na zona turística.

De acordo com a Lei nº 315/1998, que institui o Plano Diretor Municipal de Bertioga, a Riviera de São Lourenço possui um tratamento diferenciado dentro dos tipos de uso de ocupação do solo permitidos para as zonas urbanas do município. O bairro/loteamento da Riviera de São Lourenço é a única localidade, em sua porção territorial mais próxima ao mar, caracterizada como Zona Turística 4 (ZT-4), descrita como “Zona Turística conforme Memorial Descritivo específico do empreendimento” (BERTIOGA, 1998, art. 47, parágrafo 1º). Esse é um flagrante da conveniência do Estado com os pressupostos e interesses privados.

Isso também ocorre com outras áreas ocupadas por loteamentos e condomínios fechados como, por exemplo, os localizados na praia de Guaratuba e o Morada do Sol. Esses empreendimentos se encontram na Zona Residencial 5 (ZR-5), descrita como “Zona Residencial de uso conforme Memorial Descritivo específico do empreendimento” (BERTIOGA, 1998, art. 47, parágrafo 1º). Ainda que compartilhe com outros loteamentos e condomínios fechados do precedente de ter o seu regramento de uso e ocupação do solo autorizado e legitimado pelo Memorial Descritivo de seu empreendimento privado, a Riviera de São Lourenço é a única caracterizada como ZT-4 e que prevê diferentes gabaritos para diferentes módulos que compõem a zona turística do empreendimento (CONSTRUINDO..., 2016). Na prática, o que ocorre é a alternância entre módulos que permitem edificações de dez e cinco pavimentos, com o intuito de induzir baixo adensamento demográfico na área da Riviera de São Lourenço.

O empreendimento e o Estado advogam e legitimam o tratamento diferenciado quanto ao regramento para o uso e a ocupação do solo atrelado ao Memorial Descritivo da Riviera, por meio de um discurso oficial de que são mais restritivas as regras do Memorial e que, portanto, ao atendê-las, automaticamente o loteamento também atende o que impõe a municipalidade. Para além de ser esta uma verdade, é assim também que se estabelecem as premissas e as “orientações legais” para a valorização de uma determinada porção territorial em detrimento de outra.

Condomínios fechados e loteamentos de médio e alto padrão voltados à segunda-residência em Bertioga recebem tratamento diferenciado por parte do Estado quanto às possibilidades de uso e ocupação do solo. O discurso legitimador, em boa medida, baseia-se nas maiores restrições e controle quanto ao uso de recursos naturais. Esses mesmos empreendimentos, mais especificamente a Riviera de São Lourenço, com a anuência do Estado, foram os promotores da mudança do uso e ocupação do solo previstos para o então Distrito de Santos, fundamentados no que se denominava *projeto ecológico*, com vistas a garantir a preservação dos recursos naturais e belezas cênicas de Bertioga. Essa era a narrativa de Prestes Maia, no âmbito do Plano Diretor da cidade de Santos, do Projeto Turis e, em boa medida, da criação do Parque Estadual da Serra do Mar (PESM), em 1977.

Conforme evidenciado por Sabino (2007), em reportagem de Leda Mondim, no ano de 1982, ainda no início das obras de implantação do loteamento, um novo código de uso e ocupação do solo teria sido aprovado na Câmara de Santos, com a

participação e a influência direta de empresários (HISTÓRIAS..., 2004). Na ocasião, autorizou-se o aumento do gabarito das edificações na zona turística do município, com exceções e flexibilização ao bairro de São Lourenço, favorecendo a ocupação mais intensa naquele loteamento nascente. Com isso, o gabarito dos prédios para a área era de dez pavimentos, o que era proibido no restante da faixa à beira-mar do município. Ao mesmo tempo, o lote mínimo para a praia São Lourenço era de 400 m, enquanto para o restante do município era estabelecido o mínimo de 600 m.

Em suma, de um lado, o empreendimento promove a flexibilização das normas de uso e ocupação do solo com vistas à preservação ambiental, quando de interesse próprio. Por outro lado, o empreendimento adota, internamente, dentro de seu Memorial Descritivo, regramentos com vistas a não exacerbar o adensamento urbano, o que vai garantir um uso seletivo e exclusivo daquela porção do território.

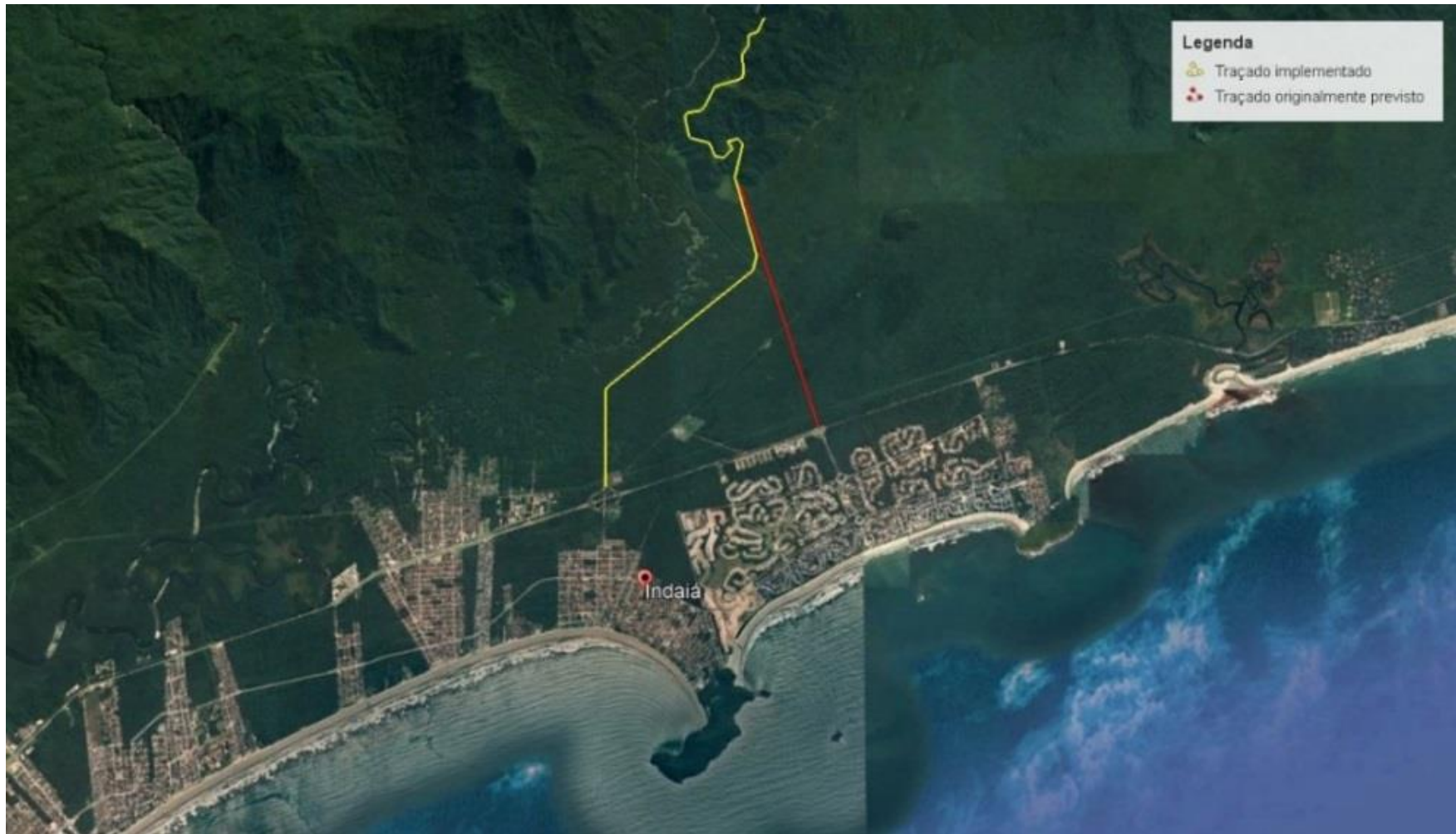
Outro exemplo da anuência e parceria do Estado, na valorização da terra para fins privados, está na alteração do traçado original da Rodovia Mogi-Bertioga (Figura 21), concluída no ano de 1982, mesmo ano da alteração do código de uso e ocupação do solo de Bertioga. O desvio de traçado objetivou preservar o nascente loteamento da Riviera de um entroncamento de grande fluxo rodoviário. Para Sabino (2007, p. 88),

[...] a praia de São Lourenço foi preservada da chegada direta de uma rodovia e de seus consequentes e indesejados impactos (ver figura 14), tais como a facilitação do acesso para visitantes menos abastados e o barateamento dos terrenos.

Tal fato revela a importância do papel do Estado na produção do espaço social que se volta essencialmente à acumulação de capital. Para isso, valoriza determinadas porções territoriais em detrimento de outras, como se evidencia na relação entre a Riviera de São Lourenço e o bairro do Indaiá



Figura 21 – Traçado do trecho final da Rodovia Mogi-Bertioga



Fonte: Adaptado de *Google Earth Pro*, 2022 (Data da imagem 06/02/2023, coordenadas 23°47'41"S / 46°01'29"O)

Juntamente com as áreas verdes do loteamento, taxa de ocupação, recuos e gabaritos dos edifícios foram meticulosamente planejados e ordenados, de modo a garantir um menor adensamento demográfico, sobretudo, da faixa de areia. Esse elemento é característico de uma natureza reproduzida e incorporada na produção de um espaço urbano planejado e ordenado para atender fins específicos para pessoas específicas. O intuito é o de se diferenciar do que houve com o espraiamento das segundas-residências nos municípios centrais da RMBS, como Santos, São Vicente, Praia Grande e Guarujá.

O Manual do Proprietário “Construindo na Riviera” (RIVIERA..., 2016) estabelece uma taxa de ocupação de 20% de área construída para edifícios de dez pavimentos e 40% para edifícios de até cinco. Isso permite com que em ambos os casos, esteja assegurado um certo número de unidades habitacionais. Quanto aos recuos laterais, para edificações com mais de dois pavimentos, é necessário um recuo com a metade da altura do prédio. Por exemplo, para um prédio de 30 metros, ter um recuo lateral de 15 metros para cada lado, o que resulta em uma distância da altura de um prédio entre um prédio e outro. Assim, todo o prédio do loteamento conta com uma piscina e uma quadra de tênis (Figura 22).



Figura 22 – Recuos laterais, janeiro de 2023



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

Ao percorrer o loteamento, evidenciam-se alguns caminhos que incorporadoras e construtoras procuram (e encontram) para maximizar seus lucros, com foco em um maior número de unidades habitacionais e maior metragem (área construída) para os imóveis. Varandas cada vez maiores passam a não contar como área construída e, ainda, nos módulos de implantação mais recente, como, por exemplo, o módulo 7, observam-se ruas mais estreitas, o que afeta diretamente nos recuos frontais dos edifícios, proporcionais à largura da via de circulação, bem como nos recuos laterais que passam a ser menores.

Além das ruas mais estreitas e dos recuos menores, uma significativa parcela, se não todos os prédios, aproveitam ao máximo o primeiro pavimento térreo, ao fazerem um pé-direito alto, dentro do qual constroem mezaninos para áreas de uso comum. Ainda, comercializam *penthouses* cujos acessos se dão pelo nono andar dos edifícios, a fim de não caracterizar essas coberturas como um 11º pavimento.

Além de diminuir a quantidade de pessoas frequentando a praia, esse conjunto de medidas arquitetônicas e urbanísticas – as quais muitas construtoras tentam burlar – permite que os proprietários tenham maiores condições de uma iluminação e

ventilação natural e, por fim, a vista para o mar. Com tais medidas, é possível que uma maior parte dos imóveis comercializados dentro da zona turística possuam alguma visada para o mar, o que incide diretamente no valor comercializado.

Os principais fatores que influenciam no valor de um imóvel comercializado na Riviera de São Lourenço são: a distância em relação à praia, a idade do edifício, o andar, a mobília e a posição. Nota-se que a vista e a proximidade com a faixa de areia exercem grande influência sobre o valor do imóvel. Para Dantas, gerente comercial de empresa do setor imobiliário, entrevistado por nós, “você pega um imóvel que está na terceira quadra e coloca ele lá na frente [...] esse, da terceira quadra custa dez, 12 mil o m<sup>2</sup>, sendo que se ele estivesse lá na frente iria custar 34 mil” (ENTREVISTA II, 2021)<sup>34</sup>.

Fica evidente, por esse exemplo da vista e proximidade do mar, como a natureza, reproduzida no âmbito da produção do espaço urbano, adquire *status* de mercadoria, sendo o seu valor incorporado ao preço do produto turístico-imobiliário que é por excelência comercializado na Riviera: casas e apartamentos para segunda-residência. Nesse caso, a proximidade e a fruição visual para o mar (Figura 23) podem custar, em média, 20 mil reais o m<sup>2</sup>.

---

<sup>34</sup> Informação fornecida por Dantas em entrevista cedida ao autor, pela plataforma *Google Meeting*, em julho de 2021.

Figura 23 – Visada para o mar de imóveis localizados na última quadra da zona turística, janeiro de 2023



Fonte: Acervo pessoal do autor (2023).

Enfim, fica evidente o objetivo primeiro como sendo, sempre, o lucro. Estabelece-se um plano urbanístico e um ordenamento territorial que permitem a incorporação de elementos “naturais” ao valor do m<sup>2</sup> comercializado, ao mesmo tempo em que se projeta um relativo baixo adensamento demográfico e a consequente exclusividade a tais benesses, o que também significa valor agregado aos imóveis. Entretanto, não satisfeitos, incorporadoras e construtoras querem auferir maiores lucros e, para tanto, interpretam e burlam as próprias leis que lhes favorecem.

### 3.3 Sobre a água

A Riviera de São Lourenço capta água no rio Itapanhaú e possui sistema particular de tratamento, reserva e distribuição. Da captação da água até a estação de tratamento, são 4,4 km de adutoras. A Estação de Tratamento de Água (ETA) (Figura 24) possui capacidade de tratar 1,2 milhões de litros por hora, com 68,2 quilômetros de extensão da rede de distribuição.

Uma ampliação do sistema foi realizada recentemente, com a construção de uma nova rede adutora de água bruta de 500 milímetros e 4,5 km de extensão. A nova rede bombeia a abastece a ETA, com até 1,5 mil m<sup>3</sup>/hora e pode atender a população prevista para o empreendimento até o plano final da urbanização do bairro (RIVIERA..., 2022b). O custo total estimado para a construção do sistema de água (ETA e seus equipamentos, reservatórios, rede coletora e de distribuição e outros elementos), até o ano de 2007, era de R\$ 11 milhões (MARTINS, 2007).

Figura 24 – Estação de Tratamento de Água



Fonte: Saneamento... (2016).

O sistema de esgotamento sanitário (Figura 25) também é particular e 100% do esgoto gerado no interior do empreendimento é tratado em uma Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), localizada do outro lado da Rodovia Rio-Santos, a cerca de 4 km de distância da praia e, posteriormente, devolvido ao próprio rio Itapanhaú. Esse mecanismo teve início apenas com um processo biológico de tratamento e, atualmente, com o passar dos anos e da carga recebida, combina processos físicos, químicos e biológicos.

A primeira etapa do processo consiste em um *Tratamento químico primário avançado* (TPA), que busca acelerar a decantação do efluente, adicionando químicos



que floculam e decantam sólidos em suspensão, reduzindo a carga orgânica em até 65% (MARTINS, 2007). Na segunda etapa, o efluente segue para lagoas anaeróbicas profundas (quatro a cinco metros) onde ocorre a decomposição de matéria orgânica por bactérias anaeróbicas.

Posteriormente, em uma terceira etapa, o efluente segue para as chamadas lagoas facultativas onde o efluente fica retido por um longo período (cerca de 20 dias), para ocorrer a estabilização natural da matéria orgânica. Tal processo é biológico e requer lagoas amplas e mais rasas, uma vez que ocorre por meio da fotossíntese. Na Riviera, são três lagoas facultativas com uma dimensão de 61.263 m<sup>3</sup> (MARTINS, 2007). Por fim, na quarta etapa, é feito o tratamento com cloro para eliminar organismos remanescentes.

Figura 25 – Estação de Tratamento de Esgoto da Riviera, dezembro de 2021



Autor: Acervo pessoal do autor (2021).

Estimou-se à época, década de 2010, um custo de R\$ 13 milhões para a construção de todo o sistema de tratamento de esgoto (MARTINS, 2007). A estimativa, naquele momento, não contabilizava os lançamentos previstos e já realizados a partir do ano de 2007, conforme faseamento de implantação do plano

urbanístico. A título de exemplo, mais recentemente, executavam-se as obras das redes de água e esgoto para os módulos 1, 10 e 15. A construção do sistema de água e esgoto da Riviera ficou a cargo da Sobloco, e sua operação cabe à Associação Amigos da Riviera de São Lourenço (AARSL).

Esse esforço implica na garantia de balneabilidade nos 4,5 km de praia e água durante todos os meses do ano, inclusive nos picos de alta temporada. Em 1974, Santos se deparava com o problema de balneabilidade de suas praias. Isso também ocorreu com a estância balneária de Guarujá e, atualmente, nas praias do litoral norte paulista.

O Litoral Norte de São Paulo tem sete praias impróprias para banho, segundo relatório da Companhia de Tecnologia e Saneamento Ambiental (Cetesb). As cidades com mais locais impróprios são Ubatuba, São Sebastião e Ilhabela, com dois locais com bandeira vermelha da Cetesb cada uma. Caraguatatuba tem somente uma praia não recomendada para banho (LITORAL..., 2022, [tela 3]).

Dessa forma, o acesso à água, em quantidade e qualidade satisfatórias para consumo e lazer, caracteriza-se como um diferencial e importante componente mercadológico incorporado no valor do metro quadrado comercializado no empreendimento. O empreendimento possui um sistema completo que garante a ausência absoluta de poluição no mar que banha os seus 4,5km de praia (SANEAMENTO..., 2016).

Além dos custos estimados para a construção dos sistemas de água e esgoto, tem-se a sua manutenção e operacionalização. Para o ano de 2021, as despesas com saneamento básico ficaram em R\$ 16.691.000,00, enquanto as receitas, oriundas das contas de água e esgoto e das taxas de ligação, somaram R\$ 18.746.000,00 (HYPPOCAMPOS, 2022).

O discurso privatista como solução para os diversos problemas da sociedade é predominante no empreendimento, o que também prevalece quando o assunto é saneamento básico. O empreendimento se vale do déficit de saneamento básico no país, em contraposição à implementação de seu sistema particular que garante rede de água e esgoto para 100% dos domicílios do bairro.

Se dependermos dos recursos públicos, não vamos avançar nunca e é isso que o novo marco regulatório tenta mudar. Aposta na entrada de mais capital privado para dar o volume que o saneamento precisa (SOBLOCO..., 2020, p. 1).

Fica, portanto, o questionamento à considerada benevolência e preocupação ambiental da construtora ao prover sistema de tratamento de água e esgoto privado no âmbito da Riviera de São Lourenço. Se os serviços de água e esgoto passam a ser majoritariamente (ou em grande medida) ofertados por corporações com fins lucrativos, quem é o seu público preferencial? Aquele que consome mais e com maiores condições de pagamento? Ou quem possui menor ou nenhuma condição de consumo?

Em Bertioga, 77% dos domicílios apresentam esgotamento sanitário adequado<sup>35</sup>, ocupando a 506ª posição dentre os 645 municípios do estado de São Paulo (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2010). Esse fato evidencia que o pretense progresso e a qualidade de vida, por meio do turismo de segunda-residência em loteamentos de alto padrão, ocorrem, mesmo, apenas para aqueles que pagam e usufruem por seus serviços.

Segundo funcionária do setor imobiliário da Riviera de São Lourenço, residente do bairro Sítio São João, em Bertioga, em entrevista concedida ao autor:

Se você quer água tratada você não tem que pagar por ela? O município ele não vai fornecer 100%. Aqui em Bertioga mesmo a gente vê essa dificuldade em que a água tratada não ocorre em todos os lugares. Eu mesma moro em lugar que a água que eu uso na minha casa ela vem direto da cachoeira sem tratamento nenhum. O esgoto da minha casa ele é tratado por uma fossa séptica (ENTREVISTA IV, 2021).<sup>36</sup>

Técnicas e tecnologias podem até se mostrar eficientes e adequadas a determinado tipo de solo, regime pluviométrico, sazonalidade etc. Porém, nada ou muito pouco adiantam se não for equacionado o problema da desigualdade social. Ao prover determinada porção territorial com tecnologia e infraestrutura adequadas, automaticamente se caminha para um processo inflacionário da terra e de especulação imobiliária.

---

<sup>35</sup> Entende-se como adequadas as situações em que o esgoto residencial e comercial encontra-se ligado a uma rede pública ou privada de coleta, sendo devidamente encaminhado para uma estação de tratamento. Além disso, fossas sépticas que obedecem a Normas Técnicas como a NBR 7229 podem ser consideradas adequadas..

<sup>36</sup> Informação fornecida por Rezende em entrevista cedida a Barretti, pela plataforma *Google Meeting*, em dezembro de 2021.

### 3.4 Segurança

Caldeira (2000) demonstra que, para o surgimento dos enclaves residenciais na capital paulista, a principal justificativa foi o medo da criminalidade e da violência. Soma-se ao aspecto do medo da criminalidade, a demanda por espaços verdes, ar puro e qualidade de vida. São estes fatores que conseqüentemente e concomitantemente levam a oportunidade e demanda de mercado por reproduzir uma natureza exclusiva a ser usufruída apenas entre iguais.

Para o gerente comercial de uma incorporadora e corretora de imóveis local, o valor agregado aos imóveis comercializados na Riviera estaria fundamentado na comodidade quanto ao setor de comércio e serviços, no bom gerenciamento de recursos naturais e na segurança. Sobre os dois últimos aspectos, o entrevistado entende existir um terceiro elemento da confluência entre a natureza e a segurança ofertada no empreendimento, que é a homogeneidade de seus frequentadores.

[...] Homogeneidade quanto ao padrão de seus frequentadores. Não estou colocando se isso é bom ou se é ruim, isso é um outro assunto e um pouco mais complexo, mas é um lugar homogêneo. No Guarujá ou aqui para o centro de Bertioga, você tem um prédio de frente para a praia e você tem aquela heterogeneidade em um lugar onde todo mundo está junto e misturado e na Riviera você não encontra um imóvel por menos de R\$ 550.000,00, vai. Então é isso, não é todo mundo que tem R\$ 550.000,00 para ter um imóvel de lazer, de veraneio na praia (ENTREVISTA I, 2021).<sup>37</sup>

Conforme aponta Paim (2005), entre 1975 e 1982, os reajustes do salário-mínimo recuperam modestamente o seu valor de compra. O movimento sindical começa a se reorganizar na década de 1980, culminando, em 1988, na constitucionalização do salário-mínimo unificado e com vistas a atender um conjunto de necessidades básicas do ser humano. Ainda que se possa questionar a incapacidade real, até os dias atuais, de fazer valer o que foi preconizado, fica evidente uma pressão social que novamente se organiza e que vai experimentar e reivindicar o acesso aos serviços e equipamentos urbanos: centros de comércio e serviços, cinemas, parques, praças, transporte e, dentre tantas outras coisas, os espaços voltados ao veraneio dos paulistanos.

Retomando o que foi anteriormente abordado quanto ao histórico de crises do capitalismo e a conseqüente transição para um novo regime de acumulação, o sistema

---

<sup>37</sup> Informação fornecida por Dantas em entrevista cedida a Barretti, pela plataforma *Google Meeting*, em julho de 2021.



creditício aparece como um artefato dessa nova fase, para superar a crise de mercado anteriormente gerada. Assim, implica, a contragosto da elite econômica do país, passar a precisar dividir espaços e momentos com a massa de trabalhadores historicamente esmagados entre a inflação alta e o arrocho salarial e que não compunha, até então, o quadro dessa elite econômica, senão no papel subserviente de prestadores de serviço.

Como não seria aceitável (ao menos, até os mais recentes episódios da história vivenciados sob o governo Bolsonaro) argumentar pelo preconceito racial e/ou pela intolerância em ter que dividir o espaço com pessoas de situação econômica inferior, a justificativa encontrada tem sido o medo do crime e da violência das grandes cidades. Intencionalmente, confundem-se causa e sintoma, pelo simples fato de que a política pública não se volta para resolver a questão de fundo da desigualdade social, mas sim para garantir os interesses econômicos imediatos de lucro de uma minoria. Atacar o sintoma e não a causa, ajudou não só a exacerbar “a separação de diferentes grupos sociais, mas também a aumentar as tensões e suspeitas entre eles” (CALDEIRA, 2000, p. 232).

Um resultado do processo de desenvolvimento urbano-industrial no Brasil, o crime e a violência, é prontamente convertido em alibi para um novo produto imobiliário, mas cuja finalidade primordial é a de atender as necessidades atuais de um capital rentista, por meio da produção do espaço. A segurança, enquanto um diferencial, é a justificativa para uma nova e intensa produção do espaço. Caldeira (2000) reforça essa tese ao apresentar anúncios de empreendimentos imobiliários de meados da década de 1970 e que ajudaram a construir a imagem da insegurança na cidade de São Paulo ao menos dez anos antes do crime violento, de fato, se tornar uma preocupação central do paulistano.

O quesito segurança (Figura 26), portanto, é peça constituinte e fundamental para a diferenciação e a conseqüente valorização do loteamento turístico-imobiliário da Riviera de São Lourenço, que conta com um sistema privado de segurança gerido pela Associação Amigos da Riviera de São Lourenço (AARSL). Este Sistema prevê vigilância 24 horas por dia e um efetivo de mais de 250 funcionários (chegando a cerca de 350 durante a alta temporada de verão, entre 2021 e 2022), divididos em setores, tais quais: comando, atendimento, monitoramento, remoção, logística, vigilância com cães e serviço de guarda-vidas (terra/mar) (SEGURANÇA, 2016).

Figura 26 – Câmera de segurança na Riviera de São Lourenço



Autor: Acervo pessoal do autor (2023).

Sobre o quesito segurança na Riviera de São Lourenço,

[...] respeitando os limites de atuação e competência, o serviço de segurança da Associação presta auxílio ao Poder Público, muitas vezes atuando em colaboração às polícias Militar, Civil, Rodoviária e Ambiental, ao Corpo de Bombeiros e Guarda Municipal (SEGURANÇA..., 2016, [tela 2]).

Ainda que a Riviera de São Lourenço não seja um condomínio fechado, como o seu vizinho Morada do Sol, é evidente o poder de intimidação e segregação socioespacial que exerce a AARSL, por meio de seus instrumentos de vigilância e fiscalização. Dessa forma, ressalta-se que a ideia de auxílio ao poder público, narrada sob a lógica da benevolência, pode (e deve) ser vista da perspectiva de um dispendioso aparato de segurança que visa a garantia de interesses particulares, por parte daqueles que o remunera, em usufruir de bens e serviços exclusivos, tais quais uma praia limpa e uma orla ajardinada.

Também, por meio de uma forte coerção moral e psicológica, servem a intimidação e a prevenção a ilícitos, mas, sobretudo, ao controle e intencional

segregação social. Afinal, fundamentada sob a lógica da propriedade privada e do espaço como mercadoria, tornam-se alvos da intensa estrutura de segurança privada as pessoas que estruturalmente não possuem o perfil e a condição socioeconômica desejados e condizentes com o empreendimento da Riviera. Esse espectro da população compõe-se majoritariamente por pretos, pardos e indígenas.

Ainda que o acesso não seja impedido, as barreiras físicas são imponentes e conformam a área do loteamento que possui um único acesso possível para quem chega por veículo motorizado (carro, moto ou ônibus): a entrada principal pela Rodovia Rio-Santos. Esse acesso conta com uma portaria (Figura 27), monitoramento por câmeras e funcionários 24 horas por dia que controlam quem entra e sai da Riviera. Além disso, são barrados ônibus e vans de excursionistas e os fretados sem prévia autorização, bem como aqueles que possam ser considerados suspeitos à ordem vigente e à integridade dos proprietários.

Figura 27 – Principal e única entrada de acesso a Riviera de São Lourenço, janeiro de 2023



Autor: Acervo pessoal do autor (2023).

Pelas laterais do loteamento, fazendo fronteira com o bairro Jardim São Lourenço, em sua porção mais a leste, e com o bairro Jardim Vista Linda, mais a

oeste, a Riviera de São Lourenço foi planejada de modo a não permitir entrada por veículos automotores que não seja pelo acesso principal. Dois longos canais de drenagem (Figura 28), bem como um cinturão verde, delimitam e cortam o empreendimento perpendicularmente em relação ao mar e à rodovia Rio-Santos. A reprodução da natureza no interior do empreendimento também busca exercer função similar àquela vista para as Unidades de Conservação de seu entorno: o afastamento e a invisibilidade da desigualdade social.

Figura 28 – Canal de drenagem como delimitador territorial, janeiro de 2023



Autor: Acervo pessoal do autor (2023).

Além do acesso principal pela portaria, localizada às margens da Rodovia Rio-Santos, existem apenas outros dois acessos à Riviera, cada um localizado em uma das laterais do empreendimento e cortando os canais de drenagens, ou seja, um que dá acesso ao Jardim Vista Linda (Figura 29) e outro ao Jardim São Lourenço. Tais acessos são restritos apenas à passagem de pedestres, sendo que, em cada um, existe uma guarita e funcionários da AARSL monitorando quem entra e quem sai.



Figura 29 – Acesso de pedestres para bairros vizinhos (Jardim Vista Linda), janeiro de 2023



Autor: Acervo pessoal do autor (2023).

A faixa de areia, como um dos acessos possíveis entre Indaiá e São Lourenço, também foi restringido pelas ações de planejamento. De maneira intencional ou não, o obstáculo criado tinha como finalidade primeira servir a um quebra-mar para o fatídico projeto de uma marina. O molhe de pedras (Figura 30) cria uma barreira física entre a faixa de areia vinculada ao loteamento da Riviera de São Lourenço e uma pequena faixa com acesso mais imediato ao bairro Jardim Remando.

De acordo com a entrevistada, funcionária do Sistema Integrado de Venda (SIV) da Riviera de São Lourenço,

[...] os moradores de Bertoga e inclusive os de Indaiá, costumam chamar de 'murinho da vergonha', porque divide um espaço, deixando de ter comunicação integração [...] porque divide as pessoas. A pauta é a da segregação. O que eu não concordo. É um empreendimento que está sendo consolidado apenas (ENTREVISTA IV, 2021).<sup>38</sup>

<sup>38</sup> Informação fornecida por Rezende em entrevista cedida a Barretti, pela plataforma *Google Meeting*, em dezembro de 2021.

Figura 30 – Molhe de pedras ou “muro da vergonha” entre os bairros de Indaiá e Riviera



Fonte: Adaptado de *Google Earth Pro 2022*, (Data da imagem 06/02/2023, coordenadas 23°47'41''S / 46°01'29''O).

O mar serve de delimitação territorial na porção mais ao sul do loteamento e, portanto, de maior dificuldade de acesso e, conseqüentemente, menor representatividade de risco à segurança de seus proprietários. Apesar disso, foi pelo mar que um grupo de criminosos, em novembro de 2013, planejou e escapou de um assalto cometido aos caixas eletrônicos que havia no interior do empreendimento (QUADRILHA..., 2013).

Então, o espaço se concebeu de tal forma, que a ‘natureza natural’ é reproduzida para servir tanto ao confinamento territorial, quanto ao usufruto e fruição do olhar para aqueles com condições de pagar por ela, seja na forma de um bem imobiliário na localidade ou do usufruto de serviços associados. Aqueles que não se enquadram como um real e potencial consumidor dessa cara qualidade de vida acabam por se constituir, então, como suspeitos perante o robusto sistema de segurança privada.

Não por acaso, estão concentrados os estabelecimentos comerciais e de serviços na Avenida da Riviera (avenida principal e de acesso ao empreendimento), de modo que também se restrinjam não proprietários e não iguais a uma delimitada e

menor parcela do empreendimento. Isso conseqüentemente recai sobre o valor diferencial do m<sup>2</sup> entre essas áreas no interior do empreendimento, como, por exemplo, o menor valor praticado para os imóveis localizados na Alameda Passeio da Riviera e no Lago dos Coqueiros, arruamento que é a continuidade da avenida principal e de acesso ao loteamento.

Ao transformar a paisagem urbana, as estratégias de segurança dos cidadãos também afetam os padrões de circulação, trajetos diários, hábitos e gestos relacionados ao uso de ruas, do transporte público, de parques e de todos os espaços públicos (CALDEIRA, 2000, p. 301).

Uma segurança privada, portanto, serve à manutenção de privilégios e não ao estabelecimento da ordem perante o princípio da coletividade, respeito mútuo e cidadania. Uma segurança que se torna permissiva e acoberta uma série de crimes entre os seus, enquanto legitima e reforça a uma parcela da população a condição de suspeitos infratores. Sobre isso, Caldeira (2000) exemplifica o bairro de Alphaville – localizado na Grande São Paulo – onde foram registrados, entre 1989 e 1991, 646 acidentes de automóvel, com 925 feridos e 6 mortos, sendo a maioria destes causados por adolescentes não culpabilizados pelos seus crimes.

No caso da Riviera, não é diferente. Menores de idade circulam livremente dirigindo carros e motocicletas. Um recente episódio tem tirado o sossego de moradores e, ironicamente, deflagrado uma das contradições postas à apropriação privada do espaço social. Centenas de adolescentes se reúnem para confraternizar no espaço da praia durante a noite, o que tem incomodado os proprietários em função do barulho excessivo e da sujeira deixada no local. Tal movimento e conflito vem se arrastando há anos, uma vez que os proprietários se veem em situação delicada sobre como coibir essa ação já que, em boa medida, são os seus filhos quem desrespeitam a lei do silêncio, dirigindo sem habilitação e consumindo bebida alcóolica. Fica ainda flagrante como tais situações de conflito, perante a um espaço socialmente concebido sob privilégios, enaltecem a figura do suspeito invasor como o mal a ser extirpado e evitado.

[...] Repetidas reclamações sobre este evento, como bagunça, gritaria, som de carro alto, brigas, muito consumo de bebidas alcóolicas, **servidas por ambulantes e de origem duvidosa**, nos levou, não só a reforçar a segurança na área e também, pedir as autoridades públicas, que detém o poder de polícia, que fincassem presença no local, como também a **orientar os moradores do empreendimento, que esclarecessem aos seus filhos, que o local não é apropriado para eles** (LUAL..., 2016, [tela 2], grifos nossos).

A coerção não somente física, mas, sobretudo, moral, é o modo também pelo qual se reproduz e ganha significado a natureza na e para a Riviera de São Lourenço. O conjunto desses elementos de segurança somados ao preço proibitivo dos imóveis e da maior parte dos serviços locais, acabam por criar um ambiente constrangedor para quem não é proprietário de um imóvel na localidade e, portanto, de uso exclusivo.

A praia é um exemplo de apropriação privada do espaço público e coerção social. Nas primeiras horas do dia, uma equipe contratada dos edifícios localizados na zona turística finca guarda-sóis padronizados por cores e nomes de cada edifício (Figura 31) em áreas previamente estipuladas e acordadas entre eles. Funciona como uma reserva antecipada do espaço público e que implica, primeiro, na falta de espaço para alguém de fora se instalar e, segundo, em um eficiente mecanismo de coerção moral. Desse modo, as pessoas que vem de fora são prontamente identificadas como pessoas que não fazem parte daquele grupo social.

Figura 31 – Apropriação privada do espaço da praia por meio dos guarda-sóis, julho de 2022



Autor: Acervo pessoal do autor (2022).



Por fim, o quesito segurança é, tal qual o da natureza, uma das raridades produzidas no processo urbano-industrial e mercantilizada no processo de metropolização do espaço urbano e, mais especificamente, no espaço urbano da Riviera de São Lourenço. A segurança se torna um mecanismo necessário à apropriação privada da natureza e de seu uso exclusivo. Conforme vimos, o aparato de segurança da Riviera de São Lourenço objetiva, em primeira instância, garantir os privilégios de seus moradores e exatamente por isto que é paga à parte dos serviços públicos: para responder a anseios particulares.

Nas áreas privativas, aquelas grandes áreas verdes que têm paisagismo, pode perceber que o pessoal não faz piquenique ali na frente, porque os guardas ficam andando e olhando e às vezes não deixam ficar ali nessa área porque é uma área privada né. Está aberta, mas é uma área privada (ENTREVISTA IV, 2021).<sup>39</sup>

O desfrutar das benesses dessa natureza reproduzida e comercializada, a partir da aquisição de imóveis de alto valor monetário, é vigiado de perto pelo sistema de segurança local e que visa garantir o que caracteriza essa natureza ressignificada do empreendimento: uma natureza a ser desfrutada entre iguais e onde o fator homogeneizador é o capital.

### **3.5 A Associação Amigos da Riviera de São Lourenço**

A Associação Amigos da Riviera de São Lourenço (AARSL) possui papel fundamental para o funcionamento da lógica privatista do bairro/loteamento da Riviera de São Lourenço. É a responsável pela prestação de variados serviços urbanos, comumente de responsabilidade do poder público, como a manutenção e a operação dos sistemas de água e esgoto, a ligação de domicílios a rede de água e esgoto, a manutenção das vias, o paisagismo e a poda de árvores, a coleta seletiva, a limpeza da praia, os salva-vidas, a segurança, a fiscalização as obras em obediência ao plano urbanístico etc.

A AARSL é uma entidade sem fins lucrativos, nascida junto ao início de implantação do empreendimento, em dezembro de 1982, e teve como um de seus fundadores o dono da construtora e incorporadora Praias Imóveis. Além de já atuar

---

<sup>39</sup> Informação fornecida por Rezende em entrevista cedida a Barretti, pela plataforma *Google Meeting*, em dezembro de 2021.

no ramo da construção civil, possuía uma administradora de condomínios, o que lhe conferia experiência para a proposição da Sobloco na criação da AARSL. Não surge, portanto, da reunião espontânea de moradores, com o intuito de reivindicar e solucionar problemas comuns a um bairro ou um coletivo. Nasce como parte e iniciativa do empreendimento, com vistas a gerir, de maneira particular, tanto seus problemas, quanto, e sobretudo, seus privilégios.

O Estatuto da Associação prevê a adesão compulsória de todos os que adquiram imóvel ou terreno no empreendimento, o que implica em uma contribuição monetária mensal, também compulsória e que segue critérios (fórmulas) distintos entre imóveis residenciais e comerciais. Martins (2007) fez um detalhado levantamento sobre os coeficientes e fórmulas, pelos quais se chega aos valores das contribuições mensais compulsórias para a AARSL.

Não reproduzimos esses valores, importando somente enfatizar que os estabelecidos e a diferenciação entre eles resultam e variam mediante uma taxa de cobrança mínima a todo proprietário e conforme o tamanho do lote, a zona do empreendimento (se turística, residencial ou mista), o número de pavimentos e a taxa de ocupação do módulo em que se encontra o imóvel. Tais variáveis permitem uma taxa progressiva em que paga mais quem ocupa terrenos maiores e dedicados a uma ou poucas famílias, como é o caso das edificações residenciais horizontais (casas).

A título de exemplo, um apartamento de dez pavimentos, localizado em lote de 2 mil m<sup>2</sup>, em zona turística, no módulo 6 e uma taxa de ocupação de 20%, teria uma contribuição mensal compulsória para a AARSL de aproximadamente R\$ 450,00. Atualmente, com 641 funcionários registrados (HYPPOCAMPOS, 2022), a AARSL se constitui como a maior empresa privada do município de Bertioga e região (MAZZOLENIS, 2008), e o segundo maior empregador do município, atrás somente da administração pública, que, segundo o IBGE (2010), empregava cerca de mil pessoas.

A receita total da AARSL para o ano de 2021 foi de R\$ 77.982.000,00, sendo a maior parte (74,65%) oriunda das contribuições mensais compulsórias, seguido das arrecadações dos serviços de água e esgoto (24,11%) e uma ínfima parte (1,24%) advinda de multas e juros, outras taxas e transações financeiras (HYPPOCAMPOS, 2022). Dessa forma, além do alto valor do m<sup>2</sup> comercializado no empreendimento dentro do qual está embutido o acesso seletivo a uma determinada concepção de

natureza, o usuário dessa natureza, para fazer parte desse “planejamento e gestão ambiental primorosa” , necessita ainda arcar com uma contribuição mensal variável para a manutenção de tais qualidades, além do valor mensal condominial, no caso de habitações plurifamiliares, e do valor do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) (ASSOCIAÇÃO..., 2016).

### **3.6 O estabelecimento de um paradigma e o seu efeito cascata**

De acordo com um dos entrevistados, funcionária do setor imobiliário e residente de Bertioga, tem sido impraticável o valor do aluguel em bairros periféricos de Bertioga como, por exemplo, na Vista Linda, onde o valor atinge cerca de R\$ 1.200,00<sup>40</sup>, em contraposição a um rendimento nominal médio mensal para a população economicamente ativa de R\$ 1.211,30 (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2010) que, corrigido para valor presente, pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), ficaria em R\$ 2.482,34 (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2023). Conflagra-se uma situação em que, desprovidos de infraestrutura e serviços urbanos adequados, a maior parte dos moradores de Bertioga sobreviva com cerca de R\$ 1.000,00 para arcar com as variadas despesas necessárias (água, luz, alimentação, transporte, saúde etc.).

É majoritariamente esse o perfil do cidadão médio que melhor caracteriza a ovacionada geração de emprego de renda pelo empreendimento da Riviera de São Lourenço. Queremos enfatizar o estabelecimento de uma relação de subserviência explícita na divisão territorial a partir da produção de espaços turísticos, tais quais a Riviera de São Lourenço. De que natureza, então, usufrui o cidadão médio bertioguense para quem sobra cerca de R\$ 1.000,00, ao final do mês, para suprir as necessidades básicas e emergenciais?

A Riviera de São Lourenço é indutora de um forte processo de especulação imobiliária na região. Para além do exemplo do crescente valor dos aluguéis nos bairros periféricos, vale destacar o recente adensamento urbano no bairro Jardim São Lourenço (Figura 32) – justamente uma das pontas da praia de São Lourenço que quando do projeto de implementação do Riviera se viu confinada entre o processo de

---

<sup>40</sup> Informação fornecida por Rezende em entrevista cedida a Barretti, pela plataforma *Google Meeting*, em dezembro de 2021.

valorização turístico-imobiliária da Riviera e a criação de Áreas de Preservação. Foi onde ficaram e permaneceram, até tempos recentes, antigas famílias caiçaras, como a família Pedro Pinto que habita a área desde o final do século XIX.

Figura 32 – Jardim São Lourenço



Fonte: Adaptado de *Google Earth Pro 2022*, (Data da imagem 06/02/2023, coordenadas 23°47'41''S / 46°01'29''O).

O valor do metro quadrado no Jardim São Lourenço é, aproximadamente, metade daquele praticado na Riviera. Apesar de estar na mesma praia (Praia de São Lourenço), o isolamento físico-social, a partir do canal de drenagem que separa os dois bairros, demarca quem é quem a partir do poder de compra de cada um. Ainda que tenha a praia contígua, o proprietário do Jardim São Lourenço não dispõe dos serviços urbanos administrados pela AARSL. Além disso, para acessar as facilidades de comércio e serviços da Riviera é preciso passar pela única via de entrada do empreendimento, ou seja, retornar para Rodovia Rio-Santos e adentrar o empreendimento pela Avenida da Riviera..

Ainda de acordo com a entrevistada, representante do setor imobiliário local, no início a Riviera procurou uma série de construtoras para serem parceiras na empreitada, sendo que as grandes construtoras, na maior parte, preferiram não correr

o risco e recusaram a oferta (ENTREVISTA IV, 2021).<sup>41</sup> Posteriormente, já na fase de consolidação do empreendimento, estas quiseram construir, mas não foi mais permitido. É nesse contexto que a construtora Camargo Correa edificou um prédio, o Edifício Península (Figura 33), à beira-mar, na praia de São Lourenço, porém para além do canal de drenagem que separa a Riviera do bairro Jardim São Lourenço. O resultado foi o de um valor de metro quadrado vendido pela metade do que é comercializado na Riviera de São Lourenço.

Figura 33 – Edifício Península de São Lourenço, junho de 2020



Autor: Acervo pessoal do autor (2020).

Recentemente, o bairro de Jardim São Lourenço é alvo de um processo mais intenso de especulação imobiliária. Ainda que os preços praticados não sejam os mesmos da Riviera, certamente são proibitivos à maior parte dos bertioguenses que possuem renda média mensal nominal de até três salários-mínimos. Há uma série de empreendimentos novos e em construção na localidade (Figura 34).

---

<sup>41</sup> Informação fornecida por Rezende em entrevista cedida a Barretti, pela plataforma *Google Meeting*, em dezembro de 2021.

Figura 34 – Lançamento imobiliário no bairro Jardim São Lourenço, janeiro de 2023



Autor: Acervo pessoal do autor (2023).

O discurso predominante deve novamente ser o da geração de emprego e renda no setor da construção civil e de comércio e serviços. Ainda, devem se vangloriar do provimento de infraestrutura urbana na localidade como, por exemplo, um novo calçamento e até talvez a adoção de um sistema de saneamento que substitua a prevalência das fossas sépticas.

A questão é que, ao ignorar o modo de produção socioespacial que engendra e forja a sanha urbanística do turismo de segundas-residências, existe um incessante processo que objetiva a ampliação e manutenção do capital rentista e dos privilégios que dele advêm. Em contrapartida deixa-se um rastro de degradação, exclusão e pauperização do ser social. Em outras palavras, ao se produzir *Rivieras, Jardins São Lourenço ou Champs em Maresias*, produzem-se também *Vistas Lindas, Chácaras e Vilas do Sahy* (palco da mais recente tragédia no litoral paulista)<sup>42</sup>. Sobre a tragédia que assolou o litoral norte paulista e, sobremaneira, moradores da Vila do Sahy:

<sup>42</sup> No dia 19 de fevereiro de 2023, durante aquele que pode ter sido o registro de maior índice pluviométrico de uma só vez no litoral norte paulista, ocorreram uma série de deslizamentos de terra, deixando 65 mortos, tendo a Via do Sahy, área de ocupação irregular em São Sebastião, como uma das mais severamente castigadas (TEMPORAL..., 2023).

A vila surgiu na década de 1990 como uma ocupação que se chamava Vila Baiana, por ser ocupada por imigrantes que saíram da Bahia e demais estados do Nordeste em busca de oportunidades de trabalho [...] As moradias da Vila Sahy são simples e localizadas próximas à serra. Os moradores trabalham, principalmente, em condomínios da Baleia e de Barra do Sahy, em casas de alto padrão, em hotéis da região. Há também muitos ambulantes que vivem na Vila Sahy (TEMPORAL..., 2023, [tela 30]).

É notória a similaridade quanto ao processo de formação territorial entre os núcleos de assentamentos precários existentes em Bertioga e aquele que foi palco da tragédia (Vila do Sahy) no ano de 2023, em São Sebastião. Em linhas gerais, são ocupações humanas que migram de outras cidades ou regiões, em busca de emprego e renda pelo turismo turístico-imobiliário das segundas-residências. Porém, ainda que essas pessoas consigam uma colocação profissional, a precariedade do trabalho (baixos salários, jornadas duplas, informalidade, sazonalidade etc.), somada ao processo de especulação imobiliária e consequente valorização da terra e do custo de vida, acaba por expulsar essas pessoas para áreas cada vez mais afastadas com nenhuma ou pouca atuação do Estado (e muito menos ainda da iniciativa privada). Assim, se constrói e se promove o risco à integridade física.

Bertioga, de acordo com o diagnóstico do Plano Local de Habitacional de Interesse Social, contava com 20 áreas suscetíveis a deslizamentos e processos erosivos (BRASIL, 2014). Entretanto, nenhuma apresentava risco para as pessoas (áreas residenciais, comerciais ou industriais). A legislação ambiental – por meio da constituição de Unidades de Conservação e respectivos Planos de Manejo – cumpre importante papel a fim de evitar a ocupação de áreas irregulares e de risco. Por outro lado, cabe ressaltar que a mesma legislação ambiental que incide sobre maior parte da planície costeira de Bertioga também incide sobre a Planície Costeira de São Sebastião: a constituição do Parque Estadual da Serra do Mar e de sua zona de amortecimento.

Atribuímos, então, esses bons indicadores de Bertioga, sobremaneira, à geomorfologia local e, mais especificamente, à relativa planície litorânea de aproximadamente 6 quilômetros de largura, quando comparada ao seu município vizinho (ABREU, 2017). Isso porque, em São Sebastião, a partir da praia de Juquey, a planície costeira se estende por, no máximo, cerca de dois quilômetros de largura, estando intimamente relacionada ao ecossistema praias.



## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ainda que se reconheça a existência de uma natureza *a priori*, é fato que a própria ideia de uma história natural prescinde a existência humana, pois é justamente a humanidade que age, pensa e teoriza a natureza. Dessa forma, a natureza, ao longo da história, é transformada e assim ressignificada, ou seja, a natureza adquire forma, conteúdo e função específicos, conforme o determinado período histórico e os respectivos modos de produção e organização social.

No capitalismo, a primeira natureza é também segunda, no sentido de que não há mais rincão do planeta Terra que ainda possua matas conservadas e intocadas que não sejam alvo de um conjunto de regras e normas e de um pensamento hegemônico que promova um ordenamento territorial em que a natureza, em suas mais variadas formas, se caracterize como um elemento no âmbito da produção do espaço urbano em escala mundial.

Por isso, adotamos a ideia de uma natureza reproduzida, por meio da qual se busca a naturalização do natural para fins de reprodução das relações sociais de produção capitalistas em que o espaço urbano voltado ao turismo de segundas-residências, exerce um papel fundamental. O espaço urbano não é mais, tão somente, meio para a acumulação capitalista, mas também condição e produto dentro do qual a natureza é reproduzida sob a lógica do valor de troca. A divisão social do trabalho, a implosão e a explosão das grandes cidades, os processos de metropolização, todos esses fenômenos nada possuem de natural. São fenômenos determinados pelo contexto histórico e social, dentro do qual está engendrada uma certa maneira de pensar e se apropriar do solo, da água, das matas, do ar.

O turismo de segundas-residências, enquanto uma demanda social que ocorre na primeira metade do século XX e se intensifica na segunda metade, sob o modo de produção capitalista, pode e deve ser compreendido como uma necessidade advinda desse modo de produção e, conseqüentemente, de uma determinada forma de conceber e se apropriar da natureza. O fenômeno, por sua vez, engendra uma realidade social e, assim, novas formas de perceber e ser natureza.

Logo, a espacialização da prática socioeconômica do turismo, se observada sob uma perspectiva crítica e teórica do materialismo histórico-dialético, nos permite compreender toda a complexidade que o forja. Dessa forma, o turismo das segundas-residências e, mais especificamente, o praticado na Riviera de São Lourenço deve ser



entendido como resultante de um trabalho objetivado e que possui, numa determinada concepção de natureza, um elemento legitimador para a produção de um espaço urbano que reproduz as relações sociais de produção capitalistas.

A ideia, atualmente predominante, de uma natureza primeira (fragmentos florestais preservados) associada a diversos segmentos turísticos, reflete uma demanda histórica e socialmente determinada, resultante das relações sociais prévias e atuais de produção, apropriação e usufruto da natureza e que, a todo momento, criam e recriam o espaço geográfico, sendo os loteamentos e condomínios voltados ao turismo de segundas-residências uma de suas expressões.

Por fim, aspecto crucial é que a demanda social que forja o uso turístico dos lugares, como uma expressão do espaço geográfico contemporâneo, visa sobretudo aos interesses de uma classe social dominante. Em outras palavras – e buscando compreender o lugar da natureza no empreendimento da Riviera de São Lourenço – o uso turístico com vistas ao lazer e entretenimento, como uma pretensa fuga do estresse no cotidiano nas grandes cidades, se origina sob uma lógica que em essência nega o que, agora, procura valorizar para uma parcela da população cada vez mais seleta. A reprodução desigual da natureza também está refletida em seu acesso desigual ao turismo. Lefebvre (2016b), contribui para essa perspectiva quando pondera sobre o direito à natureza que entra para o valor de troca e para a mercadoria em favor do lazer organizado e comercializado institucionalmente, tal qual ocorre no loteamento de segundas-residências da Riviera.

As décadas de 1970 e 1980, no Brasil, são marcadas por uma nova fase do processo de acumulação capitalista, em que uma inversão é notadamente fundamental: passa-se a produzir o espaço ao invés de produzir no espaço. O mercado imobiliário associado à indústria da construção civil se torna o principal instrumento para o investimento de excedente de capital. Dessa forma, o ambiente construído da moradia, do trabalho e do lazer passa a ser regido essencialmente pela lógica da maximização do lucro.

Subprodutos do processo de implosão-explosão das grandes cidades urbano-industriais caracterizam-se como álibis desse novo ambiente construído, dentre os quais destacamos a criminalidade e a degradação de recursos naturais. O emblemático e paradigmático loteamento da Riviera de São Lourenço é concebido e implementado justamente nesse período em que o rentismo e o imobiliário se tornam

dois dos principais instrumentos de produção do espaço urbano para a acumulação capitalista.

Nesse falseamento do progresso, entram a problemática ambiental e as pretensas soluções encontradas e amplamente enaltecidas pelo empreendimento da Riviera de São Lourenço. Procuramos evidenciar que, da criação de áreas de proteção ambiental de seu entorno, como política de Estado, até a adoção de novas tecnologias ambientais em seu interior, o que se tem, em essência, é a promoção da segregação socioespacial como forma de aferir maiores rendimentos financeiros por meio da incorporação e da comercialização da terra.

É inegável a efetividade das medidas de gestão ambiental adotadas no âmbito do planejamento urbano da Riviera de São Lourenço. É fato que a Riviera apresenta um alto percentual de áreas verdes e ruas arborizadas, bem como conta com um sistema de gerenciamento de resíduos e saneamento básico que garante ruas e praias limpas e uma boa balneabilidade do mar.

Por outro lado, além das contradições internas observadas quanto ao lugar que ocupa a natureza no empreendimento, a exemplo da adoção de uma vegetação majoritariamente exótica e ornamental e que pouco cumpre a função ecológica da extensa área de restinga suprimida, o espaço urbano da Riviera é todo estrategicamente organizado. O objetivo é aferir o máximo lucro a partir do uso privado da terra. Fragmentos de floresta nativa, em parte, são resultantes de Termos de Ajuste de Conduta (TAC) ou como condicionantes a novas (ainda que já programadas) supressões de vegetação e, em grande medida, ocupam os fundos do loteamento. As áreas verdes internas ao empreendimento enfocam um relativo baixo adensamento e o usufruto seletivo de serviços ambientais, tais quais a visada para o mar.

A percepção da natureza como mercadoria e sua apropriação privada na produção do espaço urbano, sob a prédica capitalista, revela a sua maior contradição. Não é de ordem técnica e nem se apresenta na escala interna ao empreendimento, mas sim se caracteriza como uma contradição de ordem histórico-social na relação com o seu entorno mais imediato e até com o mundo que o cerca.

Ao propor soluções técnicas e administrativas para a problemática ambiental no âmbito do uso turístico do espaço e ao atribuir valor monetário a tais medidas como elementos diferenciais, acaba-se por incidir automaticamente na desvalorização de alguma(s) outra(s) localidade(s). É o vai e vem do capital (SMITH, 1988) que não pode estar ao mesmo tempo em todo lugar: uma relação dialética entre valorização e

desvalorização, em que a práxis da valorização só ocorre mediante o seu oposto. Dito de outra forma, o diferencial dessa natureza reproduzida, gerida e 'cercada' para poucos somente se realiza frente à miséria e à ausência da água, do verde, da fruição e da segurança, por exemplo.

Nesse sentido, problematizamos Martins (2007). Ainda que o autor apresente de maneira contundente uma série de contradições internas e inerentes à ideia e à prática de desenvolvimento sustentável na Riviera de São Lourenço. Ele conclui defendendo que o sistema de saneamento adotado na Riviera de São Lourenço sirva como modelo (de sistema ambientalmente correto) a ser replicado em outros empreendimentos turístico-imobiliários de classe média e alta no litoral paulista.

Tal constatação acaba por mascarar justamente o que buscamos evidenciar. A contradição maior está no contexto histórico-social que forja tais empreendimentos, em que a técnica adotada se coloca a serviço dos interesses econômicos. Simplesmente defender a eficácia da técnica, portanto, implica um apagamento dos determinantes histórico-sociais e, com isso, a receita para o estabelecimento do paradigma privado e econômico de idealização e concepção de natureza. A proposição de técnicas e tecnologias para os problemas relacionados ao ambiente decorrentes do uso do espaço para fins turísticos, sem se atentar para o modo de produção e organização social que engendra a problemática ambiental, acaba, então, por reforçar e reproduzir a lógica pela qual "a natureza" é vista como uma entidade cada vez mais degradada e apartada do ser humano.

Evidenciamos uma relação estreita do loteamento com o surgimento e a evolução dos primeiros aglomerados subnormais no município de Bertióga. Também, mostramos como a concepção desse modelo e paradigma incita agentes econômicos (Estado e iniciativa privada) à incessante busca pela apropriação e valorização de novas áreas, ao mesmo tempo em que promove a desvalorização de tantas outras.

Assentada em uma perspectiva não maniqueísta que se desvencilha da ideia de heróis e vilões na produção do espaço para usos turísticos e na ideia de conservação ou degradação da natureza, esta dissertação entende que toda técnica e toda boa intenção, com relação à conservação da natureza, que desconsiderem os ditames do modo de produção capitalista e de sua consequente organização territorial estão fadadas a promover a segregação e a exclusão que ensejam a degradação ambiental em seu sentido *lato*: homem e natureza como um par dialético.

O relativo sucesso da Riviera de São Lourenço, bem como de outros empreendimentos similares, é face da mesma moeda do crescente número de núcleos subnormais e/ou bairros periféricos de maior vulnerabilidade social como, por exemplo, o bairro de Vista Linda – local de residência de significativa parcela dos trabalhadores da Riviera. Travestido de um discurso positivo sobre a geração de emprego e renda, é também fruto de empreendimentos turístico-imobiliários como a Riviera, a manutenção e a promoção de uma relação alienadora de subserviência entre aqueles que usufruem de privilégios e aqueles que os servem.

## REFERÊNCIAS

- ABREU, M. H. **Ambiente de sedimentação continental da planície costeira de Bertioga (SP): evidências geológicas e geomorfológicas de neotectônica.** Dissertação (Mestrado em Geografia Física) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017. DOI: <https://doi.org/10.11606/D.8.2018.tde-10072018-190151>. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8135/tde-10072018-190151/pt-br.php>. Acesso em: 14 jun. 2023.
- ABREU, L.; BEIL, I. M.; BARRETTI, D. Efeitos da pandemia da Covid-19 na dinâmica do turismo das segundas-residências em Armação de Búzios/RJ e Bertioga/SP: transformações e permanências. **Confinos (online)**, São Paulo, n. 56, p. 1-57, 2022. DOI: <https://doi.org/10.4000/confinos.48679>. Disponível em: <https://journals.openedition.org/confinos/48679#text>. Acesso em: 3 maio 2023.
- ACSELRAD, H. Sustentabilidad y ciudad. **Revista eure**, Santiago, v. 25, n. 74, p. 35-46, 1999. Disponível em: <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1183/283>. Acesso em: 3 maio 2023.
- AGÊNCIA BRASILEIRA DE PROMOÇÃO INTERNACIONAL DO TURISMO. **Projeto turis**. Brasília, DF: EMBRATUR, 1973.
- ALFREDO, A. Mobilização crítica, crítica social e a naturalização no capitalismo contemporâneo. *In*: MARQUES, M. I. M. *et al.* (orgs.). **Perspectivas de natureza: epistemologias, negócios de natureza e América Latina**. São Paulo: Annablume, 2018. p. 95-110.
- ALLIS, T. *et al.* Metropolização e mobilidades turísticas em/entre São Paulo e Baixada Santista em tempos de pandemia. **Geo UERJ**, [S. l.], n. 39, e61342, 2021. DOI: <https://doi.org/10.12957/geouerj.2021.61342>. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/geouerj/article/view/61342>. Acesso em: 3 maio 2023.
- ALMEIDA, L. A. P. de. Sustentabilidade plena gera desenvolvimento. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 20 out. 2021. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/opiniao/2021/10/sustentabilidade-plena-gera-desenvolvimento.shtml>. Acesso em: 3 maio 2023.
- ALVES, E. M. **O crescimento urbano do município de Bertioga inserido no debate sobre sustentabilidade ambiental.** 2019. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-27042010-114736/publico/DISSERTACAO ESTELA 19 02 09.pdf>. Acesso em: 3 maio 2023.
- ARAÚJO FILHO, J. R. A expansão urbana de Santos. *In*: MEDEIROS, D. B. **A Baixada Santista: aspectos geográficos**. São Paulo: Edusp, 1965. v. 3. p. 20-48.
- ÁREA verde por habitante. **Rede Social Brasileira por Cidades Justas e Sustentáveis**, [s. l.], 2022. Disponível em: <https://www.redesocialdecidades.org.br/area-verde-por-habitante>. Acesso em: 16 maio 2023.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR ISO 14001: sistema de gestão ambiental: especificação e diretrizes para uso**. Rio de Janeiro: ABNT, 2004.

- ASSOCIAÇÃO dos amigos. **Riviera de São Lourenço**, Bertioga, 2016. Disponível em: <https://www.rivieradesaolourenco.com/associacao-dos-amigos/>. Acesso em: 16 maio 2023.
- BACON, F. **Novum Organum ou Verdadeiras Indicações acerca da Interpretação da Natureza**. Tradução de Aluysio Reis de Andrade. São Paulo: Abril Cultural, 1984. (Série Os Pensadores).
- BERTIOGA. **Lei nº 315/98**. Aprova o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentado de Bertioga - PDDS/Bertioga. Bertioga: Prefeitura Municipal, 1998. Disponível em: <https://www.bertioga.sp.gov.br/wp/wp-content/uploads/2020/01/Plano-de-Gestao-Local-de-Ordenamento-leis-315-98-317-98-e-complementar-149-19.pdf>. Acesso em: 4 maio 2023.
- BOLAFFI, G. Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema. *In*: MARICATO, E. (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. p. 37-70.
- BRASIL. **Decreto-Lei nº 23.793, de 23 de janeiro de 1934**. Aprova o código florestal que com este baixa. Brasília, DF: Presidência da República, 1934a. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/d23793.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d23793.htm). Acesso em: 16 maio 2023.
- BRASIL. **Decreto-Lei nº 24.643, de 10 de julho de 1934**. Decreta o Código de Águas. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 1934b. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1930-1939/decreto-24643-10-julho-1934-498122-norma-1934-pe.html>. Acesso em: 16 maio 2023.
- BRASIL. **Decreto-Lei nº 1.713, de 14 de junho de 1937**. Cria o Parque Nacional de Itatiaia. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 1937. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1930-1939/decreto-1713-14-junho-1937-459921-publicacaooriginal-1-pe.html#:~:text=Cria%20o%20Parque%20Nacional%20de%20Itatiaia.&text=Conside%20rando%20que%20as%20terras%20da%20regi%C3%A3o%20de%20Itatiaia>. Acesso em: 16 maio 2023.
- BRASIL. **Decreto-Lei nº 1.035, de 10 de janeiro de 1939**. Cria o Parque Nacional do Iguassú e dá outras providências. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 1939a. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1930-1939/decreto-lei-1035-10-janeiro-1939-372797-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 16 maio 2023.
- BRASIL. **Decreto-Lei nº 1.822, de 30 de novembro de 1939**. Cria o Parque Nacional da Serra dos Órgãos. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 1939b. Disponível em: [https://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1930-1939/decreto-lei-1822-30-novembro-1939-411745-norma-1939-pe.html#:~:text=EMENTA%3A%20Cria%20o%20Parque%20Nacional%20da%20Serra%20dos%20%C3%93rg%C3%A3os.&text=Vide%20Norma\(s\)%3A,%2D%20\(Alterar%20o%20Limite\)](https://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1930-1939/decreto-lei-1822-30-novembro-1939-411745-norma-1939-pe.html#:~:text=EMENTA%3A%20Cria%20o%20Parque%20Nacional%20da%20Serra%20dos%20%C3%93rg%C3%A3os.&text=Vide%20Norma(s)%3A,%2D%20(Alterar%20o%20Limite)). Acesso em: 16 maio 2023.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.** Aprova a Consolidação das Leis do Trabalho. Brasília, DF: Presidência da República, 1943. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del5452.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del5452.htm). Acesso em: 16 maio 2023.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 3.179, de 21 de setembro de 1999.** Dispõe sobre a especificação das sanções aplicáveis às condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1999. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/d3179.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3179.htm). Acesso em: 16 maio 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm). Acesso em: 16 maio 2023.

BRASIL. **Lei nº 6766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1979. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em: 16 maio 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981.** Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1981. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6938.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm). Acesso em: 16 maio 2023.

BRASIL. **Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1988.** Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9605.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9605.htm). Acesso em: 16 maio 2023.

BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.** Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e nº 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2012. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm). Acesso em: 16 maio 2023.

BRASIL. **Medida Provisória nº 1.511, de 25 de julho 1996.** Dá nova redação ao art. 44 da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e dispõe sobre a proibição do incremento da conversão de áreas florestais em áreas agrícolas na região Norte e na parte Norte da região Centro-Oeste, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1996. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/mpv/antigas/1511.htm#:~:text=MEDIDA%20PROVIS%C3%93RIA%20No%201.511%2C%20DE%2025%20DE%20JULHO%20DE%201996](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/antigas/1511.htm#:~:text=MEDIDA%20PROVIS%C3%93RIA%20No%201.511%2C%20DE%2025%20DE%20JULHO%20DE%201996)

201996.&text=44%20da%20Lei%20n%C2%BA%204.771,Oeste%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAsncias. Acesso em: 16 maio 2023.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Plano Local de Habitação de Interesse Social**: Manual de Orientação à Elaboração do PLHIS Simplificado para Municípios com População até 50 mil habitantes. Brasília, DF: Presidência da República, 2014. Disponível em: [https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Manuais/Manual\\_PLHIS\\_simplificado.pdf](https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Manuais/Manual_PLHIS_simplificado.pdf). Acesso em: 14 jun. 2023.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. Conselho Nacional do Meio Ambiente. **Resolução CONAMA nº 001, de 23 de janeiro de 1986**. Brasília, DF: Ministério do Meio Ambiente, 1986. Disponível em: <https://www.ibama.gov.br/sophia/cnia/legislacao/MMA/RE0001-230186.PDF>. Acesso em: 16 maio 2023.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. Conselho Nacional do Meio Ambiente. **Anexo da Resolução CONAMA 07/96, de 23 de julho de 1996**. Brasília, DF: Ministério do Meio Ambiente, 1996. Disponível em: [https://cetesb.sp.gov.br/licenciamento/documentos/1996\\_Res\\_CONAMA\\_7.pdf](https://cetesb.sp.gov.br/licenciamento/documentos/1996_Res_CONAMA_7.pdf). Acesso em: 4 maio 2023.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. Conselho Nacional do Meio Ambiente. **Resolução CONAMA nº 237, de 19 de dezembro 1997**. Dispõe sobre a revisão e complementação dos procedimentos e critérios utilizados para o licenciamento ambiental. Brasília, DF: Ministério do Meio Ambiente, 1997. Disponível em: [http://conama.mma.gov.br/?option=com\\_sisconama&task=arquivo.download&id=237](http://conama.mma.gov.br/?option=com_sisconama&task=arquivo.download&id=237). Acesso em: 16 maio 2023.

BRUNO, M. *et al.* *Finance-Led Growth* Regime no Brasil: estatuto teórico, evidências empíricas e consequências macroeconômicas. **Revista de Economia Política**, São Paulo, v. 31, n. 5, p. 730-750, 2011. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rep/a/JTNMBQRxKFkkkLbpDRzmcvG/?lang=pt&format=pdf>. Acesso em: 3 maio 2023.

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34: Edusp, 2000.

CARLOS, A. F. A. **A cidade**. 9. ed. São Paulo: Contexto, 2013.

CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. A. P. (orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2018.

CARVALHO, P. E. R. **Espécies arbóreas brasileiras**. Brasília, DF: Embrapa Informação Tecnológica; Colombo: Embrapa Florestas, 2006. v. 2.

CASELLA, L. L. de C. **Turismo sustentável**: realidade possível - o caso do município de Bertioga, SP. 2004. Tese (Doutorado em Ciências - Geografia Física) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

CERTIFICAÇÃO ISO 14001. **Riviera de São Lourenço**, Bertioga, 2016. Disponível em: <https://www.rivieradesaolourenco.com/sobre/certificacao-iso-14001/>. Acesso em: 16 maio 2023.



- CONSTRUINDO na Riviera. **Riviera de São Lourenço**, Bertioga, 2016. Disponível em: <https://www.rivieradesaolourenco.com/publicacoesrevista-riviera-revista-riviera/construindo-na-riviera/>. Acesso em: 16 maio 2023.
- CRUZ, R. de C. A. da. **Geografias do Turismo**: de lugares a pseudo-lugares. São Paulo: Roca, 2007.
- DAHMER, A. **Os Malvados**. São Paulo: Quadrinhos na Cia, 2019.
- DIEGUES, A. C. S. **O mito moderno da natureza intocada**. 6. ed. São Paulo: Hucitec: Nupaub-USP/CEC, 2008. Disponível em: <https://nupaub.fflch.usp.br/sites/nupaub.fflch.usp.br/files/O%20mito%20moderno.compressed.pdf>. Acesso em: 3 maio 2023.
- ENTREVISTA I. Entrevistado: Fabricio Santos. Entrevistador: Daniel de Renzo Barretti. [S. l.]: Plataforma *Google Meeting*, set. 2021.
- ENTREVISTA II. Entrevistado: Maurício Dantas. Entrevistador: Daniel de Renzo Barretti. [S. l.]: Plataforma *Google Meeting*, jul. 2021.
- ENTREVISTA III. Entrevistado: Manoel Batista. Entrevistador: Daniel de Renzo Barretti. [S. l.]: Plataforma *Google Meeting*, nov. 2021.
- ENTREVISTA IV. Entrevistada: Beatriz Rezende. Entrevistador: Daniel De Renzo Barretti. [S. l.]: Plataforma *Google Meeting*, dez. 2021.
- ENTREVISTA V. Entrevistado: Felipe Pimentel. Entrevistador: Daniel De Renzo Barretti. [S. l.]: Plataforma *Google Meeting*, jul. 2022.
- ENTREVISTA com Henri Lefebvre – 1972. Entrevistado: Henri Lefebvre. Entrevistador: Michel Régnier. Montreal: L'Office National du Film du Canada, 1972. Disponível em: [https://www.youtube.com/watch?v=z4kIH4Hz3yg&ab\\_channel=PedroResende](https://www.youtube.com/watch?v=z4kIH4Hz3yg&ab_channel=PedroResende). Acesso em: 15 out. 2022.
- FONTES, H. R.; FERREIRA, J. M. S. **A cultura do coco**. Brasília, DF: Embrapa Informação Tecnológica, 2006.
- GADOTTI, M. A dialética: concepção e método. In: GADOTTI, M. **Concepção dialética da Educação**: um estudo introdutório. 7. ed. São Paulo: Cortez, 1990. p. 15-38.
- GERIBELLO, D. F. Usina de Itatinga: a patrimonialização de uma hidrelétrica em operação. **Anais do Museu Paulista**: História e Cultura Material, São Paulo, v. 26, e. 21, p. 1-26, 2018. DOI: <https://doi.org/10.1590/1982-02672018v26e21>. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/anaismp/article/view/144719>. Acesso em: 3 maio 2023.
- HARVEY, D. **A condição pós-moderna**: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. Tradução de Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. São Paulo: Loyola, 1994.
- HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. Tradução de Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005.
- HARVEY, D. **O enigma do Capital e as crises do Capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011.
- HIERNAUX-NICOLÁS, D. La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano. **Scripta Nova**: Revista Electronica de Geografía y Ciencias Sociales,

Barcelona, v. 9, n. 194, p. 1-15, 2005. Disponível em: <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-05.htm>. Acesso em: 3 maio 2023.

HISTÓRIA. **Riviera de São Lourenço**, Bertioga, 2016. Disponível em: <https://www.rivieradesaolourenco.com/galeria-de-fotos/historia/>. Acesso em: 16 maio 2023.

HISTÓRIAS e lendas de Bertioga: Do passado ao futuro (2). **Novo Milênio**, Santos, 6 nov. 2004. Disponível em: <https://www.novomilenio.inf.br/bertioga/bh003b.htm>. Acesso em: 16 maio 2023.

HYPPOCAMPOS. Bertioga: Associação dos Amigos da Riviera de São Lourenço, 2022.

ILHA verde. **Praias Construtora**, São Paulo, 2023. Disponível em: <https://construtora.praias.com/home/Propriedades/servico-de-praia/riviera-de-sao-lourenco/ilha-verde/>. Acesso em: 16 maio 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Atlas do Censo Demográfico 2010**: amostra domicílios. Rio de Janeiro: IBGE, 2013. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/apps/atlas/#/home>. Acesso em: 7 ago. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Bertioga**. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/bertioga/pesquisa/23/47427?detalhes=true>. Acesso em: 7 ago. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Estatísticas históricas do Brasil: séries econômicas, demográficas e sociais de 1550 a 1988**. 2. ed. Rio de Janeiro: IBGE, 1990.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Painel de indicadores**. Brasília, DF: IBGE, 2023. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/indicadores#ipca>. Acesso em: 16 maio 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Panorama – Bertioga**: população estimada [2021]. Rio de Janeiro: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/bertioga/panorama>. Acesso em: 7 ago. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **São Paulo**. Brasília, DF: IBGE, 2023. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/panorama>. Acesso em: 16 maio 2023.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. **Dívida externa bruta - Frequência: Anual de 1950 até 2022**. Brasília, DF: IPEA, 2023. Disponível em: <http://www.ipeadata.gov.br/ExibeSerie.aspx?serid=38367>. Acesso em 16 maio 2023.

JAKOB, A. A. E. **Análise socio-demográfica da constituição do espaço urbano da Região Metropolitana da Baixada Santista no período 1960-2000**. 2003. Tese (Doutorado em Demografia) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2003. Disponível em: <https://hdl.handle.net/20.500.12733/1593640>. Acesso em: 3 maio 2023.

KLINK, J. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. **Cadernos MetrÓpole**, São Paulo, v. 19, n. 39, p. 379-406, 2017. Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/cm/a/wnqNTmk8zCWNXp5x3pFRyYp/abstract/?lang=pt>.  
Acesso em: 3 maio 2023.

- KRENAK, A. **A vida não é útil**. São Paulo: Companhia das Letras, 2020.
- LACERDA, L. D.; HAY, J. D. V. A importância de algumas espécies vegetais perenes em ecossistemas de dunas de areia. **Ciência e Cultura**, São Paulo, v. 29, n. 7, p. 491-492, 1977.
- LICHTI, F. M. Aspectos físicos e geográficos. In: LICHTI, F. M. (ed.) **Bertioga Poliantéia 1531-2002, da Colonização ao Século XXI**. São Vicente: Editora Vice-Rei, 2002. p. 153-166.
- LITORAL norte de SP tem sete praias impróprias para banho. **G1**, Vale do Paraíba, 10 dez. 2022. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/vale-do-paraiba-regiao/noticia/2022/12/10/litoral-norte-de-sp-tem-sete-praias-improprias-para-banho-saiba-quais-estao-com-bandeira-vermelha.ghtml>. Acesso em: 16 maio 2023.
- LEFEBVRE, H. **A Re-produção das relações sociais de produção**. Tradução Antonio Ribeiro e M. Amaral. Porto: Editora Escorpião, 1973.
- LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Tradução de Sérgio Martins. 2. ed. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2019.
- LEFEBVRE, H. **A vida cotidiana no mundo moderno**. Tradução de Alcides João de Barros. São Paulo: Editora Ática, 1991.
- LEFEBVRE, H. **Espaço e política: o direito a cidade – vol. II**. Tradução de Margarida Maria de Andrade, Pedro Henrique Denski e Sérgio Martins. 2. ed. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2016a.
- LEFEBVRE, H. **Lógica Formal, Lógica Dialética**. Tradução de Carlos Nelson Coutinho. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1975.
- LEFEBVRE, H. **O Direito à Cidade** - vol. I. Tradução de inserir. São Paulo: Nebli, 2016b.
- LENCIONI, S. Metropolização. **GEOgraphia**, Niterói, v. 22, n. 48, p. 173-178, 2020. Disponível em: <https://periodicos.uff.br/geographia/article/view/43103>. Acesso em: 3 maio 2023.
- LENCIONI, S. Observações sobre o conceito de cidade e urbano. **GEOUSP Espaço e Tempo (online)**, [S. l.], v. 12, n. 1, p. 109-123, 2008. DOI: <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geousp.2008.74098>. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74098>. Acesso em: 3 maio 2023.
- LEOPOLDO, E. **Financeirização imobiliária e metropolização regional: o Alphaville na implosão-explosão da metrópole**. 2017. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017. DOI: <https://doi.org/10.11606/T.8.2019.tde-22022019-172326>. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-22022019-172326/pt-br.php>. Acesso em: 3 maio 2023.
- LESSA, C. Acumulação oligárquica e formação das metrópoles. **Pensamiento Iberoamericano (Revista de Economía Política)**, Madrid, n. 7, p. 214-216, 1985.
- LUAL da Riviera. **Riviera de São Lourenço**, Bertioga, 2016. Disponível em: <https://www.rivieradesaolourenco.com/lual-da-riviera/>. Acesso em: 16 maio 2023.

- MAGALHAES, D.E. Praia Grande e Mongaguá. *In*: MEDEIROS, D. B. **A Baixada Santista: aspectos geográficos**. São Paulo: Edusp, 1965. v. 3. p. 65-77.
- MAIA, F. P. Plano Regional de Santos. *In*: MEDEIROS, D. B. **A Baixada Santista: aspectos geográficos**. São Paulo: Edusp, 1965. v. 3. p. 153-174.
- MANIFESTO de lançamento da Rede Brasileira de Justiça Ambiental. **Ministério do Meio Ambiente**, Brasília, DF, 27 set. 2001. Disponível em: <https://antigo.mma.gov.br/educacao-ambiental/pol%C3%ADtica-nacional-de-educac%C3%A7%C3%A3o-ambiental/documentos-referenciais/item/8077-manifesto-de-lan%C3%A7amento-da-rede-brasileira-de-justi%C3%A7a-ambiental.html#:~:text=Estamos%20convencidos%20de%20que%20a,pobres%20e%20exclu%C3%ADda%20pelos%20grandes>. Acesso em: 4 maio 2023.
- MANTOVANI, W. A degradação dos biomas brasileiros. *In*: RIBEIRO, W. C. (org.). **Patrimônio ambiental brasileiro**. São Paulo: Edusp, 2003. p. 367-439.
- MAPAS. **Riviera de São Lourenço**, Bertioga, 2016. Disponível em: <https://www.rivieradesaolourenco.com/sobre/mapas/>. Acesso em: 16 maio 2023.
- MARINGONI, G. A longa jornada dos direitos trabalhistas. **Revista Desafios do Desenvolvimento – IPEA**, Brasília, DF, ano 10, edição 76, 25 fev. 2013. Disponível em: [https://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2909:catid=28&Ite](https://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&view=article&id=2909:catid=28&Ite). Acesso em: 3 maio 2023.
- MARQUES, M. I. M. Relação Sociedade e Natureza e a relação sujeito e objeto: retomando a contenda. *In*: MARQUES, M. I. M. (org.). **Perspectivas de natureza: epistemologias, negócios de natureza e América Latina**. São Paulo: Annablume, 2018. p. 43-70.
- MARTINS, M. R. **Limites da sustentabilidade ambiental em loteamentos residenciais: estudo comparado da Riviera de São Lourenço e loteamento Morada da Praia, Bertioga/SP**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007. DOI: <https://doi.org/10.11606/D.8.2007.tde-12022008-104635>. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-12022008-104635/pt-br.php>. Acesso em: 3 maio 2023.
- MARX, K. **Grundrisse: Manuscritos econômicos de 1857-1858**. Tradução de Mario Duayer e Nélío Schneider. São Paulo: Boitempo, 2011.
- MARX, K.; ENGELS, F. **A ideologia alemã [1845-46]**. Tradução de Rubens Enderle, Nélío Schneider e Luciano Cavini Martorano. São Paulo: Boitempo, 2007.
- MARX, K.; ENGELS, F. **Obras Escolhidas**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1977.
- MARX, K. **O Capital**. Tradução de Regis Barbosa e Flavio Kothe. 2. ed. São Paulo: Abril Cultural, 1985. v. 1. t. 1. (Coleção Os Economistas).
- MARX, K. **O Capital**. Tradução de Regis Barbosa e Flavio Kothe. 3. ed. São Paulo: Abril Cultural, 1988. v. 1. t. 2. (Coleção Os Economistas).
- MAZZOLENIS, S. **Riviera de São Lourenço: ontem, hoje...registros**. São Paulo: SoBloco, 2008.

- MEDEIROS, D. B. Bertioga. *In*: AZEVEDO, A. A. **A Baixada Santista: aspectos geográficos**. São Paulo: Edusp, 1965. v. 3. p. 153-174.
- MONBEIG, P. **Pioneiros e fazendeiros de São Paulo**. Tradução de Ary França e Raul de Andrade e Silva. São Paulo: Hucitec: Polis, 1984.
- OLIVEIRA, F de. **Crítica a razão dualista: o Ornitorrinco**. São Paulo: Boitempo, 2003.
- ONG, A. Neoliberalism as a mobile technology. **Transactions of the Institute of British Geographers**, Hoboken, v. 32, p. 3-8, 2007. Disponível em: <https://www.jstor.org/stable/4639996>. Acesso em: 3 maio 2023.
- O PROJETO. **Riviera de São Lourenço**, Bertioga, 2016. Disponível em: <https://www.rivieradesaolourenco.com/sobre/o-projeto/>. Acesso em: 16 maio 2023.
- ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DO TURISMO. **Introdução ao turismo**. Tradução de Dolores Martin Rodriguez Corner. São Paulo: Roca, 2001.
- OS MELHORES negócios da Riviera estão no SIV. **Sistema Integrado de Vendas de Imóveis**, Bertioga, 2023. Disponível em: <https://www.sivriviera.com.br/>. Acesso em: 16 maio 2023.
- OS PALACETES da *Belle Époque*, em 1902. **Novo Milênio**, Santos, 16 set. 2007. Disponível em: <http://www.novomilenio.inf.br/santos/fotos240.htm>. Acesso em 16 maio. 2023.
- PAIM, P. **Salário-Mínimo: uma história de luta**. Brasília, DF: Senado Federal, 2005.
- PAISAGISMO e preservação. **Riviera de São Lourenço**, Bertioga, 2016. Disponível em: <https://www.rivieradesaolourenco.com/sobre/paisagismo-e-preservacao/>. Acesso em: 16 maio 2023.
- PAULA, A. T. de. Contrato intermitente no turismo: tendência em tempos de pandemia e pós-pandemia. **Rosa dos Ventos**, Caxias do Sul, v. 13, n. 4, p. 1-16, 2021. DOI: <https://doi.org/10.18226/21789061.v13i4p14>. Disponível em: <https://www.redalyc.org/journal/4735/473569974009/html/>. Acesso em: 3 maio 2023.
- PENTEADO, A. R. **Os subúrbios de São Paulo e suas funções**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958. v. IV.
- PEREIRA, P. C. X. Patrimonialismo no capitalismo contemporâneo. *In*: OLIVEIRA, F. J. G. de. (org.). **Espaço e economia: geografia econômica e a economia política**. Rio de Janeiro: Consequência, 2019. p. 453-466.
- POERNER, B. **A agenda ambiental da ditadura militar brasileira: genocídio indígena, abertura e desmatamento da Amazônia e obras de infraestrutura balizaram aparato político-ideológico do regime**. Disponível em: <https://www.elastica.abril.com.br/especiais/ditadura-brasil-meio-ambiente-destruicao-indigena/>. Acesso em: 17 junho 2023.
- PREFEITURA DE GUARUJÁ. **Guarujá: uma história que começa em 1934**. Guarujá: Prefeitura de Guarujá, 2019. Disponível em: <https://www.guaruja.sp.gov.br/guaruja-uma-historia-que-comeca-em-1934/>. Acesso em: 16 maio 2023.
- QUADRILHA explode caixas e foge de barco na Riviera de São Lourenço (SP). **Folha de São Paulo**, São Paulo, 9 nov. 2013. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/paywall/adbloc.shtml?origin=after&url=https://m.folha>.

[uol.com.br/cotidiano/2013/11/1369289-quadrilha-explode-caixas-e-foge-de-barco-na-riviera-de-sao-lourenco-sp.shtml?loggedpaywall](http://uol.com.br/cotidiano/2013/11/1369289-quadrilha-explode-caixas-e-foge-de-barco-na-riviera-de-sao-lourenco-sp.shtml?loggedpaywall). Acesso em: 16 maio 2023.

RIBEIRO, F. E. *et al.* **O coqueiro-anão no Brasil**. Aracaju: Embrapa-CPATC, 1999.

RIBEIRO, W. C. **A ordem ambiental internacional**. São Paulo: Contexto, 2010.

RIVIERA de São Lourenço. **Flickr**, Vancouver, 2010. Disponível em: <https://www.flickr.com/people/portaldariviera/>. Acesso em: 16 maio 2023.

RIVIERA: A REVISTA DA RIVIERA DE SÃO LOURENÇO. Bertioga: Fullcase, nov. 2016. Semestral.

RIVIERA: A REVISTA DA RIVIERA DE SÃO LOURENÇO. Bertioga: Fullcase, jul. 2021. Semestral.

RIVIERA: A REVISTA DA RIVIERA DE SÃO LOURENÇO. Bertioga: Fullcase, jan. 2022a. Semestral.

RIVIERA: A REVISTA DA RIVIERA DE SÃO LOURENÇO. Bertioga: Fullcase, jul. 2022b. Semestral.

RIVIERA preserva áreas verdes. **Riviera de São Lourenço**, Bertioga, 14 jul. 2021b. Disponível em: <https://www.rivieradesaolourenco.com/riviera-preserva-areas-verdes/>. Acesso em: 16 maio 2023.

SABINO, A. L. **Urbanização e turismo em Bertioga - o caso da praia de Indaiá**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidad de São Paulo, São Paulo, 2007. DOI: <https://doi.org/10.11606/D.8.2007.tde-30012008-115956>. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-30012008-115956/es.php>. Acesso em: 3 maio 2023.

SANEAMENTO. **Riviera de São Lourenço**, Bertioga, 2016. Disponível em: <https://www.rivieradesaolourenco.com/sustentabilidade/saneamento/>. Acesso em: 16 maio 2023.

SANTANA DE PARNAÍBA. **Lei nº 2689 de 22 de dezembro de 2005**. Institui Reserva Biológica, nos termos da Lei Federal nº 9.985/2000, e dá outras providências. Santana de Parnaíba: Câmara Municipal, 2005. Disponível em: <https://cm.jusbrasil.com.br/legislacao/696626/lei-2689-05>. Acesso em: 16 maio 2023.

SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 4. ed. 5. reimpr. São Paulo: Edusp, 2009.

SANTOS, M. **Espaço e sociedade: ensaios**. 2. ed. Petrópolis: Vozes, 1982.

SANTOS, M. Sociedade e espaço: a formação social como teoria e como método. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, v. 54, p. 81-100, 1977. Disponível em: <https://publicacoes.agb.org.br/index.php/boletim-paulista/article/view/1092>. Acesso em: 3 maio 2023.

SÃO PAULO (Estado). **Decreto-Lei nº 734, de 05 de janeiro de 1900**. Dá regulamento para execução das leis nº 323, de 22 de junho de 1895, nº 545, de 2 de agosto de 1898, e nº 655, de 23 de agosto de 1899, que dispõem sobre as terras devolutas. São Paulo: Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, 1900. Disponível em:

<https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/1900/decreto-734-05.01.1900.html>. Acesso em: 4 maio 2023.

SÃO PAULO (Estado). **Decreto-Lei nº 56.500, de 09 de dezembro de 2010**. Cria o Parque Estadual Restinga de Bertiooga e dá providências correlatas. São Paulo: Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, 2010. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/2010/decreto-56500-09.12.2010.html>. Acesso em: 16 maio 2023.

SÃO PAULO (Estado). **Resolução SMA nº 6, de 1 de fevereiro de 2011**. Reconhece a Reserva Particular do Patrimônio Natural “Hercules Florence 1 e Hercules Florence 2”, localizada no município de Bertiooga/SP. São Paulo: Secretaria de Estado do Meio Ambiente, 2011. Disponível em: [http://arquivos.ambiente.sp.gov.br/resolucao/2011/06\\_010211.pdf](http://arquivos.ambiente.sp.gov.br/resolucao/2011/06_010211.pdf). Acesso em: 16 maio 2023.

SÃO PAULO (Estado). **Resolução SMA nº 39, de 05 de junho de 2012**. Reconhece a Reserva Particular do Patrimônio Natural “Hercules Florence, glebas 3, 4, 5 e 6”, localizada no Município de Bertiooga/SP. São Paulo: Secretaria de Estado do Meio Ambiente, 2012. Disponível em: [https://smastr16.blob.core.windows.net/legislacao/2012/06/39\\_050612.pdf](https://smastr16.blob.core.windows.net/legislacao/2012/06/39_050612.pdf). Acesso em: 16 maio 2023.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística. Fundação Florestal. **Parque Estadual da Restinga de Bertiooga: plano de manejo**. São Paulo: Fundação Florestal, 2009. Disponível em: [https://smastr16.blob.core.windows.net/fundacaoflorestal/2019/10/plano-de-manejo-pe-restinga-de-bertiooga\\_c.pdf](https://smastr16.blob.core.windows.net/fundacaoflorestal/2019/10/plano-de-manejo-pe-restinga-de-bertiooga_c.pdf). Acesso em: 5 maio 2023.

SILVA, V. **Mobilidades e viagens imaginativas: o papel da Associação de Estradas de Rodagem para o Turismo em São Paulo (1919-1930)**. Dissertação (Mestrado em Ciências) – Programa de Pós-graduação em Turismo, Escola de Artes, Ciências e Humanidades, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019. DOI: <https://doi.org/10.11606/D.100.2019.tde-19112019-171501>. Disponível em: <https://www.usp.br/mobilidades-e-viagens-imaginativas>. Acesso em: 27 de maio de 2023.

SCHMIDT, A. **El concepto de naturaliza em Marx**. Traducción de Julia M. T. Ferrari de Prieto y Eduardo Prieto. 2. ed. Madrid: Siglo Veintiuno Editores, 1977. (Serie Ensayos Críticos).

SCIFONI, S. **A construção do patrimônio natural**. 2006. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006. DOI: <https://doi.org/10.11606/T.8.2006.tde-27122006-104748>. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-27122006-104748/pt-br.php>. Acesso em: 3 maio 2023.

SEABRA, O. C. de L. **A muralha que cerca o mar: uma modalidade de uso do solo urbano**. 1979. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1980. DOI: <https://doi.org/10.11606/D.8.1980.tde-30062022-172405>. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-30062022-172405/pt-br.php>. Acesso em: 3 maio 2023.

- SEGURANÇA. **Riviera de São Lourenço**, Bertioga, 2016. Disponível em: <https://www.rivieradesaolourenco.com/associacao-dos-amigos/seguranca/>. Acesso em: 16 maio 2023.
- SILVA, I. L. da; MOURA, N. N.; RIBEIRO, G. S. Turismo e impactos ambientais na praia de Santos-SP. **Revista acadêmica - Ensino de Ciências e Tecnologias - IFSP - Campus Cubatão**, Cubatão, v. 4, n. 4, p. 89-108, 2019. Disponível em: [https://intranet.cbt.ifsp.edu.br/qualif/volume04/Turismo/Artigo\\_T\\_05\\_89\\_108.pdf](https://intranet.cbt.ifsp.edu.br/qualif/volume04/Turismo/Artigo_T_05_89_108.pdf). Acesso em: 3 maio 2023.
- SMITH, N. **Desenvolvimento desigual**: natureza, capital e a produção do espaço. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.
- SOBLOCO INFORMA. São Paulo: Sobloco, jul. 2020. Mensal.
- SOBRE a Riviera. **Riviera de São Lourenço**, Bertioga, 2022. Disponível em: <https://www.rivieradesaolourenco.com/sobre/>. Acesso em: 4 set. 2022.
- TEMPORAL devastador no Litoral Norte de SP completa um mês: confira um resumo da tragédia. **G1**, Vale do Paraíba, 19 mar. 2023. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/vale-do-paraiba-regiao/noticia/2023/03/19/temporal-devastador-no-litoral-norte-de-sp-completa-um-mes-confira-um-resumo-da-tragedia.ghtml>. Acesso em: 16 maio 2023.
- TRIGO, L. G. G. **Turismo Básico**. 4. ed. São Paulo: Editora Senac, 2000.
- TULIK, O. **Turismo e meios de hospedagem**: casas de temporada. São Paulo: Roca, 2001.
- UNITED NATIONS. **Report of the World Commission on Environment and Development: Our Common Future**. New York: UN, 1987. Disponível em: <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/5987our-common-future.pdf>. Acesso em: 4 maio 2023.
- VIANA, Nildo. **A mercantilização do lazer**. In: *Revista Espaço Livre*, V.9, nº18, jul./dez. 2014.
- WACQUANT, L. Three steps to a historical anthropology of actually existing neoliberalism. **Social Anthropology**, Hoboken, v. 20, n. 1, p. 66-79, 2012. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1469-8676.2011.00189>. Disponível em: <https://www.eskop.com/images/UserFiles/Documents/Editor/wacquant2012.pdf>. Acesso em: 3 maio 2023.
- WARWICK, D; TALAMINI, V. **Anel vermelho**. EMBRAPA, 2021. Disponível em: <https://www.embrapa.br/agencia-de-informacao-tecnologica/cultivos/coco/producao/doencas/doencas-letais/anel-vermelho>. Acesso em: 17 de junho de 2023.



**ANEXO A – DECRETO ESTADUAL Nº 734, DE 5 DE JANEIRO DE 1900**

[...]

Artigo 9º - Fica legitimado em sua posse, independentemente de processo de legitimação:

§ 1º - O possuidor de terras que tiver titulo legitimo de dominio obtido até o dia 2 de Agosto de 1878:

- a) Consideram-se legitimos todos os titulos habeis em direito para transferir dominio;
- b) Si o titulo da aquisição for instrumento particular, só se reputará datado do tempo em que a seu respeito se tiver verificado algum facto de fé irrecusavel, nos termos de direito.

§ 2º - O possuidor que estiver na posse das terras por decisão judicial proferida até o referido dia 2 de Agosto de 1878.

§ 3º - O que por si e por seus antecessores tiver morada habitual e cultura effectiva nas terras pelo prazo continuado de trinta annos, contado de 2 de Agosto de 1868, ainda mesmo que as terras constituam o objecto de , sesmarias ou concessões não revalidadas ou partes dellas.

Artigo 10 - As posses de que trata o artigo antecedente ficam *ipso jure* legitimadas, independentemente do processo de legitimação, e o possuidor será reputado pleno proprietario das terras para todos os efeitos de direito.

Artigo 11 - Estão sujeitas, á legitimação:

§ 1º - As posses de primeira occupação, estabelecidas depois do dia 2 de agosto de 1868 até o dia 22 de Junho de 1895, si as terras estiverem cultivadas ou com principio de cultura e morada habitual do possuidor originario, seu successor universal ou singular ou de seus prepostos.

§ 2º - As posses, estabelecidas no prazo designado no paragrapho antecedente, que passaram do primitivo possuidor para outra pessoa por titulo não legitimo desde que concorram os dois requisitos do mesmo paragrapho.

§ 3º - As posses adquiridas por título legítimo de domínio depois do dia 2 de agosto de 1878 até o mencionado dia 22 de junho de 1895, quer tenham sido preenchidas quer não as condições do § 1º deste artigo.

§ 4º - As posses compreendidas em sesmarias ou quaesquer outras concessões que houverem sido declaradas boas por sentença passada em julgado entre os sesmeiros ou concessionarios e os posseiros em acção e juizo contenciosos antes de 22 de junho de 1895.

§ 5º - As que sem opposição dos sesmeiros ou concessionarios se tiverem estabelecido e mantido dentro da area das sesmarias ou concessões, guardado o prazo e preenchidas as condições do § 1.º deste artigo.

[...]

**ANEXO B – LEI Nº 9.605, DE 12 DE FEVEREIRO 1988**

Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.

Art. 2º - Quem, de qualquer forma, concorre para a prática dos crimes previstos nesta Lei, incide nas penas a estes cominadas, na medida da sua culpabilidade, bem como o diretor, o administrador, o membro de conselho e de órgão técnico, o auditor, o gerente, o preposto ou mandatário de pessoa jurídica, que, sabendo da conduta criminosa de outrem, deixar de impedir a sua prática, quando podia agir para evitá-la.

Art. 3º - As pessoas jurídicas serão responsabilizadas administrativa, civil e penalmente conforme o disposto nesta Lei, nos casos em que a infração seja cometida por decisão de seu representante legal ou contratual, ou de seu órgão colegiado, no interesse ou benefício da sua entidade.

[...]

**ANEXO C – DECRETO-LEI Nº 3.179, DE 21 DE SETEMBRO 1999**

Art. 1º - Toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental e será punida com as sanções do presente diploma legal, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades previstas na legislação.

Art. 2º As infrações administrativas são punidas com as seguintes sanções:

- I. advertência;
- II. multa simples;
- III. multa diária;
- IV. apreensão dos animais, produtos e subprodutos da fauna e flora, instrumentos, petrechos, equipamentos ou veículos de qualquer natureza utilizados na infração;
- V. destruição ou inutilização do produto;
- VI. suspensão de venda e fabricação do produto;
- VII. embargo de obra ou atividade;
- VIII. demolição de obra;
- IX. suspensão parcial ou total das atividades;
- X. restritiva de direitos;
- XI. e reparação dos danos causados.

[...]

**ANEXO D – MEDIDA PROVISÓRIA (MP) Nº 1.511/1996**

Dá nova redação ao art. 44 da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e dispõe sobre a proibição do incremento da conversão de áreas florestais em áreas agrícolas na região Norte e na parte Norte da região Centro-Oeste, e dá outras providências.

Art. 1º - O art. 44 da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 44 - Na região Norte e na parte Norte da região Centro-Oeste, a exploração a corte raso só é permitida desde que permaneça com cobertura arbórea de, no mínimo, cinquenta por cento de cada propriedade.

§ 1º A reserva legal, assim entendida a área de, no mínimo, cinquenta por cento de cada propriedade, onde não é permitido o corte raso, será averbada à margem da inscrição da matrícula do imóvel no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão a qualquer título ou de desmembramento da área.

[...]

**ANEXO E – RESOLUÇÃO CONAMA Nº 001, DE 23 DE JANEIRO DE 1986**

[...]

Considerando a necessidade de se estabelecerem as definições, as responsabilidades, os critérios básicos e as diretrizes gerais para uso e implementação da Avaliação de Impacto Ambiental como um dos instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente.

[...]

Art. 2º - Dependerá de elaboração de estudo de impacto ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, a serem submetidos à aprovação do órgão estadual competente, e do SEMA em caráter supletivo, o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, tais como:

[...]

Art. 15 - Projetos urbanísticos, acima de 100 ha ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério da SEMA e dos órgãos municipais e estaduais competentes.

## ANEXO F – RESOLUÇÃO CONAMA Nº 237, DE 1997

[...]

Art. 1º - Para efeito desta Resolução são adotadas as seguintes definições:

- I. Licenciamento Ambiental: procedimento administrativo pelo qual o órgão ambiental competente licencia a localização, instalação, ampliação e a operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental, considerando as disposições legais e regulamentares e as normas técnicas aplicáveis ao caso.
- II. Licença Ambiental: ato administrativo pelo qual o órgão ambiental competente, estabelece as condições, restrições e medidas de controle ambiental que deverão ser obedecidas pelo empreendedor, pessoa física ou jurídica, para localizar, instalar, ampliar e operar empreendimentos ou atividades utilizadoras dos recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou aquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental.

[...]

Art. 8º - O Poder Público, no exercício de sua competência de controle, expedirá as seguintes licenças:

- I. Licença Prévia (LP) - concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade aprovando sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação;
- II. Licença de Instalação (LI) - autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e demais condicionantes, da qual constituem motivo determinante;
- III. Licença de Operação (LO) - autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambiental e condicionantes determinados para a operação.

## ANEXO G – TERMOS DE CONSENTIMENTO

### Entrevista I

Título da Pesquisa: A concepção e o lugar da natureza no turismo de segunda-residência do litoral paulista: o caso da Riviera de São Lourenço.

Pesquisador: Daniel De Renzo Barretti.

*O Sr. participou de entrevista em profundidade, não estruturada, realizada por telefone em novembro de 2021. A entrevista visa a obtenção de dados e informações acerca do empreendimento da Riviera de São Lourenço, bem como, captar diferentes perspectivas sobre a relação entre planejamento urbano, turismo e natureza a fim de corroborar e/ou confrontar com a linha de raciocínio que fundamenta esse trabalho de pesquisa, qual seja, uma perspectiva crítica que busca apreender o conceito e o lugar que ocupa a natureza no empreendimento Riviera de São Lourenço.*

*Ao participar deste estudo o Sr. permite que o (a) pesquisador Daniel De Renzo Barretti utilize as informações por você prestados na ocasião da entrevista. O Sr. tem liberdade de se recusar a participar e ainda se recusar a continuar participando em qualquer fase da pesquisa, sem qualquer prejuízo para a Sr. Sempre que quiser poderá pedir mais informações sobre a pesquisa através do telefone do pesquisador do projeto e, se necessário através do telefone do Comitê de Ética em Pesquisa.*

*A participação nesta pesquisa não traz complicações legais. e os procedimentos adotados nesta pesquisa obedecem aos Critérios da Ética em Pesquisa com Seres Humanos conforme Resolução no. 196/96 do Conselho Nacional de Saúde. Nenhum dos procedimentos usados oferece riscos à sua dignidade.*

*Todas as informações coletadas neste somente serão usadas pelo pesquisador e sua aplicação e citações no trabalho de pesquisa fica sujeita ao anonimato e consequente preservação da identidade dos participantes.*

<sup>DS</sup>  
DDRB

<sup>DS</sup>  
[REDACTED]



*Ao participar desta pesquisa a sra (sr.) não teve nenhum benefício direto. Entretanto, esperamos que este estudo traga informações importantes sobre o processo de implementação do loteamento da Riviera de São Lourenço, de forma que o conhecimento que será construído a partir desta pesquisa possa contribuir com o debate e a pluralidade de perspectivas sobre modelos e processos de urbanização e produção de espaços voltados ao uso turístico e sua relação com a natureza, onde o pesquisador se compromete a divulgar os resultados obtidos.*

*O Sr. não teve nenhum tipo de despesa para participar desta pesquisa, bem como nada foi pago por sua participação.*

#### Consentimento Livre e Esclarecido

Tendo em vista os itens acima apresentados, eu, de forma livre e esclarecida, manifesto meu consentimento quanto a participação da pesquisa. Declaro que recebi cópia deste termo de consentimento, e autorizo a realização da pesquisa e a divulgação dos dados obtidos neste estudo.

Miguel Bichir

Assinatura do Participante da Pesquisa

DocuSigned by:  
  
638342EDFABF411...

Assinatura do Pesquisador

DocuSigned by:  
**DANIEL DE RENZO BARRETTI**  
288CE3664748420...

## Entrevista II

*A Sra. participou de entrevista em profundidade, não estruturada, realizada por meio de plataforma virtual em dezembro de 2021. A entrevista visa a obtenção de dados e informações acerca do empreendimento da Riviera de São Lourenço, bem como, captar diferentes perspectivas sobre a relação entre planejamento urbano, turismo e natureza a fim de corroborar e/ou confrontar com a linha de raciocínio que fundamenta esse trabalho de pesquisa, qual seja, uma perspectiva crítica que busca apreender o conceito e o lugar que ocupa a natureza no empreendimento Riviera de São Lourenço.*

*Ao participar deste estudo a Sra. permite que o pesquisador Daniel De Renzo Barretti utilize as informações por você prestados na ocasião da entrevista. A Sra. tem liberdade de se recusar a participar e ainda se recusar a continuar participando em qualquer fase da pesquisa, sem qualquer prejuízo para a Sra. Sempre que quiser poderá pedir mais informações sobre a pesquisa através do telefone do pesquisador do projeto e, se necessário através do telefone do Comitê de Ética em Pesquisa.*

*A participação nesta pesquisa não traz complicações legais. e os procedimentos adotados nesta pesquisa obedecem aos Critérios da Ética em Pesquisa com Seres Humanos conforme Resolução no. 196/96 do Conselho Nacional de Saúde. Nenhum dos procedimentos usados oferece riscos à sua dignidade.*

*Todas as informações coletadas neste somente serão usadas pelo pesquisador e sua aplicação e citações no trabalho de pesquisa fica sujeita ao anonimato e conseqüente preservação da identidade dos participantes.*

<sup>DS</sup>  
DDR B

<sup>DS</sup>  
[REDACTED]

*Ao participar desta pesquisa a Sra. não teve nenhum benefício direto. Entretanto, esperamos que este estudo traga informações importantes sobre o processo de implementação do loteamento da Riviera de São Lourenço, de forma que o conhecimento que será construído a partir desta pesquisa possa contribuir com o debate e a pluralidade de perspectivas sobre modelos e processos de urbanização e produção de espaços voltados ao uso turístico e sua relação com a natureza, onde o pesquisador se compromete a divulgar os resultados obtidos.*

*A Sra. não teve nenhum tipo de despesa para participar desta pesquisa, bem como nada foi pago por sua participação.*

#### Consentimento Livre e Esclarecido

Tendo em vista os itens acima apresentados, eu, de forma livre e esclarecida, manifesto meu consentimento quanto a participação da pesquisa. Declaro que recebi cópia deste termo de consentimento, e autorizo a realização da pesquisa e a divulgação dos dados obtidos neste estudo.

Barbara Nicoli Reis Velez Ribeiro

Assinatura do Participante da Pesquisa

DocuSigned by:  
  
39D3E562B02F493...

Assinatura do Pesquisador

DocuSigned by:  
**DANIEL DE RENZO BARRETTI**  
288CE3664748420...

### Entrevista III

*O Sr. participou de entrevista em profundidade, não estruturada, realizada por meio de plataforma virtual em 23/09/2021. A entrevista visa a obtenção de dados e informações acerca do empreendimento da Riviera de São Lourenço, bem como, captar diferentes perspectivas sobre a relação entre planejamento urbano, turismo e natureza a fim de corroborar e/ou confrontar com a linha de raciocínio que fundamenta esse trabalho de pesquisa, qual seja, uma perspectiva crítica que busca apreender o conceito e o lugar que ocupa a natureza no empreendimento Riviera de São Lourenço.*

*Ao participar deste estudo o Sr. permite que o (a) pesquisador Daniel De Renzo Barretti utilize as informações por você prestados na ocasião da entrevista. O Sr. tem liberdade de se recusar a participar e ainda se recusar a continuar participando em qualquer fase da pesquisa, sem qualquer prejuízo para a Sr. Sempre que quiser poderá pedir mais informações sobre a pesquisa através do telefone do pesquisador do projeto e, se necessário através do telefone do Comitê de Ética em Pesquisa.*

*A participação nesta pesquisa não traz complicações legais. e os procedimentos adotados nesta pesquisa obedecem aos Critérios da Ética em Pesquisa com Seres Humanos conforme Resolução no. 196/96 do Conselho Nacional de Saúde. Nenhum dos procedimentos usados oferece riscos à sua dignidade.*

*Todas as informações coletadas neste somente serão usadas pelo pesquisador e sua aplicação e citações no trabalho de pesquisa fica sujeita ao anonimato e conseqüente preservação da identidade dos participantes.*

<sup>DS</sup>  
DDR B

<sup>DS</sup>  
[REDACTED]

*Ao participar desta pesquisa a sra (sr.) não teve nenhum benefício direto. Entretanto, esperamos que este estudo traga informações importantes sobre o processo de implementação do loteamento da Riviera de São Lourenço, de forma que o conhecimento que será construído a partir desta pesquisa possa contribuir com o debate e a pluralidade de perspectivas sobre modelos e processos de urbanização*

*e produção de espaços voltados ao uso turístico e sua relação com a natureza, onde o pesquisador se compromete a divulgar os resultados obtidos.*

*O Sr. não teve nenhum tipo de despesa para participar desta pesquisa, bem como nada foi pago por sua participação.*

#### Consentimento Livre e Esclarecido

Tendo em vista os itens acima apresentados, eu, de forma livre e esclarecida, manifesto meu consentimento quanto a participação da pesquisa. Declaro que recebi cópia deste termo de consentimento, e autorizo a realização da pesquisa e a divulgação dos dados obtidos neste estudo.

Filipe Toni Sofiati

Assinatura do Participante da Pesquisa

DocuSigned by:  
  
B87BCD7D5D4B473...

Assinatura do Pesquisador

DocuSigned by:  
**DANIEL DE RENZO BARRETTI**  
288CE3664748420...

## Entrevista IV

*O Sr. participou de entrevista em profundidade, não estruturada, realizada por meio de plataforma virtual em 08/07/2021. A entrevista visa a obtenção de dados e informações acerca do empreendimento da Riviera de São Lourenço, bem como, captar diferentes perspectivas sobre a relação entre planejamento urbano, turismo e natureza a fim de corroborar e/ou confrontar com a linha de raciocínio que fundamenta esse trabalho de pesquisa, qual seja, uma perspectiva crítica que busca apreender o conceito e o lugar que ocupa a natureza no empreendimento Riviera de São Lourenço.*

*Ao participar deste estudo a sra (sr) permite que o (a) pesquisador Daniel De Renzo Barretti utilize as informações por você prestados na ocasião da entrevista. O Sr. tem liberdade de se recusar a participar e ainda se recusar a continuar participando em qualquer fase da pesquisa, sem qualquer prejuízo para a Sr. Sempre que quiser poderá pedir mais informações sobre a pesquisa através do telefone do (a) pesquisador (a) do projeto e, se necessário através do telefone do Comitê de Ética em Pesquisa.*

*A participação nesta pesquisa não traz complicações legais. e os procedimentos adotados nesta pesquisa obedecem aos Critérios da Ética em Pesquisa com Seres Humanos conforme Resolução no. 196/96 do Conselho Nacional de Saúde. Nenhum dos procedimentos usados oferece riscos à sua dignidade.*

*Todas as informações coletadas neste somente serão usadas pelo pesquisador e sua aplicação e citações no trabalho de pesquisa fica sujeita ao anonimato e conseqüente preservação da identidade dos participantes.*

<sup>DS</sup>  
DDR B

<sup>DS</sup>  
[REDACTED]

*Ao participar desta pesquisa a sra (sr.) não teve nenhum benefício direto. Entretanto, esperamos que este estudo traga informações importantes sobre o processo de implementação do loteamento da Riviera de São Lourenço, de forma que o conhecimento que será construído a partir desta pesquisa possa contribuir com o debate e a pluralidade de perspectivas sobre modelos e processos de urbanização e*

*produção de espaços voltados ao uso turístico e sua relação com a natureza, onde o pesquisador se compromete a divulgar os resultados obtidos.*

*O Sr. não teve nenhum tipo de despesa para participar desta pesquisa, bem como nada foi pago por sua participação.*

#### Consentimento Livre e Esclarecido

Tendo em vista os itens acima apresentados, eu, de forma livre e esclarecida, manifesto meu consentimento quanto a participação da pesquisa. Declaro que recebi cópia deste termo de consentimento, e autorizo a realização da pesquisa e a divulgação dos dados obtidos neste estudo.

Marcos Duarte Junqueira

Assinatura do Participante da Pesquisa

DocuSigned by:  
  
ABF076C3F403476...

Assinatura do Pesquisador

DocuSigned by:  
**DANIEL DE RENZO BARRETTI**  
288CE3664748420...

## Entrevista V

*O Sr. participou de entrevista em profundidade, não estruturada, realizada por meio de plataforma virtual em 08/07/2022. A entrevista visa a obtenção de dados e informações acerca do empreendimento da Riviera de São Lourenço, bem como, captar diferentes perspectivas sobre a relação entre planejamento urbano, turismo e natureza a fim de corroborar e/ou confrontar com a linha de raciocínio que fundamenta esse trabalho de pesquisa, qual seja, uma perspectiva crítica que busca apreender o conceito e o lugar que ocupa a natureza no empreendimento Riviera de São Lourenço.*

*Ao participar deste estudo o Sr. permite que o (a) pesquisador Daniel De Renzo Barretti utilize as informações por você prestados na ocasião da entrevista. O Sr. tem liberdade de se recusar a participar e ainda se recusar a continuar participando em qualquer fase da pesquisa, sem qualquer prejuízo para a Sr. Sempre que quiser poderá pedir mais informações sobre a pesquisa através do telefone do (a) pesquisador (a) do projeto e, se necessário através do telefone do Comitê de Ética em Pesquisa.*

*A participação nesta pesquisa não traz complicações legais. e os procedimentos adotados nesta pesquisa obedecem aos Critérios da Ética em Pesquisa com Seres Humanos conforme Resolução no. 196/96 do Conselho Nacional de Saúde. Nenhum dos procedimentos usados oferece riscos à sua dignidade.*

*Todas as informações coletadas neste somente serão usadas pelo pesquisador e sua aplicação e citações no trabalho de pesquisa fica sujeita ao anonimato e conseqüente preservação da identidade dos participantes.*

<sup>DS</sup>  
DDRB

<sup>DS</sup>  
[REDACTED]

*Ao participar desta pesquisa o Sr. não teve nenhum benefício direto. Entretanto, esperamos que este estudo traga informações importantes sobre o processo de implementação do loteamento da Riviera de São Lourenço, de forma que o conhecimento que será construído a partir desta pesquisa possa contribuir com o debate e a pluralidade de perspectivas sobre modelos e processos de urbanização e produção de espaços voltados ao uso turístico e sua relação com a natureza, onde*



*o pesquisador se compromete a divulgar os resultados obtidos.*

*O Sr. não teve nenhum tipo de despesa para participar desta pesquisa, bem como nada foi pago por sua participação.*

#### Consentimento Livre e Esclarecido

Tendo em vista os itens acima apresentados, eu, de forma livre e esclarecida, manifesto meu consentimento quanto a participação da pesquisa. Declaro que recebi cópia deste termo de consentimento, e autorizo a realização da pesquisa e a divulgação dos dados obtidos neste estudo.

Fernando Almeida Poyatos

Assinatura do participante da Pesquisa

DocuSigned by:  
  
2192B89EC587402...

Assinatura do Pesquisador

DocuSigned by:  
**DANIEL DE RENZO BARRETTI**  
288CE3664748420...