

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO**  
**FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS**  
**HUMANAS DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**

**DANIELA DURÃES DE OLIVEIRA**

**O turismo e a produção do espaço em Ubatuba, SP**

**Tourism and production of space in Ubatuba, SP**

São Paulo  
2022

DANIELA DURÃES DE OLIVEIRA

**O turismo e a produção do espaço em Ubatuba, SP**

Trabalho de Graduação Integrado (TGI) apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, da Universidade de São Paulo, como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Área de Concentração: Geografia Humana

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

São Paulo

2022

Autorizo a reprodução e divulgação total ou 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

Ot                      Oliveira, Daniela  
                            O turismo e a produção do espaço em Ubatuba, SP /  
                            Daniela Oliveira; orientadora Rita de Cássia Ariza  
                            Cruz - São Paulo, 2022.  
                            63 f.

TGI (Trabalho de Graduação Individual)- Faculdade  
de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da  
Universidade de São Paulo. Departamento de Geografia.

1. Turismo. 2. Produção do espaço. 3. Urbanização  
turística. 4. Residências secundárias. 5. Ubatuba. I.  
Cruz, Rita de Cássia Ariza, orient. II. Título.

OLIVEIRA, Daniela Durães. **O turismo e a produção do espaço em Ubatuba, SP**. Trabalho de Graduação Integrado (TGI) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.

Aprovado em:

Banca Examinadora

Prof. Dr. \_\_\_\_\_ Instituição \_\_\_\_\_

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

Prof. Dr. \_\_\_\_\_ Instituição \_\_\_\_\_

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

Prof. Dr. \_\_\_\_\_ Instituição \_\_\_\_\_

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

Prof. Dr. \_\_\_\_\_ Instituição \_\_\_\_\_

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

Dedico este trabalho à minha tia  
Taciana que é eterna em meus  
pensamentos e guardo para sempre em  
meu coração.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço aos meus pais, Marcos e Ivanete e aos meus avós, Delmiro, Tereza e Júlia por todo carinho, amor, dedicação e apoio nos meus estudos.

A todos os amigos que tive o privilégio de conhecer na graduação. Às minhas amigas e companheiras de vida, Ana Carolina, Bárbara, Cira e Marília, que sempre me acolheram e me apoiaram.

À minha amiga, companheira de graduação e de trabalho, Jaqueline, que foi muito importante no processo de realização deste trabalho, por todo apoio e carinho.

Ao Grupo de Estudos Regionais e do Turismo.

À todas as professoras e professores do Departamento de Geografia. Agradeço especialmente a minha orientadora, Prof<sup>a</sup> Rita De Cássia Ariza da Cruz, pela excelente orientação e por todo apoio durante o processo de escrita do meu trabalho.

*“A mitificação em torno das paisagens  
naturais tem alimentado os fluxos  
turísticos e a conexão dos lugares  
com o mundo que o atravessa.  
Decifrar tais mitos é prevenir que  
estes lugares sejam devorados, antes  
que o encantamento com o turismo  
transforme-se em uma versão  
contemporânea da caixa de Pandora.”*

Maria Tereza Duarte Paes Luchiari.

## RESUMO

OLIVEIRA, Daniela Durães. **O turismo e a produção do espaço em Ubatuba, SP**. 2022. 63 f. Trabalho de Graduação Individual (TGI) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.

Ubatuba possui um território complexo, permeado por diferentes Unidades de Conservação, tombamentos patrimoniais, laços regionais diversificados, conflitos entre antigos e novos valores de uso e de troca e sofre grande influência de uma atividade turística consolidada. O presente trabalho tem como objetivo analisar o a produção do espaço geográfico no município de Ubatuba e a participação do fenômeno turístico nesse processo. Para entender as transformações e reorganizações socioespaciais de Ubatuba e o papel da atividade turística nesses processos contemporâneos, o trabalho mobiliza dois conceitos principais para guiar sua investigação: o de *produção do espaço* e o de *urbanização turística*, e debate o desenvolvimento do fenômeno das segundas residências na região. Por fim, faz uma análise da espacialização do fenômeno do Airbnb em Ubatuba para compreender como a atividade turística segue se apropriando de novos meios para continuar se reproduzindo nesse território e quais são os possíveis impactos resultantes da atividade desse modelo de negócio.

Palavras-chave: Airbnb. Produção do espaço. Turismo. Residências Secundárias. Urbanização turística. Ubatuba.



## ABSTRACT

OLIVEIRA, Daniela Durães. **Tourism and the production of space in Ubatuba, SP**. 2022. 63 f. Trabalho de Graduação Individual (TGI) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.

Ubatuba has a complex territory, permeated by different Conservation Units, protected heritage, diversified regional ties, conflicts between old and new values of use and exchange and is greatly influenced by a consolidated tourist activity. The present work aims to analyze the space production in the city of Ubatuba and the participation of the tourist phenomenon in this process. In order to understand the socio-spatial transformations and reorganizations of Ubatuba and the role of tourism in these contemporary processes, the work mobilizes two main concepts to guide its investigation: *space production* and *tourist urbanization*, and discusses the development of the phenomenon of second homes in the region. Finally, it analyzes the spatialization of the Airbnb phenomenon in Ubatuba to understand how tourist activity continues to appropriate new means to continue reproducing in this territory and what are the possible impacts resulting from the activity of this business model.

**Keywords:** Airbnb. Production of space. Tourism. Second Homes. Tourist urbanization. Ubatuba.

## LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1: LOCALIZAÇÃO DO LITORAL NORTE PAULISTA.	21
FIGURA 2: FLUXOGRAMA DA ARTICULAÇÃO DA REDE VIÁRIA, LITORAL NORTE, SP.	27
FIGURA 3: IMAGEM DE SATÉLITE DO MUNICÍPIO DE UBATUBA E MANCHAS DE OCUPAÇÃO.	35
FIGURA 4: IMAGEM DE SATÉLITE DA REGIÃO SUL DO MUNICÍPIO DE UBATUBA.	36
FIGURA 5: IMAGEM DE SATÉLITE DA REGIÃO NORTE DO MUNICÍPIO DE UBATUBA.	36
FIGURA 6: ALAGAMENTO NO BAIRRO ESTUFA, MUNICÍPIO DE UBATUBA NO DIA 01/01/2021.	40
FIGURA 7: CROQUI DO UBATUBA MALL AEROPORTO.	42
FIGURA 8: DISTRIBUIÇÃO DOS TIPOS DE ACOMODAÇÕES DISPONÍVEIS NA PLATAFORMA DO AIRBNB NO MUNICÍPIO DE UBATUBA.	56
FIGURA 9: VALORES DE DIÁRIA ENTRE O LOTEAMENTO DE ITAMAMBUCA E A REGIÃO CENTRAL, NOS DIAS 01/12/2022 A 01/02/2023.	56

## LISTA DE FOTOS

FOTO 1 E 2: MOSAICO DE FOTOS PRAIA DE TONINHAS FACE SUL.	39
FOTO 3 E 4 : MOSAICO DE FOTOS PRAIA DE TONINHAS FACE NORTE.	39
FOTO 5: FACHADA DE RESTAURANTE NA AVENIDA IPEROIG, UBATUBA (19/04/2022).	41
FOTO 6: VISTA PARCIAL DA RUA GUARANI (19/04/2022).	41
FOTO 7: VISTA PARCIAL DE TERRENO DO FUTURO EMPREENDIMENTO UBATUBA MALL (19/04/2022).	42
FOTO 8: EDIFÍCIOS NA PRAIA GRANDE, UBATUBA (20/04/2022).	47
FOTO 9: EDIFÍCIOS NA PRAIA DE TONINHAS, UBATUBA (20/04/2022).	48

## **LISTA DE GRÁFICOS**

GRÁFICO 1: PORCENTAGEM DOS TIPOS DE ACOMODAÇÕES DISPONÍVEIS NA PLATAFORMA AIRBNB EM UBATUBA. 55

## **LISTA DE MAPAS**

MAPA 1: UNIDADES DE CONSERVAÇÃO DE UBATUBA, SP.	22
MAPA 2: EVOLUÇÃO DAS MANCHAS DE OCUPAÇÃO DO FINAL DA DÉCADA DE 1960 E 2001 DO MUNICÍPIO DE UBATUBA.	34

## **LISTA DE TABELAS**

TABELA 1: POPULAÇÃO TOTAL RESIDENTE NO MUNICÍPIO DE UBATUBA. 32

TABELA 2: EVOLUÇÃO DA TAXA DE CRESCIMENTO DO NÚMERO DE DOMICÍLIOS PARTICULARES DE USO OCASIONAL, DE 1970 ATÉ 2000, NO MUNICÍPIO DE UBATUBA. 45

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BR-101	Rodovia Rio-Santos
CPTEC	Centro de Previsão do Tempo e Estudos Climáticos
DPUO	Domicílios Particulares Não-Ocupados de Uso Ocasional
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
PESM	Parque Estadual da Serra do Mar
RJ	Rio de Janeiro
SABs	Sociedade Amigos do Bairro
SDUB	Aeroporto de Ubatuba
SMA	Secretaria de Meio Ambiente
SP	São Paulo
SP-055	Rodovia Dr. Manoel Hipólito Rego
SP-099	Rodovia dos Tamoios
SP-125	Rodovia Oswaldo Cruz

## **SUMÁRIO**

<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>17</b>
<b>1. CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA E FORMAÇÃO TERRITORIAL DE UBATUBA</b>	<b>20</b>
1.1 Localização	20
1.2 Caracterização do meio físico	22
1.3 Processo de formação territorial	23
1.4 Início da organização da atividade turística na região	26
<b>2. O TURISMO COMO VETOR DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO DE UBATUBA</b>	<b>30</b>
2.1 A urbanização turística	31
2.2 O fenômeno da segunda residência e os condomínios fechados	43
<b>3. O TURISMO EM UBATUBA E AS PLATAFORMAS DE HOSPEDAGEM</b>	<b>51</b>
3.1 O caso do airbnb	51
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>60</b>
<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>61</b>



## INTRODUÇÃO

Ubatuba possui um território complexo, permeado por diferentes Unidades de Conservação, tombamentos patrimoniais, laços regionais diversificados, conflitos entre antigos e novos valores de uso e de troca e sofre grande influência de uma atividade turística consolidada. O turismo se configura como vetor da produção do espaço geográfico na região, sendo fruto de um longo processo histórico e de uma trama de convergências de fatores.

No litoral norte paulista, desde o período colonial, diferentes forças econômicas impulsionaram mudanças de transformações sócio-espaciais demandando da região diferentes formas de organização social e do trabalho, habilidades técnicas e configurações territoriais distintas, que deram textura ao tempo e construíram materializações e especializações únicas. (LUCHIARI, 1999, p.78).

São essas transformações organizacionais que fazem esse território ser singular e seguem impactando as dinâmicas locais contemporâneas.

Tendo como pressuposto estudar as transformações e reorganizações socioespaciais de Ubatuba e o papel do turismo nesses processos contemporâneos, o trabalho pretende mobilizar dois conceitos principais para guiar sua investigação: o de *produção do espaço* e o de *urbanização turística*.

O espaço é o lugar no qual as contradições e conflitos se manifestam, pois, segundo Lefebvre (2016) ele está essencialmente ligado à reprodução das relações sociais de produção, sendo homogêneo e desarticulado, assim:

Trata-se da produção no sentido amplo: produção de relações sociais e reprodução de determinadas relações. É nesse sentido que o espaço inteiro torna-se o lugar dessa reprodução, aí incluímos o espaço urbano, os espaços de lazeres, os espaços ditos educativos, os da cotidianidade etc. Essa reprodução se realiza através de um esquema relativo à sociedade existente, cujo caráter essencial é ser conjunta-disjunta, dissociada mantendo uma unidade, a do poder, na fragmentação (LEFEBVRE, 2016, p.48).

Mesmo os espaços de turismo e lazer, que parecem não ter ligação com o trabalho e com a produção, são “precisamente lugares nos quais se reproduzem as relações de produção, o que não exclui, mas inclui, a reprodução pura e simples da força do trabalho.” (LEFEBVRE, 2016, p.49).

O turismo invade o tempo do não trabalho e faz com que o espaço se torne uma mercadoria baseada no consumo sustentado por suas características morfológicas, históricas e culturais. Dessa forma, criam-se lugares turísticos sustentados por simulacros necessários para acentuar sua comercialização e especulação.

A reprodução espacial, voltada para o reprodutivo e para o repetitivo, produz os simulacros no espaço, consumidos enquanto espaços de turismo e lazer, enquanto simulação de um espaço novo - na realidade, um espaço fragmentado, reduzido e limitado pelas necessidades da acumulação. O espaço do turismo e do lazer são espaços visuais, presos ao mundo das imagens que impõem a redução do simulacro. E que reduzem a apropriação enquanto “mercadoria de uso temporário” definida pelo tempo de não-trabalho (CARLOS, 2002, p.176).

Na contemporaneidade o turismo atinge novas esferas da vida e “surge como uma atividade altamente lucrativa que se afirma na esteira da crise dos setores tradicionais da economia e das necessidades, sempre renovadas, da acumulação do capital vinculada ao pleno da reprodução.” (CARLOS, 2002, p.50). Assim, os espaços, que antes possuíam outros valores de uso, transformados em mercadoria, entram no circuito da comercialização submetendo-se ao jogo imobiliário.

O processo de reprodução do espaço, no mundo moderno, se submete cada vez mais ao jogo do mercado imobiliário - na medida em que há novas estratégias para a acumulação que se realiza por meio dos empreendedores imobiliários - e das políticas estratégicas do Estado - que tende a criar o espaço da dominação e do controle. Com isso transforma-se substancialmente o uso do espaço e, conseqüentemente, o acesso da sociedade a ele (CARLOS, 2002, p.175).

A atividade turística pode ser vetor da urbanização de uma determinada localidade e atuar como uma ruptura com os valores de uso pretéritos. As cidades turísticas são organizadas para o consumo de bens, serviços e paisagens como afirma Luchiari:

A urbanização turística coloca as cidades no mercado de paisagens naturais e artificiais. Algumas cidades chegam a redefinir toda sua vida econômica em função do desenvolvimento turístico, reorganizando-se para produzir paisagens atrativas para o consumo e para o lazer (LUCHIARI, 1998, p.17).

Nesse contexto, o processo de urbanização é um fator importante na organização territorial dos lugares turísticos, trazendo consigo a lógica das cidades emissoras, como é o caso de Ubatuba e São Paulo. Esse processo é baseado na exclusão socioespacial, que acaba prejudicando diretamente as comunidades locais da região e pode ser compreendido através da leitura da paisagem do litoral norte, de forma que:

O entendimento da produção do espaço geográfico no litoral norte como parte de uma totalidade que é a reprodução da metrópole paulista permitiu ver esse processo assentado numa hierarquização sócio-espacial que teve por base as belezas naturais: as praias de paisagem mais expressiva destinadas aos mais ricos, as praias de paisagem mais comum deixadas para um turismo mais popular e os sertões, distantes da praia, aos mais pobres, migrantes ou uma população tradicional (SCIFONI, 2006, p.21).

Assim, a urbanização turística traz a imposição de normas criadas e valorizadas nos centros urbanos, emissores de turistas, que irão se sobrepor aos valores locais, reconfigurando o espaço e suas representações sociais.

Diante do exposto, foi feita a escolha de se buscar o entendimento sobre como ocorreu o processo de produção do espaço geográfico de Ubatuba, percorrendo o caminho de sua formação territorial, que resultou nessa trama complexa, conflituosa e contraditória, para assim, pensar como o turismo se insere nesse território na contemporaneidade. Também busca-se desenvolver um pensamento crítico a respeito da atividade turística da região e de suas implicações na vida das populações locais. Dessa forma, o presente trabalho tem como objetivo analisar o processo de produção do espaço no município de Ubatuba e entender qual a participação do fenômeno turístico nele.

Para a elaboração da pesquisa foi efetuado levantamento bibliográfico e cartográfico da área de estudo e seu entorno, consultando órgãos oficiais, municipais, estaduais e federais. Também foi feita uma revisão bibliográfica e fichamentos de textos que norteiam os conceitos e as temáticas abordadas no trabalho. Além disso, foi realizado um trabalho de campo no município de Ubatuba entre os dias 18/04 até 25/04/2022. A data escolhida foi pensada para que o trabalho de campo ocorresse durante um período que abrangesse o feriado de Tiradentes e os dias úteis da semana, sendo assim possível observar e comparar as diferentes dinâmicas sociais que ocorrem durante e após um feriado.

O trabalho está dividido em três partes. O primeiro capítulo é dedicado a uma caracterização geográfica e histórica do município de Ubatuba para compreender qual foi o pano de fundo, em sua formação territorial, e quais fatores convergiram para que fosse possibilitado o desenvolvimento da atividade turística na região. O segundo capítulo busca tecer uma discussão acerca de dois fenômenos centrais e imbricados, frutos da atividade turística, para compreender o processo de produção do espaço do município de Ubatuba: a urbanização turística e as segundas residências. Por fim, o terceiro capítulo aborda o lado contemporâneo do turismo em Ubatuba, para isso faz uma breve análise sobre a espacialização da plataforma *Airbnb* no município, para entender como ela se beneficia do fenômeno das segundas residências e quais são os impactos espaciais gerados por esse modelo de negócio.

## **1. CARACTERIZAÇÃO GEOGRÁFICA E FORMAÇÃO TERRITORIAL DE UBATUBA**

O município de Ubatuba está inserido em um complexo paisagístico litorâneo único, de natureza exuberante e preservada por uma vasta legislação ambiental. Com o início da organização da atividade turística, na década de 1970, essa localidade passou a ser um destino massivo de turistas de diferentes regiões do país, destacando-se a Região Metropolitana de São Paulo como principal emissor de turistas. Desde então o turismo tornou-se a principal atividade econômica do município e deixou marcas específicas em suas dinâmicas socioespaciais.

Para analisar a participação do turismo na produção do espaço de Ubatuba, este capítulo busca fazer uma caracterização geográfica e histórica acerca deste município para compreender qual foi o pano de fundo, em sua formação territorial, e quais fatores convergiram para que fosse possibilitado o desenvolvimento da atividade turística na região.

Em linhas gerais, pode-se destacar, com base em Luchiari (1999), três fases históricas com diferentes dinâmicas de organização socioespacial e configurações territoriais que ocorreram na região antes do desenvolvimento contemporâneo da atividade turística. A primeira fase vai do período colonial até o final do século XIX, na qual a região estava inserida na lógica mercantil dos ciclos econômicos coloniais, oscilando entre momentos de inserção e exclusão na trama política e econômica mundial. A segunda fase, datada do início do século XX até o início da década de 1950, é caracterizada por uma marginalização econômica da região dentro do contexto econômico nacional. Nessa fase a lógica territorial era baseada no modo de vida tradicional das comunidades caiçaras do litoral norte. E, por fim, uma terceira fase de ruptura, que ocorre entre as décadas de 1950 e 1970, na qual encontram-se os vetores que transformaram completamente a organização socioespacial local (LUCHIARI, 1999).

### **1.1 Localização**

O município de Ubatuba está situado no litoral norte do Estado de São Paulo, região sudeste do Brasil. Ubatuba faz fronteira com os municípios de Paraty a norte, São Luiz do Paraitinga e Cunha a oeste e Caraguatatuba e Natividade da Serra ao

sul. Também tem como limite físico o Oceano Atlântico a sudeste e a crista da Serra do Mar a noroeste (Figura 1).

Figura 1: Localização do litoral norte paulista.



Fonte: PANIZZA et al, 2003.

O município é constituído por dois distritos, Ubatuba e Picinguaba, e pertence à Mesorregião do Vale do Paraíba Paulista e da Microrregião de Caraguatatuba. Tem uma área territorial de 708,105km<sup>2</sup> e população estimada de 92.819 pessoas (IBGE, 2021), do que resulta uma densidade demográfica de 1,12 hab/km<sup>2</sup>.

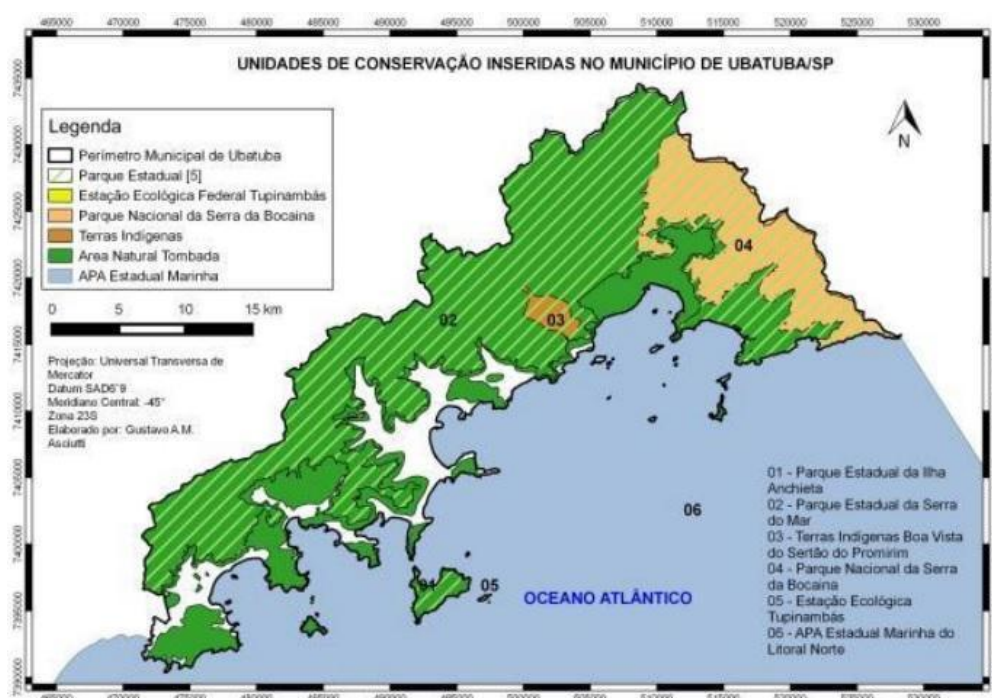
Os acessos principais a Ubatuba são feitos por estradas que passam por três regiões: Vale do Paraíba, Baixada Santista e Sul Fluminense. O acesso regional do Vale do Paraíba é feito pela Rodovia dos Tamoios (SP-099), que liga São José dos Campos a Caraguatatuba, e pela Rodovia Oswaldo Cruz (SP-125), que liga Taubaté a Ubatuba. Já o acesso regional da Baixada Santista e do Sul Fluminense ocorre pela Rodovia Rio-Santos (BR-101), que também recebe o nome de Rodovia Dr. Manoel Hipólito Rego (SP-055) na faixa paulista do litoral.

## 1.2 Caracterização do meio físico

O município de Ubatuba é composto por um conjunto de atributos naturais, protegidos por uma extensa legislação ambiental, que viraram local de interesse paisagístico-ecológico e atuaram para que o município se tornasse um símbolo da preservação ambiental paulista.

Ubatuba é constituído por várias Unidades de Conservação como, por exemplo, o Parque Nacional da Serra da Bocaina, os Parques Estaduais da Serra do Mar e da Ilha da Anchieta, a Estação Ecológica Tupinambás e a Terra Indígena da Boa Vista do Sertão do Promirim e por uma área Tombada da Serra do Mar (Mapa 1).

Mapa 1: Unidades de Conservação de Ubatuba, SP.



Fonte: Atlas das Unidades de Conservação Ambiental do Estado de São Paulo, SMA (2000).

Ubatuba está circunscrito no domínio morfoclimático e fitogeográfico dos *Mares de Morros*, que é composto por morros costeiros, escarpas do tipo *Serra do Mar*, planícies meândricas e recoberto por florestas tropicais da Mata Atlântica (AB'SABER, 2005). A Serra do Mar é um extenso acidente geomorfológico na porção sul-oriental do Escudo Brasileiro (AB'SABER, 1962) que apresenta uma topografia fortemente acidentada na face marítima.

Assim como o restante da costa brasileira, o litoral norte de São Paulo apresenta uma faixa litorânea recortada, fato que

[...]favoreceu o povoamento e a colonização nos séculos XVI e XVII devido a abundância de sítios portuários, favoráveis às condições de navegação da época e pela possibilidade que ofereceram ao estabelecimento de núcleos urbanos as inúmeras pequenas planícies sedimentares aí existentes (SILVA, 1975, p.17).

Apesar da estrutura das planícies meândricas sedimentares ter sido um condicionante favorável à ocupação portuguesa no início da colonização, a morfologia das escarpas da Serra do Mar gerou problemas posteriores para o processo de ocupação do espaço local e acarretou em dificuldades para construir ligações entre o Planalto Paulista a faixa litorânea (SILVA, 1975).

### **1.3 Processo de formação territorial**

A ocupação portuguesa no litoral norte do Estado de São Paulo teve início no século XVI em decorrência da possibilidade de explorar os recursos naturais da região. Assim, o lugar foi inserido na lógica mercantil, em uma conjuntura caracterizada por uma variação “entre uma dinâmica de inserção e uma dinâmica de isolamento, que faziam parte da mesma lógica geral: a integração ou a marginalização da região na política econômica mundial de produtos para a exportação.” (LUCHIARI, 1999, p.79).

Neste contexto, foi fundada a Vila Nova da Exaltação à Santa Cruz de Salvador Ubatuba em 1637. O território foi apropriado pelos agentes coloniais mercantis e religiosos, que acabaram por alterar a organização das dinâmicas espaciais pré-existentes, marginalizando as populações originárias. Como consequência, esta realidade excludente “impôs a hegemonia do espaço privado e transformou a desigualdade social em constituinte da formação do território brasileiro” (LUCHIARI, 1999, p.82).

O padrão de urbanização implantado pelos portugueses nas vilas coloniais era sob a forma de *tabuleiro de xadrez* e o desenho espacial das regiões portuárias, como era o caso da Vila de Ubatuba, se deu no formato de redes de drenagem articuladas para fazer a conexão do escoamento das mercadorias com o mercado externo.

A ocupação do território colonial estrutura-se num padrão voltado para fora, isto é, a apropriação de espaços obedece a um itinerário que exprime o sentido prioritário dos fluxos. O desenho espacial básico observado é o denominado “bacia de drenagem” em que um eixo de circulação central ramifica-se por caminhos que vão buscar as zonas de produção e este eixo

tem por destino um porto que articula os lugares drenados com os fluxos do comércio ultramarino. (MORAES, 2005, p.68).

Em um primeiro momento do período colonial mercantil, Ubatuba se insere na rota do ciclo econômico do açúcar, servindo como ponto de escoamento de mercadorias e local para o estabelecimento de engenhos de cana-de-açúcar. Posteriormente, com o ciclo do ouro entre os séculos XVII e XVIII, a região do litoral norte passou a ter um maior destaque econômico sendo importante ponto estratégico como porto exportador no escoamento do ouro para Portugal. Entretanto, quando o eixo que ligava o litoral paulista a Minas Gerais e Mato Grosso é alterado e passa a ter o Rio de Janeiro como porto de exportação, o litoral norte passa por um período de declínio econômico e de êxodo demográfico (LUCHIARI, 1999).

A região só voltou a ter uma fase de dinamização e prosperidade quando se inseriu como porto e produtora no ciclo cafeeiro no século XIX, fato que resultou “no aumento demográfico e intensa utilização do solo inclusive nas encostas da Serra do Mar” (LUCHIARI, 1999, p.82). Porém, o declínio da fase cafeeira no litoral paulista ocorreu depois da inauguração da ferrovia que ligava Santos a São Paulo e com a ligação entre o Rio de Janeiro e São Paulo. Desse modo,

[...]a partir do fim da segunda metade do século XIX, o litoral norte começou entrar em decadência. Relacionando-se apenas por mar com Santos e RJ, ficou à margem do desenvolvimento do planalto, que se deu com o cultivo de café na região (SILVA, 1975, p.57).

A produção cafeeira passou a adentrar o território paulista e provocou um aumento da ocupação populacional no interior do Estado. Nesse processo, a cidade de São Paulo se tornou um ponto estratégico na escoação do café até o porto de Santos. Sendo que, de acordo com Luchiari

Este processo se efetuou a partir de uma base capitalista estruturada no desenvolvimento de centros regionais, com a melhoria da infra-estrutura (urbana, viária e de transporte) e dos serviços necessários à produção e à reprodução da força de trabalho. Estas condições acabariam por favorecer o nascimento da indústria e de uma nova forma de organização urbana e social, deixando para trás a hegemonia agro-exportadora (LUCHIARI, 1999, p.85).

Assim, diferente de parte do Estado que sofria um processo de urbanização, o litoral norte passa por um período de décadas de retração econômica e

[...]a população que não emigrava se concentrava nas sedes de municípios, e as comunidades caiçaras passavam a ocupar as pequenas planícies espalhadas ao longo da costa, pouco avançando sobre as encostas da serra com suas roças de subsistência (LUCHIARI, 1999, p.82).



Ao longo do período colonial, imperial e no início da República, a região do litoral norte do Estado de São Paulo teve pouca modificação em seu papel no contexto nacional e internacional. Porém, no início do século XX, após o declínio da economia cafeeira nessa localidade, a lógica organizacional regional é alterada e passa a ser baseada no modo de vida tradicional caiçara<sup>1</sup>. Logo a região passa a ocupar um lugar de marginalização econômica que, de acordo com Luchiari, “volta-se para uma economia familiar com poucos excedentes e para o fortalecimento da cultura caiçara” (LUCHIARI, 1999, p.78).

O modo de vida caiçara representa um exemplo único de formação cultural que resistiu por diferentes períodos históricos, se fortalecendo nos momentos de declínio dos ciclos econômicos, segundo Luchiari (1999). Essa população tradicional tinha uma dinâmica singular de organização socioespacial baseada em uma dimensão de uso coletivo dos espaços

A praia era o território onde se tecia a trama das relações sociais, os pontos de articulação com o mundo exterior, e os territórios de convivência entre as famílias caiçaras. Os territórios do sertão e da praia se contrapunham. Na praia se localizavam a escola, a igreja, a venda, e as moradias. O sertão era o lugar do trabalho, em que se encontravam as roças, os banais e as regiões especiais da floresta. Durante meio século os caiçaras fizeram emergir daquelas paisagens a sua alma transformando ambas num lugar (LUCHIARI, 1999, p.90).

Esse período foi economicamente caracterizado pela “pequena produção agrícola realizada nos sertões, a comercialização dos excedentes através das canoas de voga para as outras áreas do litoral, o artesanato e a pesca artesanal” (BESPALEC; BORTOLOZZI, 2010, p.2). Tais fatores foram centrais para a reprodução social dos caiçaras.

Entre os anos de 1950 e 1970, esse espaço é novamente reorganizado, devido a ampliação e melhoria dos modais de circulação, com a construção da rodovia Rio-Santos (BR-101) e a influência do início de uma organização da atividade turística na região. Segundo Luchiari, esse processo “Representa o início de uma ruptura, quando a valorização turística das paisagens naturais passa a ser o principal vetor de integração da região ao contexto estadual, nacional e mundial.” (LUCHIARI, 1999, p.79).

Essa nova reorganização espacial ocorreu como consequência da convergência de fatores que aconteceram ao decorrer do século XX no cenário

---

<sup>1</sup> De acordo com Luchiari (1999) “O caiçara surgiu como um resíduo de segmentos desprivilegiados (índios e negros) que se somaram aos agentes da ocupação (europeus).”

nacional estatal brasileiro. De acordo com Moraes (2005), na década de 1930, é instituído o moderno aparelho do Estado no Brasil e criam-se agências e normas governamentais de ordenamento do espaço como por exemplo: o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), o código florestal e ações conservacionistas como os Parques Nacionais cuja origem é diretamente vinculada a um uso turístico. Em seguida, na década de 1950 é consolidado um aparato de estrutura voltada ao planejamento estatal, que tem como ponto central de atuação a intervenção no território. O Estado brasileiro mostra-se potente em sua capacidade de produzir o espaço e entra em uma nova fase de desenvolvimentismo no início do período militar (MORAES, 2005).

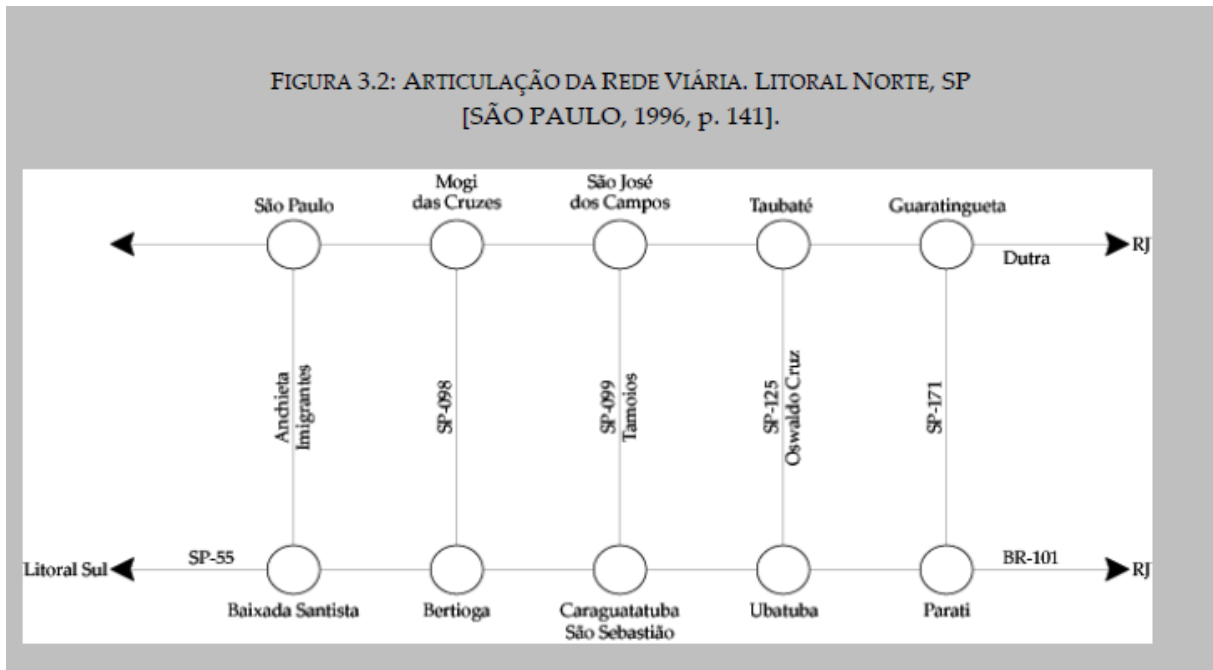
É nesse contexto de aparelhamento do Estado para planejar e gerir o território que são criadas importantes obras de infraestrutura responsáveis por conectar diferentes regiões do território brasileiro. Assim, são inauguradas as ampliações e melhorias das estradas e a instalação das redes elétricas que ligam as grandes cidades da região com o litoral norte do Estado de São Paulo. Esses são alguns dos fatores que constituíram o pano de fundo que possibilitou o início da atividade turística em Ubatuba e no seu entorno.

#### **1.4 Início da organização da atividade turística na região**

O início da expansão do turismo de veraneio na costa de São Paulo ocorre na Baixada Santista. Porém, com o passar do tempo, uma convergência de fatores resultou no processo de criação de um novo lugar para o estabelecimento dessa atividade. Deste modo, a zona de veraneio da elite avançou para o Litoral Norte do Estado (SCIFONI, 2006).

Entre a década de 1950 até 1980, as estradas que ligavam as cidades da região do litoral norte com os municípios da região do Vale do Paraíba tiveram sua infraestrutura melhorada e foram asfaltadas. O acesso entre as cidades foi facilitado e se estabeleceu uma maior conexão entre os municípios e as regiões próximas. Como consequência organizou-se em alguns trechos das estradas pontos de desenvolvimento da atividade de serviços e comércios para atender melhor a nova demanda populacional (SILVA, 1975). Algumas dessas estradas são conhecidas atualmente como: Rodovia Rio-Santos (BR-101), Rodovia Oswaldo Cruz (SP-125), Rodovia dos Tamoios (SP- 099) (Figura 2).

Figura 2: Fluxograma da articulação da rede viária, litoral norte, SP.



Fonte: São Paulo, 1996, p. 141

O marco temporal dessa reorganização espacial é a inauguração da BR-101. Essa rodovia estava desde a década de 1960 nos planos do governo militar, que enxergava nela “uma possibilidade para a ampliação do desenvolvimento do capital” (PAES, 1999, p.138) no litoral norte de São Paulo.

O Estado como ator principal do processo de produção do espaço geográfico no litoral norte de São Paulo

concebe a forma como deve se dar a apropriação deste espaço, uma apropriação privada, fundamentada na hierarquização social dos espaços, que produz também uma segregação sócio-espacial e que tem como base os atributos estéticos da paisagem (SCIFONI, 2006, p. 207).

Segundo Scifoni (2006), foi sob essa lógica que se criaram os instrumentos de planejamento territorial estatal estabelecidos para a região. Assim surgiu o Projeto Turis, Plano de Aproveitamento Turístico, que foi encomendado pela Embratur e tinha como inspiração uma visão de desenvolvimento turístico do litoral francês. Esse projeto só foi colocado em prática com a abertura do grande eixo viário, a BR-101.

O projeto indicava a ocupação das praias por meio de uma classificação baseada na correlação entre a condição social dos frequentadores e os atributos estéticos da paisagem. Assim, as praias mais bonitas seriam destinadas para os segmentos de maior renda, enquanto as praias mais comuns deveriam voltar-se à massificação turística (SCIFONI, 2006, p. 209).

Com o objetivo de o litoral norte de São Paulo “seducir um turismo-veraneio de alta renda” (SCIFONI, 2006, p.212), a BR-101 foi inaugurada em 1974 no trecho que ligava Ubatuba ao Rio de Janeiro.

A intervenção promovida na região pela rodovia Rio-Santos foi um vetor material e simbólico para a valorização do solo urbano, para a criação de um mercado de terras nesta área litorânea, para a redefinição da dinâmica demográfica e para uma nova reorganização de grupos sociais (Luchiari, 1999, p.11).

Com os acessos facilitados e a emergência da classe média e da elite urbana paulista, a população de maior poder aquisitivo passa a comprar terras a baixo custo para a construção de residências de veraneio nas praias, definindo-se um mercado imobiliário responsável pelo loteamento e comercialização dessas terras, que outrora era ocupada pelos caçaras e loteadores descapitalizados.

O primeiro passo para a atuação do capital da incorporação nesta faixa do litoral paulista foi a constituição de um mercado de terras, já que até então predominava em vários setores da costa a terra explorada em regime camponês: a propriedade era constituída basicamente pela posse da terra, algumas precariamente tituladas em cartório, outras sem titulação alguma (SCIFONI, 2006, p.143).

Assim, uma extensão de costa passou a ser território privado. A população caçara foi expropriada de suas terras e, junto com os migrantes das classes populares, foram segregados a partes mais afastadas da praia, perto da encosta dos morros. Inserido neste contexto, segundo Scifoni (2006, p. 244), tem-se o fato de que “a terra ganhou outra fisionomia social e outra dimensão histórica, transformando-se de meio de vida em mercadoria produzida, inserida em um circuito comercial, passagem de sua qualidade de uso para valor de troca.”.

A economia local passou a ser submetida às lógicas trazidas pela urbanização e criou-se uma relação de complementaridade contraditória com a metrópole, local emissor do maior contingente de turistas que chegavam no município, transformando uma região como prolongamento da outra (LUCHIARI, 1999). Como consequência de um processo acelerado de urbanização, houve, no final do século XX, um grande aumento demográfico na região, que atraiu muitos trabalhadores do setor de serviços procurando atender às novas demandas do turismo.

Com uma urbanização crescente e com o setor turístico em expansão, surge um paradoxo que acabou por expressar o caráter conflituoso e contraditório desse turismo litorâneo. Ao passo em que, para o turismo, o espaço se torna uma

mercadoria, e, nesse caso em específico, o meio ambiente do litoral é valorizado como o principal recurso turístico, ele acaba sendo colocado em risco devido à expansão do próprio turismo. Portanto, de acordo com Scifoni (2006, p. 25), "entende-se que a natureza aparece recriada como necessidade no litoral, não mais como matéria dada, a transformar e dominar, mas como nova condição para que se dê a reprodução da zona de veraneio do litoral norte". É nesse contexto que ocorre a criação de Unidades de Conservação na região, como o Parque Nacional da Serra da Bocaina em 1971, o Parque Estadual da Serra do Mar em 1977 e o tombamento da Serra do Mar em 1985, como uma maneira de tentar frear os avanços da urbanização, preservando o patrimônio natural.

O turismo se desenvolve em Ubatuba como fruto de um processo historicamente determinado e passa a ser um vetor central no processo de produção do espaço urbano de Ubatuba. De acordo com Luchiari (1999), uma nova estrutura social foi imposta e as novas práticas e ideologias da atividade turística ganharam papel hegemônico nas formas e funções sociais. Assim, "O domínio ideológico da atividade turística está nos objetos da paisagem revalorizada e na estrutura socioespacial dos centros emissores, na parte e no todo, no lugar e no espaço" (Luchiari, 1999, p.99). Como consequência da reorganização territorial da organização da atividade turística da região, novos fenômenos característicos desse tipo de ocupação territorial foram sendo desenvolvidos em ritmo acelerado, como a urbanização turística e o turismo de segunda residência que serão abordados a seguir.

## **2. O TURISMO COMO VETOR DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO DE UBATUBA**

Com a valorização dos espaços litorâneos e com a ressignificação da natureza enquanto mercadoria voltada ao lazer, a organização da atividade turística em Ubatuba se desenvolveu baseada no veraneio por meio de uma demanda, externa a realidade local, vinda da elite e da classe média da metrópole paulistana.

A facilitação dos acessos viários para o litoral norte funcionou como meio simbólico para valorização do uso do solo urbano.

A dinâmica sócio-espacial resultante da implementação de “modelos exógenos de desenvolvimento” que ditam novas funcionalidades para uma região, reestruturam a organização social local, remodelam a paisagem urbana e impõem novos valores ambientais e sócio-culturais (LUCHIARI p.12, 1999).

O turismo se inseriu na região como um vetor contraditório no processo de produção do espaço, acentuando a produção de lugares de consumo e o consumo dos lugares (LUCHIARI, 1999). Os espaços, apropriados para o desenvolvimento do turismo através da construção de infraestrutura, são reorganizados e voltados para atender a função do mercado e “tem suplantado novas ordens lógicas de uso, incidindo diretamente sobre as práticas anteriormente estabelecidas por suas populações” (COSTA, 2011, p.16). Novas territorialidades são produzidas e os antigos valores de uso são transformados em valores de troca. Dessa forma,

Um novo espaço concebido pelos planejadores é produzido para o funcionamento pleno da atividade, requerendo obras, construções e artificialização da paisagem, materializando um novo espaço percebido que, junto com as novas lógicas inseridas nesses espaços, culminam em alterações no vivido (COSTA, 2011, p.16).

O fenômeno turístico contemporâneo mitifica a realidade, os lugares e as paisagens atribuindo novas formas e conteúdos, assim, o meio ambiente, “tão valorizado nas aspirações do fazer turismo, transformou-se no mito que o mercado turístico vende, as cidades incorporam e os diferentes grupos sociais consomem” (LUCHIARI, 2000, p.37).

A revalorização da natureza foi um dos fatores responsáveis por estimular um processo particular de urbanização na região do litoral norte. Segundo Scifoni,

A razão para esta forma particular relaciona-se com o fato do veraneio, o grande motor da urbanização, apresentar-se apoiado na produção da segunda residência e esta, por sua vez, dar-se através da expansão dos parcelamentos de terra, por meio de loteamentos ou condomínios (SCIFONI, 2005, p.27).

Assim, este capítulo tem como objetivo debater dois fenômenos centrais e imbricados, frutos da atividade turística, para compreender o processo de produção

do espaço do município de Ubatuba: a *urbanização turística* e as *segundas residências*.

## 2.1 A urbanização turística

A produção do espaço de Ubatuba está fortemente articulada com a *urbanização turística*, sustentada por uma intensa especulação imobiliária e pela transformação da dinâmica demográfica que teve como resultado uma urbanização intensa e desordenada, a qual “produziu uma lógica de exclusão sócio-espacial desarticulando a economia e as relações ecológicas e sócio-culturais preexistentes nos antigos bairros caiçaras ao longo da costa” (LUCHIARI, 1999, p.11).

O fenômeno contemporâneo da *urbanização turística* se resume a uma nova forma de urbanização de lugares organizados para o consumo de bens, de serviços e da paisagem (LUCHIARI, 1999) que tem o turismo como vetor orientador desse processo. A produção de lugares turísticos tem como fator principal “a intensificação da especulação imobiliária, e uma revalorização seletiva no uso do solo urbano” (LUCHIARI, 1999, p.135).

Para atender às novas necessidades de lazer das elites e classe média, algumas cidades são reorganizadas para produzir lugares atrativos para o consumo e para o lazer (LUCHIARI, 1998). Por tanto, “trata-se de um setor em que a urbanização não se assentou diretamente sobre a indústria como motor central do processo, mas, ao contrário, fundamentou-se no mundo do não-trabalho, do lazer e do tempo livre.” (SCIFONI, 2006, p.191).

Os lugares turísticos reproduzem características que são valorizadas nos centros urbanos e passam a responder, não mais apenas a lógica da população, mas a demandas externas, conforme afirma Luchiari:

A urbanização turística tende a introduzir, nos lugares, cenários significativos do imaginário urbano moderno. Estes signos - representados na infra-estrutura, na estética arquitetônica, nos objetos de consumo - proporcionam aos turistas a superação do estranhamento ao meio social e natural local, mas implantam, muitas vezes, uma materialidade que não se comunica com o lugar (LUCHIARI, 2000, p.39).

As cidades do litoral norte de São Paulo tiveram suas identidades constantemente recriadas devido à fusão de velhos e novos usos que acabaram produzindo uma nova organização socioespacial nos lugares.

Este movimento entre o velho e o novo, acelerado pela urbanização turística, gera novas paisagens, consome outras, traz à cena novos sujeitos sociais, elimina ou marginaliza outros e redesenha as formas de

apropriação do espaço urbano, substituindo antigos usos e elegendo novas paisagens a serem valorizadas para o lazer (LUCHIARI, 2000, p.17).

As demandas externas foram articuladas e induziram a construção de uma nova materialidade em razão de um novo conteúdo. Essa nova organização espacial foi fundamentada, principalmente, na proliferação de residências secundárias espalhadas em diversas praias no território litorâneo, que viabilizaram a urbanização.

Como já analisado no primeiro capítulo, a nova organização socioespacial dos municípios do litoral norte é fruto das condições criadas pelo contexto conjuntural do Estado de São Paulo. Assim, a partir de 1970, o processo de urbanização se acentua de forma expressiva em Ubatuba apoiado pela crescente emigração e expansão do setor de serviços (LUCHIARI, 1999).

A pressão populacional, a proximidade de aglomerações urbanas servidas por uma densa rede de transportes e pela maior rede de telecomunicações do país, a existência de grupos sociais com alto poder aquisitivo associado ao desenvolvimento industrial, do comércio e dos serviços, além de uma ampla revalorização das paisagens naturais induzida pelo desenvolvimento do turismo foram condições fundamentais para criar uma estreita relação entre os centros expressivos de emissores turísticos e a proliferação das residências secundárias no litoral norte paulista (LUCHIARI, 1999, p. 100).

O município de Ubatuba, que tinha 10.294 habitantes em 1960, apresentou uma taxa de crescimento populacional de 47,8% entre 1960 e 1970, de acordo com o censo do IBGE. De 1980 a 1991 a taxa de crescimento foi de 42,7% correspondendo a 20.168 habitantes, sendo que desses, 9.717 correspondem a um crescimento vegetativo e 10.451 ao saldo migratório.

*Tabela 1:* População total residente no município de Ubatuba.

POPULAÇÃO TOTAL RESIDENTE NO MUNICÍPIO DE UBATUBA					
Ano	1960	1970	1980	1996	2000
Habitantes	10. 294	14.176	26.716	55.033	66.448

Fonte: IBGE. <[www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br)>

Os dados estatísticos dos censos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ilustrados através da tabela 1, mostram o crescimento constante acelerado da população de Ubatuba ao longo dos anos.

O crescimento populacional do município acompanhou as demandas do setor terciário incentivadas pela expansão da atividade turística. Com o crescente fluxo de turistas que chegavam em Ubatuba e o aumento de construções de residências



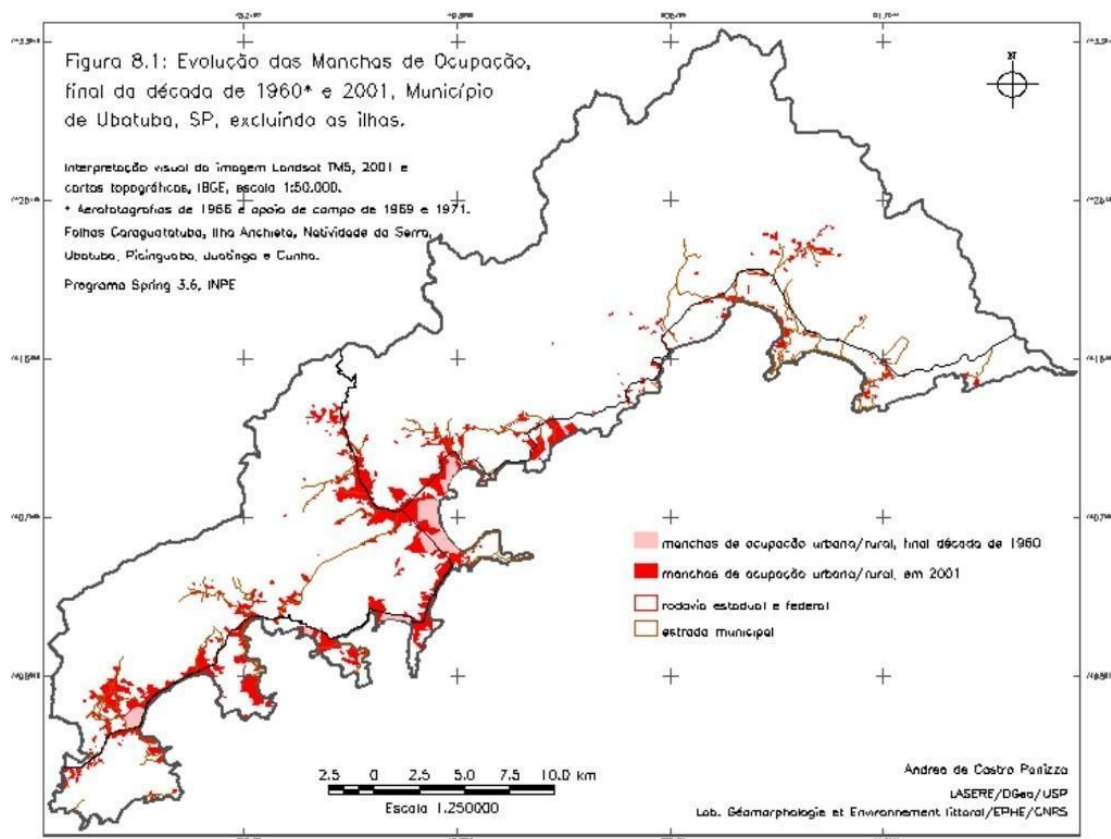
secundárias, houve um crescimento da procura por mão de obra para a construção civil e do setor de serviços (LUCIARI, 1999).

Apesar de possibilitar novas ofertas de trabalho, a maioria dos empregos tem contratos de trabalho precário e são direcionados a uma mão de obra qualificada, vinda de fora e em período sazonal (LUCIARI, 1999). Desse modo, uma parte da população migrante não consegue ser incorporada pela economia formal, gerando assim um segmento marginalizado. Vale ressaltar que, atualmente, os empregos oferecidos estão cada vez mais precarizados, fazendo com que muitos trabalhadores do turismo atuem na informalidade, sem os seus direitos garantidos. Segundo Moraes,

O movimento migratório em direção à costa traz continuamente para as localidades litorâneas um contingente populacional que não é absorvido, nem pela demanda de mão de obra da indústria, nem pelo setor de serviços plenamente institucionalizado, restando assim o mercado informal (MORAES, 2007, p.39).

Assim como o grande crescimento populacional que Ubatuba enfrentou desde meados do século XX, a mancha de ocupação urbana e rural do município também apresentou um crescimento expressivo em apenas 40 anos. O Mapa 2, produzido por Panizza (2004), ilustra esse crescimento através do mapeamento da evolução das manchas de ocupação do final da década de 1960 e do ano de 2001 no município de Ubatuba. A mancha de ocupação no final dos anos 1960 era concentrada, principalmente, na região central da cidade, com pequenos fragmentos espalhados ao sul. O crescimento das manchas de ocupação nesse intervalo de tempo, acompanhou o entorno das rodovias BR-101 e SP-125, e, também, se espalharam por outras porções do território, se concentrando ao sul e na região central.

**Mapa 2:** Evolução das manchas de ocupação do final da década de 1960 e 2001 do município de Ubatuba.



Autoria: PANIZZA, 2004, p.232.

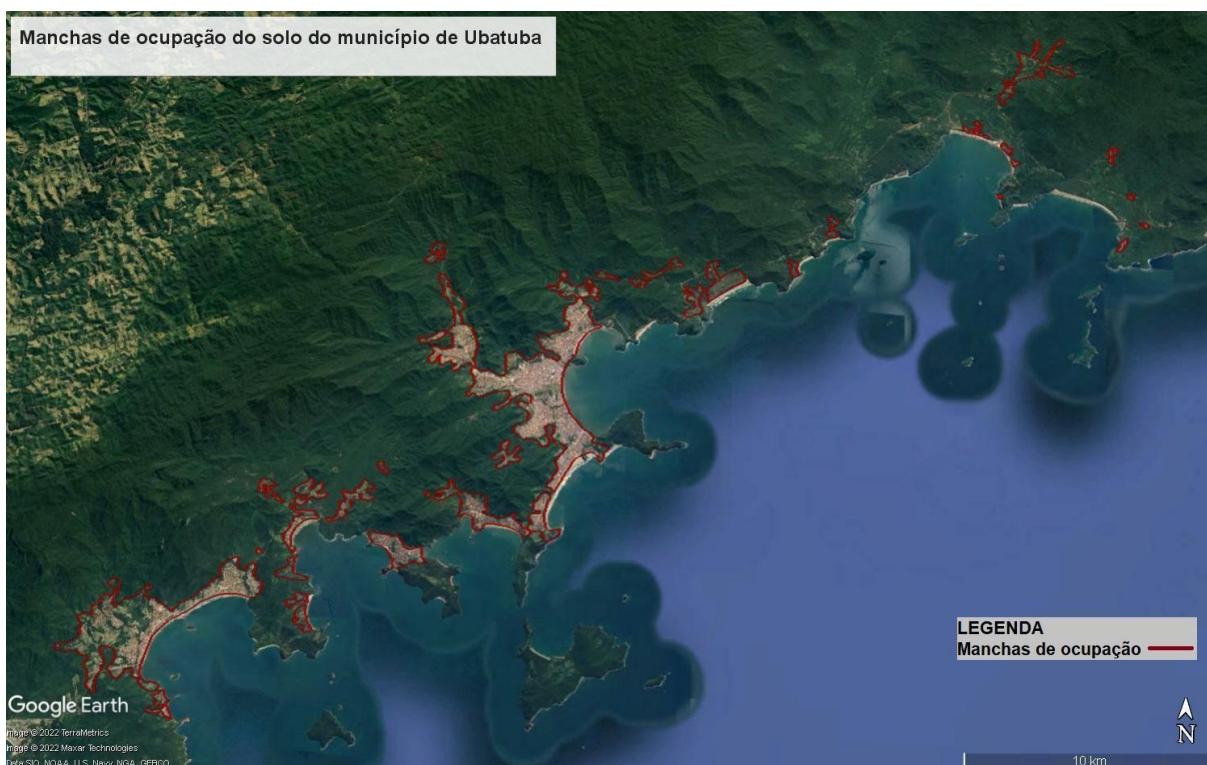
De acordo com Luchiari, o crescimento populacional e a alta taxa de urbanização do município devem-se majoritariamente ao incremento gerado pelo acréscimo de imigrantes e pelo fluxo de turistas na região e mostram a íntima ligação da urbanização com o fenômeno turístico (LUCHIARI, 1999).

Como exposto pelo mapa acima, a mancha urbana de Ubatuba tem caráter descontínuo, espalhada em bairros isolados pelas planícies.

O veraneio como o grande motor da urbanização do litoral norte produziu uma mancha urbana caracterizada, desde muito cedo, na forma da dispersão e da fragmentação de sua área edificada, ao contrário da tendência mais comum ao fenômeno urbano, de aglomeração no entorno dos centros e crescimento areolar. Isso porque apoiada na produção da segunda residência, a urbanização deu-se por meio da expansão dos parcelamentos de terra, de loteamentos ou condomínios (SCIFONI, 2006, p. 192).

Esse padrão de urbanização pode ser observado na Figura 3 que mostra por meio de uma imagem de satélite a mancha urbana de Ubatuba dispersa ao longo das planícies em pequenas áreas.

Figura 3: Imagem de satélite do município de Ubatuba e manchas de ocupação.



Fonte: Google Earth, 2022.

As manchas urbanas centralizadas próximas à costa são os locais que concentram os serviços oferecidos pela atividade turística - restaurantes, lojas, marinas, pousadas, hotéis, casas para alugar etc. Também é possível observar que algumas manchas de ocupação se estendem aglomeradas nas partes do interior do território, entre as encostas da Serra do Mar<sup>2</sup>.

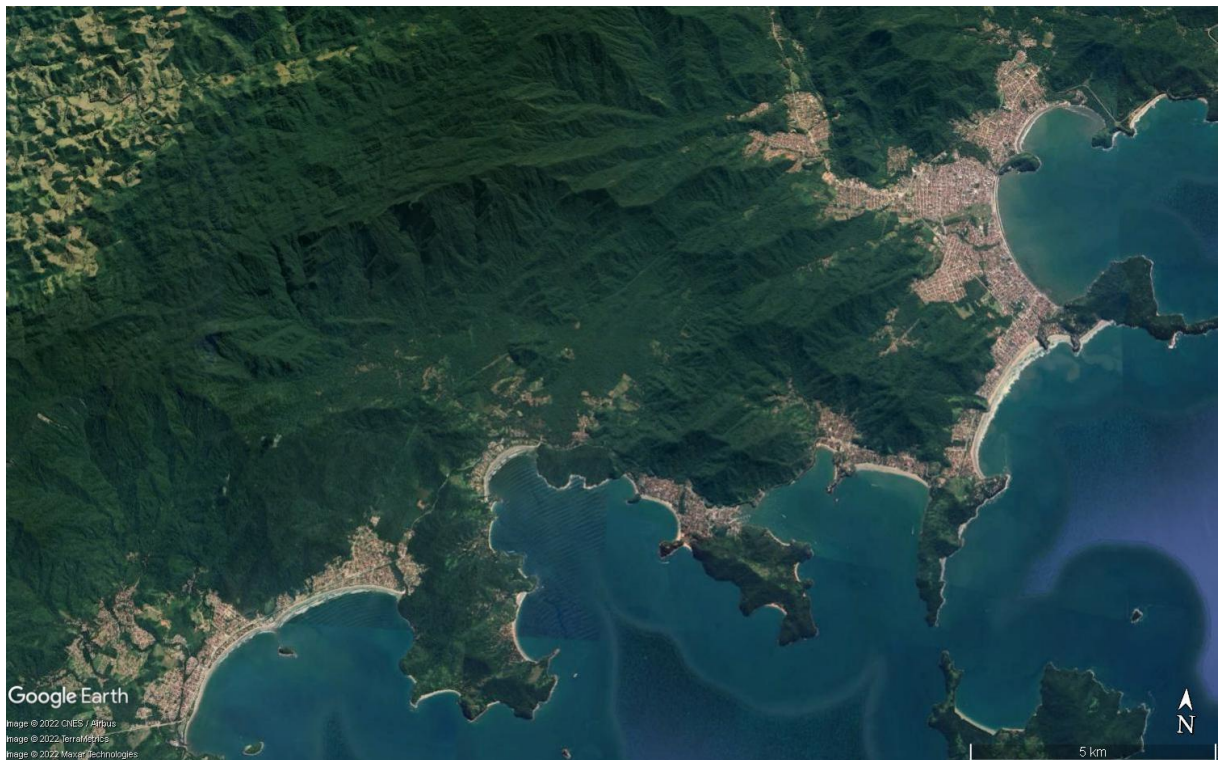
Comparando a região da costa sul com a da costa norte, é perceptível a diferença no padrão de ocupação entre ambas. A costa sul, representada pela Figura 4, tem um maior adensamento urbano espalhado pelas planícies costeiras e tem a maior mancha urbana contínua do município que vai da Praia da Enseada, ao sul, passando pelos bairros centrais, até a Praia de Perequê-açu, ao norte. Segundo Luchiari, “Neste trecho da orla, em uma ocupação quase contínua das praias, multiplicaram-se os edifícios de até quatro pavimentos e os condomínios de alto padrão - cenários repletos de população flutuante nas altas temporadas.” (LUCHIARI, 1999, p.178).

---

<sup>2</sup> De acordo com Luchiari (1999), algumas dessas áreas são denominadas de *sertão* pela população caiçara.

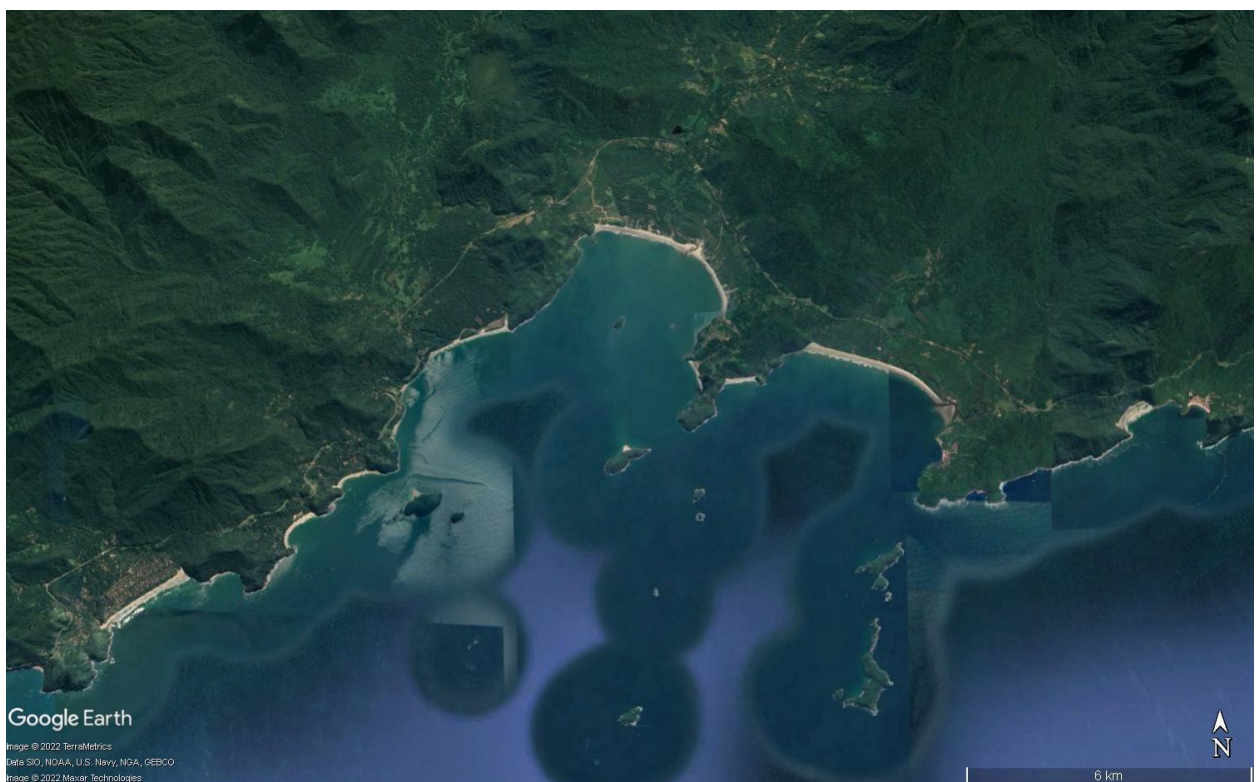


*Figura 4: Imagem de satélite da região sul do município de Ubatuba.*



Fonte: Google Earth, 2022.

*Figura 5: Imagem de satélite da região norte do município de Ubatuba.*



Fonte: Google Earth, 2022.

Diferente da costa sul, a costa norte, vista na Figura 5, é pouco urbanizada e os núcleos urbanos são menores. Os *sertões* possuem ocupação por famílias caiçaras e aldeamento indígenas nas praias do Almada e Prumirim. Os loteamentos e condomínios de alto padrão são os que possuem uma melhor infraestrutura e estão localizados nas praias de Itamambuca, Félix e Prumirim. As últimas vilas do município, antes de chegar ao limite com o Rio de Janeiro, são Picinguaba e Camburí. A costa norte possui o menor adensamento populacional e até 1970 ela estava isolada.

O único núcleo urbano, então, era a Vila de Picinguaba, ainda com casas de pau-a-pique cobertas por folhas de juçara. Ali moravam famílias caiçaras que mantinham a pesca artesanal e as culturas de subsistência. Com a implantação da rodovia BR-101, próxima à vila, a população local saltou de 267 moradores em 1970, para 1098 em 1980. A expansão urbana de segundas residências passou a compor a paisagem da vila, chegando a mais de 50% do número total de residências (LUCHIARI, 1999, p.180).

Em 1983, a Vila de Picinguaba foi tombada pelo Estado de São Paulo a fim de conservar a tradição caiçara paulista. Além disso, no ano de 1990, o “Núcleo Picinguaba” do PESM<sup>3</sup> foi inaugurado na Praia da Fazenda, próxima a Vila de Picinguaba. Assim, essa parte do território passa a sofrer com conflitos de interesse entre seus sujeitos sociais.

Enquanto, na década de 1970, a rodovia estimulou a ocupação urbana, na década de 1980 o governo estadual efetivou ali o seu projeto de preservação. A comunidade caiçara recebeu influências dos dois projetos: do contato com os turistas e com os imigrantes, os caiçaras passaram a relativizar as regras sociais inscritas nos seus territórios (LUCHIARI, 1999, p.181).

O processo de *urbanização turística* em Ubatuba se deu de forma contraditória de modo que trouxe inovações técnicas e uma “modernização” do território com a imposição de novos valores para a população, mas também englobou um processo de intensificação da pobreza, gerando a miséria, marginalização da população local e de imigrantes trabalhadores, além de uma série de problemas ambientais. De acordo com Luchiari a urbanização

[...] também intensificou a pobreza, a degradação de ecossistemas naturais e se constituiu em um processo de marginalização socioeconômica e espacial das populações caiçaras e migrantes de baixa renda, pois não possibilitou a substituição dos antigos mecanismos de sobrevivência por novas oportunidades de emprego, moradia e de acesso a serviços e bens de consumo (LUCHIARI, 1999, p.111).

---

<sup>3</sup> Parque Estadual da Serra do Mar.

A refuncionalização turística de Ubatuba gerou uma forte segregação socioespacial no município devido à alta especulação imobiliária e a concentração de infraestrutura urbana localizada nas partes mais valorizadas da cidade. Como reflexo desse processo, a população marginalizada foi sendo empurrada para as encostas dos morros e se assentou em áreas de grande vulnerabilidade social, sem infraestrutura necessária, com risco de alagamento e deslizamento de terras.

Estes amplos e crescentes segmentos marginalizados, continuamente alimentados pelo fluxo migratório, vão ser responsáveis por outra das formas predominantes de manifestação da urbanização na zona costeira do Brasil. Trata-se do processo de favelização que, ao lado da segunda residência, vai compor a paisagem das periferias das grandes aglomerações e capitais litorâneas. Geralmente as casas de veraneio ocupando os melhores sítios, e as favelas predominam nas áreas mais impróprias à ocupação (MORAES, 2007, p.40).

Outro problema que a população e a administração local enfrentam em conjunto está relacionado com o grande fluxo de turistas que frequentam o município no período de alta temporada e de feriados. Esses turistas acabam sobrecarregando a infraestrutura e os serviços oferecidos, gerando problemas como a falta de água, o aumento da produção de lixo e o congestionamento de veículos nas estradas e na cidade.

Sem infraestrutura ou qualquer benfeitoria urbana, grande parte da população fixa vive à margem da cidade. Enquanto isto, nas terras à beira mar, a população flutuante, apesar de permanecer ali apenas três meses por ano, pode contar com as benesses infra-estruturais da cidade e da urbanização (LUCIARI, 1999, p.182).

De acordo com Luchiari, até a década de 1990 a proporção entre a população fixa e a flutuante chegava a um fator de 1:4 habitantes nas altas temporadas. Por causa da “falta de planejamento do setor turístico, ou a inclusão do setor turístico no planejamento, a explosão populacional que ocorre nas altas temporadas cria uma realidade esquizofrênica” (LUCIARI, 1999, p.150).

As Fotos 1, 2, 3 e 4 representam duas comparações realizadas através da junção de fotos tiradas no mesmo lugar, no dia 20/04/2022 (Fotos 1 e 2) e no dia 21/04/2022 - feriado de Tiradentes (Fotos 3 e 4). Essas fotos foram tiradas na Praia de Toninhas e mostram o evidente contraste em relação a quantidade de pessoas que estão circulando na praia. Enquanto nas primeiras fotos, tiradas durante um dia útil no meio da semana, a praia está praticamente vazia, na segunda foto, tirada no feriado, a praia já está completamente lotada de turistas, cheia de guarda-sóis e com vendedores ambulantes circulando.



*Fotos 1 e 2: Mosaico de fotos Praia de Toninhas face sul.*



Fonte: acervo pessoal

*Foto 3 e 4 : Mosaico de fotos Praia de toninhas face norte.*



Fonte: acervo pessoal.

É importante salientar que a época da alta temporada ocorre no verão, entre o final e começo do ano, que é justamente o período com os maiores índices pluviométricos da região, fato que acarreta sérios problemas de enchentes e deslizamentos de terra em muitos bairros de Ubatuba. A Figura 6 foi retirada de uma reportagem do site G1 do Vale do Paraíba e Região, a qual noticia a ocorrência de fortes chuvas no dia 01/01/2021 que deixaram vários bairros do município completamente alagados. De acordo com o CPTEC<sup>4</sup>, em 24 horas choveu metade do previsto para o mês inteiro. As consequências da chuva e do alagamento foram carros submersos, pessoas desabrigadas, interrompimento do abastecimento de água e de energia elétrica.

*Figura 6: Alagamento no bairro Estufa, município de Ubatuba no dia 01/01/2021.*



Autor: Bruno Amir/Vanguarda Repórter. Fonte: G1.

Uma característica do turismo de veraneio de temporada é que alguns comércios só funcionam de forma sazonal na alta temporada, fazendo com que uma parte dos moradores que trabalham nesses serviços fique ociosa e sem renda por um período do ano. Durante o Trabalho de campo - realizado na baixa temporada em abril - foi possível observar muitos restaurantes e lojas fechados na avenida beira mar. A Foto 5 foi tirada em frente a um restaurante fechado que possuía uma faixa enorme na frente informando que as atividades só retornariam em novembro, começo da alta temporada.

---

<sup>4</sup> Centro de Previsão do Tempo e Estudos Climáticos.



*Foto 5: Fachada de restaurante na Avenida Iperoig, Ubatuba (19/04/2022).*



Fonte: Acervo pessoal.

No decorrer do trabalho de campo foi possível observar que no bairro central a infraestrutura turística está localizada nas proximidades da orla marítima. Há uma concentração de comércios, restaurantes e pousadas à beira mar. Algumas ruas aparentam ser apenas dedicadas a atender os turistas, como é o caso da rua Guarani (Foto 6) que é repleta de lojas de roupas, artesanatos, restaurantes e hotéis. Nela está localizado o Aquário de Ubatuba, um importante ponto turístico da cidade.

*Foto 6: Vista parcial da rua Guarani (19/04/2022).*



Fonte: Acervo pessoal.

Na rua Guarani também está localizado o Aeroporto de Ubatuba (SDUB), e ao lado tem um terreno em obras com uma grande placa indicando que ali está sendo construído o Shopping Ubatuba Mall Aeroporto (Foto 7).

Foto 7: Vista parcial de terreno do futuro empreendimento Ubatuba Mall (19/04/2022).



Fonte: Acervo Pessoal.

A Figura 7, retirada do site do empreendimento, mostra um croqui de como o Ubatuba Mall Aeroporto ficará após as obras. O empreendimento está sendo construído para abrigar 47 lojas, 1 supermercado, praça de alimentação, estacionamento e algumas áreas de convivência. O *shopping* terá um conceito aberto, no site diz que isso foi pensado “para dar continuidade à agradável experiência proporcionada pela rua Guarani.” e, também diz que “Seu conceito aberto segue o desenho dos novos centros comerciais, com abordagem qualitativa, visando proporcionar bem-estar e sensação de segurança aos visitantes.”<sup>5</sup>

Figura 7: Croqui do Ubatuba Mall Aeroporto.



Fonte: <https://ubatubamall.com.br/> . Acesso: 13/07/2022.

<sup>5</sup> Informações retiradas do site: <https://ubatubamall.com.br/>

Esse futuro empreendimento é um exemplo de como o *marketing* opera juntamente com o planejamento estratégico para produzir e vender novos lugares turísticos no município de Ubatuba através da artificialização das paisagens. Quando usam como discurso institucional “proporcionar bem-estar e segurança” para a construção de um shopping, eles estão introduzindo um cenário do imaginário urbano moderno com características valorizadas nos grandes centros das metrópoles.

Com isso, o turismo de veraneio, assentado em um processo de urbanização caracterizado pelo consumo dos lugares, continua sendo reproduzido nos dias atuais no município de Ubatuba a fim de atender as necessidades de lazer e consumo da população de elite e classe média.

## **2.2 O fenômeno da segunda residência e os condomínios fechados**

O turismo de segunda residência foi o fator orientador da urbanização do município de Ubatuba, que se apoiou no parcelamento da terra em loteamentos e na construção de imóveis direcionados a um grupo populacional sazonal. Como consequência direta desses condicionantes, ocorreu uma reorganização espacial responsável por criar uma nova territorialidade nesse lugar.

A forma que da sustentação ao turismo de segunda residência na orla litorânea do município de Ubatuba é a expressão mais contundente de uma nova territorialidade, de um lugar que, ao ser cobiçado como paisagem, foi transformado em um outro lugar, em forma e conteúdo (LUCHIARI, 1999, p. 17).

Assim, Ubatuba passou por uma constante reconstrução, na qual “o turismo, na sua relação com os domicílios de uso ocasional, constitui vetor hegemônico desse processo.” (SABINO 2012, p.33) criando um novo eixo de urbanização.

As segundas residências são um tipo de alojamento particular destinados a um uso turístico. Existem muitas definições diferentes para classificar esse termo. Para o IBGE, são os domicílios particulares não-ocupados de uso ocasional (DPUO). É essa categorização utilizada nos censos para poder fazer o levantamento estatístico das segundas residências. Já para Tulik (2001) são, “alojamentos turísticos particulares, utilizados temporariamente nos momentos de lazer, por pessoas que têm o seu domicílio permanente em outro lugar”. Enquanto para Seabra (1979), as residências secundárias se definem como “a habitação cujo uso é eventual, a qual, portanto, não se constitui em suporte da vida cotidiana”.

De acordo com Luchiari, a segunda residência

[...] pode ser alugada, arrendada ou emprestada, ou seja, independe da condição de propriedade. Sua característica principal é ser utilizada no tempo livre (férias, feriados ou finais de semana), com o objetivo de recreação e lazer (LUCIARI, 1999, p. 152).

O ocupante da residência secundária mora em outro domicílio permanente, o que gera uma relação de oposição entre ambos.

Este *habitante temporário* sai de seu local de origem para romper com a rotina do cotidiano, mas transgredir esta fuga ao carregar consigo uma série de ações e materialidades conhecidas, reproduzindo rotinas e recriando a familiaridade no ambiente receptor. O lugar que representa o anticotidiano vai, então, sendo gradativamente desconstruído para absorver as formas e funções habituais do cotidiano (LUCIARI, 1999, p.152).

Dessa forma, o fenômeno da segunda residência consegue criar uma relação territorial duradoura com as regiões emissoras de turistas dessa modalidade. “Quando esta relação é constante entre as mesmas áreas de origem-destino, cria-se uma complementaridade contraditória entre as duas regiões, transformando a segunda em um prolongamento da primeira” (LUCIARI, 1999, p.104).

Com o apoio estatal por meio de frentes de infraestrutura viária e elétrica, o fenômeno espacial das segundas residências se amplia em larga escala a partir da década de 1970. Segundo Scifoni,

O fenômeno de segunda residência muda seu caráter e dimensão entre os anos 1970 e 1980, ocasião em que passa a ser desenvolvido em larga escala em todo litoral norte. Mas no caso dos trechos ainda praticamente intocados do litoral norte, a novidade é que este se apresenta agora sob uma lógica mercantil, a partir da atuação de grandes empresas de incorporação e construção e sob o patrocínio, novamente, da intervenção direta e planejada do Estado (SCIFONI, 2005, p.32).

Para este processo ocorrer em escala comercial e empresarial constitui-se um mercado de terras que foi apoiado por uma concentração fundiária.

A concentração fundiária colocou-se como uma necessidade para a implantação de uma lógica mercantil que envolvia, transformar posse da terra caíçara em propriedade privada, a ser comercializada sob condições mais lucrativas através de mecanismos de parcelamento do solo, particularmente sob a forma de loteamentos. Os loteamentos significam, neste contexto, a produção da terra como mercadoria e a consolidação de um processo de valorização do espaço (SCIFONI, 2005, p.35).

Com base nessa circunstância, o mercado imobiliário formado nesta região tem sua reprodução assegurada por meio da construção civil e dos loteamentos imobiliários.

Neste momento, os investimentos no setor imobiliário constituíram-se maneiras encontradas pelo capital para se realizar. É nesse contexto que investidores saem em busca de lugares nos quais pudessem rentabilizar

seus negócios, expandidos por meio da construção de imóveis (SABINO, 2012, p. 24).

Este processo desencadeou graves conflitos pela terra devido a expropriação de terras da população caiçara, transformando-as em propriedade privada. Assim, “a população local foi destituída de seu espaço secular de moradia e trabalho através de mecanismos de coação, violência e corrupção do poder público.” (SCIFONI, 2006, p. 245). O caráter mercadológico da expansão das residências secundárias gerou uma série de adversidades para o lugar, “em termos sociais, tal atividade desorganiza em muito a sociabilidade dos locais onde se instala, ao inaugurar um mercado de terras ascensional e ávido, gerando uma situação fundiária tensa e conflitiva.” (MORAES, 2007, p.38).

O espaço é transformado em mercadoria no litoral norte e o valor de uso passa a ser subordinado ao valor de troca. De acordo com Scifoni, “a terra ganha outra fisionomia social e outra dimensão histórica, transformando-se de meio de vida em mercadoria produzida, inserida num circuito comercial, passagem de sua qualidade de uso para valor de troca.” (SCIFONI, 2006, p. 244). Nesse contexto, a especulação imobiliária é intensificada pela valorização seletiva dos lugares e “as territorialidades locais são suplantadas pela localização de atrativos, sejam estes naturais, infraestruturais ou socioeconômicos, intensificando o processo de segregação espacial e de construção de enclaves.” (LUCHIARI, 1999, p.135).

O crescimento em grande escala das segundas residências em Ubatuba pode ser constatado através dos dados coletados pelo censo do IBGE. A tabela 2 apresenta a evolução da taxa de crescimento do número de domicílios particulares de uso ocasional no município de Ubatuba. É possível observar o aumento constante do número de imóveis, sendo que a maior taxa ocorreu de 1970 até 1980 apresentando um aumento de 209% de DPUO.

*Tabela 2:* Evolução da taxa de crescimento do número de domicílios particulares de uso ocasional, de 1970 até 2000, no município de Ubatuba.

Taxa de crescimento do número de domicílios de uso ocasional			
Anos	De 1970 a 1980	De 1980 a 1991	De 1991 a 2000
Crescimento	209%	117%	84%

Fonte: Censos IBGE 1980, 1991 e 2000.

A partir de 1980, ocorre outra mudança na dinâmica espacial de Ubatuba com o surgimento de condomínios fechados como um novo modo de produção de



segunda residência. Esses condomínios acabaram por privatizar algumas partes da costa.

Fechados em seus intra-muros, estas áreas mostram estabelecer pouca ou nenhuma relação com as demais do município. Constituem-se em verdadeiras fortalezas na paisagem do litoral, espécie de ilhas de tranqüilidade, auto-segregação e homogeneidade arquitetônica e, principalmente, social (SCIFONI, 2005, p. 37).

De acordo com Luchiari, a indústria imobiliária de segunda residência

[...] vendeu um mundo imagético que, aos poucos, foi construindo uma nova territorialidade alicerçada nos mais modernos parâmetros urbanos: os condomínios fechados horizontais. Esse processo proporcionou a superação do estranhamento ao meio natural, pouco domesticado, e ofereceu ao turista a apropriação deste lugar repleto de objetos desconhecidos (LUCHIARI, 1999, p. 163).

Assim, o turismo de veraneio constituiu um projeto de reprodução do mundo urbano criando enclaves que estabeleceram o isolamento da sociabilidade local, intensificando a segregação socioespacial.

Este novo processo é a auto-segregação das classes médias e elites sociais, detentoras de recursos para pagar pela privatização de grandes áreas altamente valorizadas e pelo distanciamento ou isolamento dos problemas urbanos: violência, degradação ambiental, miséria, lixo, poluição visual, congestionamento, confusão social etc (LUCHIARI, 1999, p. 171).

Muitos loteamentos, que não são enquadrados oficialmente enquanto condomínios fechados, passaram a restringir de alguma forma o acesso à praia, como por exemplo usando guaritas, cancelas e cercas, fechando as vias públicas a fim de promover um uso seletivo desses lugares de lazer. Segundo Scifoni, isso foi possível porque

[...] ao longo do tempo os setores imobiliários foram concentrando e, muitas vezes, monopolizando a propriedade de tal forma que resultaram em projetos de parcelamento que se tornaram soberanos nas praias. Desta forma, um único acesso é previsto, o dos proprietários de segundas residências (SCIFONI, 2006, p.255).

Os loteamentos da praia de Itamambuca e da praia do Félix são um exemplo disso. Há a presença de guaritas com seguranças na entrada dos acessos à praia que é feito por dentro do loteamento, inibindo os turistas que não tem conhecimento que podem adentrar livremente pela portaria para ir à praia.

Até 1990, loteamentos e condomínios de segunda residência em Ubatuba tinham um padrão típico horizontalizado, porém, a partir de então, a expansão dessa indústria levou à proliferação de um outro tipo de condomínio: os pequenos edifícios com poucos pavimentos. As consequências desse processo “foram a popularização dos fluxos turísticos, com um grande contingente populacional nas altas temporadas,

e a baixa arrecadação de impostos pela prefeitura municipal.” (LUCHIARI, 1999, p.150).

Atualmente, esses edifícios estão concentrados na Praia de Toninhas, na Praia Grande, em Perequê-açu e nos bairros centrais da cidade. Esses edifícios passam períodos do ano quase vazios, com pouca ou nenhuma presença de ocupantes, que só os utilizam durante feriados e na alta temporada. As Fotos 8 e 9, tiradas durante trabalho de campo, exemplificam esse tipo de condomínio.

*Foto 8: Edifícios na Praia Grande, Ubatuba (20/04/2022).*



Fonte: Acervo pessoal

Foto 9: Edifícios na Praia de Toninhas, Ubatuba (20/04/2022).



Fonte: Acervo pessoal

Diferente da costa sul, a costa norte de Ubatuba, entre Itamambuca e a praia de Camburí contém o menor número de loteamentos do município. O tipo de residências desses loteamentos também se difere dos loteamentos ao sul, pois tem um menor adensamento residencial e não são pressionados pela mancha urbana. Isso ocorre, segundo Luchiari, porque a costa norte “por ser o último eixo da ocupação turística e a mais preservada do município, esta implantação intensiva de loteamentos não se efetivou” (LUCHIARI, 1999, p.180). Essa preservação é resultado de uma vasta legislação de restrição ambiental nessa porção do território.

A expansão do fenômeno de segunda residência em Ubatuba, baseada na sazonalidade e apoiada pela hierarquia das classes sociais, gerou problemáticas socioespaciais e vulnerabilizou parte da população local

A racionalidade econômica deste turismo de segunda residência, além de induzir à segregação sócio-espacial, incorpora ao meio uma outra contradição: ao invés de refletir as necessidades sociais locais, aloca a infra-estrutura nos loteamentos que permanecem vazios a maior parte do ano. Ou seja, constrói um meio técnico de função social restrita que, além de virar as costas para a população local, não é suficiente para suprir a demanda turística nas altas temporadas (LUCHIARI, 1999, p. 183).

Esse fenômeno também causou sérios problemas ambientais como: desmatamento para criação de loteamentos, alta demanda por água, comprometimento da qualidade da água do mar. Além de influenciar na abertura de novas áreas de mineração, que tem um impacto muito prejudicial ao meio ambiente, devido à alta demanda por matérias primas para o setor de construção civil.



Como forma de articulação entre os sujeitos dos bairros de Ubatuba, os moradores passaram a se organizar em associações como as “Sociedades Amigos do Bairro” (SABs).

Enquanto alguns condomínios fechados possuem sua própria Sab, na maioria das vezes organizadas e dirigidas por empresários, proprietários de segundas residências, com poder econômico, grande conhecimento da legislação e força política, e organizadas em uma relativa autonomia em relação ao poder local; as SABs organizadas pela população local e caixara funcionam como articuladoras da cidadania para reivindicar do Estado uma série de direitos urbanos (água, esgoto, coleta de lixo etc.) (LUCHIARI, 1999, p.196).

Essas associações têm um papel mediador entre a população e a prefeitura e tem como objetivo “preservar o meio ambiente, organizar a ocupação do solo, orientar as necessidades de serviços e infra-estrutura e desenvolver um programa educacional para soluções a longo prazo.” (LUCHIARI, 1999, p.196). Porém, essa preocupação com a questão ambiental mascara o interesse de uma contínua reprodução do processo de especulação imobiliária dos terrenos dos loteamentos voltados à elite e classe média e de manutenção da garantia da seletividade dos espaços.

O discurso da proteção da natureza é apropriado para a defesa de determinados interesses que são acima de tudo privados: o interesse dos proprietários de segundas residências de auto-segregação, de homogeneidade social no espaço e de manutenção do alto valor de suas propriedades. Contraditoriamente, a natureza tornada patrimônio natural da coletividade é utilizada como justificativa para a defesa desses interesses privados (SCIFONI, 1999, p.261).

A produção do espaço de Ubatuba gerou uma contradição central em relação ao uso dos recursos naturais da região. Ao passo que o turismo necessita da preservação da natureza para se reproduzir, o processo de expansão da urbanização e dos condomínios de segunda residência consumiram e degradam a natureza.

Enquanto a justificativa primeira da expansão do turismo é a preservação do recurso natural para ser usufruído pelo turista, os empreendimentos imobiliários que vêm por detrás deste vão destruindo os recursos naturais, privatizando-os e criando um ambiente artificial (LUCHIARI, 1999, p.158).

De acordo com Scifoni (2005), como consequência desse processo criou-se um paradoxo que acabou por institucionalizar o discurso de proteção ambiental. “Isto porque este processo de urbanização, fundamentado no desenvolvimento de atividades turísticas, necessita de certas condições para sua reprodução nos moldes

atuais, entre as quais se destaca a preservação de belas paisagens.” (SCIFONI, 2005, p. 26).

Para o turismo de veraneio, baseado no fenômeno das segundas residências, continuar se reproduzindo nos mesmos padrões, a proteção ambiental surge como nova condição.

A proteção da natureza, na medida em que garante baixas densidades, ajuda a manter o processo de valorização do espaço e o diferencial do litoral norte com relação ao restante da costa paulista. Assim é que a bandeira da proteção da natureza é apropriada por aqueles que, ao defender padrões de crescimento controlado, menos densos e populares, buscam preservar o alto valor de suas propriedades (SCIFONI, 2006, p.265).

Assim, o mesmo discurso de preservação da natureza também opera a favor dos interesses de determinados grupos sociais que precisam assegurar que suas propriedades continuem sendo valorizadas no mercado imobiliário.

### 3. O TURISMO EM UBATUBA E AS PLATAFORMAS DE HOSPEDAGEM

Os avanços tecnológicos do começo do século XXI - a criação dos *smartphones*, novos tipos de computadores e internet móvel (3G e 4G) - e o acesso facilitado e amplamente difundido da *internet*, acarretaram em grandes mudanças na atividade turística, principalmente no setor hoteleiro. Uma dessas mudanças diz respeito ao modo com que os turistas passaram a procurar por hospedagens, de forma *on-line*. Assim, novas plataformas de hospedagem digitais surgiram para intermediar o processo de reservas de acomodações entre os turistas e os proprietários de imóveis que oferecem esse tipo de serviço.

No Brasil, muitos desses *sites* e aplicativos ganharam destaque, como é o caso do *Booking.com*, *Decolar*, *TripAdvisor* e *Airbnb*. Enquanto esses três primeiros têm um foco maior em mediar reservas em hotéis, hostels e pousadas, o *Airbnb* é destinado para o aluguel de acomodações - quartos, casas - que não incluem o serviço de hotelaria. Dentre as plataformas digitais de hospedagem existentes, o *Airbnb* é a que tem maior destaque na busca por reservas em Ubatuba e a que apresenta um maior potencial para causar impactos nas dinâmicas das cidades. Portanto, este capítulo faz uma análise da espacialização dessa plataforma no município, procura entender como ela se beneficia do fenômeno das segundas residências na contemporaneidade e quais são as consequências espaciais geradas por esse modelo de negócio.

#### 3.1 O caso do airbnb

O *Airbnb* é uma plataforma digital, que pode ser acessada via aplicativo para celular ou navegadores de *internet*, na qual os proprietários anunciam seus imóveis (ou parte deles) para aluguel, a curto e longo prazo, e os usuários locatários escolhem entre as acomodações disponíveis nas datas e locais desejados. A empresa foi fundada em 2008 na Califórnia, nos Estados Unidos, e se tornou uma das *startups* mais lucrativas do mundo atingindo cerca de 6.4 bilhões de dólares em financiamento<sup>6</sup>. Nesse modelo “novas oportunidades de realização da reprodução e exploração econômica surgem atreladas à propriedade imobiliária de usuários-locadores” (TAMBELLI, 2020, p. 47) que habitam tanto nas mesmas cidades de seus imóveis para locação, quanto em outras cidades deixando

---

<sup>6</sup> Disponível em: <https://www.crunchbase.com/organization/airbnb>

funcionários responsáveis por cuidar das residências e prepará-las para os hóspedes.

De acordo com Tambelli, o *Airbnb*

[...] permite a captura e apropriação de rendas originadas no mercado imobiliário. A partir do monopólio desse ambiente e modelo de negócio, a plataforma se apropria de parcela da renda da terra e, portanto, de mais-valia sem ser detentor da propriedade privada (TAMBELLI, 2020, p. 104).

Ou seja, a empresa não possui nenhuma propriedade, ela apenas está interessada na rentabilidade que a propriedade de terceiros pode gerar, fazendo uma mediação através de sua plataforma *on-line* entre os proprietários que desejam alugar seus espaços e os locatários que desejam usufruí-los.

Essa dinâmica em torno de diferentes esferas torna-se possível em função da construção de um imaginário social neoliberal positivo criado no entorno da noção de microempreendedores, no qual o próprio sucesso depende exclusivamente do empenho e dedicação, enquanto engendra novas formas de proletarização, um traço neoliberal próprio desse momento histórico capitalista de afirmação da meritocracia como uma ferramenta de estímulo (TAMBELLI, 2020, p. 105).

A transformação na forma como as pessoas se relacionam *on-line*, ocasionou o surgimento de um novo modelo de negócio que vem sendo chamado por alguns autores de “economia compartilhada”.

Esse novo ambiente proporcionou o desenvolvimento de um tipo de relação econômica entre particulares na qual as partes compartilham valor, imersas em uma economia digital que concede aos seus usuários acesso temporário a ativos subutilizados uns dos outros. Isso ocorre com base em relações distribuídas e intermediadas por plataformas digitais, que fornecem a estrutura online e possibilitam uma ampla gama de atividades (LOBO, 2020, p.33).

O Airbnb integra a Economia do Compartilhamento, na qual as empresas que a compõem “preconizam pelo acessar um produto ou serviço, que se utiliza por tempo limitado ao invés de comprá-lo e mantê-lo ocioso pela maior parte do tempo” (KOOPMAN; MITCHEL; THIERER, 2015 apud LEONELLI et al., 2021, p. 487). Vale ressaltar que não há um consenso entre os autores a respeito desse conceito, entretanto o termo é usado para “definir redes online de usuários distribuídas que compartilham ou trocam ativos, que na ausência dessa mesma rede, estariam subutilizados ou ociosos” (KOOPMAN; MITCHEL; THIERER, 2015; KATZ, 2015; SHEPARD; UDELL, 2016; QUATTRONE et al., 2016 apud LEONELLI et al., 2021, p. 490). Apesar de utilizarem a palavra “compartilhamento” para nomear essa nova relação econômica, a economia compartilhada diz mais a respeito de uma nova

roupagem usada por um grupo de empresas de tecnologia com lucros bilionários (SLEE, 2017 apud LEONELLI et al., 2021).

A economia compartilhada gera uma série de preocupações aos governos locais, pois elas são isentas de regulamentação apropriada, assim não há o pagamento de taxas, impostos e imposição específicas de legislações urbanas (LEONELLI et al., 2021). Isso se aplica ao caso do Airbnb, o que tem gerado muitas controvérsias em seu processo de regulamentação. “Cidades no mundo todo têm criado suas regulações variando suas estratégias que buscam mitigar os impactos percebidos em cada uma delas” (LEONELLI et al., 2021, p.488).

Frente a la disparidad de reacciones de las autoridades municipales, quienes apoyan el despliegue de la economía colaborativa argumentan que una regulación excesiva puede ser contraproducente para el desarrollo emprendedor. Por el contrario, la falta de regulación permite que ciertas actividades comerciales operen a través de plataformas sin cumplir obligaciones tributarias y legales que, de otra forma, deberían acatar (Ključnikov et al., 2018 apud CEM, 2019, p.6)

Dessa forma, o *Airbnb* não concorre de maneira equivalente com o mercado convencional de hospedagem, pois esses possuem “limitações de zoneamento, pagamento de encargos trabalhistas, obrigações de segurança, recolhimento de taxas municipais” (LEONELLI et al., 2021, p.494).

O município de Ubatuba é um dos únicos que criou leis para a regulamentação dos aluguéis por *Airbnb*. A primeira foi criada em 2017 e revogada em 2019, ano de criação da segunda legislação. Segundo Leonelli e Souza,

A primeira norma, editada em 2017, é a Lei Municipal de 4.050/2017. Esse marco estabeleceu que o proprietário deveria constituir empresa jurídica para administração do empreendimento, habilitar cadastro nacional junto ao Ministério da Fazenda, realizar cadastro junto ao Ministério do Turismo na categoria Cama & Café. Além disso, cumprir exigências do Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária e Código Civil Brasileiro. O limite de diárias contínuas seria de quarenta e cinco. Assim como em Caldas Novas, exigia também consonância como condomínio em que o imóvel está localizado e emissão de licença pelo município. A multa prevista no descumprimento recaía sobre a agência que intermediasse a operação, ou seja o Airbnb (LEONELLI et al., 2021, p.504).

Já a segunda lei, Lei Municipal nº 4.140/2019, criada em 2019 permaneceu com o cadastro obrigatório, mas

O marco legal estabelece ainda que o proprietário deve observar os direitos do consumidor e manter livro de reclamações na propriedade. A lei prevê que a operação do Airbnb deve estar em consonância com as regras do loteamento em que se encontra. A não observância do estabelecido pela lei resulta em advertência e multa. O cancelamento da licença de operação não está previsto em lei (UBATUBA, 2019 apud. LEONELLI et al., 2021, p.504).

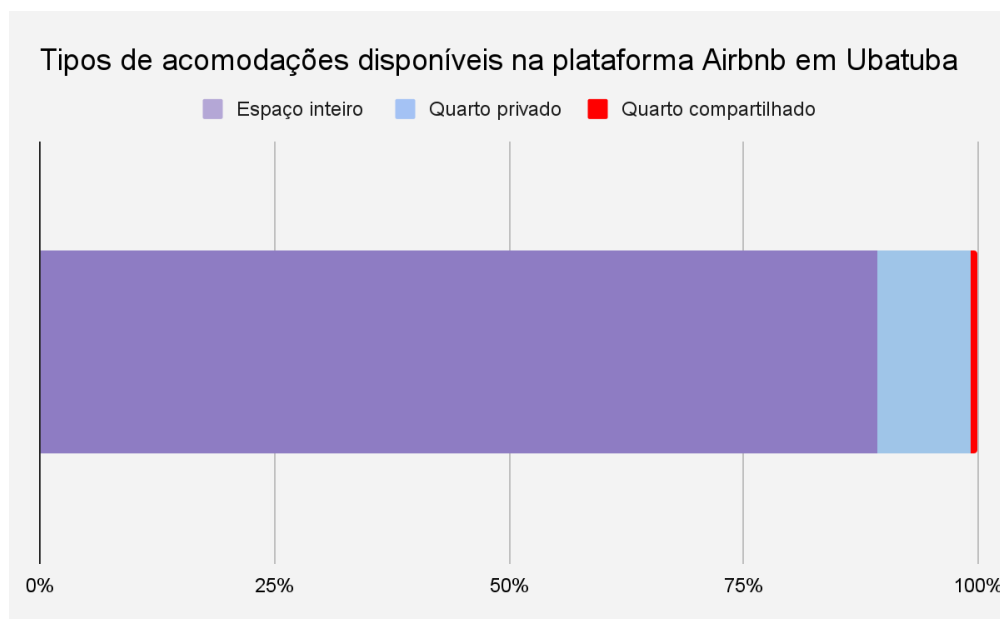
Por tanto, temos que essa legislação é mais permissiva que a anterior, não estabelece restrições quantitativas ou previsão de cancelamento da licença de operação. Ela não é de fato efetiva para o monitoramento do crescimento dos imóveis de aluguéis do Airbnb no espaço urbano (LEONELLI et al., 2021).

Com o crescimento do aplicativo no Brasil, na década de 2010, os proprietários de segundas residências, que utilizavam essas casas por curtos períodos no ano, passaram a anunciar seus espaços nas datas em que o imóvel estaria desocupado como uma forma de rentabilizar seu imóvel sem abrir mão do uso privado nas épocas desejadas. Alguns proprietários já alugavam seus imóveis através de imobiliárias especializadas em locação para temporada, porém, a plataforma do *Airbnb* surgiu como um facilitador na mediação desse processo.

O *Airbnb* possui 3 modalidades de acomodações para aluguel: o espaço inteiro (que pode ser uma casa completa, uma suíte a parte da residência, um estúdio, uma kitnet etc.), um quarto privado ou um quarto compartilhado.

O município de Ubatuba possui 8.539 ofertas de acomodações anunciadas no aplicativo (julho de 2022), sendo que entre essas a maioria corresponde a espaço inteiro contanto com um total de 7.617 acomodações (89%). Apenas 10% das acomodações são relativas a quartos privados e 1% de quartos compartilhados (gráfico 1). Esse fator revela o caráter contraditório no qual se baseia o discurso institucional da empresa apoiado sob o caráter “colaborativo” que a plataforma teria, assegurando que os locadores podem fazer uma renda extra alugando algum quarto vago de suas residências (TAMBELLI, 2020).

Gráfico 1: Porcentagem dos tipos de acomodações disponíveis na plataforma Airbnb em Ubatuba.

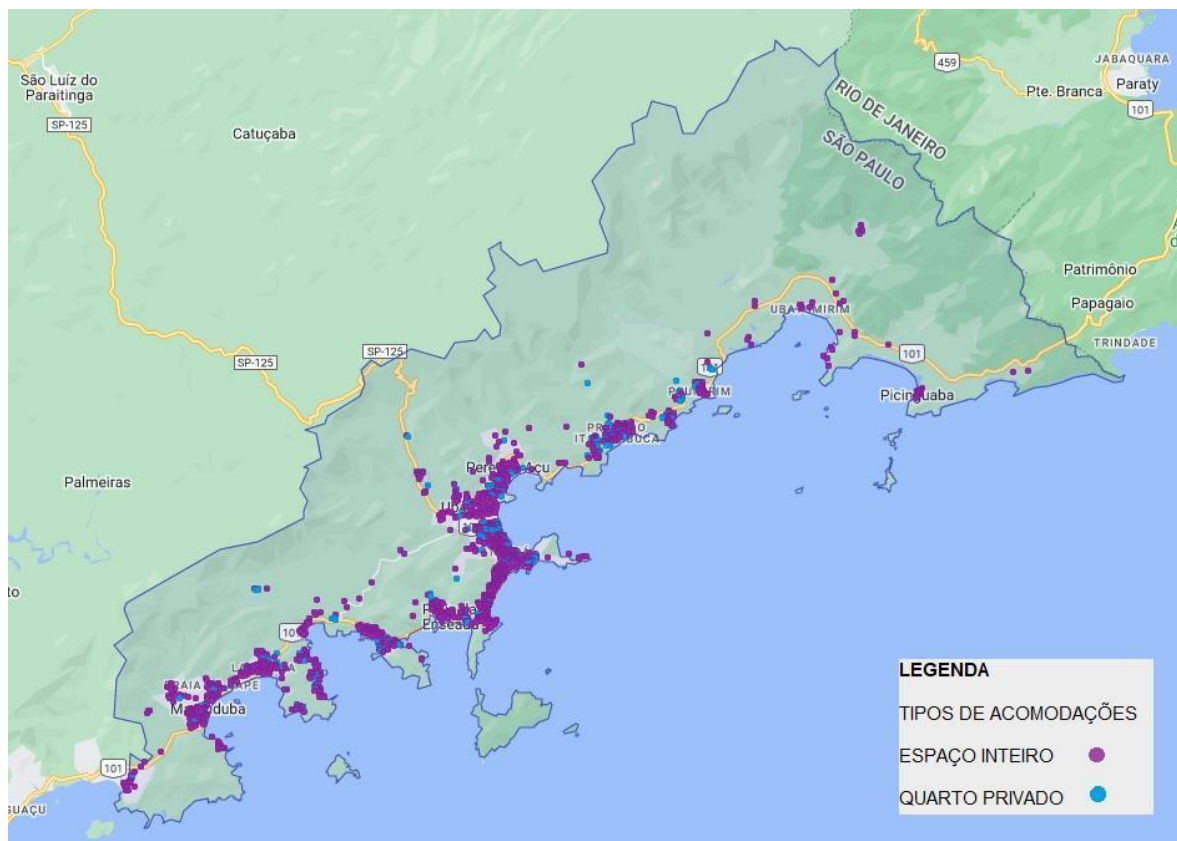


Fonte: AirDNA Marketminder. Disponível em  
<<https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/br/sao-paulo/ubatuba/overview>>

A maioria dos imóveis disponíveis para locação no município estão concentrados nas proximidades das praias. Através da análise da figura 8, que foi retirada da plataforma *AirDNA*, é possível observar uma relação das manchas de ocupação, vistas no capítulo anterior, com a concentração de ofertas de acomodações do Airbnb. A maioria dos imóveis está acumulada nas regiões centrais e na costa sul.

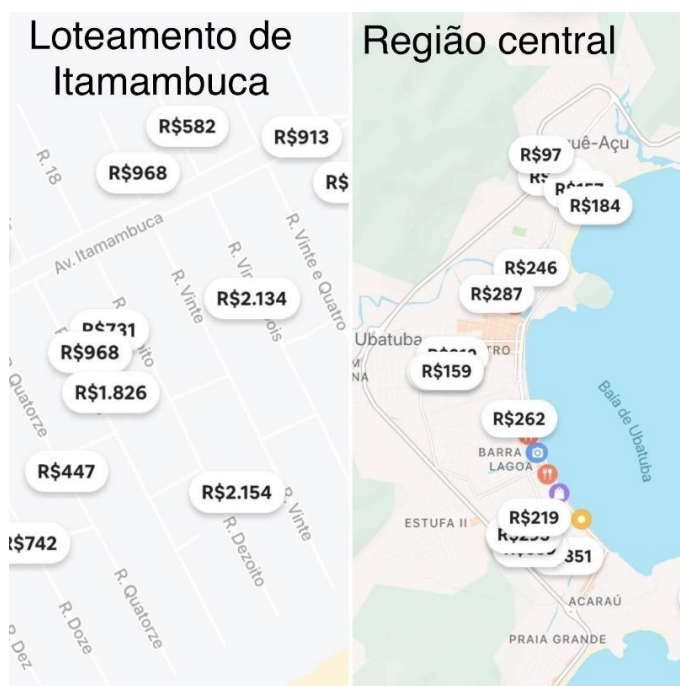
Através de uma breve pesquisa pelo aplicativo é possível observar a grande variação entre os preços das diárias das acomodações de acordo com as praias e a proximidade ao mar. Ao contrário do que pode acontecer em cidades como São Paulo, que o valor mais alto das diárias está concentrado nas regiões centrais, em Ubatuba as maiores taxas de aluguel pelo *Airbnb* estão localizadas nos condomínios e loteamentos de praias afastadas do centro da cidade, como é o caso dos imóveis do loteamento de Itamambuca, do Félix e do condomínio da Praia de Santa Rita (figura 9). Também existem algumas características da acomodação que influenciam o valor da diária, por exemplo: vista para o mar, tamanho dos cômodos e da residência, quantidade de quartos, quantidade de banheiros, piscina, churrasqueira, áreas ao ar livre etc.

**Figura 8:** Distribuição dos tipos de acomodações disponíveis na plataforma do Airbnb no município de Ubatuba.



Fonte: AirDNA Marketminder, 2022. Disponível em <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/br/sao-paulo/ubatuba/overview>

**Figura 9:** Valores de diária entre o Loteamento de Itamambuca e a região central, nos dias 01/12/2022 a 01/02/2023.



Fonte: Airbnb, 2022.



Os preços das diárias das acomodações sofrem forte influência no processo da sazonalidade da atividade turística da região. Nas épocas de alta temporada e feriados aumenta o valor do aluguel. Dados obtidos pela plataforma *AirDNA*, mostram que em dezembro de 2021 o valor médio das diárias em Ubatuba era de 510 reais, enquanto em maio de 2022 o preço médio caiu para 328 reais.

Assim como já discutido em capítulo anterior, a alta temporada também influencia na grande quantidade de turistas que chegam na região do litoral norte para passar suas férias e tempo livre. Esse fator pode ser evidenciado quando analisadas as taxas de ocupação das acomodações anunciadas no Airbnb. Em janeiro de 2022 (alta temporada), a média de ocupação das acomodações<sup>7</sup> foi de 71%, já a média do mês de junho (baixa temporada) foi de 20% (*AirDNA*, 2022).

Uma característica muito comum de se encontrar nos perfis dos anfitriões das acomodações de *Airbnb* em Ubatuba são os locatários que possuem mais de uma acomodação anunciada para aluguel na plataforma. Segundo Tambelli (2020), esse processo é um indício da “profissionalização” dos anfitriões do *Airbnb* e evidencia a contradição do discurso institucional da empresa que propõe um modelo inovador.

A profissionalização é um dos aspectos que se revela mais preocupante nesse modelo de negócio, pois demonstra não só a natureza de caráter comercial dos anúncios, mas uma tendência à concentração da propriedade imobiliária em função da abertura dessa nova frente de negócios. É nessa passagem que o anfitrião idílico das comunicações da plataforma deixa de existir na realidade como apenas um usuário- locador ordinário para dar lugar aos médios e grandes proprietários e administradores de imóveis (TAMBELLI, 2020, p. 56).

O *Airbnb* tem gerado uma série de impactos e transformações nas dinâmicas urbanas das cidades que são afetadas por esse fenômeno. Muitos estudos a respeito dos impactos da difusão dessa plataforma têm sido produzidos. Tambelli lista as principais consequências negativas do uso do *Airbnb* em sua dissertação de mestrado:

As consequências do uso do aplicativo abarcam questões como a iminente ameaça do aumento dos preços dos aluguéis e aumento dos preços do comércio das áreas com maior densidade de usuários-locadores, principalmente em áreas centrais; a possível redução da oferta de imóveis na cidade, com consequente escassez de moradias em cidades com problemas mais severos de habitação; a propensão em acentuar a concentração fundiária, principalmente em cidades com alta desigualdade social; as alterações dos usos dos espaços urbanos, como mudança das características dos bairros; e a possível acentuação de processos de

---

<sup>7</sup> A média da taxa de ocupação das acomodações do Airbnb é calculada pelo número de dias reservados dividido pelo total de dias disponíveis para reserva nos últimos 12 meses.

gentrificação, expulsando a população local para regiões mais distantes (TAMBELLI, 2020, p. 48).

A pressão que a indústria turística exerce nas dinâmicas das cidades é acentuada pela atividade dessa plataforma e sua potência de transformação do espaço urbano é ampliada. Os bairros, que antes não tinham a presença do setor hoteleiro, passam a ser inseridos nas rotas de hospedagens, e, assim, conviverem com os efeitos da turistificação (CEM, 2019).

[...] lo que está sucediendo con la oferta de Airbnb es que, en la medida en que la expansión geográfica de los alquileres temporarios desconoce los usos del suelo establecidos dentro de la planificación urbana, emergen conflictos por la introducción de actividades turísticas en barrios residenciales (CEM, 2019, p.4).

A chegada de turistas a bairros residenciais, causada por esse modelo de negócios, acaba por impor lógicas externas aos moradores tradicionais. Além de muitas vezes os turistas não terem os mesmos cuidados com os espaços coletivos, “dentro dos edifícios e condomínios a alta rotatividade de “moradores” pode gerar um sentimento de insegurança nos reais moradores de longa permanência (FERRERI; SANYAL, 2018 apud LEONELLI et al., 2021, p. 493).

Muitos proprietários têm preferido colocar seus imóveis para alugar a curto prazo no Airbnb do que alugá-los a longo prazo, fato que ocasiona a redução da oferta de imóveis para aluguel convencional e o aumento dos preços de aluguéis. O *Airbnb* também leva especulação imobiliária para bairros que não sofriam com ela e promove a gentrificação, responsável pela expulsão de moradores (LEONELLI et al., 2021).

Las investigaciones en diversas ciudades aportan evidencia sobre cómo el crecimiento de los alquileres temporarios a través de la plataforma genera mayor dificultad para acceder a vivienda permanente para los residentes locales, tanto por la extracción de propiedades como por el aumento de los precios de alquileres, sea como producto de esa escasez artificial o vía procesos de gentrificación de los barrios. Por otro lado, queda planteado también el desfase entre la actividad comercial que representan estos alquileres y las obligaciones tributarias que implican. Más aún, hay un conflicto explícito sobre cómo esos usos generan parte de su ganancia por desarrollarse en zonas que no están habilitadas para la actividad, además de los problemas que introducen en las dinámicas de áreas residenciales (CEM, 2019, p.4).

Por tanto, é possível afirmar que há uma relação direta entre a turistificação de bairros residenciais e a intensificação das crises habitacionais nas cidades afetadas pelas consequências do *Airbnb*.

Tendo em vista as consequências que afetam os territórios nos quais o modelo de negócio do *Airbnb* é amplamente difundido, pode-se considerar que a grande exclusão socioespacial promovida pelo processo de urbanização turística e a crescente especulação imobiliária resultante do fenômeno da segunda residência em Ubatuba pode ser acentuada e reproduzida por meio da influência que as plataformas como *Airbnb* tem nos impactos da produção do espaço urbano. Com isso, tendo em vista essas consequências que afetam os territórios que o modelo de negócio do *Airbnb* é amplamente difundido, pode-se considerar que a grande exclusão socioespacial promovida pelo processo de urbanização turística e a crescente especulação imobiliária resultante do fenômeno da segunda residência em Ubatuba pode ser acentuada e reproduzida por meio da influência de plataformas como *Airbnb*.

Por fim, vale ressaltar que apesar dos aluguéis por meio da plataforma do *Airbnb* serem crescentes no Brasil, são escassos os trabalhos e pesquisas a respeito dos impactos gerados por esse modelo de negócio nas cidades brasileiras.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho buscou tecer uma análise a respeito da produção do espaço geográfico do município de Ubatuba no litoral norte do estado de São Paulo, evidenciando a participação do turismo nesse processo. Para tal, foi preciso percorrer o processo da formação territorial dessa região que possibilitou o desenvolvimento do turismo. Com isso, foi feita uma análise dos fenômenos centrais e imbricados, resultados da organização da atividade turística no território, a urbanização turística e as segundas residências. Por meio dessa pesquisa foi possível observar que o turismo atua como vetor principal da produção desse espaço na contemporaneidade. Por fim, foi realizada uma análise da espacialização do fenômeno do *Airbnb* em Ubatuba para compreender como a atividade turística segue se apropriando de novos meios para continuar se reproduzindo e se reorganizando na contemporaneidade nesse território.

O desenvolvimento da atividade turística no Litoral Norte foi responsável por uma reorganização espacial desse território que resultou em uma série de consequências negativas para a população local. Esse processo só foi possível por fortes incentivos do aparato estatal brasileiro, como a construção da BR-101, marco temporal dessa ruptura.

A urbanização turística, sustentada pelo fenômeno das segundas residências, se promoveu através de uma crescente especulação imobiliária, gerando um grave processo de exclusão socioespacial no município de Ubatuba. A produção do espaço de Ubatuba também gerou uma contradição central em relação ao uso dos recursos naturais da região. O discurso de proteção ambiental foi apropriado para operar a favor do interesse de grupos dominantes. É importante pensar como o turismo contemporâneo pode continuar reproduzindo esses processos conflituosos e contraditórios, por meio de novos modelos de negócio como o *Airbnb*.

Essa pesquisa pretende colaborar com os futuros estudos realizados dentro do campo da Geografia do Turismo e a respeito da atividade turística do município de Ubatuba.

## REFERÊNCIAS

AB'SABER, Aziz Nacib. A Serra do Mar e o litoral de Santos. **Notícia Geomorfológica**, Campinas, v. 9, n. 10, p. 70-77, 1962.

\_\_\_\_\_. **Os domínios de natureza no Brasil: potencialidades paisagísticas**. 3ª ed. São Paulo: Ateliê Editorial, 2005.

AIRDNA.CO. Disponível em: <<http://airdna.co>>. Acesso em 25 jul. 2022.

BAIRROS FICAM ALAGADOS APÓS TEMPORAL E UBATUBA. **G1 Vale do Paraíba e Região**, 02, janeiro 2021. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/vale-do-paraiba-regiao/noticia/2021/01/02/bairros-embaixo-dagua-apos-temporal-em-ubatuba.ghtml>> Acesso em 13 de jul. de 2022.

BESPALEC, Paula da Silva; BORTOLOZZI, Arlêude. A territorialidade Caiçara na zona histórico-cultural-antropológica (extremo norte do município de Ubatuba-SP), Campinas. In: **VI Semana de Geografia da Unicamp**, 2010.

BRASIL. Ministério do Planejamento, Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Portal das cidades e Estados, 2021**. Disponível em <<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/ubatuba.html>> Acesso em 1 de jun. de 2021.

CARLOS, Ana Fani. A. O turismo e a produção do Espaço. *Revista Geografia e Ensino*, Belo Horizonte - MG, v.8, n.1, p. 47-26, 2002.

\_\_\_\_\_. O consumo do espaço. In Carlos, Ana Fani (org). *Novos Caminhos da Geografia*. São Paulo: Contexto. 2002. p. 173-186.

CEM. **Aibnb en el mundo. Ciudades distintas, impactos similares**. Serie ensayos CEM, n°20, 2019.

COSTA, Carlos Rerisson Rocha da. Turismo e Produção do Espaço: uma contribuição ao estudo da Geografia do Turismo. **Ciências Humanas em Revista (UFMA)**, v. 8, p. 1, 2011.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política: O direito à cidade II**. 2ª ed. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2016.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana.; SOUZA, Rafael Braga. Como as cidades brasileiras estão lidando com o Airbnb? Colocando a regulação em perspectiva. **Revista de Direito da Cidade**, v. 13, n°1, p. 486-514, 2021.

LOBO, Yure Sousa. Economia colaborativa e destinos turísticos urbanos: análise da distribuição espacial da Airbnb em Curitiba. **Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo**, São Paulo, p. 37-54, 2020.

LUCHIARI, Maria Tereza Duarte Paes. Urbanização turística: um novo nexos entre o lugar e o mundo. In: Lima, L. C. (org.) **Da cidade ao campo: a diversidade do saber-fazer turístico**. Fortaleza: Editora FUNECE, p. 15-29, 1998.

\_\_\_\_\_. O lugar no mundo contemporâneo: turismo e urbanização em Ubatuba-SP. 1999. **Tese (Doutorado)** - Unicamp, Campinas 1999.

\_\_\_\_\_. Turismo e meio ambiente na mitificação dos lugares. **Revista Turismo Em Análise**. Vol. 11. n.1, p. 35-43, 2000.

MORAES, Antonio Carlos Robert. **Território e história no Brasil**. 2ªed. São Paulo: Annablume, 2005.

\_\_\_\_\_. **Contribuições para a gestão da zona costeira do Brasil: elementos para uma geografia do litoral brasileiro**. 2ªed. São Paulo: Annablume, 2007.

PAES, Silvia Regina. O mundo caiçara e o turismo. **Cadernos de campo**, n.5, p.137- 152, 1999.

PANIZZA, Andrea de Castro.; LUCHIARI, Ailton.; FOURNIER, Jérôme. Cartografia da transformação espaço-temporal da cobertura vegetal a partir do sensoriamento remoto – aplicação ao município de Ubatuba, litoral norte do Estado de São Paulo. **Geo UERJ Revista do Departamento de Geografia**, X SBGFA número especial, Rio de Janeiro, p. 2353-2355, 2003.

PANIZZA, Andrea de Castro. Imagens orbitais, cartas e coremas: uma proposta metodológica para o estudo da organização e dinâmica espacial - aplicação no município de Ubatuba, litoral norte, Estado de São Paulo, Brasil. 2004. **Tese (Doutorado em Geografia Física)**. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

SABINO, André Luiz. Turismo e expansão de domicílios de uso ocasional no litoral sudeste de São Paulo. 2012. **Tese (Doutorado em Geografia Humana)**. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

SÃO PAULO. Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo. **Macrozoneamento do Litoral Norte – Plano de Gerenciamento Costeiro**. São Paulo: SMA, 1996.

SÃO PAULO. Secretaria do Estado de Meio Ambiente. **Atlas das Unidades de Conservação Ambiental do Estado de São Paulo**. São Paulo: SMA, p.64, 2000.

SCIFONI, Simone. Urbanização e proteção ambiental no litoral norte do Estado de São Paulo. **Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina**. São Paulo, 2005.

\_\_\_\_\_. 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.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. A Muralha que cerca o mar: uma modalidade de uso do solo urbano. 1979. **Mestrado (Dissertação em Geografia Humana)**. São Paulo, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1979.

SILVA, Armando Correa. O litoral norte do Estado de São Paulo, formação de uma região periférica. **Série teses e monografias**. São Paulo: IGEOG/USP, 1975.

TAMBELLI, Clarice Nassar Bramucci. Aluga-se para temporada: o Airbnb e a cidade como negócio. 2020. **Dissertação (Mestrado em Geografia Humana)**. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, 2020.

TULIK, Olga. **Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada**. São Paulo: Roca, 2001.

### REFERÊNCIAS ESTATÍSTICAS

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Censo Demográfico 1960*. Rio de Janeiro: IBGE, 1960.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Censo Demográfico 1970*. Rio de Janeiro: IBGE, 1970.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Censo Demográfico 1980*. Rio de Janeiro: IBGE, 1980.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Censo Demográfico 1991*. Rio de Janeiro: IBGE, 1991.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Censo Demográfico 1996*. Rio de Janeiro: IBGE, 1996.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Censo Demográfico 2000*. Rio de Janeiro: IBGE, 2000.