

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

**MANUELA DA GAMA NEVES**

**O TURISMO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO:** Um estudo sobre Mongaguá-SP

**TOURISM AND THE PRODUCTION OF URBAN SPACE:** A study on Mongaguá-SP

São Paulo

2024

MANUELA DA GAMA NEVES

**O TURISMO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO:** Um estudo sobre Mongaguá-SP

Trabalho de Graduação Individual (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

Orientador: Prof. Dra. Rita de Cássia Ariza da Cruz

São Paulo

2024

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.

Catalogação na Publicação

Serviço de Biblioteca e Documentação

Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo

N511t Neves, Manuela da Gama  
O TURISMO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: Um estudo  
sobre Mongaguá- SP / Manuela da Gama Neves;  
orientadora Rita de Cassia Ariza da Cruz - São Paulo,  
2024.  
54 f.

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

1. Espaço Urbano. 2. Segundas residências. 3.  
Turismo. 4. Mongaguá. I. Cruz, Rita de Cassia Ariza  
da, orient. II. Título.

Dedico este trabalho aos meus avós, Nelson e  
Conceição, sem eles nada disso seria possível.

## **AGRADECIMENTOS**

Não poderia iniciar de outra forma senão agradecendo aos meus avós Nelson e Conceição e ao meu tio Zulu, que me acompanharam no início desta jornada e que sempre me apoiaram. Tenho certeza que estariam orgulhosos caso estivessem aqui.

Agradeço a minha família, ao meu pai Nilson, minha tia Andrea e aos meus irmãos Igor, Gabriela e Hugo, por todo apoio oferecido direta e indiretamente durante este período da minha vida.

As amizades que fiz durante a graduação e que me acompanharam durante esses anos.

Aos meus amigos de vida que por muitas vezes escutaram desabafos, me ajudaram e me apoiaram durante essa caminhada.

Agradeço especialmente à minha orientadora Rita, por toda dedicação, paciência, disponibilidade e ensinamentos durante esta pesquisa.

Sou profundamente grata por todo conhecimento adquirido ao longo desses anos.

## **RESUMO**

O presente trabalho busca analisar a produção do espaço urbano no município de Mongaguá através da prática social do turismo atrelada às segundas residências. O objetivo é entender como vem ocorrendo a urbanização turística litorânea ao longo da orla e da região central da cidade, especialmente após os anos 2010 em que ocorreu um *boom* imobiliário de médio padrão na área delimitada para o estudo. Desta forma, este estudo busca compreender os conflitos e consequências deste processo de urbanização através de bibliografias sobre o turismo de massa, cultura de praia, surgimento das segundas residências, história e urbanização do município de Mongaguá e de observações de campo. Este estudo revela, portanto, a instauração de uma urbanização fortemente ligada a fatores socioeconômicos.

Palavras-chave: Espaço Urbano; Segundas residências; Turismo; Mongaguá.

## **ABSTRACT**

This work seeks to analyze the production of urban space in the municipality of Mongaguá through the social practice of tourism linked to second homes. The objective is to understand how coastal tourist urbanization occurs along the coast and in the central region of the city, especially after the 2010s, when a medium-standard real estate boom occurred in the area defined for the study. In this way, this study seeks to understand the conflicts and consequences of this urbanization process through bibliographies on mass tourism, beach culture, the emergence of second homes, history and urbanization of the municipality of Mongaguá and field observations. This study therefore reveals the establishment of urbanization strongly linked to socioeconomic factors.

Keywords: Urban Space; Second homes; Tourism; Mongaguá.

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1:</b> População residente por município na Região Metropolitana da Baixada Santista em 2022.....	<b>24</b>
<b>Gráfico 2:</b> Domicílios particulares de uso permanente e ocasional em 2022 na Baixada Santista.....	<b>27</b>
<b>Gráfico 3:</b> Evolução dos domicílios particulares de uso ocasional nos municípios da Baixada Santista entre 2010 e 2022.....	<b>29</b>
<b>Gráfico 4:</b> Evolução da população residente no município de Mongaguá entre 1970 e 2022	<b>33</b>
<b>Gráfico 5:</b> Domicílios particulares de uso permanente e ocasional entre 1970 e 2022.....	<b>34</b>

## LISTA DE IMAGENS

<b>Imagen 1:</b> Imagem de satélite da área de estudo.....	<b>39</b>
<b>Imagen 2:</b> Orla de Mongaguá na região central do município.....	<b>39</b>
<b>Imagen 3:</b> Imagem de satélite da região central de Mongaguá em 2009.....	<b>40</b>
<b>Imagen 4:</b> Imagem de satélite da região central de Mongaguá em 2024.....	<b>41</b>
<b>Imagen 5:</b> Edifícios na orla da praia.....	<b>43</b>
<b>Imagen 6:</b> Primeiros edifícios do município.....	<b>44</b>

## LISTA DE MAPAS

<b>Mapa 1:</b> Estradas de rodagem construídas até 1964 no Brasil.....	<b>23</b>
<b>Mapa 2:</b> Localização do município de Mongaguá.....	<b>32</b>
<b>Mapa 3:</b> Empreendimentos verticais em Mongaguá.....	<b>42</b>
<b>Mapa 4:</b> Rendimento per capita mensal por domicílio em Mongaguá.....	<b>45</b>

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1:</b> Porcentagem de domicílios de uso ocasional por município.....	<b>28</b>
<b>Tabela 2:</b> Taxa de crescimento de domicílios de uso ocasional.....	<b>30</b>
<b>Tabela 3:</b> Porcentagem de domicílios de uso ocasional em relação ao total de domicílios	

particulares entre 1980 e 2022 em Mongaguá (SP)..... 35

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

DPUO	Domicílios Permanentes de Uso Ocasional
DPUP	Domicílios Particulares de Uso Permanente
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
RMBS	Região Metropolitana da Baixada Santista
SEADE	Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>11</b>
Procedimentos metodológicos.....	12
<b>1. DA HISTÓRIA DO TURISMO À ORIGEM DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS 13</b>	
1.1. Conceituação.....	13
1.2. Notas sobre a história do turismo.....	14
1.3. Notas sobre o turismo de massa.....	15
1.4. Cultura de praia.....	17
1.5. Algumas notas sobre o turismo de massa no Brasil.....	19
1.6. Surgimento e proliferação das segundas residências.....	20
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO.....22</b>	
2.1. A consolidação da Região Metropolitana da Baixada Santista.....	22
2.2. A cultura de veraneio na Baixada Santista.....	25
2.3. Evolução dos DPUO na Região Metropolitana da Baixada Santista.....	26
2.4. Breve história do município de Mongaguá.....	31
2.5. Caracterização do município de Mongaguá.....	32
<b>3. ESPAÇO URBANO EM MONGAGUÁ.....37</b>	
3.1. O turista, os moradores e os usuários de segunda residência.....	37
3.2. A produção do espaço em Mongaguá.....	38
3.3. Efeitos do turismo na produção do espaço urbano.....	45
3.3.1. População residente e população flutuante.....	45
3.3.2. Especulação imobiliária.....	46
3.3.3. Algumas notas sobre as consequências da urbanização turística.....	47
<b>4. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....49</b>	
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....51</b>	

## INTRODUÇÃO

A busca pelo sol é uma das motivações para as viagens ao litoral. A cultura de praia é uma construção histórica de um conjunto de comportamentos e práticas que está ligada ao turismo, lazer e consumo. De acordo com Cruz (2018), quando o turismo começa a se desenvolver como atividade organizada no Brasil, ocorre sobre um território marcado por desigualdades socioespaciais. Consoante as ideias de Seabra (1979), esse processo acontece desde meados do século XX no Brasil, em razão das chácaras de veraneio dos fazendeiros em Santos no litoral paulista.

A industrialização ocorrida a partir dos anos 1930, possibilitou um avanço tecnológico, e consequentemente, a urbanização capitalista em partes da região litorânea do estado de São Paulo. A conquista do automóvel particular, junto a melhoria das estradas que ligavam o planalto ao litoral, as ciências modernas que desvendaram mitos relacionados ao oceano e passaram a estudar os benefícios da proximidade com o mar, e a valorização cultural do ambiente marinho, ocorridas desde meados do século XVIII na Europa, formaram em conjunto aspectos impulsionadores do poder de atração que essa região passou a ter, como aponta Marc Boyer (2003).

No mesmo período, o trabalhador passou a conquistar seus direitos trabalhistas, porém, seu tempo livre passou pelo processo de apropriação pelo sistema de produção capitalista, ou seja, é transformado em uma necessidade: o lazer. Isso significa que o tempo livre passa a não atender as necessidades humanas, e sim, servir ao capital. Concomitantemente, intercorre a transformação do espaço litorâneo em um espaço de consumo por meio da prática social e econômica do turismo.

Atualmente, a urbanização contemporânea nos municípios da Região Metropolitana da Baixada Santista revelam a produção de uma espacialidade associada ao poder econômico dos indivíduos que frequentam a região. Apoando-nos na contextualização histórica do fenômeno do turismo, turismo de massa, valorização cultural da praia e urbanização litorânea contemporânea, buscaremos entender como vem ocorrendo a produção do espaço urbano no município de Mongaguá, a partir do fenômeno das segundas residências.

Esta pesquisa traz no primeiro capítulo uma conceituação histórica acerca do fenômeno do turismo, segundas residências e cultura de praia, assim como algumas especificidades no caso brasileiro. O segundo capítulo tem como objetivo trazer informações e dados históricos sobre a RMBS e, especificamente, sobre Mongaguá. O terceiro e último

capítulo apresenta a área delimitada para o estudo e discorre sobre os efeitos do turismo na produção do espaço urbano.

### **Procedimentos metodológicos**

Para a realização deste trabalho de graduação foi feito um levantamento bibliográfico acerca da história e origem do turismo, do turismo de massa, cultura de praia, surgimento da cultura de veraneio e proliferação das segundas residências, bem como a história da Região Metropolitana da Baixada Santista e do município de Mongaguá.

A leitura de autores como Branco e Magalhães (2020), Boyer (2003), Casabianca e Souza (2017), Cruz (2001), Padua (2015), Sabino (2013), Seabra (1979) e Tulik (2001), assim como os dados fornecidos pelos censos demográficos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE), tornaram-se essenciais para entendimento do fenômeno estudado.

Foram realizados trabalhos de campo ao local de estudo com o intuito de observação e registros fotográficos promovendo, desta forma, contato com os processos de urbanização que estão ocorrendo atualmente no município de Mongaguá.

## 1. DA HISTÓRIA DO TURISMO À ORIGEM DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS

### 1.1. Conceituação

Para entender o papel do turismo como vetor na produção do espaço, emerge primeiramente, a necessidade de conceituarmos o que compreendemos por turismo. Quando falamos do espaço litorâneo, outras conceituações como: turismo de massa, tempo livre e lazer, também precisam ser esclarecidas. Então, iniciaremos esta pesquisa conceituando os termos que servirão de base para o entendimento do fenômeno a ser tratado, que é: entender o papel do turismo como vetor na produção do espaço urbano no município de Mongaguá e quais as implicações desta urbanização atualmente.

Conforme Cruz (2001), o turismo pode ser definido como uma prática social que envolve o deslocamento de pessoas pelo território e que tem o espaço geográfico como objeto de consumo. O turismo de massa, como uma forma de organização social que proporciona o barateamento dos custos da viagem permitindo, desta forma, que um maior número de pessoas viaje. Portanto, o turismo envolve viagem e a viagem envolve recursos econômicos e culturais, pois é o contexto cultural de uma determinada sociedade que promove a valorização do espaço em determinados momentos históricos.

Ainda, de acordo com Castelli (2001), o que diferencia uma viagem turística de outros tipos de deslocamentos é o objetivo, ou seja, os deslocamentos turísticos buscam principalmente a fuga da vida cotidiana. Além disso, outros fatores são sobrepostos, como por exemplo, o tempo de permanência em determinada localidade e condições econômicas do indivíduo, que discutiremos melhor adiante.

No que concerne ao tempo livre e ao lazer, é importante destacar que o capitalismo industrial modificou o espaço natural em razão dos avanços das técnicas do trabalho, emergindo a necessidade da separação do tempo de trabalho e do tempo livre. Nesse contexto, o lazer se revelou como uma mercantilização do tempo livre, tornando-se uma forma de escape do desgaste físico e mental provocado pela vida industrial e urbana (Castelli, 2001).

Em síntese, o modo de produção capitalista se apropria do tempo livre impondo e criando novas necessidades, entre as quais a necessidade do lazer (Cruz, 2001). A prática social do turismo surge, em vista disto, como uma vertente, ou melhor dizendo, como uma atividade voltada às classes sociais com poder econômico para realizá-la.

Diante disso, entendemos que toda prática turística está atrelada ao lazer, mas nem todo lazer está atrelado ao turismo (Castelli, 2001). Atualmente, o mundo globalizado é

marcado pela presença de um meio técnico-científico-informacional, empreendendo um importante papel na disseminação de informações por conta das quebras de barreiras com o avanço da informática, promovendo desta forma, a massificação da cultura e padronização de interesses e de formas de consumo (Cruz, 2001). Essas novas dinâmicas na sociedade promovem tanto mudanças sociais, quanto mudanças territoriais, e articulando essas ideias sob o viés do turismo, procuraremos entender as mudanças no espaço geográfico ao longo deste trabalho.

### **1.2. Notas sobre a história do turismo**

“O turismo causou mutações profundas, ele mudou nosso olhar... sobre o mar, as montanhas, as paisagens, sobre os valores; os valores do ócio transmitiram-se através de gerações privilegiadas (...)" (Boyer, 2003, p. 46). A princípio, procuraremos definir a origem do turismo no contexto mundial, para assim, entendermos como ele se constituiu em nossa sociedade ao longo dos últimos séculos.

A origem do turismo nos paradigmas atuais, conforme Boyer (2003), está atrelada à ociosidade e à imitação, ou seja, as camadas mais altas da sociedade tinham seus comportamentos e escolhas copiados pelas camadas inferiores. O turismo enquanto atividade organizada surge na Inglaterra no século XVIII, quando os aristocratas veem a ascensão da burguesia, devido ao avanço da Revolução Industrial e sentem a necessidade de reafirmar suas diferenças de cultura inventando uma prática de diferenciação, passando a ostentar o ócio, conforme aponta Boyer.

Assim surgem as viagens sem obrigação. O que passa a ser chamado de *The Tour*, inventa novas práticas, moda e lugares. O ser turista passou a conferir um status e demonstrar a superioridade da elite viajante em relação à nobreza sedentária em avanço (Boyer, 2003). “O ‘diferente’ passa a ser o exótico, integrando-se ao turismo, que passa a procurar o ‘diferente’ não para interagir, conhecer ou respeitar, mas para se diferenciar, enfocando a superioridade da civilização” (Branco; Magalhães, 2020, p. 25). Explorar o desconhecido era uma forma de dominância, no entanto, o objetivo não era o mesmo das viagens colonizadoras, e sim, de reiterar as diferenças sociais.

De acordo com Boyer (2003), ao passo que os mais abastados se reafirmam como possuidores de cultura e tempo livre, os trabalhadores, no período pós industrialização, encontravam o valor social no trabalho. Diferente do período pré-industrial, que foi caracterizado por poucos deslocamentos e festas tradicionais, visto que as sociedades se

baseavam no ritmo da natureza, o advento da Revolução Industrial trouxe uma brusca mudança, que passou a ser mobilizada para o trabalho nas fábricas.

No fim do século 18 e na primeira metade do século 19 produziram-se a Revolução Industrial, a vitória do capitalismo e da ideologia liberal, a difusão do relógio e das lâmpadas, a irresistível ascensão da burguesia; tudo está ligado. Dois aspectos são importantes para nós: por um lado, a recreação da elite de nascença, das pessoas de alta renda; elas reafirmam suas diferenças de cultura e inventam práticas de distinção, entre as quais as migrações turísticas sazonais. Na situação oposta, a população foi submetida ao aumento do tempo de trabalho. (Boyer, 2003, p. 97)

Portanto, podemos inferir que o início das viagens de turismo surgem com a elite econômica do século XVIII, e são possibilitadas com a instauração do capitalismo e da industrialização em virtude dos avanços tecnológicos, principalmente no setor de transportes que melhorou e criou vias de circulação e do setor automobilístico que passou a possibilitar as viagens aos mais abastados. Desta forma, de acordo com Cruz (2018) o turismo é desde sua origem, produto e produtor de novas desigualdades.

### **1.3. Notas sobre o turismo de massa**

A constituição do turismo de massa ocorreu no século XIX, com a formação da classe operária e seus ganhos sociais, como o direito às férias e folgas remuneradas, e por conseguinte, ao tempo livre, assim como o direito às viagens de trem (Branco; Magalhães, 2020). Foram necessários “dois fenômenos para fazer o turismo de massa contemporâneo: o fenômeno da prática e da invenção elitista e o fenômeno que produziu o tempo livre, a partir do tempo social” (Boyer, 2003, p. 99).

Com o avanço da industrialização, as horas de trabalho nas fábricas aumentaram, chegando ao ápice da carga horária em 1840, com sessenta horas semanais ou mais. A população passou a lutar por seus direitos trabalhistas e esses movimentos buscavam o direito ao lazer. A divisão do dia em três oitavos, que tinha como objetivo separar o dia em três partes, dedicadas para: o sono e cuidados pessoais; o lazer, a formação e vida social, e também, ao trabalho, assim como, a indignação da população diante da monopolização dos ricos dos valores da cultura, arte e prática do turismo, são alguns exemplos. A demanda por tempo livre passou a ganhar força. Em 1936, na França, os trabalhadores conquistaram o direito às férias remuneradas e este período coincide com o aumento do poder aquisitivo e a difusão do uso do automóvel. Vale lembrar que outros países europeus já vinham incorporando em anos anteriores as leis trabalhistas, mas foi na França onde ocorreram os maiores ganhos (Boyer, 2003).

Os meios de transporte e de comunicação passam a ser fundamentais para o turismo moderno, tal como, para o estabelecimento do processo de internacionalização do capital e do ideal de civilização baseado nos princípios burgueses. Isso se torna uma premissa para a constituição de uma nova cultura, que vai se estabelecer em diversas esferas da sociedade e servir como instrumento ideológico do Estado (Branco; Magalhães, 2020).

O Estado de Bem Estar Social, que emergiu no final do século XIX e que garantia condições mínimas de sobrevivência para os trabalhadores, se instaurou na Europa e fomentou a estabilidade da classe trabalhadora e consequentemente estimulou as viagens turísticas, consolidando uma sociedade de consumo em razão do capitalismo (Branco; Magalhães, 2020).

O que passa a ser chamado de cultura de massa, no Ocidente, “adquire um papel de vangloriar os ganhos proporcionados pelo capitalismo, além de garantir uma defesa dos ideais burgueses de democracia, cidadania e liberdade” (Branco; Magalhães, 2020, p. 24). Como consequência, a cultura popular passa a ser inferiorizada, destacando-se a superioridade da cultura burguesa (Branco; Magalhães, 2020).

De acordo com Branco e Magalhães (2020), o século XX foi um período baseado no sistema fordista, marcado pela alienação e massificação da cultura gerando a alienação do turista, o que demandou posteriormente estratégias para sua superação. Um exemplo, foi a criação dos pacotes de viagens pensados para satisfazer as necessidades de um grupo de pessoas, ou seja, a “(...) expropriação do saber, proporcionada pela industrialização, levando a uma distinção entre aquele que sabe, planeja e orienta e aquele que executa” (Branco; Magalhães, 2020, p. 27).

Entendemos, portanto, que as viagens realizadas pelos trabalhadores não são, grande parte das vezes, idealizadas e controladas por eles, visto que, partem de uma organização produzida dentro de um sistema que é sustentado pelo consumo. Então, de acordo com Branco e Magalhães (2020), essas novas liberdades adquiridas, são ainda controladas e moldadas pelo capitalismo.

Com o avanço do neoliberalismo e da globalização, devido às crises econômicas mundiais, a partir da década de 70, e sobretudo, na década de 90, surge uma nova necessidade de controle do trabalho. Deriva, em vista disto, um novo modelo de trabalho que propicia a desregulamentação, flexibilização e perda de direitos trabalhistas, aumento da carga horária, terceirização e aumento do trabalho informal, intensificando a exploração do trabalhador, e levando a perda do tempo livre (Branco; Magalhães, 2020).

As consequências dessa nova forma de gerir o tempo de trabalho no mundo contemporâneo resultam em perdas à classe trabalhadora, o que afeta também, diretamente, o turismo de massa. Uma vez que ele só se constituiu com as conquistas dos direitos trabalhistas, principalmente, devido a obtenção das férias e folgas remuneradas, este processo de precarização se transforma em um contraponto, posto que, a classe trabalhadora perde o direito ao ócio com o fim dos direitos trabalhistas ou com o desemprego. Todavia, as classes médias e altas, que não passam pelo processo de precarização, ainda sustentam a prática do turismo no século XXI (Branco; Magalhães, 2020).

#### **1.4. Cultura de praia**

A construção social da praia não é neutra, desde o século XVIII traduz relações de poder e se revela como uma estratégia de distinção social (Machado, 2000). De acordo com Machado (2000), houve três grandes momentos de valorização sociocultural da praia:

[...] durante o século XVIII e a primeira metade do século XIX, a praia é frequentada com finalidades terapêuticas, na segunda metade do século XIX até a segunda metade do século XX transforma-se progressivamente num lugar de aventura e sedução [...]; finalmente, desde meados do século XX que se converteu em um local de consumo e transformação.” (Machado, 2000, p. 204)

Em um primeiro momento, entre o século XVIII e primeira metade do século XIX, a praia passa a ser frequentada pela elite econômica europeia que as utilizam com finalidades terapêuticas, servindo também como uma estratégia de distinção social, visto que, o desenvolvimento do capitalismo vinha se consolidando e introduzindo mudanças na sociedade com a instauração da burguesia (Machado, 2000).

Ainda, de acordo com Machado (2000), a visão sobre o mar nesta época vinha da interpretação bíblica que o considerava como caótico, perigoso e incompreensível. E é a partir do século XVIII, com o Romantismo<sup>1</sup>, que a elite econômica passou a construir a noção da natureza como algo tocável; o contato com o ambiente natural se tornou um simbolismo de ostentação e posição social elevada, já que, era uma prática advinda dos mais abastados detentores do conhecimento. Esse primeiro momento é marcado pela mudança do olhar do homem em relação ao mar, mudança esta, que pode se “traduzir numa estratégia de distinção social, dizendo-nos que quem pode realizar a compreensão legítima da natureza pode também dominá-la e, consequentemente, colocá-la ao serviço dos seus interesses” (Machado, 2000, p. 207).

---

<sup>1</sup> Movimento que exalta a natureza. (Castelli, 2001, p. 22)

O segundo momento está atrelado a medicina e ao entrave entre a burguesia e a aristocracia. Neste período o contato com o mar tinha como objetivo a purificação e cura do corpo, um propósito comandado pela burguesia em ascensão que tinha uma posição de desaprovação em relação ao estilo de vida levado pela aristocracia (Machado, 2000).

De acordo com Machado (2000), isto ocorre pois os burgueses passam a enxergar as condutas dos aristocratas como excessivas e superficiais, sendo o banho de mar prescrito por médicos uma forma de civilizar o corpo formando comportamentos socialmente adequados. Cabe pontuar que neste período não havia a influência do prazer no ato de ir à praia, os mergulhos eram voltados a atribuição terapêutica e medicinal, associados ao frio e às manhãs e a satisfação era limitada ao olhar e ao olfato.

O terceiro e último momento, que ocorreu a partir do século XX, provocou uma mudança na usabilidade do espaço da praia que passou a não só contemplar a praia terapêutica, como também os prazeres e apreciação relacionados ao ambiente. Isso ocorre devido a valorização simbólica dos elementos quentes e a mudança no horário de utilização, passando a ocorrer nos períodos de maior calor (Machado, 2000).

Em primeiro instante, a valorização da praia se restringe ao olhar, depois a sensações tátteis, ou seja, a exposição do corpo à luz solar. “O ‘bronzeado’ transforma-se num símbolo de distinção social. A técnica corporal de ‘não fazer nada’, executada pelo abandono do corpo aos raios solares, torna-se um sinal de lazer ostensório” (Machado, 2000, p. 214).

Conforme Machado (2000), o objetivo nesta época é realizar uma pausa na vida cotidiana cada vez mais industrializada e de se afastar de doenças e problemas das cidades, além de estabelecer uma distinção entre o tempo de trabalho e o tempo de livre, que se torna possível com as idas à praia tendo em vista todos os seus benefícios físicos e psicológicos. Este período coincide com as conquistas dos direitos trabalhistas e a valorização do lazer, entretanto:

O lazer foi transformado em necessidade para as sociedades contemporâneas. E isso não é fruto somente dessa busca natural do trabalhador por uma compensação do seu tempo de trabalho. A necessidade de lazer é, também, uma necessidade criada pelo modo de produção capitalista, como mais uma forma de apropriação do tempo total do trabalhador (Cruz, 2001, p.38).

Desta forma entendemos que o tempo livre do trabalhador passa a ser controlado pelo sistema capitalista quando o mesmo cria novas necessidades, como as idas às praias com o intuito medicinal ou de lazer, assim como, quando transforma a natureza (um dos espaços em que se realiza o lazer) em espaço de consumo por meio da prática social e econômica do turismo.

Vale ressaltar que no Brasil os povos originários já tinham uma relação com a natureza e com as águas por meio da pesca e do banho diário, um costume indígena de limpeza corporal, que não tinha o intuito de lazer, sendo este um hábito adquirido dos comportamentos europeus, que será melhor abordado no próximo capítulo (Cabianca; Souza, 2017).

### **1.5. Algumas notas sobre o turismo de massa no Brasil**

No Brasil, a dinâmica do turismo se dá com base em sua condição periférica no capitalismo mundial, possuindo semelhanças e especificidades em relação ao turismo norte americano e europeu. O Rio de Janeiro surge como destino turístico internacional, no início do século XX, com a chegada de agências de turismo internacionais. Tenta-se criar a partir daí uma mentalidade turística no país, e na década de 1920 em diante ocorrem tentativas de organização do turismo com o surgimento dos primeiros hotéis, agências de viagens, e associações<sup>2</sup>, assim como inaugurações de monumentos e oficialização cultural com o reconhecimento dos desfiles das escolas de samba em 1932. Até a primeira metade do século XX, as praias ainda não eram uma atração turística, sendo os destaques: cassinos, jardins, monumentos, estátuas, etc (Medeiros; Castro, 2013).

A consolidação do turismo brasileiro se dá, portanto, a partir do século XX enquanto atividade econômica em partes do território nacional, território este, já marcado por desigualdades socioespaciais dado o processo de industrialização e urbanização pós-1930. O processo histórico de produção do espaço, sob a égide capitalista, tem como resultado a concentração e centralização social do capital e concentração espacial da força de trabalho na porção oriental do país (Cruz, 2018).

[...] a nítida concentração da malha rodoviária na porção oriental do país, o que, somado a forte concentração demográfica e de renda e a proximidade geográfica com o litoral, termina por amalgamar fatores econômicos, culturais (como a valorização da praia pelo turismo) e infra estruturas, que influenciam diretamente na concentração da atividade turística nesta porção do território nacional, reforçando, consequentemente, a desigualdade territorial historicamente produzida [...]. (Cruz, 2018 , p.8)

O turismo de massa no território brasileiro está atrelado às infraestruturas públicas de circulação engendradas pelo Estado e suas lógicas econômicas que definiram e definem o desenvolvimento desigual, sendo o próprio turismo, um produto e produtor destas desigualdades socioespaciais, como afirma Cruz (2018).

---

<sup>2</sup> Criação da Sociedade Brasileira de Turismo, em 1923, renomeada como *Touring Club* do Brasil, em 1926. Em 1933, criou-se o Conselho Consultivo de Turismo no Rio de Janeiro. Já em 1966, a Embratur, que na época regulamentou o setor turístico brasileiro, passando a cuidar exclusivamente da imagem do Brasil no exterior com a criação do Ministério do Turismo em 2003. (Medeiros; Castro, 2013)

Isto significa que as redes de circulação criadas para finalidades econômicas diversas passam a ser apropriadas pela lógica do turismo servindo como um instrumento que possibilita a realização desta prática. Este processo ocorre em um território já marcado por desigualdades provenientes do ordenamento industrial capitalista, então, a prática social do turismo passa a se apropriar e produzir novas desigualdades.

Este é um processo que ocorre concomitantemente à valorização cultural da praia, assim como, as melhorias das condições das estradas, rodovias, e condições econômicas de uma parcela da população que conquistam poder aquisitivo passando a usufruir do seu tempo livre com as viagens turísticas, transformando o espaço através do consumo com as residências secundárias, fomentando desta forma, o turismo de massa em partes do território nacional.

### **1.6. Surgimento e proliferação das segundas residências**

Na modernidade, o lazer para determinadas culturas está atrelado a natureza e a natureza se transforma em um artifício para o sistema capitalista que a utiliza como mercadoria. Conforme Seabra (1979), as cidades passam a se desenvolver devido à exploração dos recursos naturais, neste caso, as praias.

No Brasil, mais precisamente na cidade de Santos no século XX, as chácaras de veraneio dos fazendeiros do café caíram em desuso devido ao avanço da industrialização, cedendo lugar aos alojamentos para novos moradores e para construções com finalidades turísticas. E então, nos anos 1950, as segundas residências do tipo apartamento surgem como uma nova modalidade de estadia para uma população com poder aquisitivo de compra (Seabra, 1979).

De acordo com Tulik, a residência secundária é “um alojamento turístico particular, utilizado temporariamente nos momentos de lazer, por pessoas que têm domicílio permanente em outro lugar” (Tulik, 2001, p.9).

Alguns fatores são de comum acordo entre estudiosos do tema no que diz respeito a compreensão das residências secundárias, entre eles, a obrigatoriedade de existir um domicílio principal, fazendo com que haja assim, a necessidade de deslocamento e pernoite para a segunda residência. O tempo de permanência é outro fator a se considerar, podendo ser por períodos prolongados ou não, porém não se permite a estadia fixa, pois contraria o objetivo desse tipo de alojamento que é o uso ocasional (Tulik, 2001).

Ademais, a renda é um fator fundamental pois além da aquisição de um terreno e custos com construção de um domicílio ou aquisição de um imóvel pronto, há gastos com a

manutenção, impostos, melhorias, móveis e utensílios básicos para funcionamento de uma casa. Ainda, custos com deslocamentos, seja ele por meio de transporte coletivo ou com automóvel particular, há os gastos com manutenções, pedágios e combustível. Sendo assim, é necessário um excedente financeiro para arcar com os custos gerados por uma segunda casa (Tulik, 2001).

O tempo livre é outra condição necessária para uso das casas secundárias. Como dito anteriormente, a conquista de direitos trabalhistas garantiram o tempo livre e tempo de lazer aos trabalhadores, entretanto, ter mais ou menos disponibilidade de tempo livre é um aspecto importante na aquisição de um segundo imóvel, pois está associado ao tempo e distância despendido no transporte entre a residência principal e secundária, o que leva a outro aspecto importante, que são as vias de transporte, conforme aponta Tulik (2001).

As vias de acesso e distanciamento são outros fatores a se considerar quando pensamos em segundas residências pois “[...] representam uma relação permanente entre a origem e o destino, uma vez que se estabelece regularidade entre saídas, chegadas e retornos.” (Tulik, 2001, p. 10). A melhoria das vias e a proximidade da capital viabilizou o início da urbanização capitalista na região da Baixada Santista; a inauguração da via Anchieta, em 1947, seguida da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, em 1961, e à Rodovia dos Imigrantes, em 1974, são exemplos de construções viabilizadas pelo Estado, que foram apropriadas pela lógica do turismo como uma ferramenta que possibilitou o início da urbanização capitalista na região.

Ainda, de acordo com Tulik (2001), além dos aspectos mencionados, há ainda o fator social da aquisição da residência secundária, como o anseio de possuir uma casa para lazer, a realização pessoal e a ascensão social relacionada à conquista de um patrimônio voltado para a satisfação dos prazeres e contemplação do tempo livre.

## **2. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO**

### **2.1. A consolidação da Região Metropolitana da Baixada Santista**

Santos e São Vicente são localidades historicamente importantes pois encontram-se entre as primeiras vilas fundadas na colônia localizadas nas primeiras capitâncias criadas pelos portugueses, ligando o Planalto Paulista ao litoral e ao porto de Santos, onde havia o escoamento de mercadorias para a Europa (Cabianca; Souza, 2017). Essa movimentação que serviu como base para a consolidação da Baixada Santista, foi possibilitada pela construção de vias de circulação entre as regiões acima citadas, devido ao aumento do fluxo de deslocamentos com o passar dos anos.

As primeiras estradas construídas no país durante o período colonial foram obras rústicas que serviram de passagem para o transporte de mercadorias. Posteriormente, com o advento da Revolução Industrial, construíram-se ferrovias em razão do aumento da carga a ser transportada, ferrovias essas, que auxiliaram na abertura e na integração das regiões brasileiras (Okumura, 2018).

A construção de ferrovias no estado de São Paulo viabilizou, entre outras, a produção de café no chamado Oeste Paulista, que associado a propagação do consumo do produto nos países europeus, demandou mais escoamento pelo porto de Santos. O aumento da demanda de exportação associados aos avanços tecnológicos da época, promoveram a modernização dos meios de transporte e das vias de circulação, como: a pavimentação de estradas, construção de rodovias e substituição de ferrovias já existentes, como aponta Okumura (2018).

Em paralelo, entre os séculos XIX e XX nos Estados Unidos, surge a indústria automobilística que influenciou os países periféricos, como o Brasil, transformando os meios de produção e consumo, valorizando o automóvel como meio de transporte e influenciando o ordenamento do território brasileiro devido a construção de rodovias em detrimento às ferrovias existentes (Pereira; Lessa, 2011).

Ainda, segundo Pereira e Lessa (2011), o mandato de Washington Luís (1926-1930) iniciou a implementação de uma política rodoviária com a criação das primeiras leis para a construção de rodovias no Brasil. Este pensamento foi continuado pelos governos seguintes, como o de Juscelino Kubitschek (1956-1961), por exemplo, que culmina com a construção de Brasília, que atualmente possui rodovias que interligam quase todo território nacional.

**Mapa 1:** Estradas de rodagem construídas até 1964 no Brasil



Fonte: Atlas Histórico do Brasil. Organização: Fundação Getúlio Vargas

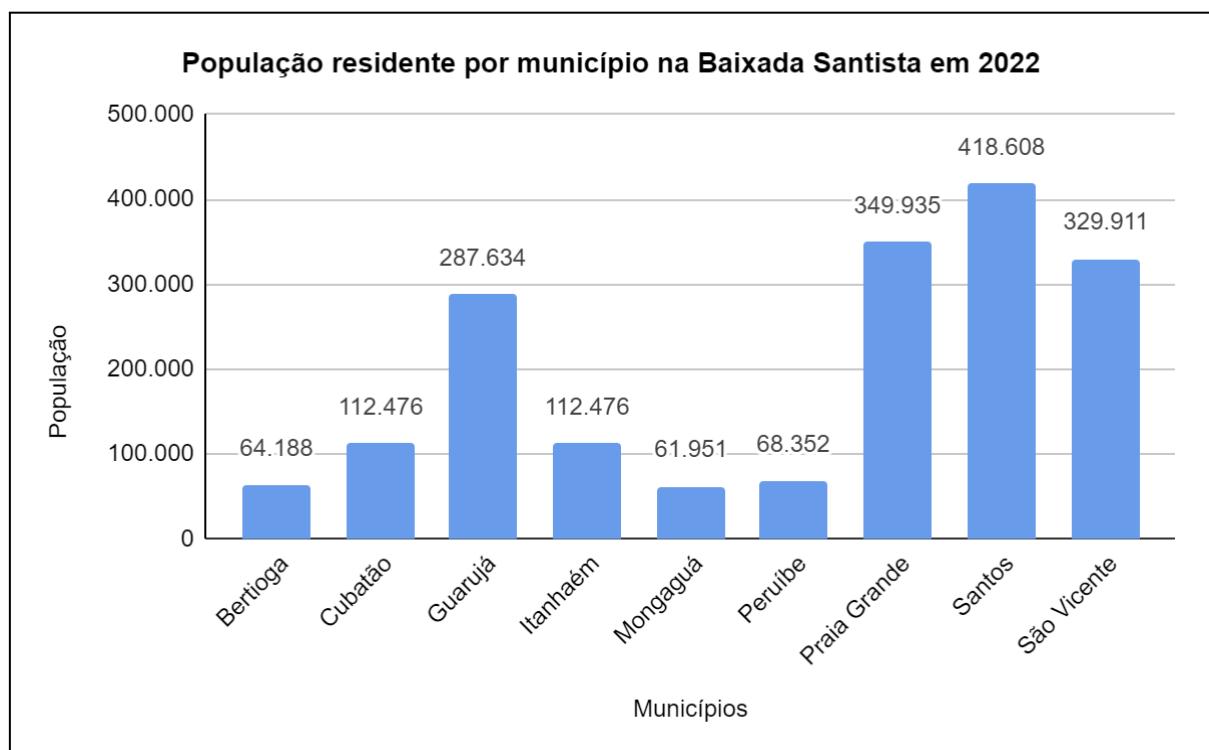
O mapa 1 tem como objetivo ser uma representação visual da expansão das estradas pavimentadas e de terra no Brasil até o ano de 1964. Fica evidente a maior concentração da rede rodoviária na porção oriental do país, e um grande aporte de vias de circulação em São Paulo, conectando boa parte do estado.

A substituição das ferrovias por rodovias, o uso do automóvel para locomoção terrestre, associados ao poder de compra das classes capitalistas industriais em ascensão e ao acréscimo demográfico que ocorreu no estado de São Paulo e, especialmente na capital, proveniente do ciclo econômico do café, promoveu o surgimento do movimento pendular entre o planalto e o litoral, conforme afirma Pereira e Lessa (2011). Isso suscitou a construção da Rodovia Anchieta, em 1947, e da Rodovia dos Imigrantes, em 1974, que hoje se tornou um importante complexo viário que contribuiu para fomentar a cultura de veraneio na Baixada Santista (Casabianca; Souza, 2017).

Em suma, as estradas construídas no período colonial que tinham como objetivo ligar o Planalto Paulista ao porto de Santos evoluíram ao longo do período Imperial e depois da proclamação da República, devido ao aumento da demanda de exportação, e principalmente, em virtude da Revolução Industrial que modificou os meios de transporte. Essa movimentação constante entre o planalto e o litoral, veio a consolidar a ocupação e urbanização das áreas litorâneas, áreas que foram valorizadas culturalmente sobretudo a partir do século XIX (Boyer, 2003).

Interesses políticos consolidaram a Região Metropolitana da Baixada Santista, criada em 1996, sendo constituída atualmente pelos municípios de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente. De acordo com dados do último recenseamento do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2022, a região conta com 1.805.451 habitantes distribuídos pelos 9 municípios, conforme mostra o gráfico 1.

**Gráfico 1:** População residente por município na Região Metropolitana da Baixada Santista em 2022



Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2022. Elaboração: Manuela Neves

O gráfico 1 mostra a distribuição da população residente na Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS) por município de acordo com os dados do Censo Demográfico do

IBGE de 2022<sup>3</sup>. Podemos observar que Santos é a cidade mais populosa (418.608), seguido de Praia Grande (349.935), São Vicente (329.911) e Guarujá (287.634). Os municípios menos populosos são Cubatão e Itanhaém, ambos com uma população de (112.476), Peruíbe (68.352), Bertioga (64.188) e Mongaguá (61.951).

Entretanto, o número de pessoas nas cidades da baixada pode ser multiplicado por conta do fenômeno de veranismo em épocas de temporada (Zündt, 2006). Santos, por exemplo, durante o período de temporada em 2023, recebeu 2,6 milhões de turistas, o equivalente a pouco mais de 6 vezes sua população residente (Prefeitura de Santos, 2023).

## **2.2. A cultura de veraneio na Baixada Santista**

Segundo Seabra (1979), no início dos anos 1900 em Santos, devido a expansão da cidade ligada às atividades portuárias, os fazendeiros que possuíam poder de compra adquiriram lotes na orla da praia, as chamadas chácaras de veraneio, que equivalem às segundas residências atualmente. Com o avanço da industrialização frente a produção cafeeira nos anos 1930, estas chácaras perderam esse uso e a cidade passou a ser habitada e frequentada por outras populações além dos aristocratas do café. Surgem, então, os diferentes tipos de alojamentos como palacetes, hotéis e pensões.

De acordo com Casabianca e Souza (2017), a ocupação do espaço marítimo que antes tinha a função de pesca e de transporte, abriu caminho para novas apropriações: “[...] a partir do século XIX, tal função foi gradualmente dividindo espaço com uma nova forma de ocupação, originada através do estabelecimento de novas percepções no imaginário social” (Casabianca; Souza, p. 9, 2017).

A valorização cultural da praia, melhorias nos meios de transporte e vias de circulação, proximidade entre o litoral e a cidade de São Paulo, ascensão econômica de uma parcela da população, conquista do automóvel particular e garantia de tempo livre ao trabalhador com a consolidação das leis trabalhistas, amalgamam um novo uso para o espaço litorâneo: o uso turístico. Isto fez surgir uma nova modalidade de alojamento, as casas e apartamentos de veraneio.

Desde meados dos anos 1930, as companhias loteadoras que facilitaram a compra de terrenos fizeram aumentar o número de moradores e a frequência dos veranistas nas cidades da Baixada Santista; e a partir de 1950, surgem as moradias verticalizadas, desencadeando o rápido crescimento das segundas residências na região (Tulik, 2001).

---

<sup>3</sup> Dados divulgados no dia 28/06/2023

Consoante a estas ideias, Seabra (1979), discorre sobre as novas edificações do tipo apartamento que passaram a substituir as infraestruturas de hotéis e pensões. As segundas residências surgem definindo um novo uso do solo urbano voltado para a ocupação turística. Esse fenômeno que se inicia em Santos provém dos lucros advindos da compra de terrenos por valores mais baratos do que a São Paulo, por exemplo, terrenos que tinham como objetivo a construção de apartamentos para serem vendidos por valores próximos aos praticados na capital paulista, gerando desta forma um grande lucro.

As possibilidades de realizar super-lucros nessas produções residiam no fato de que se tratava de produzir um novo produto, a segunda residência, em padrões modernos e para o consumo de “massa”, como integrante de habitações plurifamiliares, os edifícios de apartamento, o que implicou, conforme dissemos, numa redefinição do padrão do uso do solo na orla. (Seabra, 1979, p. 92)

O fenômeno se espalha por outros municípios litorâneos devido às melhorias de acessibilidade na região e oferta de espaços disponíveis. Em suma, o uso do espaço é reinventado e o mercado imobiliário se expande construindo, loteando e verticalizando a orla para o uso ocasional, sucedendo a valorização da terra urbana, principalmente nas proximidades da orla da praia (Casabianca; Souza, 2017).

As mudanças de hábitos decorrentes da sociedade industrial produziram uma nova usabilidade dos espaços ressignificada pela lógica capitalista. As transformações ocorreram tanto no nível de percepções, como também no nível da intervenção humana na paisagem (Casabianca; Souza, 2017).

Ademais, conforme Casabianca e Souza (2017), a cultura de veraneio na Baixada Santista está atrelada à cultura de praia trazida dos países europeus. Apesar dos povos originários já possuírem o costume de banhos diários e hábitos ligados ao mar, a cultura de veraneio se consolidou no Brasil devido ao imaginário social sobre a praia que emergiu a partir do século XVIII na Europa, e que foi se modificando ao longo dos anos, chegando ao que temos hoje: a praia como local de lazer e consumo.

### **2.3. Evolução dos DPUO na Região Metropolitana da Baixada Santista**

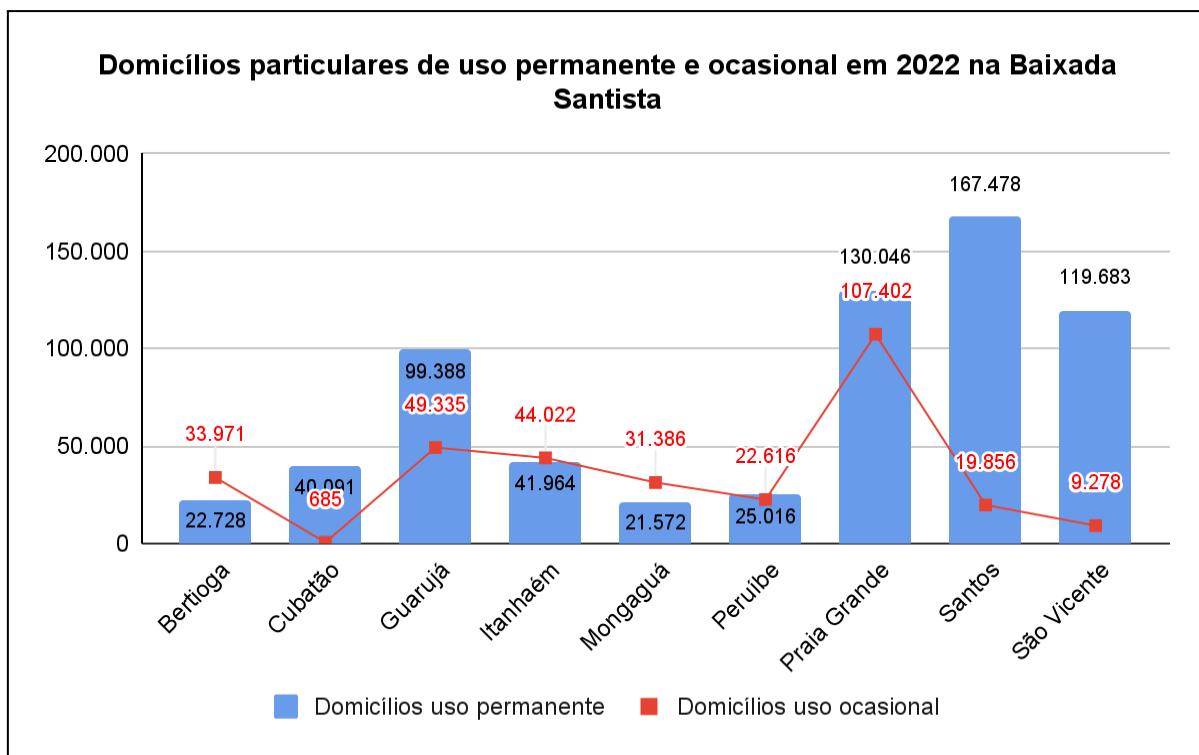
Analisaremos a seguir a evolução dos domicílios particulares de uso permanente (DPUP) e dos domicílios particulares de uso ocasional (DPUO), que ajudarão na compreensão da produção do espaço urbano na Baixada Santista.

De acordo com o IBGE (2010), os domicílios particulares de uso permanente (DPUP), são constituídos para servir exclusivamente à habitação, e na data do recenseamento, serviam

de moradia para uma ou mais pessoas. Já os domicílios particulares de uso ocasional (DPUO), são os imóveis usados para descanso de fim de semana, férias ou outro fim, e que na data da pesquisa servia ocasionalmente como moradia.

Focaremos a análise no censo de 2022 e na comparação entre os censos de 2010 e 2022, pois o período descrito corrobora com objetivo desta pesquisa: entender os novos produtos imobiliários no município de Mongaguá, sobre os quais trataremos no capítulo 3.

**Gráfico 2:** Domicílios particulares de uso permanente e ocasional em 2022 na Baixada Santista



Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2022. Elaboração: Manuela Neves

O propósito do gráfico 2 é trazer um panorama entre o número de domicílios particulares de uso permanente e de uso ocasional por município no ano de 2022. Podemos notar que Itanhaém, Bertioga e Mongaguá possuem mais residências voltadas para o uso ocasional do que para o uso permanente.

A respeito dos domicílios de uso permanente, Santos é a cidade que dispõe da maior quantidade, possuindo pouco mais de 7 vezes os números de Mongaguá, por exemplo. Em ordem decrescente, atrás de Santos (167.478), vem Praia Grande (130.046), São Vicente (119.683), Guarujá (99.388), Itanhaém (41.964), Cubatão (40.091), Peruíbe (25.016), Bertioga (22.728), e Mongaguá (21.572).

Acerca dos domicílios de uso ocasional, Praia Grande (107.402) lidera como a cidade com maior número de residências com essa finalidade, mais que o dobro do segundo município, que é Guarujá (49.335). Seguem em ordem decrescente, Itanhaém (44.022), Bertioga (33.971), Mongaguá (31.386), Peruíbe (22.616), Santos (19.856), São Vicente (9.278) e Cubatão (685).

Para melhor entendimento da pesquisa, cabe pontuarmos que as residências secundárias se revelam como domicílios de uso ocasional, pois são um local para descanso de fins de semana, férias ou outro fim (IBGE, 2022). Entretanto, saber apenas os números absolutos de domicílios de uso permanente e de uso ocasional não é suficiente para entendermos a magnitude do fenômeno das residências secundárias.

Conforme pontuou Tulik (2001), a restrita utilização de valores absolutos revela-se insuficiente para avaliar a significância do fenômeno. Portanto, empregamos nesta pesquisa a mesma metodologia de cálculo de porcentagem de domicílios de uso ocasional em relação ao total de domicílios particulares (somatória de domicílios de uso permanente e ocasional).

$$\% \text{ domicílios de uso ocasional} = \frac{\text{domicílios de uso ocasional}}{\text{total de domicílios particulares}} \times 100$$

**Tabela 1:** Porcentagem de domicílios de uso ocasional por município

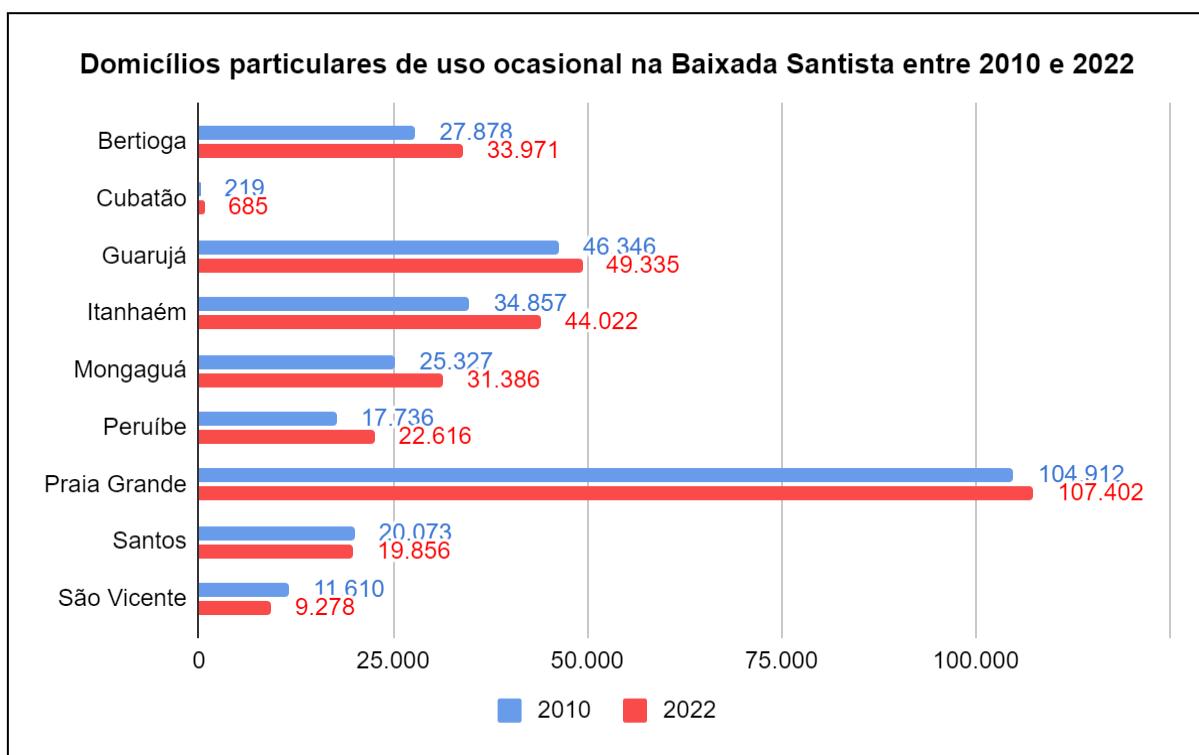
Municípios	% de domicílios de uso ocasional
Bertioga	59,91%
Mongaguá	59,26%
Itanhaém	51,19%
Peruíbe	47,48%
Praia Grande	45,23%
Guarujá	33,17%
Santos	10,59%
São Vicente	7,19%
Cubatão	1,67%

Fonte: Dados do Censo Demográfico do IBGE (2022). Elaboração: Manuela Neves

Sendo assim, consoante a metodologia proposta, criamos a tabela 1 com o objetivo de verificar em que municípios há a maior expressividade de segundas residências. Verificamos que Bertioga apesar de possuir 3 vezes menos o número de domicílios ocasionais que Praia Grande, por exemplo, é o local onde o fenômeno tem maior ocorrência.

Portanto, de acordo com o que podemos observar na tabela 1, as cidades que possuem maior percentual de domicílios ocasionais, em ordem decrescente, são: Bertioga (59,91%), Mongaguá (59,26%), Itanhaém (51,19%), Peruíbe (47,48%), Praia Grande (45,23%), Guarujá (33,17%), Santos (10,59%), São Vicente (7,19%) e Cubatão (1,67%).

**Gráfico 3:** Evolução dos domicílios particulares de uso ocasional nos municípios da Baixada Santista entre 2010 e 2022



Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2022. Elaboração: Manuela Neves

Conforme pode-se ler, o gráfico 3 mostra que, entre os censos de 2010 e 2022, houve um aumento no número de domicílios particulares de uso ocasional ou nas residências secundárias em todos os municípios, exceto em Santos e São Vicente.

Novamente, buscando entender em quais municípios o crescimento de residências secundárias foi mais expressivo entre 2010 e 2022, foi feito um cálculo de porcentagem do

número de domicílios ocasionais de 2010 em relação ao número de domicílios ocasionais de 2022, que podemos observar na tabela 2.

**Tabela 2:** Taxa de crescimento de domicílios de uso ocasional

Município	Taxa (%) de crescimento por município
Cubatão	212,78%
Peruíbe	27,51%
Itanhaém	26,29%
Mongaguá	23,92%
Bertioga	21,85%
Guarujá	6,44%
Praia Grande	2,37%
Santos	-1,08%
São Vicente	-20,08%

Fonte: Dados do Censo Demográfico do IBGE (2022). Elaboração: Manuela Neves

Dito isso, verificamos que Cubatão foi a cidade com maior crescimento nos últimos 12 anos, com (212,78%), o que pode ser indicativo de um processo especulativo imobiliário recente na cidade. Cubatão é seguida de Peruíbe (27,51%), Itanhaém (26,29%), Mongaguá (23,92%), Bertioga (21,85%), Guarujá (6,44%), e Praia Grande (2,37%).

Santos e São Vicente tiveram queda no número de residências secundárias, com (-1,08%) e (-20,08%), respectivamente. Consoante a ideia de Tulik (2001), a diminuição no número de domicílios pode indicar uma saturação do mercado imobiliário e mudanças na usabilidade dos imóveis, como por exemplo, proprietários de segunda residência que se aposentam e transformam o domicílio secundário em residência principal.

Em frente ao que foi apresentado até agora, podemos notar que os números absolutos de domicílios não traduzem a magnitude do fenômeno das residências secundárias na Baixada Santista, sendo necessária a análise de outros parâmetros.

Concluímos, portanto, que de acordo com dados do último recenseamento, Bertioga é o município com maior expressividade de residências secundárias por domicílios totais

ocupados; Praia Grande, é a cidade que possui maior número absoluto de imóveis ocasionais, e Cubatão teve o maior crescimento de domicílios secundários nos últimos 12 anos.

#### **2.4. Breve história do município de Mongaguá**

Os primeiros habitantes do município de Mongaguá, foram os índios Tupi-Guarani que moravam às margens dos rios Mongaguá e Aguapeú, durante o século XVI. Seu nome, dado pelos índios, significa “lama pegajosa”. Nesta mesma época Mongaguá se tornou um local de descanso para os emissários, e assim foram surgindo os primeiros moradores e construções na então Capitania de São Vicente, na qual pertenceu até meados do século XVII, quando passou a concernir à Itanhaém (Prefeitura, 2015).

De acordo com o Instituto Polis (2012), Fernando Arens Júnior, é considerado o responsável pela criação do município, isto porque decidiu criar uma cidade modelo com lotes a serem vendidos para os paulistanos. Para tanto, trouxe a energia elétrica, iniciou a captação de água e doou parte de suas terras para a instalação dos trilhos da estação ferroviária.

A Estação Ferroviária, construída em 1913, ajudou na consolidação do comércio e no surgimento de povoados e moradias na região (Geo Brasilis, 2016). Além do embarque e desembarque, era ponto de venda de carnes e outros alimentos que chegavam de Santos e São Paulo (Instituto Polis, 2012).

De acordo com Azevedo (5: 1965), a construção da Cidade Ocian<sup>4</sup>, em Praia Grande, ajudou no desenvolvimento da cidade, assim como, as leis municipais criadas após a elevação para a categoria de município.

Em 24 de Dezembro de 1948 foi criado o Distrito de Mongaguá incorporado ao município de Itanhaém. A construção da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, em 1961, é um marco importante para o seu crescimento, pois propiciou um desenvolvimento do comércio local. Em 31 de dezembro de 1959 o governador Dr. Jânio da Silva Quadros, elevou Mongaguá à categoria município, e em 1977, a cidade é classificada como uma Estância Balneária, significando dispor de infraestrutura e serviços direcionados ao turismo (Prefeitura, 2015).

A evolução do município, portanto, se deu, em grande medida, graças à acessibilidade rodoviária e ao crescimento comercial que serviu de base para a consolidação de moradias e população residente. A construção da estação ferroviária e, posteriormente, a instauração de

---

<sup>4</sup> Primeiro bairro da Praia Grande, construído por volta de 1950. (Azevedo, 1965)

rodovias de acesso, associado à valorização cultural da praia e a proximidade com a metrópole de São Paulo, um importante emissor de turistas com poder aquisitivo para custear gastos com transporte, hospedagem e lazer, fomentam o crescimento da cidade.

## 2.5. Caracterização do município de Mongaguá

De acordo com Azevedo (1: 1965), o clima no litoral paulista é tropical constantemente úmido com precipitações médias anuais elevadas, com a formação geológica determinada pelas escarpas da Serra do Mar e pela planície sedimentar litorânea.

Mongaguá possui área territorial de 142,75 km<sup>2</sup>, com 13 km de praias retilíneas, pertencendo ao bioma da Mata Atlântica (IBGE, 2022). O mapa 2, mostra a localização do município dentro do estado de São Paulo; as cidades limítrofes são Praia Grande, Itanhaém e São Vicente, exibindo também, a mancha urbana e as principais rodovias de acesso à RMBS.

**Mapa 2:** Localização do município de Mongaguá



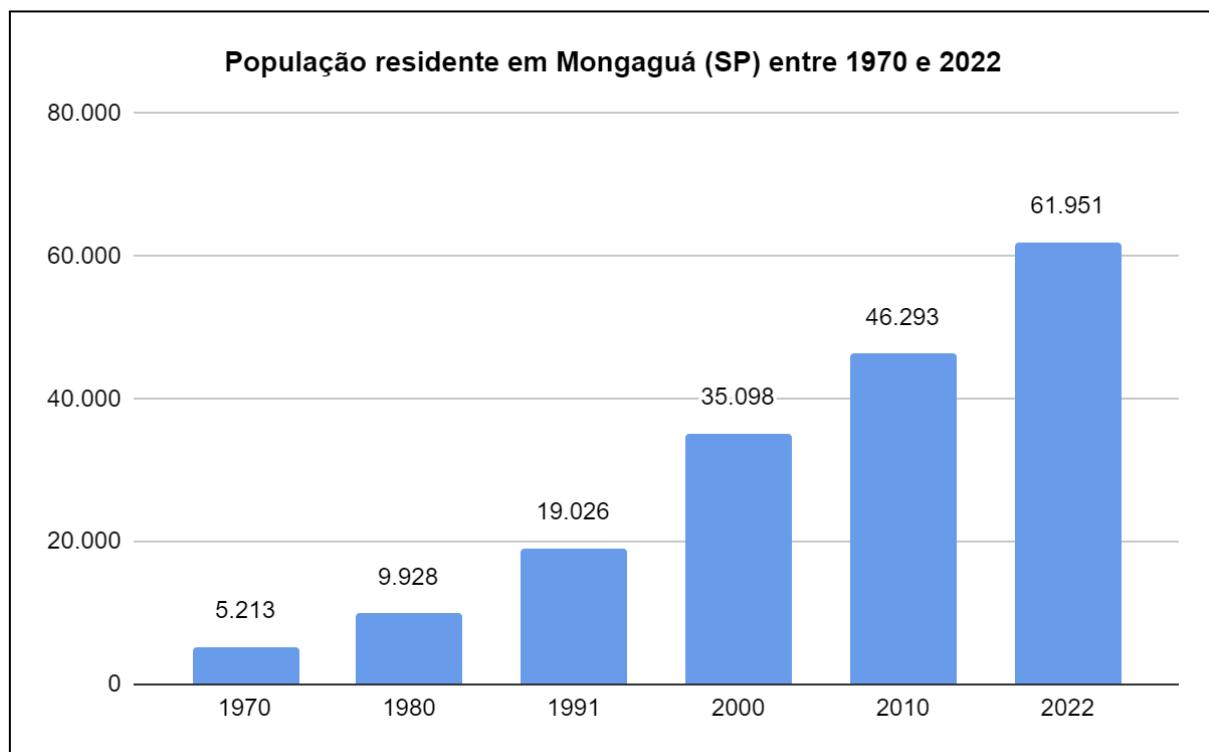
Fonte: Instituto Geográfico e Cartográfico (2007)

A respeito da população, apesar do crescimento no número de habitantes saltando de (46.293) para (61.951) em 2022, correspondendo a um aumento de (33,82%) em relação ao

censo de 2010, ainda é o município com menor contingente populacional da Baixada Santista, como podemos observar no gráfico 1.

Sobre a evolução demográfica, o gráfico 4 mostra o crescimento populacional com base na junção dos censos de 1970, 1980, 1991, 2000, 2010 e 2022, do IBGE<sup>5</sup>.

**Gráfico 4:** Evolução da população residente no município de Mongaguá entre 1970 e 2022



Fonte: IBGE - Censo Demográfico. Elaboração: Manuela Neves

Podemos observar no gráfico 4, que a população residente em Mongaguá vem crescendo desde o primeiro censo demográfico em 1970. Entre os anos de 1970 e 1980, houve um aumento populacional de (90,44%), ou seja, o número de habitantes saltou de (5.213) para (9.928). De 1980 a 1991, o crescimento foi de (91,63%), indo para (19.026). De 1991 a 2000, o avanço foi de (84,47%), chegando a (35.098) moradores.

A partir dos anos 2000, a população permanente continua a crescer, porém, sofre uma desaceleração. De 2000 para 2010, o crescimento populacional foi de (31,89%), saltando de (35.098) para (46.293), e entre 2010 e 2022, o aumento foi de (33,82%), alcançando (61.951) habitantes.

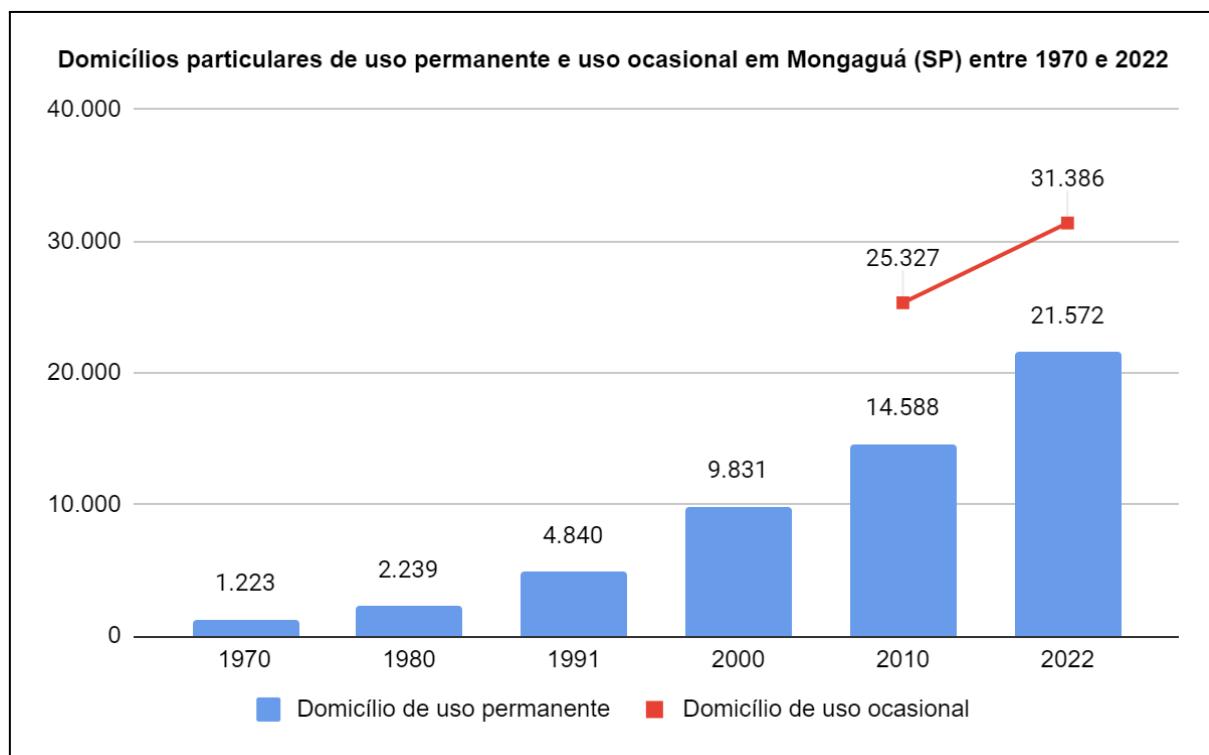
<sup>5</sup> As informações sobre população permanente dos censos de 1970, 1980, 2000 e 2010, tiveram os dados atualizados pelo IBGE, nas respectivas datas: 16/01/2002; 09/01/2002; 05/05/2005 e 29/06/2012.

Os domicílios particulares de uso permanente são um importante indicador de como ocorre a produção do espaço urbano. Quando falamos do espaço litorâneo brasileiro, em especial em São Paulo, os domicílios particulares de uso ocasional tornam-se fundamentais para compreensão da dinâmica turística e urbana.

O setor de serviços, que é a principal atividade econômica do município (Instituto Polis, 2012), associado a intensa ocupação turística por meio do crescimento das segundas residências, faz com que a cidade possua um caráter de veraneio, como pontuou Azevedo (5: 1965).

Devido a falta de números absolutos sobre os domicílios de uso ocasional entre os anos 1970 e 2000, conforme pode-se observar no gráfico 5, focaremos nossa análise a respeito desse aspecto nos anos 2010 e 2022.

**Gráfico 5:** Domicílios particulares de uso permanente e ocasional entre 1970 e 2022



Fonte: IBGE - Censo Demográfico. Elaboração: Manuela Neves

Sobre os domicílios permanentes, o crescimento entre 1970 e 1980 foi de (83,07%), indo de (1.223) para (2.239). De 1980 a 1991, o aumento foi de (116,16%), chegando (4.480). Entre 1991 e 2000, o acréscimo foi (103,11%), equivalente a (9.831) domicílios. Os menores percentuais de crescimento foram entre os anos 2000 a 2010, (48,38%), com (14.588)

habitações, e entre 2010 a 2022, (47,87%), resultando atualmente em (21.572) domicílios de uso permanente.

No que tange aos domicílios de uso ocasional, de acordo com dados do recenseamento feito pelo IBGE entre 2010 e 2022, houve um crescimento de (23,92%) neste tipo de imóvel. Porém, conforme exposto anteriormente, os números absolutos não relevam a expressividade das segundas residências em um município, sendo necessário relacioná-las ao número total de domicílios, para então entendermos a magnitude do fenômeno.

**Tabela 3:** Porcentagem de domicílios de uso ocasional em relação ao total de domicílios particulares entre 1980 e 2022<sup>6</sup> em Mongaguá (SP)

Ano	% de domicílios de uso ocasional
2022	59,26%
2010	63,45%
2000	-
1991	69,52%
1980	68,07%

Fonte: IBGE - Censos Demográficos/ Tulik (2001). Elaboração: Manuela Neves

Conforme a tabela 3, podemos observar que a proporção de domicílios de uso ocasional em relação aos domicílios totais ocupados em Mongaguá, com o passar das décadas, vem sofrendo uma queda. Nota-se que apesar do alto índice de residências secundárias em 2022, há um declínio relativo de (4,19%) neste tipo de imóvel em relação a 2010, por exemplo.

Em sua pesquisa sobre turismo e meios de hospedagem, Tulik (2001), avaliou a expressividade das segundas residências em todo território paulista separando-os em categorias. De acordo com seu estudo, entre os anos 1980 e 1991, Mongaguá foi o município que apresentou maior expressividade do fenômeno em todo o estado de São Paulo, com índices de (68,07%) e (69,52%), respectivamente.

---

<sup>6</sup> Reforçamos a falta de dados absolutos sobre os domicílios particulares de uso ocasional entre os anos 1970 e 2000, nos recenseamentos do IBGE. As informações referentes aos anos 1980 e 1991, foram retiradas do livro “Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada” de Olga Tulik (2001, p.30)

Essa queda, como antes mencionado, que “[...] pode ser entendida como uma saturação do mercado imobiliário, revela transformações do uso do solo urbano, denunciando a presença de outras atividades, e na utilização dos imóveis” (Tulik, 2001, p.30).

Diante do que foi exposto até aqui, concluímos que Mongaguá possui um uso turístico antigo dada a grande parcela de residências secundárias em seu território desde os primeiros recenseamentos. Portanto, buscaremos entender adiante, com base neste conjunto de informações sobre as condições urbanas do município, como vem ocorrendo essa produção do espaço voltada para o turismo, tendo como foco os domicílios de uso ocasional.

### **3. ESPAÇO URBANO EM MONGAGUÁ**

#### **3.1. O turista, os moradores e os usuários de segunda residência**

Entendermos os diversos tipos de relações que podem se desenvolver em um determinado espaço é de extrema importância para compreendermos as espacialidades que podem surgir diante das diferentes relações sociais existentes, ou seja, o espaço é o resultado materializado das relações sociais, sendo o turismo “[...] um dos eixos desencadeadores dessa espacialização [...] produzindo novas configurações geográficas” (Coriolano, 2006, p. 369).

De acordo com Fonseca (2012), existe uma diferença entre os usuários de segunda residência e os turistas. O primeiro, devido aos regressos frequentes ao mesmo local, criam vínculos territoriais, afetivos e psicológicos, além de laços de vizinhança e sociabilidade. Os turistas, no entanto, são indivíduos que buscam conhecer diferentes destinos e que podem até retornar ao local visitado por motivos econômicos ou por apreciar determinada localidade, porém, não criam relações consistentes como os usuários de segunda residência.

Entretanto, para esta pesquisa, consideramos tanto os usuários de segunda residência como os turistas como uma população flutuante, ou seja, pessoas que se deslocam para outras localidades aos finais de semana, férias e feriados.

O retorno frequente da população flutuante aos municípios da Baixada Santista está atrelado principalmente aos fatores econômicos, configurando a localidade como um grande receptor do turismo de massa. Esses retornos sem vínculos consistentes não anulam, possivelmente, o desejo de se conhecer novas destinações, mas o turismo ainda é uma prática social inviável para uma parcela da população (Cruz, 2001).

A ampla oferta de residências secundárias para aluguel de fim de semana e temporadas que barateiam as despesas com hospedagem, além da proximidade das cidades da Baixada Santista com na metrópole de São Paulo, que reduz o tempo e gastos com deslocamento, configuram-se como aspectos importantes para que os indivíduos com condições econômicas reduzidas possam praticar o turismo.

Ainda, a distinção ocorre também entre os usuários de segunda residência e a população permanente dos municípios da RMBS. Entre Praia Grande, Mongaguá, Itanhaém e Peruíbe, há uma clara divisão das cidades em dois lados: o lado praia e o lado morro, marcado pela Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, que separa a área voltada para o turismo e a população flutuante, da área com maior concentração da população permanente e de DPUP (Casabianca; Souza, 2017).

No espaço, especialmente no espaço litorâneo, esses três atores: população permanente, usuários de segundas residências e os turistas se materializam e se reproduzem de maneiras diferentes. A ocupação turística pelos usuários de segunda residência ocorre com maior incidência próximo a orla da praia, local onde há valorização da terra pela especulação do mercado imobiliário (Casabianca; Souza, 2017). Os turistas usufruem do espaço de acordo com seu poder aquisitivo, isso é, quanto mais puderem pagar, mais próximos se hospedarão da praia. Já os moradores permanentes acabam sofrendo o processo de expulsão para o interior do município devido ao aumento do preço do solo urbano próximo a região central da cidade e da orla marítima, sofrendo consequências como a segregação espacial (Padua, 2015).

### **3.2. A produção do espaço em Mongaguá**

A nomenclatura “usuário” não é mera força de expressão para se referir ao sujeito proprietário de uma segunda residência, significa a transformação do indivíduo em consumidor do espaço moradia. Os lugares se transformam em produtos e o espaço, em espaço de consumo (Padua, 2015).

Em congruência com Padua (2015), a singularidade dos produtos imobiliários atuais está nos amplos equipamentos de lazer oferecidos pelos condomínios residenciais do tipo apartamento de médio padrão, que modificam a sociabilidade e transformam o espaço no sentido da paisagem e da apropriação dos lugares, revelando desta forma, a auto segregação como desejo de consumo.

Como mencionado, desde os anos 1950 as construções do tipo apartamento vem surgindo nas praias do litoral paulista, entretanto, as construções atuais se revelam como uma reelaboração dos produtos imobiliários, que em Mongaguá ocorrem em toda orla, especialmente entre os bairros do Centro, Jardim Caiahu, Jardim Cascata e Vila São Paulo.

**Imagen 1:** Imagem de satélite da área de estudo



Fonte: Google Earth (04/2024)

A imagem 1 exibe a área definida para estudo; enfatizamos aqui, que ao longo de toda orla do município de Mongaguá há residências horizontais e edifícios voltados para o uso ocasional, principalmente próximo à região central da cidade, porém, entre os bairros delimitados na área de estudo é onde verificamos a maior incidência de prédios com padrão de construção mais elevado, gerando uma diferenciação espacial a partir de fatores econômicos.

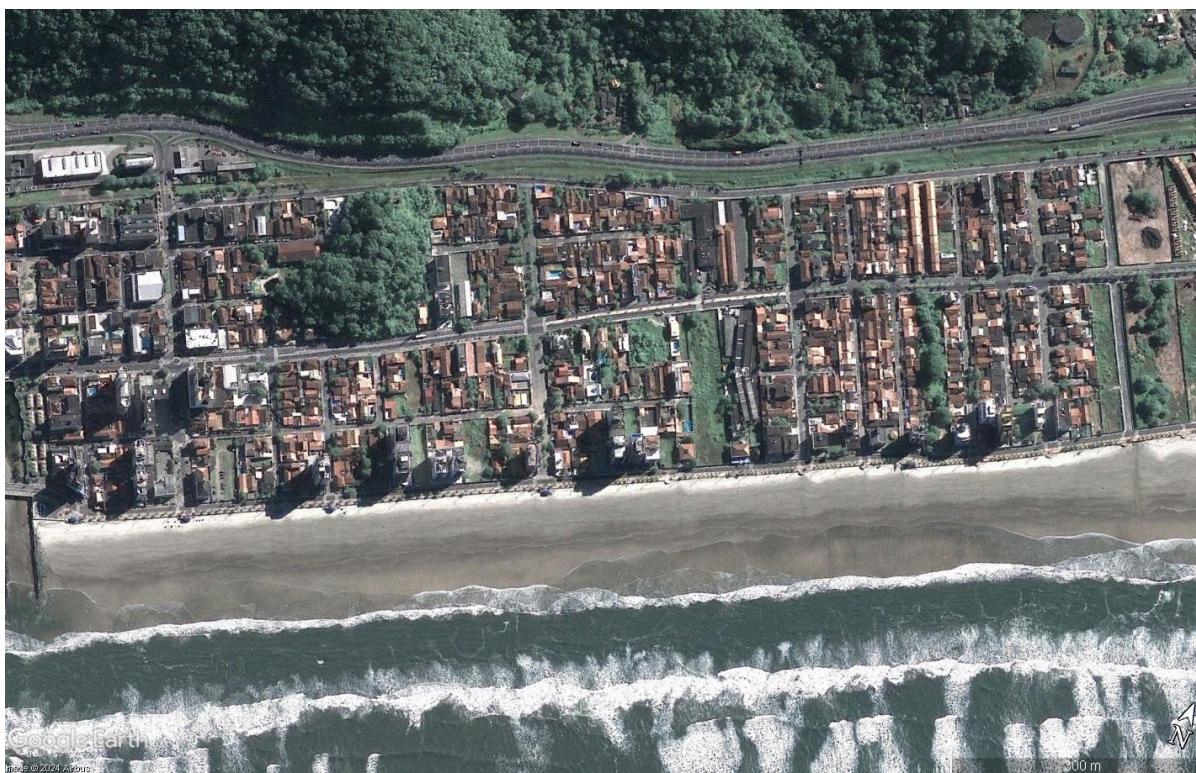
**Imagen 2:** Orla de Mongaguá na região central do município



Fonte: Elaboração própria (2024)

Conforme se pode ver, a imagem 2 mostra um paredão de edifícios residenciais localizados à beira mar. A foto panorâmica datada em 19/01/2024, registra prédios do Centro (à esquerda), Jardim Caiahu (no centro) e Jardim Cascata (à direita). Os edifícios variam de 7 a 18 andares, e à esquerda em construção, localiza-se o prédio mais alto da cidade com mais de 20 pavimentos. É notória a ausência de casas horizontais ou terrenos vazios, que possuíam expressividade em anos anteriores, havendo atualmente poucos espaços entre os empreendimentos.

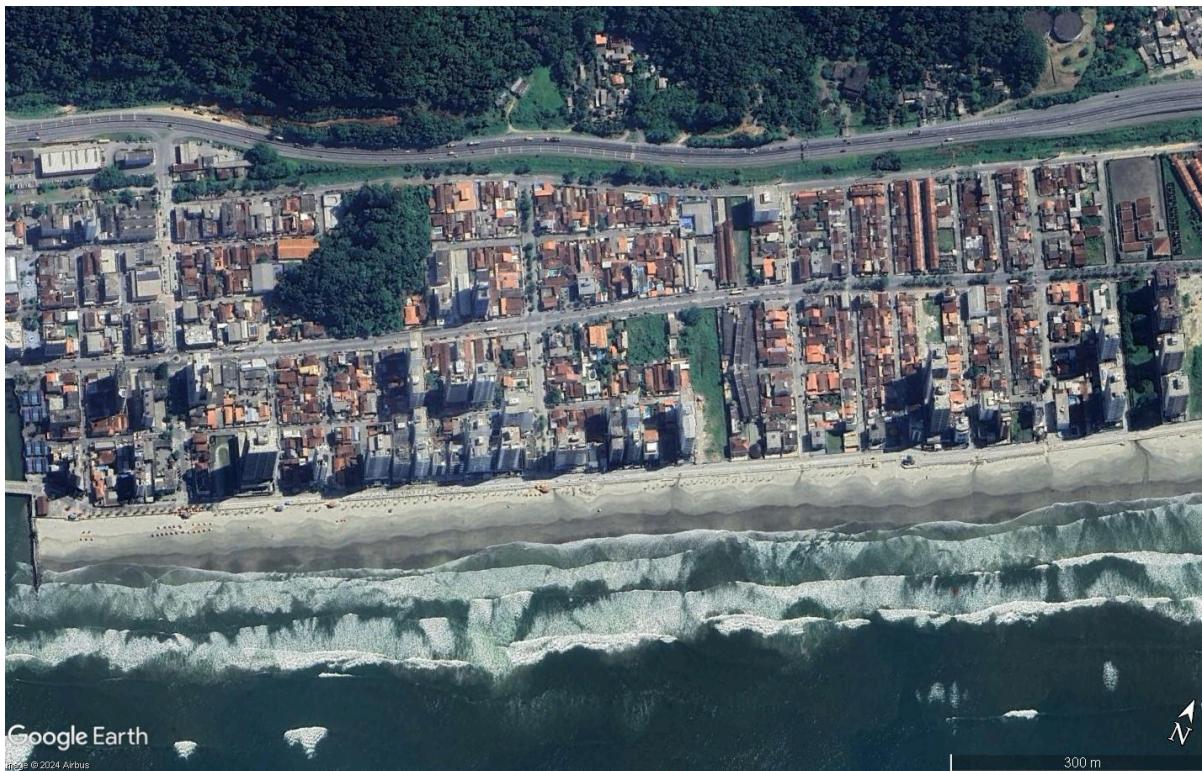
**Imagen 3:** Imagem de satélite da região central de Mongaguá em 2009



Fonte: Google Earth (06/2009)

Podemos observar na imagem acima que antes da década de 2010 as verticalizações residenciais ao longo da orla eram menos expressivas, existindo um certo equilíbrio quantitativo entre os prédios, casas térreas e terrenos sem edificações. Entretanto, a partir de 2010, cresce cada vez mais o número de empreendimentos verticalizados, os terrenos e as casas desapareceram da paisagem cedendo espaço para a lógica especulativa imobiliária atrelada ao turismo.

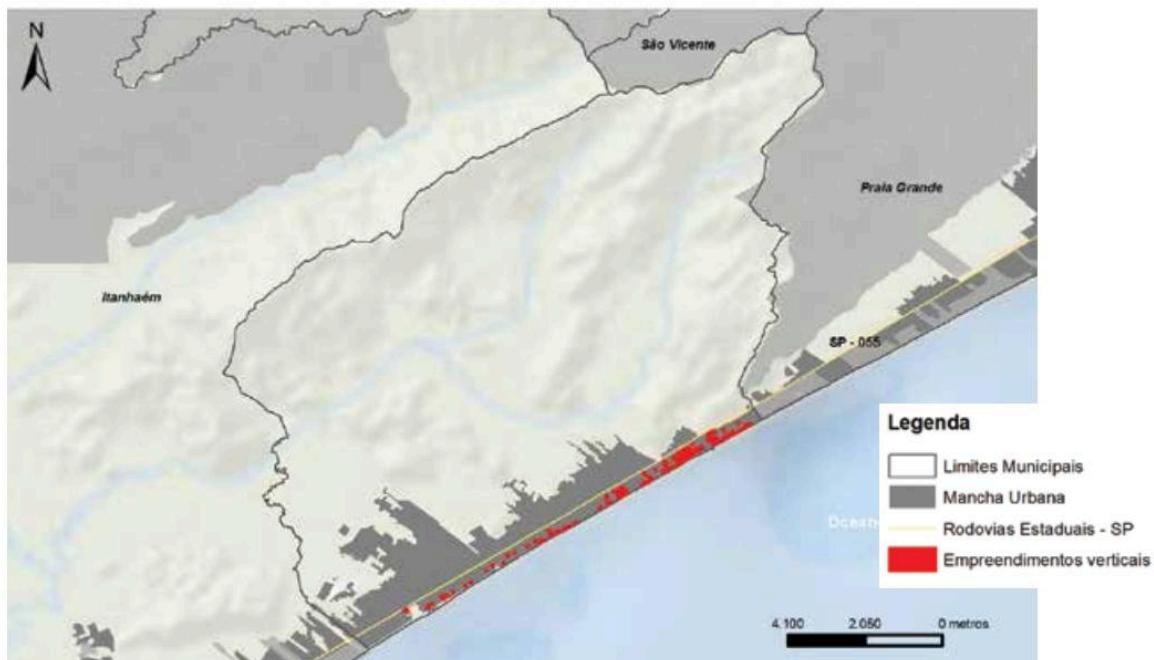
**Imagen 4:** Imagem de satélite da região central de Mongaguá em 2024



Fonte: Google Earth (04/2024)

A valorização da praia como espaço de lazer, acarretou na valorização da terra urbana próximo a orla (Casabianca; Souza, 2017). A imagem 4, representação mais atual da região estudada, mostra a transformação da paisagem; somem os terrenos sem edificações e construções horizontais, dando lugar aos prédios que servem como DPUO, ou seja, ocorre uma reorganização do uso do espaço. Consoante as ideia de Coriolano, “o turismo provoca profunda mudança socioespacial, redefine as singularidades espaciais além de reorientar os usos” (Coriolano, 2006, p. 375).

**Mapa 3:** Empreendimentos verticais em Mongaguá



Fonte: Resumo Executivo de Mongaguá. Organização: Instituto Polis (2012, p.21)

O mapa 3, apresenta as construções de empreendimentos verticais ao longo do município de Mongaguá em 2010. Podemos constatar que as construções verticalizadas estão concentradas próximo à orla da praia e da região central da cidade. Além disso, fica evidente a divisão da cidade pela Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, separando o lado de DPUP (lado morro) e DPUO (lado praia), conforme pontuam Casabianca e Souza (2017).

**Imagen 5:** Edifícios na orla da praia

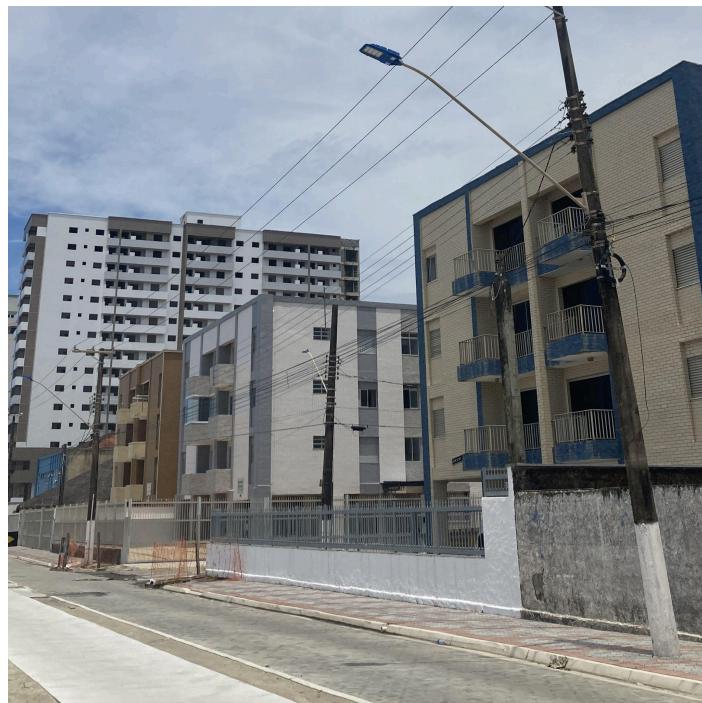


Fonte: Elaboração própria (2024)

As imagens 5 e 6 buscam mostrar as diferenças nos padrões construtivos dos edifícios ao longo da orla. Como podemos notar, no centro da imagem acima há um prédio diferente dos demais em seu entorno; sua construção é de 2008 e as dos vizinhos, a partir de 2014. Já a imagem 6, retrata as primeiras construções verticalizadas do município, evidenciando uma grande transformação na paisagem ao longo das últimas décadas e, consequentemente, uma mudança socioeconômica no uso do território do município.

De acordo com o Instituto Polis (2012), o bairro Centro apresenta construções mais antigas, sendo ocupadas, principalmente, pela população fixa. Os imóveis mais novos, que se diferenciam por áreas maiores e preços mais elevados, são destinados sobretudo à população com renda mais alta e para fins de veraneio.

**Imagen 6:** Primeiros edifícios do município



Fonte: Elaboração própria (2024)

A priori, as principais diferenças que podemos verificar são a altura das edificações e quantidade de apartamentos por torre. Ao observar mais atentamente a imagem 5, por exemplo, nota-se nos novos empreendimentos imobiliários a existência de pavimentos voltados para a área de uso comum dos condôminos, como: garagem, piscina adulto e infantil, spa, sauna, academia, sala de cinema, espaço *gourmet*, *coworking*, quadra, *playground*, brinquedoteca, espaço grill, sala de jogos adulto e *teen* e *pet center*, por exemplo.<sup>7</sup> Os nomes dos edifícios buscam fazer alusão a riqueza e poder, tal como: “*Splendour*”, “*Platinum*”, “*Magnum*”, ao passo que os mais antigos possuem nomes mais simples: “Rodrigo Barjas”, “Luciana”, “Caiçara”, “Jangadeiro”.

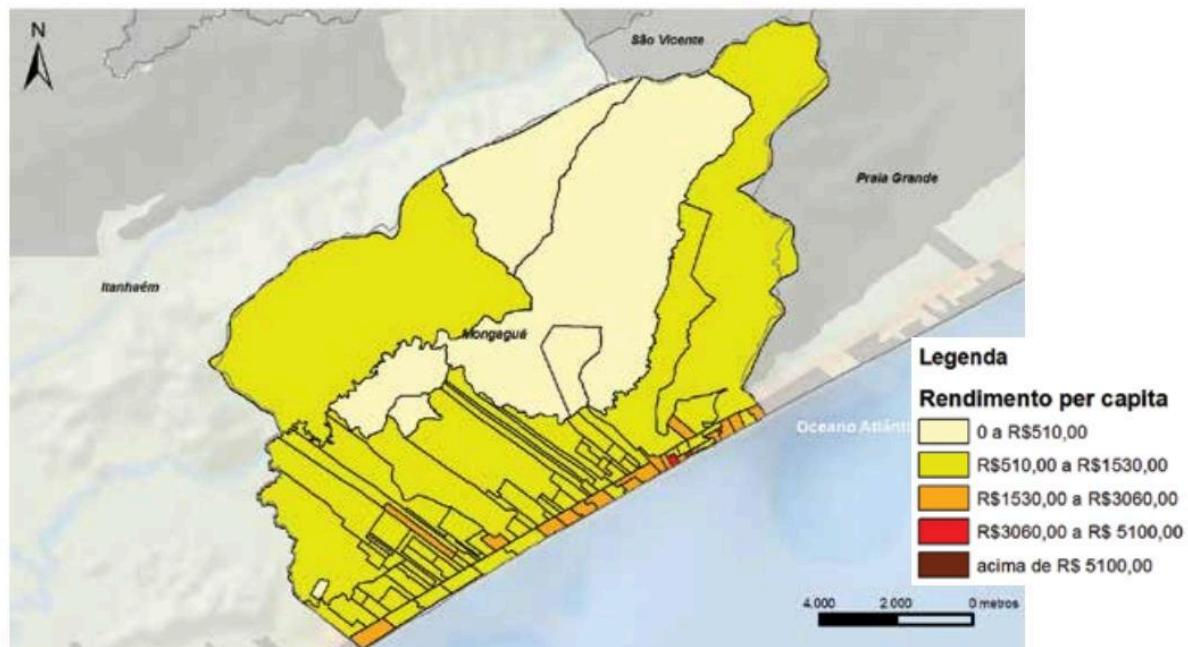
De acordo com Seabra (1979), o município passa a se desenvolver cada vez mais com base em uma exploração mercantil, ou seja, os empreendimentos imobiliários se apropriam do recurso natural da praia, atrelando o direito à natureza às condições econômicas de quem possui poder aquisitivo para usufruí-la. Isso justifica a valorização da orla marítima, isto é, a vista para o mar não é para todos; as melhores vistas e paisagens estão atreladas a condições financeiras de quem pode obtê-las.

---

<sup>7</sup> Compilado de serviços de lazer oferecidos em diferentes empreendimentos das construtoras Construmoura e Frizon no município de Mongaguá.

Desta forma, “[...] os lugares são tomados como produtos a serem ‘planejados’ para o consumo produtivo. Os lugares passam a ser consumidos e se transformam em espaços de consumo” (Padua, 2015, p. 146). Portanto, o turismo é um vetor da transformação espacial, sendo responsável pela urbanização das áreas costeiras, como aponta Fonseca (2012).

**Mapa 4:** Rendimento per capita mensal por domicílio em Mongaguá



Fonte: Resumo Executivo de Mongaguá. Organização: Instituto Polis (2012, p.9)

O mapa 4 busca mostrar o rendimento per capita mensal por domicílio no município de Mongaguá em 2010. Verificamos que a população com maiores rendimentos está localizada próximo a orla da praia, corroborando com a localização espacial dos domicílios particulares de uso ocasional.

### 3.3. Efeitos do turismo na produção do espaço urbano

#### 3.3.1. População residente e população flutuante

Esta pesquisa nos mostrou que existe um conflito entre a população flutuante e os moradores permanentes da RMBS, marcada pela disputa por infraestruturas básicas, como: a rede viária, de saúde e serviços (Casabianca; Souza, 2017), assim como pelo uso do território em sentido amplo. Isso ocorre porque algumas cidades veem sua população multiplicar em épocas de alta temporada, provocando estresses ambientais estimulado pelo aumento na

circulação de pessoas, consequências que atingem também a dimensão socioeconômica, pois: o turismo pode desencadear processos inflacionários no tempo (alta temporada) e no espaço (território turístico) (Cruz, 2001).

O turismo pode ser um agente gerador de renda, isto é, gera empregos principalmente no setor de serviços. Todavia, fomenta ainda mais a disparidade social, pois as classes mais pobres (moradores permanentes) passam não a usufruir, e sim, a produzir os serviços turísticos vendendo sua força de trabalho (Cruz, 2001).

### **3.3.2. Especulação imobiliária**

O turismo como atividade produtiva moderna reproduz a organização desigual e combinada dos territórios capitalistas; o lazer forja respostas às necessidades humanas, mas serve principalmente ao capital (Coriolano, 2006).

Ainda, de acordo com Coriolano:

O turismo é uma das mais novas modalidades do processo de acumulação, que vem produzindo novas configurações geográficas e materializando o espaço de forma contraditória, pela ação do Estado, das empresas, dos residentes, e dos turistas. [...] O turismo, para se reproduzir, segue a lógica do capital, quando poucos se apropriam dos espaços e dos recursos neles contidos, apresentando-os como atrativo transformado em mercadorias (Coriolano, 2006, p. 368).

Segundo Coriolano (2006), o Estado se mostra a favor das classes dominantes e dos grandes empresários do turismo, entre eles, proprietários de terra, empresários e agentes imobiliários. Isso ocorre devido a modificação dos planos diretores em favor das grandes construções e com a realização de obras públicas para requalificação dos lugares voltados para valorização turística, como pontua Padua (2015).

A especulação imobiliária litorânea é fomentada pelas infraestruturas públicas criadas pelo Estado. Essas infraestruturas são apropriadas pela lógica capitalista do turismo, que promove o uso intensivo dos espaços tornando-os limitados demandando, assim, relações de poder para a conquista e transformando-os em mercadoria. Portanto, a produção do espaço litorâneo é definida por relações socioespaciais de poder, e o turismo nada mais é do que uma prática social capitalista de apropriação e dominação (Coriolano, 2006).

Isso significa que o espaço é produzido pelas relações sociais e passa a ser entendido a partir do seu sentido social, ou seja, as relações de poder que se engendram a partir do turismo eclodem em novas espacializações produzindo, desta forma, novas configurações geográficas (Coriolano, 2006).

Desta forma, entendemos que a reelaboração dos produtos imobiliários e a sociabilidade que eles produzem revelam uma urbanização contemporânea e a transformação da cidade em uma mercadoria, em outras palavras, “coloca-se como um novo produto criado pelo mercado imobiliário numa contínua reelaboração de seus produtos, para instruir uma diferenciação necessária para realização da valorização” (Padua, 2015, p. 148). E é neste contexto que os imóveis ganham um sentido além da moradia e lazer, passando a ter também o sentido de investimento (Padua, 2015).

Em concordância com Padua (2015), estes novos condomínios negam a cidade e o lugar devido a oferta de aparatos que lazer que substituem as interações sociais no ambiente público, promovendo o afastamento entre o condomínio e a rua, ou seja, o espaço privado do espaço público.

O espaço público se torna perigoso, gerando a necessidade da auto segregação para proteção pessoal e de bens materiais; os moradores privam-se da liberdade em troca de segurança e os mecanismos de segurança se tornam essenciais para a valorização do imóvel. Consequentemente, o espaço público se enfraquece como local de sociabilidade (Padua, 2015).

Portanto, a apropriação da cidade ligada ao poder aquisitivo, naturaliza a segregação. “O indivíduo passa a ser consumidor do espaço moradia que lhe oferece o lazer, o verde, a segurança e, sobretudo, o status de poder morar em um condomínio que lhe ofereça tudo isso” (Padua, 2015, p. 152).

### **3.3.3. Algumas notas sobre as consequências da urbanização turística**

O turismo é contraditório, pois ao invés de promover o desenvolvimento e preservação do local, transforma o espaço por meio da mercantilização, massificação da cultura e priorização dos que vêm de fora em relação aos habitantes locais (Coriolano, 2006).

As consequências da cultura de veraneio fomentada pelo turismo atingem vários âmbitos: ambientais, econômicos e sociais. Conforme, Raimundo e Biazon (2022):

Com o crescimento desordenado do turismo, estabeleceu-se um fenômeno complexo, envolvendo relevantes alterações da paisagem. Assim, múltiplos problemas socioambientais são gerados pelo turismo, como o incremento do consumo de recursos naturais, aumento da produção de resíduos sólidos e efluentes líquidos; alteração de ecossistemas naturais, estímulos ao consumo de souvenirs produzidos a partir de elementos naturais escassos, perda de valores tradicionais; aumento do custo de vida, supervalorização dos bens imobiliários; perda da propriedade de terras, habitações e meios de produção por parte das populações locais; geração de fluxos migratórios; e

adensamentos urbanos não planejados e favelização (Raimundo; Biazon, 2022, p. 3)

Entendemos, portanto, que os novos produtos imobiliários que vem surgindo na orla do município de Mongaguá, especialmente entre os bairros escolhidos para o estudo desta pesquisa, transformam cada vez mais o espaço litorâneo em um produto capitalista e o indivíduo, em consumidor deste espaço.

A intensa urbanização ocorrida ao longo dos últimos anos, vem revelando uma urbanização cada vez mais sem urbanidade, em outros termos, o espaço perde sua característica de integração social, diversidade e serendipidade (ocorrência de encontros por acaso, sem que se espere ou deseje), como aponta Tadeu (2004). Revelando um “desejo de escapar dos aspectos obnóxios da vida urbana, mas ao mesmo tempo sem perder as suas vantagens econômicas e sociais” (Tadeu, 2004, p.79).

De acordo com Padua, “naturaliza-se o fato de que a apropriação da cidade está ligada ao poder aquisitivo, à classe social de cada pessoa, o que é algo violento, pois se naturaliza a própria segregação, que é também violenta” (Padua, 2015, p. 152).

Ainda:

O morador vai se tornando um consumidor de uma série de produtos envolvidos no produto "moradia", inclusive de produtos que são pura ideia abstrata, ideologia, a da qualidade de vida sendo a mais forte delas. O individualismo vai a par com a elevação dos muros da autossegregação, com o distanciamento entre os moradores e a rua, entre o espaço privado e o espaço público. É o aprimoramento da cidade do transporte individual e das relações baseadas no poder de compra, revelando a perda de sentido da vizinhança, num ambiente que, teoricamente, seria propício ao encontro e à proximidade entre moradores (Padua, 2015, p. 152).

Em suma, as possíveis perdas das relações cotidianas entre os indivíduos que podem vir a ocorrer no espaço público, melhor dizendo, espaço litorâneo, limita cada vez mais o convívio entre pessoas do mesmo grupo socioeconômico e propicia a transformação do espaço e da paisagem, tanto no sentido do espaço físico, como também da apropriação da cidade (Padua, 2015).

A verticalização em Mongaguá, nos bairros delimitados para estudo, não se distingue do processo especulativo imobiliário que ocorre em outros municípios litorâneos paulista, todavia, pode se configurar como urbanização recente fortemente atrelada ao poder socioeconômico, produzindo uma transformação na usabilidade dos espaços e vir a se tornar uma tendência podendo se estender pelo restante do território do município.

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vimos, conforme Boyer (2003), que o turismo surgiu em meados do século XVIII na Europa, como uma prática de diferenciação social e foi possibilitado devido aos avanços tecnológicos, principalmente no setor de transportes que permitiram a circulação de pessoas. Ademais, o turismo de massa europeu se consolidou a partir do século XIX, devido aos ganhos dos direitos trabalhistas que garantiram o tempo livre (Branco; Magalhães, 2020).

Contudo, o tempo de ócio é apossado pelo sistema capitalista e é transformado na necessidade do lazer. Isso significa que o tempo total do trabalhador passa a ser controlado pela lógica capitalista, isto é, pelo consumo (Branco; Magalhães, 2020).

As praias, que passaram a ser valorizadas culturalmente desde o século XVIII na Europa, e se consolidam como um ambiente de lazer no século XX, são também tomadas pelas lógicas de consumo capitalista, promovendo a transformação da natureza em espaço de consumo (Machado, 2000). É o contexto cultural de uma determinada sociedade que promove a valorização do espaço, e na modernidade o lazer está grandemente atrelado à ressignificação da natureza, justificando assim, a intensa exploração dos recursos naturais e alterações nas paisagens litorâneas (Seabra, 1979).

De acordo com Seabra (1979), no Brasil, as residências secundárias atreladas à lógica do turismo surgem como um novo tipo de estadia para uma população com poder aquisitivo de compra. Para fins de lazer, os edifícios verticais surgem a partir de 1950 nas cidades do litoral paulista. Desta forma, o fenômeno ganha protagonismo em Santos e se espalha por outras cidades da atual Baixada Santista e, posteriormente, por toda extensão do litoral de São Paulo.

Portanto, as melhorias na acessibilidade da região com a construção de rodovias que ligam a capital à Baixada Santista e a oferta de espaços disponíveis fomentou a expansão do mercado imobiliário, sucedendo a valorização da terra urbana, principalmente nas proximidades da orla da praia, como aponta Casabianca e Souza (2017).

Neste sentido, conforme Coriolano (2006), o espaço é a materialização das relações sociais nele contidas. A partir dos fatores mencionados, entendemos que o turismo é um produtor de novas configurações geográficas no litoral, pois transformou o lugar em um produto e o espaço litorâneo em espaço de consumo.

A intensa expansão do mercado imobiliário impacta a sociabilidade e revela um novo tipo de urbanização: a apropriação da cidade ligada a fatores socioeconômicos, naturalizando assim, a segregação. Além do mais, as consequências atingem também o âmbito ambiental.

Com esta pesquisa, esperamos ter contribuído para o entendimento de uma nova urbanização que vem se configurando em Mongaguá; buscamos entender pela ótica da Geografia fundada em uma abordagem sobre o turismo, como se reproduzem e reinventam as desigualdades no município.

Para pesquisas posteriores, a fim de enriquecer a análise proposta, um caminho possível é o desenvolvimento de um trabalho de campo com o intuito de entrevistar moradores permanentes e usuários de segunda residência para entender suas perspectivas a respeito da urbanização litorânea que vem se consolidando.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AZEVEDO, Aroldo de. **A Baixada Santista: aspectos geográficos.** Vol. 1. Editora da Universidade de São Paulo, 1965.

AZEVEDO, Aroldo de. **A Baixada Santista: aspectos geográficos.** Vol. 5. Editora da Universidade de São Paulo, 1965.

BRANCO, Patrícia M. Castelo; MAGALHÃES, Leandro Henrique. Turismo de massa: uma construção do capitalista. **Revista Terra & Cultura: Cadernos de Ensino e Pesquisa**, v. 21, n. 41, p. 23-29, 2020.

BOYER, Marc. **História do turismo de massa.** Bauru, SP: EDUSC, 2003.

CABIANCA, MADEA; SOUZA, LHDE. A Cultura de Veraneio e a produção do espaço da Região Metropolitana da Baixada Santista (São Paulo, Brasil). **Turismo e Sociedade**, v. 10, n. 1, 2017.

CASTELLI, Geraldo. **Turismo: atividade marcante.** Educs, 2001.

Censos Demográficos IBGE, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010 e 2022.

CORIOLANO, L. N. M. T.; SILVA, SB De M. Turismo: prática social de apropriação e de dominação de territórios. **América Latina: cidade, campo e turismo**, p. 367-378, 2006.

CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. Desenvolvimento desigual e turismo no Brasil. **Confins. Revue franco-brésilienne de géographie/Revista franco-brasileira de geografia**, n. 36, 2018.

CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. **Introdução à geografia do turismo.** 2001.

DA FONSECA, Maria Aparecida Pontes (Ed.). **Segunda residência, lazer e turismo.** EdUFRN, 2012.

FREIRE-MEDEIROS, Bianca; CASTRO, Celso. Destino: cidade maravilhosa. **História do turismo no Brasil. Rio de Janeiro: FGV**, p. 13-36, 2013.

FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS. **Governo Juscelino Kubitschek (1956-1961): Estradas de rodagem - expansão de 1957-1964**. Atlas FGV. Disponível em: <<https://atlas.fgv.br/marcos/governo-juscelino-kubitschek-1956-1961/mapas/estradas-de-rodagem-expansao-de-1957-1964>>. Acesso em: 20 jun 2024.

**G1. Censo 2022: Baixada Santista tem 1.805.451 habitantes, aponta censo.** Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/santos-regiao/noticia/2023/06/28/censo-2022-baixada-santista-tem-1805451-habitantes-aponta-censo.ghtml>>. Acesso em: 20 jun 2024.

INSTITUTO GEOGRÁFICO E CARTOGRÁFICO. **Região Metropolitana da Baixada Santista**. Escala 1:400.000. São Paulo: Instituto Geográfico e Cartográfico, 2007. Disponível em: <[http://www.igc.sp.gov.br/produtos/mapas\\_rad41d.html](http://www.igc.sp.gov.br/produtos/mapas_rad41d.html)>. Acesso em: 05 ago. 2024.

MACHADO, Helena. **A construção social da praia**. 2000.

MONGAGUÁ. Política Municipal de Turismo e Sistema Municipal de Turismo. Mongaguá, 2017. Disponível em: <<https://mongagua.sp.gov.br/wp-content/uploads/2017/09/09.-Politica-Municipal-Turismo-e-Sistema-Municipal-de-Turismo.pdf>>. Acesso em: 20 jun 2024.

Mongaguá (SP). Prefeitura. 2015. Disponível em: <<https://www.mongagua.sp.gov.br/turismo/conheca-mongagua>> . Acesso em: 20 jun 2024.

OKUMURA, Stella Harumi. Além da indústria automobilística: políticas de incentivo às rodovias do governo Washington Luís ao primeiro choque do petróleo (1926-1973). In: **IX Encontro de Pós-graduação em História Econômica e 7ª Conferência Internacional de História de Empresas, Ribeirão Preto, SP**. 2018.

OLIVA, Jaime Tadeu. **A cidade sob quatro rodas. O automóvel particular como elemento constitutivo e constituidor da cidade de São Paulo: o espaço geográfico como componente social**, p. 78-83, 2004. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

Padua, Rafael Faleiros de. Produção estratégica do espaço e os ‘novos produtos imobiliários’. **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, v. 1, p. 145-163, 2015.

PEREIRA, Luiz Andrei Gonçalves; LESSA, Simone Narciso. O processo de planejamento e desenvolvimento do transporte rodoviário no Brasil. *Caminhos de Geografia*, v. 12, n. 40, p. 26-45, 2011.

**POLIS. Resumo executivo de Mongaguá: Litoral sustentável - desenvolvimento com inclusão social.** Disponível em:

<<https://polis.org.br/publicacoes/resumo-executivo-de-mongagua-litoral-sustentavel-desenvolvimento-com-inclusao-social/>>. Acesso em: 20 jun 2024.

Prefeitura Municipal de Mongaguá. **Diagnóstico e prognóstico do município de Mongaguá para discussão**. Disponível em:

<[https://mongagua.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/06/PMOB-Mongagua\\_Diagnostico\\_prognostico\\_PARA-DISCUSS%C3%83O.pdf](https://mongagua.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/06/PMOB-Mongagua_Diagnostico_prognostico_PARA-DISCUSS%C3%83O.pdf)>. Acesso em: 02 maio 2024.

RAIMUNDO, S. ; BIAZON, T. . **O turismo de massa no litoral**. Jornal da USP - Universidade de São Paulo, São Paulo (SP), p. 1 - 3, 04 abr. 2022.

SABINO, André Luiz. **Turismo e expansão de domicílios particulares de uso ocasional no Litoral Sudeste do Brasil**. 2012. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

SANTOS. **Melhor temporada de verão em seis anos traz a Santos 2,6 milhões de turistas**. Disponível em:

<<https://www.santos.sp.gov.br/?q=noticia/melhor-temporada-de-verao-em-seis-anos-traz-a-santos-26-milhoes-de-turistas>>. Acesso em: 14 fev. 2024.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. **A muralha que cerca o mar. São Paulo: USP. Dissertação (Mestrado em Geografia) Universidade de São Paulo**, 1979.

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

ZÜNDT, Carlos et al. Baixada Santista: uso, expansão e ocupação do solo, estruturação de rede urbana regional e metropolização. **Novas metrópoles paulistas: população, vulnerabilidade e segregação. Campinas:** Núcleo de Estudos de População/Unicamp, 2006.