



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
“Júlio de Mesquita Filho”
Instituto de Geociências e Ciências Exatas
Campus de Rio Claro

Gabriela Scuta Fagliari

**A produção de um espaço especializado no entorno da Região Metropolitana
de São Paulo: análise dos condomínios de segunda residência da Rodovia
Bunjiro Nakao**

Rio Claro, 2017

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
“Júlio de Mesquita Filho”
Instituto de Geociências e Ciências Exatas
Campus de Rio Claro

GABRIELA SCUTA FAGLIARI

A PRODUÇÃO DE UM ESPAÇO ESPECIALIZADO NO ENTORNO DA REGIÃO
METROPOLITANA DE SÃO PAULO: ANÁLISE DOS CONDOMÍNIOS DE
SEGUNDA RESIDÊNCIA DA RODOVIA BUNJIRO NAKAO

Tese apresentada ao Instituto de Geociências e Ciências Exatas do Campus de Rio Claro, da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Neto”, como parte dos requisitos para obtenção do Título de Doutor em Geografia (Área de Concentração: Organização do Espaço).

Orientador: Prof. Dr. José Gilberto de Souza

Rio Claro – SP

2017

Fagliari, Gabriela Scuta

A produção de um espaço especializado no entorno da Região Metropolitana de São Paulo: análise dos condomínios de segunda residência da Rodovia Bunjiro Nakao / Gabriela Scuta Fagliari – Rio Claro: [s.n.], 2017. 270 f.: figs., gráfs., tabs., quadros, mapas

Tese de doutorado em Geografia (Área de Concentração: Organização do Espaço) – Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas

Orientador: José Gilberto de Souza

1. São Paulo – Geografia. 2. Geografia rural. 3. Turismo. 4. Ordenamento territorial. I. Título

GABRIELA SCUTA FAGLIARI

A PRODUÇÃO DE UM ESPAÇO ESPECIALIZADO NO ENTORNO DA REGIÃO
METROPOLITANA DE SÃO PAULO: ANÁLISE DOS CONDOMÍNIOS DE
SEGUNDA RESIDÊNCIA DA RODOVIA BUNJIRO NAKAO

Tese apresentada ao Instituto de Geociências e Ciências
Exatas do Campus de Rio Claro, da Universidade Estadual
Paulista “Júlio de Mesquita Neto”, como parte dos requisitos
para obtenção do Título de Doutor em Geografia (Área de
Concentração: Organização do Espaço).

Orientador: Prof. Dr. José Gilberto de Souza

Comissão Examinadora:

Prof. Dr. José Gilberto de Souza - Orientador

Prof. Dr. Arthur Magon Whitacker

Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo

Prof. Dr. Samuel Frederico

Prof. Dr. Márcio Antonio Cataia

Rio Claro, 11 de agosto de 2017

AGRADECIMENTOS

Agradeço meu orientador, Prof. Dr. José Gilberto de Souza, pelos ensinamentos e guiamento que foram fundamentais não apenas para o desenvolvimento desta tese, mas também para meu próprio crescimento acadêmico.

Agradeço os demais professores do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UNESP de Rio Claro por todo aprendizado que obtive ao longo desses anos.

Agradeço os gestores de condomínios e empresas, aos proprietários de segundas residências, aos moradores do entorno dos condomínios e aos gestores públicos que contribuíram com informações para este trabalho.

Por fim, agradeço minha família por todo apoio e compreensão.

RESUMO

Residência secundária é o imóvel residencial utilizado de forma não permanente, que não se constitui no local de residência habitual e primária de um determinado grupo familiar. A ocorrência atual desse tipo de imóvel é significativa, principalmente no entorno dos grandes centros urbanos. Particularmente diferenciado é o espaço resultante da aglomeração de residências secundárias em condomínios fechados. Essas formas de urbanização se diferenciam substancialmente de outras formas de uso e ocupação do solo, não constituindo espaços tipicamente urbanos, e tampouco rurais. Partindo da relevância e diferenciação desse fenômeno, o objetivo estabelecido para este trabalho foi analisar a influência dos condomínios de residências secundárias na produção e organização do espaço. Para tanto, a partir de levantamentos bibliográficos e documentais, trabalho de campo, entrevistas em profundidade e levantamentos de dados quantitativos, este trabalho descreveu e analisou o processo de uso e ocupação do solo decorrente da implantação dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao (SP-250), na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). O trabalho apresenta a realidade dos condomínios de segundas residências e de seus entornos, descrevendo o processo de formação, as características e a dinâmica desse tipo de espaço especializado. A lógica desse fenômeno é discutida a partir da perspectiva da interação e dos conflitos entre os diferentes grupos de agentes sociais envolvidos, incluindo os proprietários de residências secundárias, os proprietários de terras, os empresários incorporadores, os moradores do entorno e os agentes públicos. Os resultados demonstram que os condomínios de residências secundárias trazem benefícios e prejuízos à sociedade das áreas onde são criados, reproduzindo a realidade de desigualdade e injustiça social, mas ao mesmo tempo gerando renda e emprego.

Palavras-chave: Residências secundárias. Condomínios fechados. Turismo. Produção do espaço. Região Metropolitana de São Paulo.

ABSTRACT

Second home is the residential property not used permanently, which does not constitute the place of primary residence of a particular household. The actual occurrence of this type of property is significant, mainly in the surroundings of large cities. The space resulting from the agglomeration of second homes in private developments is particularly differentiated. This sort of urbanization differs substantially from other forms of land use and occupation, not constituting urban nor rural spaces. Based on the relevance and differentiation of this phenomenon, the objective established for this work was to analyze the influence of second homes developments in the space production and organization. This work described and analyzed the land use and occupation process resulting from the implementation of second homes developments on Bunjiro Nakao Highway (SP-250), in the proximities of São Paulo Metropolitan Region (RMSP). The analysis was based on bibliographical and documental surveys, fieldwork, in-depth interviews and quantitative data analysis. The study presents the reality of second homes developments and their environments, describing the creation process, characteristics and dynamics of this type of specialized space. The logic of this phenomenon is discussed in the perspective of the interaction and conflicts between the different groups of social agents involved, including owners of second homes, landowners, real state corporations, residents of the surroundings and public agents. The results show that second homes developments bring benefits and losses to the society, reproducing the reality of inequality and social injustice, but at the same time generating income and employment.

Keywords: Second homes. Second homes developments. Tourism. Space production. São Paulo Metropolitan Region.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Traçado da Rodovia Bunjiro Nakao desde Vargem Grande Paulista até Piedade – 2015	22
Figura 2. Os municípios turísticos do estado de São Paulo, de acordo com pesquisa de Langenbuch.....	119
Figura 3. Função turística avaliada de modo relativo (taxa de Defert) e absoluto (nº de leitos) nos municípios turísticos do estado de São Paulo.....	121
Figura 4. Material de divulgação do condomínio Acqua, enfatizando a localização próxima à cidade de São Paulo.....	152
Figura 5. Exemplo de contiguidade entre os condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao	154
Figura 6. Vista aérea dos condomínios Porto de Ibiúna e Veleiro de Ibiúna (à direita na figura) e Acqua (à esquerda na figura, ainda sem residências), situados nas margens da Represa de Itupararanga	174
Figura 7. Casa em condomínio da Categoria 1	175
Figura 8. Casa em condomínio da Categoria 1	175
Figura 9. Imagem ilustrativa do bar da represa em condomínio da Categoria 1	177
Figura 10. Vista dos lagos em condomínio da Categoria 1	177
Figura 11. Exemplo de casa em condomínio da Categoria 2	180
Figura 12. Imagem ilustrativa do baixo nível de ocupação do condomínio Nascentes do Paruru.....	180
Figura 13. Imagem ilustrativa de catálogo de venda de condomínio da Categoria 2	182
Figura 14. Exemplo de chácara em um condomínio de chácaras de veraneio de médio padrão (Categoria 3).....	184
Figura 15. Portaria com acesso cascalhado em condomínio da Categoria 3.....	184
Figura 16. Rua interna em condomínio da Categoria 3.....	185
Figura 17. Trecho da Rodovia Bunjiro Nakao, evidenciando sede municipal de Ibiúna e um dos condomínios de segundas residências – 2016	187
Figura 18. Website de condomínio, destacando o meio ambiente como diferencial	192

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Setores censitários dos municípios da zona de estudo lindeiros à Rodovia Bunjiro Nakao, por situação urbana ou rural – 2010 (%)	71
Gráfico 2. Razão entre domicílios particulares permanentes não ocupados e domicílios permanentes totais para os setores censitários dos municípios da zona de estudo lindeiros à Rodovia Bunjiro Nakao – 2010 (unid.)	72
Gráfico 3. Relação entre a idade média dos residentes e a proporção de domicílios particulares permanentes não ocupados de uso ocasional	73
Gráfico 4. Evolução comparativa do número de lotes, área total e valor total dos lotes nos condomínios situados na Rodovia Bunjiro Nakao – 1965-2015.....	164
Gráfico 5. Percentual de lotes vendidos nos condomínios de segundas residências situados na Rodovia Bunjiro Nakao – 2015 (%)	168
Gráfico 6. Distribuição dos condomínios de segundas residências situados na Rodovia Bunjiro Nakao, considerando o tamanho médio e o número de lotes – 2015.....	169
Gráfico 7. Categorização dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao, com base no tamanho médio dos lotes e no valor atual do m ² – 2015.....	172
Gráfico 8. Quantidade de estabelecimentos comerciais na Rodovia Bunjiro Nakao, por categoria – 2015 (Unidade)	199
Gráfico 9. Evolução temporal do ano de início de funcionamento dos estabelecimentos comerciais situados na Rodovia Bunjiro Nakao – 1960-2015 (%)	206
Gráfico 10. Evolução temporal do ano de início de funcionamento dos estabelecimentos comerciais situados na Rodovia Bunjiro Nakao, por categoria – 1960-2015 (%)	207
Gráfico 11. Evolução do surgimento dos estabelecimentos comerciais em relação ao número de lotes em condomínios de segundas residências na Rodovia Bunjiro Nakao – 1960-2015 (%)	208

Gráfico 12. Dias de funcionamento dos estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao – 2015 (%).....	210
Gráfico 13. Dias de funcionamento dos estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao, por categoria de estabelecimento – 2015 (%).....	211
Gráfico 14. Vendas dos estabelecimentos comerciais para o público flutuante da Rodovia Bunjiro Nakao – 2015 (%).....	212
Gráfico 15. Participação da população local na propriedade dos estabelecimentos comerciais – 2015 (%).....	215
Gráfico 16. Evolução do percentual de moradores locais entre os proprietários de estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao, segundo o ano de criação fundação – 2015 (%).....	217
Gráfico 17. Evolução nos preços da terra rural para a RA Sorocaba, por categoria – 1995-2013 (R\$/ha).....	225
Gráfico 18. Terrenos e casas à venda nos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao (%)	230
Gráfico 19. Ofertas de casas nos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao, por tipo de negócio (venda ou locação) (%)	230
Gráfico 20. Área total dos terrenos dos imóveis disponíveis para venda ou locação, por tipo de construção (terreno ou casa), nos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao (m ²)	231
Gráfico 21. Preço do metro quadrado das casas à venda nos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao – 2014 (R\$).....	233
Gráfico 22. Preço do metro quadrado dos terrenos à venda nos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao – 2014 (R\$).....	234
Gráfico 23. Preço do metro quadrado construído das casas à venda nos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao – 2014 (R\$).....	235
Gráfico 24. Comparação entre preço do m ² de terra nua e de terreno em condomínio de segunda residência na Rodovia Bunjiro Nakao – 2014 (R\$)	236

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Municípios da Região Metropolitana de São Paulo, divididos por sub-regiões – 2016.....	50
Mapa 2. Posicionamento dos municípios do eixo de estudo no estado de São Paulo e na EDR de Sorocaba – 2015.....	63
Mapa 3. Uso e ocupação do solo na Rodovia Bunjiro Nakao e seu entorno, com indicação da localização dos condomínios de segundas residências – 2014	141
Mapa 4. Localização dos condomínios de segundas residências na Rodovia Bunjiro Nakao – 2014	151
Mapa 5. Distribuição dos estabelecimentos comerciais na Rodovia Bunjiro Nakao, com indicação da localização dos condomínios de segundas residências – 2014.....	198

LISTA DE QUADROS

Quadro 1. Condomínios de segundas residências localizados na Rodovia Bunjiro Nakao	148
Quadro 2. Ano de lançamento dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao – 2015	159
Quadro 3. Síntese das características dos condomínios de segundas residências das categorias 1, 2 e 3 – 2015	188
Quadro 4. Lista de imobiliárias e buscadores de imóveis com ofertas nos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao	226

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Área dos municípios da zona de estudo – 2015 (Km ²).....	64
Tabela 2. Grau de urbanização dos municípios da zona de estudo e do estado de São Paulo – 1980-2014 (%).	64
Tabela 3. Densidade demográfica dos municípios da zona de estudo e do estado de São Paulo – 1980-2014 (habit./km ²).....	65
Tabela 4. Características populacionais dos municípios da zona de estudo e do estado de São Paulo – 2010 e 2014.....	66
Tabela 5. Saneamento nos municípios da zona de estudo e do estado de São Paulo – 2010 (%)	67
Tabela 6. Analfabetismo e abandono escolar nos municípios da zona de estudo e do estado de São Paulo (%).....	67
Tabela 7. Produto e renda dos municípios da zona de estudo e do estado de São Paulo – 2010	68
Tabela 8. Condições de vida nos municípios da zona de estudo e no estado de São Paulo – 2010	69
Tabela 9. Domicílios particulares permanentes em área rural e para o total do município da zona de estudo – 1980-2010.....	70
Tabela 10. Maior concentração de segundas residências, estados selecionados e Brasil, de acordo com Censo Demográfico 2000 – 2000.....	113
Tabela 11. Maior concentração de segundas residências, estados selecionados e Brasil, de acordo com Censo Demográfico 2010 – 2010.....	114
Tabela 12. Municípios paulistas com maior concentração de segundas residências e distância em relação à cidade de São Paulo – 2010.....	116
Tabela 13. Representatividade das segundas residências nos municípios da zona de estudo e distância em relação à cidade de São Paulo – 2010	117
Tabela 14. Aplicação da taxa de Defert aos municípios da zona de estudo – 1977	120

Tabela 15. Eixos de concentração (%) dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao, por km de acesso – 2015	155
Tabela 16. Ano de lançamento, número e total de lotes dos condomínios situados na Rodovia Bunjiro Nakao – 2014	162
Tabela 17. Evolução do número, área total e valor total dos lotes dos condomínios de segundas residências situados na Rodovia Bunjiro Nakao – 1969-2015	163
Tabela 18. Número de lotes totais e disponíveis para venda nos condomínios de segundas residências situados na Rodovia Bunjiro Nakao – 2015 (Unidades)	167
Tabela 19. Tamanho médio dos lotes e preço do m ² nos condomínios de segundas residências situados na Rodovia Bunjiro Nakao – 2015.....	171
Tabela 20. Quantidade e percentual de estabelecimentos comerciais na Rodovia Bunjiro Nakao – 2015	200
Tabela 21. Preços da terra rural para a RA Sorocaba, por categoria – 1995-2013 (R\$/ha).....	224
Tabela 22. Preço do metro quadrado das casas e terrenos à venda nos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao – 2014 (R\$).....	232

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	16
1.1	Objeto de estudo	17
1.2	Procedimentos metodológicos	26
1.2.1	Pesquisa bibliográfica e documental	27
1.2.2	Trabalho de campo.....	28
1.2.3	Entrevistas em profundidade	30
1.2.4	Levantamento de dados quantitativos	32
1.3	Organização do trabalho	34
2	O RURAL E O URBANO NO ENTORNO DA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO.....	36
2.1	A ampliação das metrópoles e a suburbanização do campo	45
2.2	O uso recreativo do espaço rural.....	47
2.3	A Região Metropolitana de São Paulo.....	48
2.4	A Rodovia Bunjiro Nakao e seu entorno.....	57
2.4.1	Os municípios limdeiros à Rodovia Bunjiro Nakao	62
3	SEGUNDAS RESIDÊNCIAS	75
3.1	Tipo e estrutura das segundas residências	79
3.2	Propriedade e uso das segundas residências	82
3.3	Posicionamento geográfico de áreas de segundas residências	86
3.4	Agentes do processo de construção e comercialização de segundas residências	88
3.4.1	Agentes imobiliários.....	89
3.4.2	Gestão pública municipal.....	92
3.4.3	Proprietários	93
3.4.4	Populações locais.....	95
3.5	O fenômeno dos loteamentos e condomínios fechados.....	96
3.5.1	Condomínios de segundas residências	108
3.6	As segundas residências na Região Metropolitana de São Paulo	112

4	ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO NA RODOVIA BUNJIRO NAKAO	127
4.1	Uso e ocupação do solo na Rodovia Bunjiro Nakao e suas imediações	138
4.2	Uso e ocupação do solo na Rodovia Bunjiro Nakao: os condomínios de segundas residências.....	147
4.2.1	Características gerais dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao	186
4.3	Uso e ocupação do solo na Rodovia Bunjiro Nakao: o comércio	194
4.4	Uso e ocupação do solo na Rodovia Bunjiro Nakao: os bairros de entorno	218
4.5	Uso e ocupação do solo na Rodovia Bunjiro Nakao: o preço da terra ...	222
5	CONCLUSÕES.....	239
	REFERÊNCIAS.....	252
	APÊNDICES	261
	Apêndice 1: Roteiro para coleta de dados iniciais junto aos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao.....	261
	Apêndice 2: Roteiro da entrevista em profundidade com os condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao.....	262
	Apêndice 3: Roteiro para coleta de dados junto aos estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao.....	266
	Apêndice 4: Lista dos estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao	267
	Apêndice 5: Roteiro para coleta de dados junto a imobiliárias e buscadores de imóveis com ofertas na região da Rodovia Bunjiro Nakao	269
	Apêndice 6: Lista de imobiliárias e buscadores de imóveis com ofertas na região da Rodovia Bunjiro Nakao	270

1 INTRODUÇÃO

A imagem de uma casa no campo ou na praia faz parte do imaginário de muitos brasileiros. O sonho de uma casa espaçosa, em um lugar paradisíaco, cercada de natureza e cheia de amigos é o que movimenta este mercado. Ainda que seja de grandes proporções, esse mercado por vezes parece pouco visível, pois se mistura de forma sutil ao mercado imobiliário de compra e venda residencial com função de moradia ou residência primária. Muito mais do que a estrutura do imóvel em si, é a função a ele destinada que vai diferenciá-lo entre segunda residência ou residência primária.

São centenas de milhares de pessoas comprando e vendendo casas, sítios, apartamentos e terrenos espalhados por todo o Brasil com a principal finalidade de utilizá-los como segundas residências ou, como são mais comumente chamados, imóveis de veraneio (IBGE, 2010b). Esses indivíduos movimentam o mercado de construção civil, imobiliárias, mobiliário e decoração, serviços domésticos e muitos outros, com intensidades diferentes, dependendo da zona em que instalam suas segundas residências. Os investimentos e despesas desses indivíduos criam fluxos monetários relevantes em diversas partes do país. Além disso, suas atividades ocasionam importantes transformações sociais, culturais e ambientais. O resultado do fenômeno das residências secundárias é substancial e peculiar. A realidade criada por esse tipo de atividade não pode ser plenamente descrita por nenhum paralelo, e tampouco pode ser desprezada.

O objetivo central deste trabalho é analisar a influência dos condomínios de residências secundárias na organização do espaço, tomando como caso específico o entorno da Rodovia Bunjiro Nakao (SP-250), na Região Metropolitana de São Paulo. Este trabalho pretende compreender o papel desta forma de organização do espaço na apropriação e ordenamento do território na região foco do estudo. A fim de atingir este objetivo central, este estudo tem como objetivos específicos:

- Analisar as transformações na ocupação do espaço rural originadas da implantação de condomínios de residências secundárias.

- Estudar as alterações no preço da terra resultantes da implantação de condomínios de residências secundárias.
- Discutir a influência dos condomínios de residências secundárias nas formas de uso e ocupação do solo em seu entorno.

1.1 Objeto de estudo

A forma e modo de organização do espaço é uma consequência da ação de agentes sociais, os quais possuem seus próprios interesses, e para tanto criam estratégias e práticas sociais particulares, gerando contradições, conflitos e relações entre si e, deste modo, alterando o espaço no qual atuam. Os espaços são, portanto, produtos sociais, “resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço” (CORREA, 2004, p. 11). O turismo, como atividade humana que se tornou significativa a partir do século XX, é uma forma relevante de organização do espaço. Como afirmam Coriolano e Sampaio (2012, p. 216),

O turismo não somente mapeia territórios, mas cria territorialidades, pois define destinos, propõe roteiros, dando visibilidade a espaços até então “invisíveis”. Além de construir espaços simbólicos, a atividade turística tece rede extensa de pequenos negócios que, por sua vez, criam sociabilidades as mais diversas.

A atividade turística de lazer pressupõe o consumo de bens e serviços que servem prioritariamente ao objetivo de oferecer bem-estar aos consumidores, sempre em um espaço diferente de seu entorno habitual, ou seja, do local em que estes vivem cotidianamente. A segunda residência é uma das formas pelas quais o turismo de lazer se materializa no processo de organização do espaço. Considera-se como residência secundária qualquer imóvel utilizado de forma não permanente, que não se constitua no local de residência habitual e primária de um determinado grupo familiar (BERNIER, 2003). Este fenômeno, característico do mundo moderno, é hoje bastante significativo em diversos países, mesmo naqueles que não integram o eixo central de comando econômico e político mundial.

O Censo Demográfico 2010 estima que 6% do total de domicílios brasileiros sejam de uso ocasional, servindo para descanso de final de semana, férias ou outro

uso não permanente. Em âmbito municipal, identificam-se cenários bastantes distintos; enquanto em alguns municípios a presença de domicílios de uso ocasional é irrelevante, em municípios que apresentam grande dependência da atividade turística o percentual desta categoria de domicílios pode superar os 60% (IBGE, 2010b).

Dada a magnitude deste fenômeno ao redor do mundo, autores como Ragatz (1970), já na década de 1970, diziam que

[...] uma “teoria das segundas residências” deveria ser adicionada ao corpo de teorias urbanas e regionais existentes para melhor explicar a distribuição real da população em termos sazonais. O número de pessoas em uma dada localidade em diferentes momentos é um fator básico no planejamento e desenvolvimento regional. É fundamental, para um bom planejamento, conhecer não apenas onde as pessoas estão listadas no Censo, mas onde elas adquirem serviços e consomem produtos, e os padrões de ocupação das residências secundárias devem ser completamente investigados para melhorar os processos de planejamento e desenvolvimento. (RAGATZ, 1970, p. 448, tradução da autora)

Os proprietários de segundas residências são considerados por estudiosos do tema como “turistas reincidentes”, por realizarem viagens periódicas entre seu local de primeira e segunda residência (Assis, 2012, p. 30). Isso, de acordo com Dower (1977), cria um fluxo de permanência e força singulares, se comparado a outras formas de turismo, pois a utilização da área por proprietários e convidados é sazonal, porém, contínua ao longo do tempo.

A continuidade de uso cria um relacionamento bastante particular entre o proprietário de uma segunda residência e o seu local de instalação. A construção e a manutenção de uma residência secundária são custosas em termos de recursos financeiros, de trabalho e de tempo. Essa atividade gera uma demanda por produtos e serviços gerais e especializados que é responsável pela criação de uma cadeia de empresas e prestadores de serviços que precisam se adequar, e acabam como consequência também modificando as relações previamente existentes no local.

As segundas residências, portanto, têm capacidade de engendrar mudanças significativas, por vezes marcadas por conflitos diversos, nas áreas em que se instalam.

No Brasil, as segundas residências estão concentradas majoritariamente nas proximidades dos grandes centros urbanos, em locais com atributos naturais diferenciados, especialmente nas regiões Centro-Sul e Nordeste do país. No estado de São Paulo, em particular, as segundas residências se disseminaram, por um lado, por toda zona litorânea e, por outro, ao longo de um cinturão no entorno da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Os estudos realizados por autores brasileiros, como é o caso de Rodrigues (1997), Assis (2003b), Assis (2012) e Coriolano e Sampaio (2012), focam prioritariamente a ocorrência e impacto deste fenômeno nas zonas litorâneas. São escassos os estudos focados na existência desse fenômeno no campo e no interior, em particular no entorno de grandes metrópoles. Destaca-se, nesse sentido, o estudo precursor de Langenbuch (1977), realizado na década de 1970, e mais recentemente o estudo de Tulik (2001), ambos com foco nas segundas residências do estado de São Paulo.

Autores como Langenbuch (1977) e Ragatz (1977) foram também alguns dos precursores a tratar da ocorrência de áreas de concentração de segundas residências no entorno de grandes centros urbanos, ainda durante a década de 1970. Langenbuch (1977) denomina de “cinturão de segundas residências” a área turística situada ao redor de zonas altamente urbanizadas e industrializadas, caracterizada pela existência de amenidades naturais e aspectos predominantemente rurais.

De acordo com Ragatz (1977), o aumento no tempo de lazer e na receita disponível levou a um nível mais elevado de liberdade. Deste modo, uma parcela significativa da população urbana passou a tirar vantagem dos prazeres das zonas rurais contíguas – espaço, ar puro e belezas cênicas –, apesar de ganhar a vida em um centro urbano.

A criação de áreas hegemônicas de uso do espaço por segundas residências nas zonas rurais do entorno de metrópoles suscita a consolidação de espacialidades urbanas e rurais intercaladas com múltiplas lógicas. Sampaio (1999), relatando a situação da região de Esposende, em Portugal, afirma que a constituição de áreas de segundas residências no entorno da metrópole cria

[...] espaços urbanos com múltiplas lógicas num *continuum* de espaços residenciais de ocupação extensiva, com espaços intersticiais à espera de serem ocupados, e que são resultado de processos de urbanização mais ou

menos espontâneos, onde normalmente os interesses particulares e dos promotores imobiliários se têm sobreposto, a outros mais planejados, resultando formas urbanas fragmentadas e erráticas (SAMPAIO, 1999, p. 136-137).

Os condomínios de segundas residências, por sua vez, exacerbam essa lógica. Por se tratar da instalação simultânea de centenas de residências secundárias em um espaço pré-definido, seguindo a mesma lógica de um loteamento ou condomínio em uma área urbana, os condomínios de segundas residências tornam ainda mais evidente a diferenciação deste espaço em relação à zona rural no qual foi instalado, bem como as diferenças de uso entre segundas residências e residências primárias em zonas rurais.

A criação e disseminação dos antigos “loteamentos de chácaras recreativas”, que, posteriormente, se tornariam os atuais “condomínios de segundas residências” é um tema carregado de críticas e polêmicas. Langenbuch (1968) foi um crítico destes condomínios:

[...] Os loteamentos de chácaras recreativas se revestiam de um caráter altamente especulativo. Hábeis campanhas publicitárias, constando de anúncios sugestivos pelos jornais, folhetos coloridos e maquetes em escritórios bem mobiliados, aliadas a prestações módicas [...], faziam com que grande número de pessoas adquirissem tais lotes, desejosas de possuir a sua chácara ou de apenas empatar capital. (LANGENBUCH, 1968, p. G+89-90)

Se, por um lado, estes empreendimentos são vistos como de natureza especulativa, sendo responsáveis pelo recrudescimento de valores fundiários e pelo uso de consideráveis extensões de terra, por outro, em diversas regiões, parecem criar uma dinâmica econômica e social diferenciada e relevante. Estes condomínios respondem de forma bastante peculiar a processos variados, inclusive, mas não limitado a: processos de segregação, especulação, apropriação privada do espaço e restrição ao uso e acesso a bens e serviços. Por outro lado, e complementarmente, a dinâmica das segundas residências media e influencia questões relacionadas à empregabilidade, qualificação profissional, preservação ambiental, estrutura urbana e viária, entre outras.

As rodovias foram peças-chave no processo de consolidação de aglomerações de segundas residências no estado de São Paulo. Como afirma Tulik (2001), a

ampliação do uso do automóvel a partir do final da década de 1950, aliada à melhoria na qualidade das rodovias, fez com que as zonas de concentração de segundas residências se aglomerassem ao redor ou nas proximidades das principais vias do estado. Levando isso em consideração, e analisando o uso do espaço no entorno da Rodovia Bunjiro Nakao (SP 250), evidencia-se que esta é mais uma das rodovias nas quais essa dinâmica aconteceu, tornando-a um objeto adequado para o presente estudo.

A Rodovia Bunjiro Nakao (SP-250) é uma via estadual que se inicia em um entroncamento da Rodovia Raposo Tavares, no município de Vargem Grande Paulista, passando pelo município de Ibiúna e terminando na sede municipal de Piedade. A rodovia atravessa também um pequeno trecho do município de Cotia, entretanto, seu trajeto não impacta na dinâmica de acessibilidade deste município. Trata-se de uma via pouco extensa, com um traçado total de 56 km, estando a 46 km da cidade de São Paulo em seu ponto inicial e 102 km em seu ponto final. O traçado completo da Rodovia pode ser observado na Figura 1.

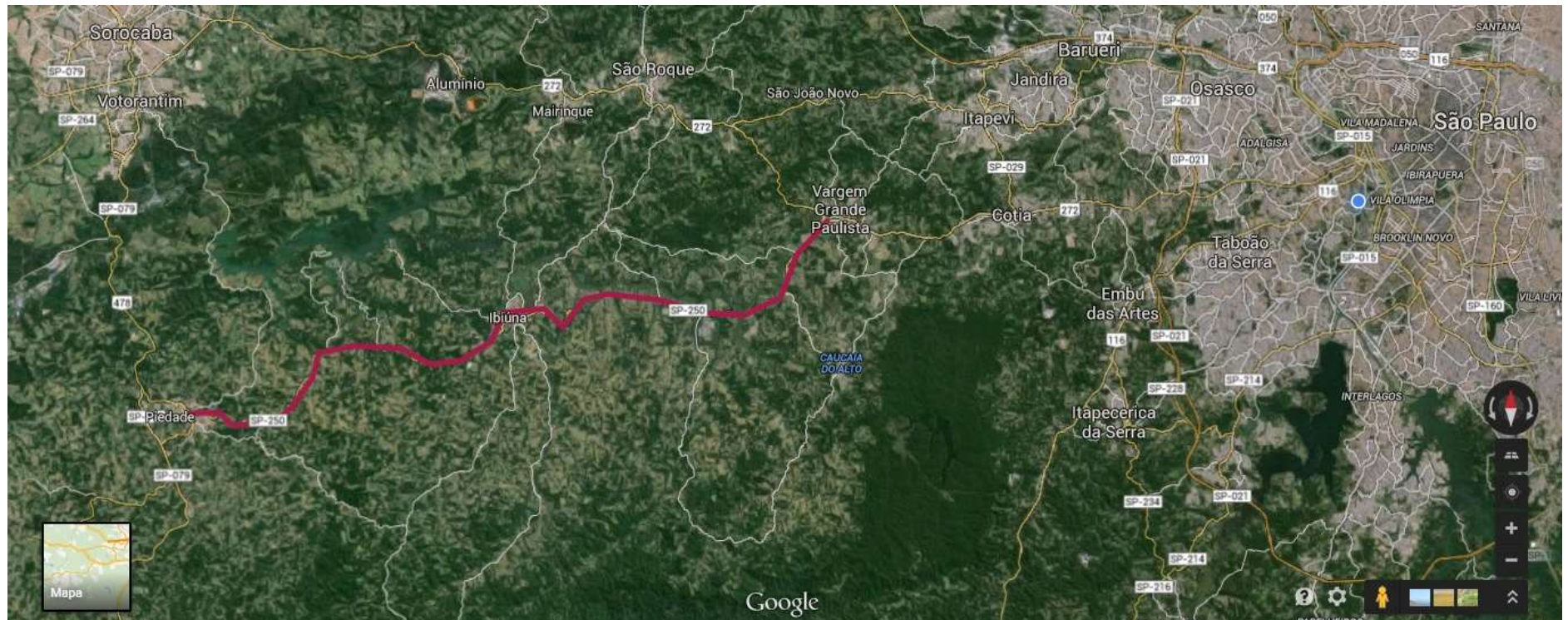


Figura 1. Traçado da Rodovia Bunjiro Nakao desde Vargem Grande Paulista até Piedade – 2015

Fonte: Google Earth (2015).

Ao definir uma rodovia como recorte espacial para este trabalho, não se pretende olhar para esta via de acesso, aqui considerada como área central do estudo, como uma zona estanque e desprovida de relações. Ao contrário, essa rodovia é considerada neste estudo como o ponto focal da análise, porém, permeada por relações e influências de agentes sociais diversos, que impactam em sua estruturação e evolução. Isso porque, como bem diz Santos (2005), o espaço é uma instância social, cuja inseparabilidade entre materialidade e ação humana leva os limites a serem tênues, os quais, por isso, precisam ser analisados sempre com grande cuidado.

A escolha da Rodovia Bunjiro Nakao para o recorte do objeto deste estudo atende a algumas particularidades que, conjuntamente, a tornam de interesse para a realização deste estudo:

- A curta extensão da via.
- O grande número de condomínios com uso majoritário de veraneio em sua extensão.
- A configuração das segundas residências em condomínios fechados de casas.
- A proximidade com a Região Metropolitana de São Paulo, área de concentração de expressiva demanda por imóveis de veraneio.

Tal configuração garante uma alta concentração de residências secundárias em um espaço relativamente limitado e dentro de uma configuração (condomínios) cuja implantação por si só também exacerba os impactos deste tipo de ocupação. Deste modo, considera-se que se trata de um microcosmo, que permite compreender com mais clareza as formas de organização do espaço que ocorrem mediante a ocupação maciça, por segundas residências, de uma área limitada.

Os condomínios situados na Rodovia Bunjiro Nakao têm como uso prioritário o lazer, o que pode ser afirmado a partir dos seguintes indicadores:

(a) diferença de movimento na Rodovia nos dias de semana em relação a finais de semana e feriados, constatada a partir de observação direta na Rodovia, em três ocasiões distintas ao longo do ano de 2013;

(b) padrão dos imóveis construídos, geralmente casas de grandes dimensões, com garagens para múltiplos veículos e estrutura de lazer própria;

(c) alteração de fluxos populacionais nos condomínios nos dias de semana em relação aos finais de semana, de acordo com informações fornecidas pelos administradores dos condomínios situados na Rodovia;

(d) tipo de estabelecimentos comerciais presentes na Rodovia (lojas de materiais de construção, lojas de conveniência com produtos tipicamente encontrados nos grandes centros urbanos etc.), constatado a partir de observação e mapeamento do uso do solo na Rodovia;

(e) divulgação de lançamento de alguns condomínios na cidade de São Paulo, constatada a partir de propagandas na televisão e folders promocionais.

Apesar de não possuírem registros estatísticos diferenciando os proprietários que residem ou não no local, os administradores dos condomínios afirmam incisivamente que a grande maioria dos proprietários não reside no local. A totalidade dos condomínios tem como uso prioritário o lazer de final de semana, feriados e férias, sendo reduzido o número de proprietários que residem no local e utilizam os imóveis como residência primária. Na maior parte dos condomínios, estima-se que o percentual de proprietários que utilizam a residência como local de habitação primária esteja entre 10 e 20%.

A discussão ao longo deste trabalho está situada em torno do recorte territorial da Rodovia Bunjiro Nakao, o que auxilia no entendimento do fenômeno das segundas residências sob esta perspectiva em particular. Ao definir este recorte, que leva a uma escala geográfica de análise, está se reconhecendo as possibilidades de subdivisões, subespaços, fragmentações concretas, que não perdem sua relação com o todo, mas apresentam caracteres próprios produzidos na história do território (SILVEIRA, 2004).

O recorte territorial da Rodovia Bunjiro Nakao em termos de área espacial (ou escala cartográfica) foi feito para fins de operacionalização e foco do estudo em questão. Entende-se, entretanto, que essa escala não é estanque, pois há diferentes níveis escalares que impactam no âmbito territorial dessa pesquisa. Nesse sentido, é feito um recorte territorial do objeto de estudo, porém, sem deixar de levar em consideração que este objeto é impactado por outras escalas territoriais, como, por

exemplo, a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Para tanto, levou-se em consideração a afirmação de Correa (2012), de que as escalas são interdependentes e, por isso, as ações que ocorrem em uma delas podem impactar em outras.

Além disso, é preciso ter em mente que não é viável falar sobre a configuração territorial de um espaço determinado sem levar em consideração as mudanças ocorridas ao longo do tempo, bem como a história. Como bem disserta Sposito (2006) a esse respeito,

[...] reconhecer uma escala geográfica não seria apenas avaliar o resultado das articulações entre diferentes recortes territoriais, mas a forma como o tempo incide sobre diferentes territórios, oferecendo condições para o estabelecimento de relações de diferentes tipos – naturais, econômicas, políticas, sociais, culturais, que se refletem no espaço e nele se apoiam e que são, de fato, interações espaço-temporais. (SPOSITO, 2006, p. 149-150)

No âmbito desta pesquisa, havia um entendimento de que o recorte temporal, juntamente com o recorte territorial estabelecido, seria de fundamental importância. A indisponibilidade de dados, informações e estatísticas históricas sobre o objeto de estudo, no entanto, criou lacunas que não permitiram apontar as interações espaço-temporais em suas totalidades.

De qualquer modo, é evidente que os condomínios de segundas residências funcionam como elementos centrais na dinâmica urbanizada das áreas rurais do entorno da Rodovia Bunjiro Nakao. Estes assentamentos imprimem grande dinamismo à área, tendo modificado a forma de organização do espaço tanto na área dos próprios condomínios quanto em seu entorno.

A rodovia funcionou como eixo de ocupação da zona, já que a acessibilidade por ela proporcionada foi fundamental para que moradores e empresas decidissem se estabelecer em áreas que antes possuíam uma ocupação mínima. Ao longo das décadas diversos tipos de atividades econômicas tiveram seu desenvolvimento nesta espacialidade. A partir da implantação dos condomínios esse eixo adquire uma nova conformação, mais urbana, e algumas atividades começam a ser determinadas e definidas em função da existência desses assentamentos.

Como afirma Souza (2008, p. 15), “ao desconstruir e reconstruir o objeto, o fenômeno, o processo permite a apreensão, a consolidação de um caminho

sistêmico de descoberta”. E é justamente isso que se pretende fazer ao longo das discussões abarcadas por este trabalho; analisar com embasamento teórico os dados empíricos coletados a partir das práticas cotidianas que formam o objeto de estudo em questão.

1.2 Procedimentos metodológicos

O espaço é produzido a partir da ação dos agentes sociais, os quais dão significados diversos às materialidades produzidas (CORREA, 2012). Cada tipo de agente social possui uma intencionalidade própria, que rege suas ações, estratégias e práticas; ao mesmo tempo, esses agentes interagem entre si em uma mesma arena (um espaço geográfico em particular). No âmbito desta pesquisa, não se dá foco a um tipo de agente social em particular, e sim às inter-relações existentes entre as várias categorias de agentes que interagem no território de estudo e estão relacionados diretamente ao fenômeno das segundas residências. São múltiplos os agentes envolvidos nessa dinâmica, incluindo proprietários de meios de produção e proprietários fundiários (latifundiários e pequenos agricultores), promotores imobiliários, proprietários de bens imobiliários, trabalhadores assalariados, comunidades locais, entre outros sujeitos sociais excluídos das lógicas formais.

A fim de levantar informações sobre este cenário múltiplo e descrever a realidade do contexto observado ao longo deste estudo, foi necessário basear-se em múltiplas técnicas para obtenção de informações, tanto de caráter quantitativo, quanto de caráter qualitativo.

Um desafio constante ao longo da elaboração deste estudo constituiu-se na obtenção de dados, primários e secundários. O tema “segundas residências”, por si só, é de certo modo um desafio, pois poucos são os estudos anteriores e dados conjunturais disponíveis. A escassez de dados e informações a respeito do tema e do objeto de estudo em particular foram uma constante ao longo de toda a elaboração deste trabalho. A própria dimensão de análise patrimonial no Brasil é extremamente complexa, baseada no direito ao sigilo fiscal, dificultando o acesso a informações relativas à legalidade de terras, origem de rendas, entre outras questões que colocam esta temática em difícil seara de investigação.

De qualquer modo, apesar das dificuldades enfrentadas, o uso combinado de dados primários e secundários, qualitativos e quantitativos, obtidos a partir de uma diversidade de técnicas, detalhadas na sequência, possibilitou a realização das análises e conclusões apresentadas neste trabalho.

1.2.1 Pesquisa bibliográfica e documental

A pesquisa bibliográfica e documental compreendeu a coleta de dados exclusivamente em fontes primárias e secundárias. Como explicado por Marconi e Lakatos (2001, p. 43), “os documentos de fonte primária são aqueles de primeira mão, provenientes dos próprios órgãos que realizaram as observações”, tais como bases de dados sem tratamento, fornecidas pelo IBGE. As autoras também definem o conceito de pesquisa bibliográfica como “levantamento de toda bibliografia já publicada, em forma de livros, revistas, publicações avulsas e imprensa escrita”, com o objetivo de colocar o pesquisador em contato com o que já foi escrito sobre o tema em questão (MARCONI; LAKATOS, 2001, p. 43-44). Ao estar prontamente disponível, este tipo de dado é de fundamental importância para a realização de pesquisas e estudos, pois demanda menos recursos para sua coleta.

No âmbito deste estudo, a pesquisa bibliográfica e documental foi realizada com o objetivo primordial de ampliar a revisão de literatura, com foco nos eixos de investigação definidos como prioritários em relação ao objeto de estudo, quais sejam: transformações e ressignificações na ocupação do espaço rural e nas relações entre rural e urbano; características e evolução do mercado de segundas residências; processos de constituição e significações da implantação de condomínios fechados; alterações nos preços de terra; entre outros.

Além disso, essa técnica de pesquisa foi utilizada com o objetivo de contextualizar o objeto de estudo, identificar os processos de lançamento dos condomínios, períodos e valores de mercado e identificação da variação do preço da terra na área de entorno da Rodovia Bunjiro Nakao.

Por meio de pesquisa documental foram também coletados dados relativos ao levantamento de preços de terras agrícolas feito pelo Instituto de Economia Agrícola do Estado de São Paulo (IEA) para a Região Administrativa de Sorocaba, mais especificamente os valores de terra nua para a referida região. Foram levantados os

preços de todas as categorias da terra rural englobadas pelo estudo, considerando pontualmente as formas de uso e classificação estabelecidas pelo IEA no entorno da zona de estudo. Para fins de análise, os valores nominais obtidos junto ao IEA para cada um dos anos foram transformados em valores reais constantes para 2014, ajustados segundo o INPC/IBGE¹.

1.2.2 Trabalho de campo

O trabalho de campo é um método empírico de coleta de informações, na qual são registrados dados e caracteres relativos ao objeto de estudo a partir de uma experiência *in loco*. Duarte (2002) descreve o trabalho de campo em geografia como um processo complexo que pode envolver múltiplos elementos, tais como entrevistas, observação, diário de campo e outros. No âmbito deste estudo foram realizados trabalhos de campo caracterizados pela observação direta, estruturadas e não participantes.

Por observação direta tem-se que todos os dados que retornem do campo devam ter sido observados, *in loco*, pelo próprio pesquisador (MALHORTA, 2001); no caso deste trabalho em particular, a observação foi feita de forma não estruturada, ou seja, sem o uso de roteiros de campo predefinidos.

O caráter não participante do relacionamento do pesquisador com o objeto de estudo durante o trabalho de campo consiste na capacidade deste de estar presente e envolvido com o cotidiano local, porém, mantendo-se imparcial aos fatos estudados. É necessário que se mantenha um distanciamento para garantir a objetividade dos dados avaliados, à parte de opiniões e gostos pessoais e do envolvimento com agentes sociais locais (MALHORTA, 2001).

O número e a duração das visitas realizadas durante o trabalho de campo no âmbito deste estudo foram sendo definidos ao longo da realização efetiva da pesquisa, conforme a necessidade foi-se apresentando. O trabalho de campo perscrutou os seguintes elementos:

¹ Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

- Caracterização dos condomínios de segundas residências existentes na Rodovia Bunjiro Nakao.
- Identificação das atividades econômicas existentes no eixo da Rodovia Bunjiro Nakao.
- Caracterização das formas de uso e ocupação do solo no entorno da Rodovia Bunjiro Nakao.
- Caracterização das comunidades do entorno dos condomínios de segundas residências.

Dados os diversos objetivos pretendidos com o trabalho de campo, optou-se pela realização de visitas específicas voltadas a cada um deles, permitindo assim uma observação mais densa e, conseqüentemente, análises melhores sobre cada um dos temas. É importante ressaltar, ainda, que anteriormente à realização do trabalho de campo formal dessa tese, foram realizadas incursões à área com o objetivo de identificar as características principais que viriam a definir os condomínios como sendo assentamentos de segundas residências, apoiando a decisão do tema dessa pesquisa.

No total, foram realizadas nove visitas à zona de estudo durante o período de maio de 2013 a setembro de 2016:

- As duas visitas iniciais foram destinadas a um reconhecimento global da zona de estudo, com foco nos condomínios dessa área, tendo sido realizadas em finais de semana. Nestas ocasiões os condomínios foram visitados de maneira informal, como feito por indivíduos interessados em adquirir terrenos/casas nos locais. Nestas visitas foi possível avaliar toda a estrutura do condomínio, bem como fazer uma observação direta dos fluxos e atividades realizadas pelos condôminos no local.
- A terceira visita focou-se na observação direta e avaliação dos núcleos populacionais dos municípios que compõem a pesquisa, bem como nos pequenos bairros rurais existentes nas imediações dos condomínios e no entorno da Rodovia.
- As quarta e quinta visitas foram destinadas ao levantamento de informações sobre os estabelecimentos comerciais existentes no eixo da Rodovia.

- As sexta e sétima visitas foram destinadas à realização de entrevistas qualitativas com funcionários dos condomínios.
- A oitava visita focou-se na coleta de alguns dados faltantes relativos a estabelecimentos comerciais específicos do eixo da Rodovia.
- A nona e última visita, realizada após o processo de qualificação, teve por objetivo consolidar algumas informações que já tínhamos clareza de sua necessidade, bem como de outros elementos apontados pela banca naquela oportunidade.

1.2.3 Entrevistas em profundidade

Segundo Duarte (2005), a entrevista em profundidade é uma técnica qualitativa de pesquisa de abordagem direta, com interação individual entre respondente e entrevistador. É uma forma não estruturada de obtenção de informações e, para tanto, faz uso de um roteiro amplo e pouco detalhado, com questionamentos-chave que são explorados durante a entrevista. Os questionamentos-chave fornecem um estímulo para a resposta do entrevistado, e desencadeiam a estrutura de condução da entrevista.

A aplicação de entrevistas em profundidade de caráter qualitativo permite analisar aspectos não mensuráveis e subjetivos do discurso do entrevistado, com foco em aspectos como percepções, identidades, estilo de vida etc. (MALHORTA, 2001). No caso do presente estudo, esses aspectos foram mesclados, ao longo da entrevista, com questionamentos de caráter mais objetivo, a fim de suprir a necessidade por informações quantitativas que não foram passíveis de obtenção por outra técnica.

Em uma primeira etapa deste trabalho foram conduzidas sondagens para coleta de dados básicos com os 18 condomínios situados na Rodovia Bunjiro Nakao. Em 15 destes condomínios, os quais já estão em funcionamento, essa pesquisa foi conduzida com as administrações, quais sejam: Associação Recreio Campo Verde, Cocais, Colinas de Ibiúna, Granja Veridiana, Greenfield Village, Mirante da Pedra Grande, Nascentes do Paruru, Patrimônio do Carmo, Patrimônio do Jahú, Porto de Ibiúna, Residencial Terriaca, Residencial West Lake, Sítios dos Pessegueiros, Sítios

Lagos de Ibiúna e Veleiros de Ibiúna. Três dos condomínios situados no entorno da Rodovia Bunjiro Nakao ainda não estavam completamente instalados no momento da pesquisa – Acqua, Central Park Residence Club e Monte Verde de Ibiúna –, por isso, a pesquisa foi conduzida com a pessoa responsável pela condução das vendas no stand do condomínio.

Neste primeiro momento foram coletadas informações, via telefone e e-mail, relativas à dimensão do condomínio, número de lotes, ano de lançamento, preços, entre outras, conforme roteiro apresentado no Apêndice 1. Esta sondagem inicial constituiu-se em um primeiro contato com os condomínios, como etapa preliminar das entrevistas em profundidade realizadas posteriormente.

Em um segundo momento, procedeu-se à realização de entrevistas com funcionários da administração dos condomínios, utilizando a técnica de entrevista em profundidade. Para esta entrevista foram excluídos os condomínios que ainda não estava em funcionamento (Acqua, Central Park Residence Club e Monte Verde de Ibiúna). Além destes, cinco condomínios se recusaram a realizar a entrevista: Associação Recreio Campo Verde, Porto de Ibiúna, Veleiros de Ibiúna, Residencial Terriaca e Residencial West Lake.

Por fim, as entrevistas em profundidade foram realizadas junto a 10 condomínios, quais sejam: Cocais, Colinas de Ibiúna, Granja Veridiana, Greenfield Village, Mirante da Pedra Grande, Nascentes do Paruru, Patrimônio do Carmo, Patrimônio do Jahú, Sítios dos Pessegueiros e Sítios Lagos de Ibiúna. Em todos os casos as entrevistas foram conduzidas junto à pessoa responsável pela administração do condomínio. Grande parte dos entrevistados solicitou que sua identidade não fosse revelada, motivo pelo qual não consta uma lista de entrevistados.

No âmbito deste levantamento de dados em particular, foram abordados temas relativos ao histórico, processo e fatores influenciadores da criação, estruturação e consolidação do condomínio, estrutura física e serviços oferecidos, perfil dos proprietários, transformações no entorno do condomínio, entre outros. As entrevistas foram realizadas pessoalmente, com tempo de duração entre 30 minutos e uma hora. O roteiro utilizado para condução das entrevistas em profundidade encontra-se detalhado no Apêndice 2.

1.2.4 Levantamento de dados quantitativos

O método de pesquisa *survey* (MALHOTRA, 2012), também conhecido mais comumente pela ampla denominação de pesquisa quantitativa, constitui-se no interrogatório de um conjunto de indivíduos por meio de um instrumento de pesquisa pré-estruturado. Este método de pesquisa permite abordar junto ao público respondente temas relativos a seus comportamentos, atitudes, intenções, percepções, motivações, características demográficas e estilo de vida (MALHOTRA, 2012).

O principal instrumento para operacionalização de um levantamento quantitativo é o questionário pré-estruturado, composto por questões abertas e fechadas (VIEIRA, 2000). As questões fechadas, com alternativas fixas, compõem a maior parte do questionário e são adotadas em razão da necessidade de padronização do processo de coleta de dados. Questões abertas constituem minoria e destinam-se a responder àqueles questionamentos que demandam opiniões mais aprofundadas dos entrevistados e/ou cujas possibilidades de respostas não podem ser previstas. (VIEIRA, 2000)

A aplicação deste questionário pode ser feita por meio de entrevistas pessoais, telefônicas ou, ainda, por autopreenchimento pessoal, eletrônico ou postal (MALHOTRA, 2012). No caso das pesquisas realizadas no âmbito deste estudo, optou-se por uma combinação entre aplicação pessoal, telefônica e eletrônica.

O método de *survey* permite a realização de pesquisas censitárias ou amostrais. Estas últimas são utilizadas na grande maioria dos casos, ao serem mais exequíveis frente às restrições temporais e orçamentárias que usualmente se impõem em uma pesquisa (MALHOTA, 2001). Entretanto, no caso das pesquisas realizadas no âmbito deste estudo, em função das características do recorte espacial do objeto, foi possível proceder-se à realização de pesquisas censitárias.

Procedeu-se à realização de levantamento quantitativos em três momentos da presente pesquisa, quais sejam: (a) para levantamento de informações preliminares sobre os condomínios de segundas residências foco do estudo; (b) para levantamento de dados junto aos estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao; e (c) para levantamento de dados sobre imóveis à venda nos condomínios em questão.

O levantamento quantitativo com os condomínios incluiu a totalidade dos condomínios da Rodovia (18). Por se tratar de uma etapa preliminar às entrevistas em profundidade, o roteiro utilizado para esse levantamento e a listagem dos condomínios consultados foram apresentados no item 1.2.3 (Entrevistas em profundidade).

No que diz respeito ao levantamento de dados com estabelecimentos comerciais, foram feitas consultas à totalidade dos estabelecimentos existentes no eixo da Rodovia, totalizando 290 empresas. Esse levantamento incluiu informações relativas ao ano de início de operação, dias e horários de funcionamento, distribuição das vendas, públicos e origem do proprietário, conforme descrito no roteiro apresentado no Apêndice 3. A lista dos estabelecimentos pesquisados, por sua vez, é apresentada no Apêndice 4.

Por fim, o levantamento das informações sobre os imóveis à venda nos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao foi feito por meio de pesquisa com 69 imobiliárias e buscadores de imóveis, incluindo as imobiliárias presentes fisicamente na área de entorno da Rodovia Bunjiro Nakao. A pesquisa com imobiliárias foi feita majoritariamente por via telefônica, enquanto a pesquisa junto aos buscadores de imóveis foi feita pela Internet, por meio de consulta aos sites das empresas.

Este levantamento incluiu principalmente informações relativas a preços praticados, condomínios comercializados e ofertas disponíveis. O roteiro deste levantamento encontra-se no Apêndice 5, e a lista de imobiliárias e buscadores de imóveis consultados encontra-se no Apêndice 6.

Os dados obtidos por meio dos diferentes procedimentos de levantamento quantitativo foram digitalizados em bancos de dados e analisados com auxílios dos softwares Microsoft Excel e SPSS. Diferentes técnicas estatísticas foram empregadas. Em geral, as tendências centrais dos conjuntos de dados numéricos foram resumidas pela média e as dispersões pelo desvio-padrão. Além de tabelas, os dados foram descritos também em gráficos de setores, colunas, barras e linhas a fim de facilitar a compreensão e intuição das características de interesse. A associação entre variáveis quantitativas foi analisada por meio do coeficiente de correlação de Pearson. A tendência de evolução de variáveis quantitativas no tempo

foi analisada com auxílio da técnica de regressão simples, utilizando-se o tempo como variável explicativa e testando-se diferentes formas funcionais.

1.3 Organização do trabalho

A presente tese está organizada em cinco capítulos. O primeiro capítulo, Introdução, fornece uma explicação inicial sobre a definição do tema da pesquisa e do objeto de estudo, bem como sobre os objetivos perscrutados. Ainda, detalha e explica os procedimentos metodológicos utilizados para produção do conteúdo dos capítulos posteriores.

O segundo capítulo detém-se na análise do rural e do urbano no entorno da Região Metropolitana de São Paulo. Discute as questões teóricas relativas às leituras dicotômicas entre rural e urbano à luz da ampliação das metrópoles, e considera imbricações destas espacialidades, bem como aspectos relacionados ao uso recreativo do espaço rural, como demanda ditada pelas condições (contradições) de reprodução social dos espaços citadinos. Nesse capítulo ainda se trata de conteúdos relacionados à área de estudo, notadamente sobre a Região Metropolitana de São Paulo, a Rodovia Bunjiro Nakao e seus municípios lindeiros. No que diz respeito à análise dos municípios, é dada ênfase a Ibiúna e Piedade, que são aqueles que denotam as efetivas imbricações de espaços rurais e urbanos, aqui estabelecidas pela dinâmica dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao.

O capítulo três disserta amplamente sobre o fenômeno das segundas residências. Inicialmente é feita uma caracterização geral, tratando da tipologia, propriedades, tipos de uso, posicionamento geográfico e agentes envolvidos na produção dos espaços de segundas residências. Este capítulo ainda trata do fenômeno dos condomínios fechados, incluindo aí os condomínios de segundas residências. Por fim, o terceiro capítulo é encerrado com uma visão geral das segundas residências no âmbito do turismo paulista.

O quarto capítulo trata da organização do espaço na Rodovia Bunjiro Nakao, dando uma visão geral sobre aspectos teóricos de organização do espaço, com foco na questão imobiliária. A análise dos condomínios de segundas residências e do

comércio do entorno da Rodovia Bunjiro Nakao e, conseqüentemente, dos condomínios, evidencia o surgimento de um espaço com características particulares nessa área.

Por fim, são apresentadas as conclusões do trabalho, como quinto capítulo, seguidas das referências bibliográficas e dos apêndices que apoiaram a produção desta tese.

2 O RURAL E O URBANO NO ENTORNO DA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO

A discussão acerca de similaridades e diferenciações entre os pares de conceitos dialéticos cidade/campo e rural/urbano é de fundamental importância no âmbito desta pesquisa, uma vez que o objeto de estudo em foco trata da instalação de estruturas de caráter urbano (os condomínios) em áreas com características e funções originais predominantemente rurais.

A busca por conceituações precisas e distintivas dos termos “rural”, “urbano”, “cidade” e “campo” é antiga e recorrente no âmbito da Geografia. Dadas as características do objeto de estudo – municípios compostos por pequenos núcleos urbanos, com diversos bairros rurais e zonas de uso agrícola e forte vinculação com a RMSP –, que evidenciam as convergências entre os quatro conceitos, buscou-se tecer uma discussão tendo por base autores que trabalham de forma relativa e paralelamente as relações entre rural e urbano, e campo e cidade.

Autores como Bernardelli (2006), Abramovay (2000) e Kageyama (2008) fazem uma discussão acerca das principais características diferenciadoras do rural em relação ao urbano. Bernardelli (2006) indica que os principais critérios utilizados para diferenciar o rural do urbano são: tamanho populacional, densidade demográfica, formas urbanas, atividades econômicas, modo de vida e inovações. Abramovay (2000), por sua vez, identifica três aspectos que caracterizam o rural, dos quais apenas um é claramente reconhecido por Bernardelli (2006): a dispersão populacional; além disso, o autor também menciona a relação com a natureza e a dependência do rural em relação ao sistema urbano como elementos diferenciadores. Já Kageyama (2008) enumera cinco características para conceituar o rural, quais sejam: maior relação com a natureza (maior ocorrência de áreas verdes), maiores distâncias, maior dispersão populacional, importante presença de atividades econômicas vinculadas a recursos naturais e relação de complementaridade com as cidades (com o urbano).

Já Sposito (2006) faz uma distinção entre campo e cidade baseada em três elementos também muito presentes nas diferenciações feitas pelos autores

supracitados: concentração (demográfica, infraestrutural, de objetos e serviços etc.), diferenciação social e unidade espacial.

Apesar da existência de uma tentativa de diferenciação entre os pares rural/urbano e campo/cidade, predomina atualmente o entendimento da existência de uma complementaridade e interdependência entre esses conceitos. Em meados da década de 1960, Langenbuch (1968, p. F+42) já fazia uma inferência sobre as possíveis ligações entre meio urbano e rural, evidenciando o entendimento de que o meio rural era composto “[...] por um conjunto de atividades, estabelecimentos, empreendimentos, usos do solo e paisagens normalmente não encerrados no interior de cidades, mesmo que a ela estreitamente vinculados”. Na década de 1970, Queiroz (1978) reforçava a importância da interdependência entre esses conceitos, mais do que de suas diferenças. Sobre a discussão feita pela autora, Rosa e Ferreira (2010) sintetizam:

A autora ressaltava que rural e urbano seriam dois fatos que ora se aproximavam, ora se distanciavam, de acordo com o momento histórico. Essa metodologia de análise dialética permitia, segundo ela, reconhecer que os aspectos econômicos, culturais e demográficos da relação campo-cidade poderiam ser análogos, mas também diferenciados, de acordo com a conjuntura de cada sociedade (ROSA; FERREIRA, 2010, p. 193).

Santos (2005) também fornece indícios de que o olhar tradicional sobre urbano e rural já não é mais válido, afirmando que no lugar da distinção tradicional feita entre Brasil urbano e rural, atualmente deve ser feita uma distinção entre um Brasil urbano que inclui áreas agrícolas e um Brasil rural que inclui áreas urbanas. Ou seja, as funções que originalmente pertenciam a uma ou outra área hoje se encontram mescladas. Sobre isso, diz o autor: “[...] O espaço total brasileiro é atualmente preenchido por *regiões agrícolas* e *regiões urbanas*. Simplesmente, não mais se trataria de “regiões rurais” e de “cidades”. Hoje, as regiões agrícolas (e não rurais) contêm cidades; as regiões urbanas contêm atividades rurais” (SANTOS, 2005, p. 73).

Sposito (2010) corrobora com essa percepção ao tratar da questão cidade-campo sob a ótica das discontinuidades territoriais, ou seja, por meio de suas morfologias espaciais. Em seus estudos, a autora direciona esforços no sentido de apreender as articulações existentes entre cidades e espaços rurais.

A autora lista três aspectos que, em sua opinião, tornam difusa a separação entre cidade e campo. Em primeiro lugar está a especulação imobiliária, uma vez que a transformação de terra rural em terra urbana possibilita a ampliação da renda da terra, tornando-se um negócio interessante para proprietários rurais e incorporadores (SPOSITO, 2010). Aliado a isso, a legislação que estabelece os parâmetros para abertura de loteamentos não tem seguido a extensão do perímetro urbano do município, criando descontinuidades territoriais entre áreas urbanas e rurais, e atenuando a diferenciação entre cidade e campo (SPOSITO, 2010).

Em segundo lugar está a rede de transportes e comunicações. A ampliação das possibilidades de acesso e de serviços de comunicação originada das inovações tecnológicas causou um impacto importante na redefinição das morfologias espaciais. Como afirma Sposito (2010, p. 125), “[...] a invenção do automóvel alterou a lógica de estruturação dos espaços urbanos [e] a sucessão de novas tecnologias de comunicação [...] alterou igualmente a estruturação dos espaços da cidade [...]”. Apropriando-se do conceito de unicidade técnica de Santos (1996), Sposito (2010) afirma que as distâncias deixaram de serem medidas em função de sua proximidade, passando a levar em conta também o potencial de conectividade da zona (em termos de sistemas de informática e comunicação). Deste modo, áreas rurais originalmente isoladas passam a ser uma continuidade de áreas urbanas, muitas vezes espacialmente distantes.

Por fim, os papéis desempenhados pela cidade e pelo campo, se antes eram mais claros e particulares, tornaram-se também difusos. Como afirma Sposito (2010, p. 126), “as transformações têm mais peso que as permanências, no período atual”. Nesse sentido, a maior mobilidade propiciada pelas redes de transporte e comunicação “[...] altera a tradicional separação entre os papéis urbanos e rurais e entre os conteúdos sociais e culturais dos espaços da cidade e do campo, ampliando a sensação de indefinição, superposição e amálgama entre eles” (SPOSITO, 2010, p. 127).

Como a área de transição entre cidade e campo tem se ampliado e gerado maior nível de indefinição, Sposito (2010) opta por utilizar a expressão cidade/campo, com o intuito de evidenciar essa superposição de formas espaciais. “Essa opção terminológica tem a intenção de denotar indefinição dos limites entre

morfologias urbana e rural, em função, inclusive, das dificuldades de distinguir as duas fisionomias que lhes correspondem” (SPOSITO, 2010, p. 121).

Deste modo, Sposito (2010) reconhece e faz suas análises levando em consideração a constituição de um contínuo cidade/campo, que também se faz válido para o binômio rural/urbano. Nessa linha teórica, o objetivo principal está em compreender as relações entre os binômios, ao invés de encontrar elementos que os diferenciem e separem. Como afirmam Rosa e Ferreira (2010, p. 194), esta expressão tem sido “[...] utilizada para caracterizar situações em que, tanto formas de vida e de trabalho rurais quanto urbanas estariam integradas”. Nas palavras de Sposito (2010, p. 122):

As relações se intensificam [...] e os espaços se tornam imprecisos. Essa imprecisão cria, então, condições favoráveis a se pensar numa nova unidade espacial que contém, contraditoriamente, os dois espaços – o urbano e o rural – superpostos, amalgamados e intrinsecamente relacionados, razão pela qual são agora espaços urbanos/rurais.

Rosa e Ferreira (2010, p. 195) ainda afirmam que “o *continuum* rural-urbano significa que não existem diferenças fundamentais nos modos de vida, na organização social e na cultura, determinados por sua vinculação social”. Em grande medida, isso se deve justamente aos três aspectos listados por Sposito (2010): mudanças de uso da terra rural para urbana (causada pela especulação imobiliária), porém, mantendo-se um entorno de características rurais; melhoria nas redes de transporte e comunicação; e, aceleradas transformações nos papéis e atividades desempenhados nas áreas rurais e urbanas. Frente a esse cenário, modos de vida e formas de organização social se aproximam entre a cidade e o campo.

É natural que algum nível de diferenciação continue existindo entre a cidade e o campo, que seguem sendo espaços marcados pela realização de tipos de atividades distintas, como explicado por Sposito (2010, p. 116):

A cidade, marcada pela concentração [...] é espaço propício à realização de atividades que requerem encontro, proximidade ou possibilidade de comunicação, especialização e complementaridade de papéis e funções. O campo, marcado mais pela extensão e dispersão, atende técnica e economicamente ao desempenho de outras atividades.

A divisão social do trabalho segue existindo em alguma medida, e concentrando determinados tipos de atividades na cidade ou no campo. No entanto, essas atividades deixam de ser excludentes para uma ou outra área. Além disso, o compartilhamento de estruturas, práticas, formas de organização social e interesses torna-se cada vez maior, como explica Sposito (2010, p. 121):

O reconhecimento de um contínuo cidade/campo não pressupõe o desaparecimento da cidade e do campo como unidades espaciais distintas, mas a constituição de áreas de transição e contato entre esses espaços que se caracterizam pelo compartilhamento, no mesmo território ou em micro parcelas territoriais justapostas e sobrepostas, de usos de solo, de práticas socioespaciais e de interesses políticos e econômicos associados ao mundo rural e ao urbano.

Muito mais do que diferenças e similaridades na morfologia das áreas urbanas e rurais, tem-se hoje um compartilhamento muito maior dos tipos de interesses e das formas de relação na vida econômica, social, cultural e política dos moradores dessas áreas.

Sobre esse aspecto, complementa Carlos (2004, p. 9):

A cidade e o campo se diferenciam pelo conteúdo das relações sociais neles contidas e estas, hoje, ganham conteúdo em sua articulação com a construção da sociedade urbana, não transformando o campo em cidade, mas articulando-o ao urbano de um “outro modo”, redefinindo o conteúdo da contradição cidade/campo, bem como aquilo que lhes une: este é a meu ver o desafio da análise.

Em síntese, não há hoje espaço para dicotomias na relação entre cidade/campo e urbano/rural. A integração e articulação entre fluxos e fixos passa a ser mais e mais frequente, e os modos de produção urbana e rural passam a ser presença constante tanto no campo como na cidade. Frente a esse cenário e focando-se no campo, em particular, tem-se uma amplitude de funções das áreas rurais, como explicitado por Rosa e Ferreira (2010, p. 190):

Novas formas de produção e trabalho que se desenvolvem no campo e que resultam na própria modificação da configuração espacial desse meio. Isso porque, o meio rural – sempre associado à atividade agrícola – passou a comportar uma série de outras atividades que anteriormente eram desenvolvidas apenas nos centros urbanos, como turismo, moradia, entre outras.

Como afirma Moreira (2012), o urbano penetra nos espaços rurais como um modo de vida, trazendo para estes sistemas de objetos e de valores que permitam sua realização, como eletrodomésticos, hábitos alimentares, relações de trabalhos e outros. Sobre isto diz Lefebvre (2009, p. 19):

Trazidas pelo tecido urbano, a sociedade e a vida urbana penetram nos campos. Semelhante modo de viver comporta sistemas de objetos e sistemas de valores. Os mais conhecidos dentre os elementos do sistema urbano de objetos são a água, a eletricidade e o gás [...] que não deixa de se fazer acompanhar pelo carro, pela televisão, pelos utensílios de plástico, pelo 'mobiliário' moderno [...].

O campo hoje é um espaço de relações e atividades múltiplas. Se por um lado continua sendo espaço dos pequenos e grandes produtores agrícolas, também se tornou espaço do lazer, da indústria e da moradia. Entre estas funções, Tulik (2001, p. 90) reforça o uso do campo para o lazer e, mais do que isso, o desejo dos indivíduos que o utilizam com essa finalidade de que ele “[...] seja diferente e permaneça intacto”.

Diversos autores vêm discutindo mais recentemente a existência do que têm chamado de agentes sociais “neururais”. Graziano da Silva (1999) denomina de “neururais” aqueles empresários ligados a atividades econômicas que não constituem a atividade fim tradicional das áreas rurais (produção agropecuária). De acordo com Favareto (2008), estes são agentes sociais de diversas esferas que podem regular as várias formas de uso social dos espaços rurais. Como explica Moreira (2012, p. 43), “podemos definir como neururais, desde os aposentados urbanos que vão para os espaços rurais para desenvolver uma atividade agrícola diferenciada, até os empresários do setor hoteleiro”. Botelho Filho (2000), por sua vez, denomina esses agentes de “agricultores por diversão”, caracterizando-os como aqueles indivíduos para os quais a motivação de permanência no campo vai muito além da obtenção de renda proveniente de atividades agrícolas, englobando também elementos como status, contato com a natureza ou especulação imobiliária.

Baccarin e Souza (2012), por sua vez, utilizam o termo “pluriatividade” para explicar um fenômeno no qual, ademais das atividades agrícolas tradicionais, a pequena produção rural passa a se dedicar a outras atividades para complementação de sua renda. Como explicam os autores,

isto pode ocorrer via diversificação da unidade produtiva, com exploração de atividades não agrícolas (lazer e turismo rurais) e de nichos de mercado ou pelo emprego de membros da família em ocupações (assalariadas ou não) externas, não vinculadas diretamente à unidade produtiva. (BACCARIN; SOUZA, 2012, p. 20)

Moreira (2012) identifica duas linhas de autores que corroboram essa perspectiva de ampliação das funções e uso das áreas rurais, entendendo e concordando com a maior aproximação e intercâmbio entre urbano e rural. A primeira delas, denominada pela autora de “a urbanização do campo” e apoiada por autores como Graziano da Silva (1999) e Campanhola e Graziano da Silva (2000), aponta para um novo rural composto por agropecuária moderna e atividades não agrícolas.

A segunda linha, denominada “rural como construção e processo”, é apoiada por outros autores, como Carneiro (2001). Essa linha defende que o rural não seja considerado apenas como espaço, e sim como representação social, em que valores são criados e continuamente adaptados. O entendimento do rural deve estar ligado à noção de localidade com uma identidade particular. Nas palavras de Moreira (2012, p. 67):

Em nosso entendimento, há o campo/rural e a cidade/urbano e a interação recíproca, através de diferentes redes de circulação e comunicação, entre ambos espaços, constituindo uma trama territorial. E esta trama está na base da complementaridade, ou seja, determina a existência e influência do urbano no rural e do rural no urbano.

Moreira (2012) ainda afirma que o espaço rural é composto por uma gama de agentes sociais ligados à indústria, comércio, prestação de serviços e atividades turísticas; ou seja, diversos setores da economia estão fazendo uso do espaço rural de formas distintas, o que nem sempre implica em uma relação subordinada entre campo e cidade.

Baccarin e Souza (2012) denominam isso de “invasão do rural pelo urbano”, movimento no qual a terra deixa de ser considerada como um objeto de exploração de atividades agropecuárias para atender a outros interesses, dentre os quais, mencionam os autores, a compra de estabelecimentos originalmente rurais para compor segundas residências. Como reflexo, observa-se um incremento em outros setores da economia, como serviços domésticos e comércio, por exemplo.

Essas alterações profundas nas estruturações das áreas urbanas e rurais geram, como consequência, a necessidade de uma redefinição da centralidade urbana, uma vez que áreas centrais passam a se estruturar em diversos pontos da cidade e, inclusive, em determinados espaços daquelas áreas rurais com uso prioritariamente urbano. De acordo com Sposito (1998), há três dinâmicas que marcam essas transformações e provocam redefinições de centro, periferia e relação centro-periferia:

- As novas localizações dos equipamentos comerciais e de serviços concentrados e de grande porte determinam mudanças no papel e na estrutura do centro principal ou tradicional.
- A rapidez das transformações econômicas que se expressam, inclusive, através das formas flexíveis de produção impõem mudanças na estruturação interna das cidades e na relação entre as cidades de uma rede.
- A disseminação do uso do automóvel e o aumento da importância do lazer e do tempo destinado ao consumo redefinem o cotidiano das pessoas e a lógica da localização e do uso dos equipamentos comerciais e de serviços.

A redefinição da centralidade urbana não é um processo novo, mas ganha novas dimensões, considerando-se o impacto das transformações atuais e sua ocorrência não apenas nas metrópoles e cidades grandes, mas também em cidades de porte médio. Como afirma Whitacker (2003, p. 91),

Os processos de desconcentração metropolitana e de reconcentração em novas cidades, e o de centralização de esferas superiores da produção são caracterizados pela criação de novas centralidades e de um novo padrão de centralidade, no nível da rede urbana e no nível intra-urbana [...].

De acordo com Whitacker (2003) e Sposito (1998), nos últimos vinte anos, em particular, observou-se uma multiplicação mais intensa e disseminada de zonas de concentração de atividades comerciais (centros comerciais, eixos comerciais, *shopping centers* etc.). Essas novas áreas centrais passaram a atender segmentos específicos do mercado, com uma oferta para distintos padrões de consumo, em áreas com maior facilidade de acesso para os segmentos, em um processo duplo de

multicentralidade e policentralidade² (SPOSITO, 1998; 2007). Conforme afirma Whitacker (2003, p. 89), “essa nova morfologia urbana reorganiza, num movimento aparentemente contraditório, a dispersão e a aglomeração, em escala regional, numa dinâmica que cria e recria centralidades num movimento que é poli(multi)cêntrico”.

Sposito (2007) atenta para o fato de que a escolha do local para instalação de novas e diversificadas áreas centrais de atividades comerciais e serviços normalmente está associada diretamente à implantação de loteamentos fechados, estejam eles localizados dentro da área urbana ou nas imediações suburbanas rurais da cidade. Especificamente sobre isso, a autora ainda diz:

Nessas áreas são implantados loteamentos urbanos, muitos deles fechados, voltados para segmentos de médio e alto poder aquisitivo, novos espaços de comercialização de bens e serviços e, ainda, centros de atividades, nos quais se mesclam e integram usos residenciais, industriais, comerciais e de serviços (SPOSITO, 2007, p. 10-11).

Os interesses de grandes grupos com atuação no setor comercial, de serviços e de produção imobiliária levam à busca por áreas com essas características. Geralmente áreas recentemente classificadas como urbanas, com grande potencial de valorização fundiária e imobiliária e com um loteamento planejado ou em processo de edificação (SPOSITO, 1998). Trata-se de áreas com bom custo-benefício para aquisição e com um mercado consumidor potencial para a instalação de comércio e serviços.

Afirma Whitacker (2003, p. 89) que “a centralidade não se define pela localização, mas pelas articulações entre localizações”, expressando-se por meio de relações espaciais diversas. Nesse sentido, há que se levar em consideração que os interesses comerciais e imobiliários viabilizaram o surgimento de novas áreas centrais em zonas “periféricas” das grandes cidades e em alguns nós rodoviários com base nas articulações existentes e potenciais em cada área e entre localizações (SPOSITO, 1998). Desta forma, redefiniu-se o modo de distribuição e consumo de bens e serviços, tendo como premissa a melhoria no sistema de circulação, comunicação e transportes.

² Entende-se multicentralidade como a multiplicação de áreas centrais e policentralidade como diversificação de padrões de bens, serviços e clientela (SPOSITO, 2007).

2.1 A ampliação das metrópoles e a suburbanização do campo

As cidades crescem. As metrópoles crescem. A produção territorial do urbano extrapola a própria cidade. Como consequência, o campo torna-se urbanizado. O meio urbano sempre se ampliou a partir da apropriação dos espaços rurais, ou seja, pela transformação da terra rural em terra urbana (MOREIRA, 2012; SPOSITO, 1998; 2010).

De acordo com Santos (2005, p. 10), “o perfil urbano se torna [cada vez mais] complexo, com tendência à onipresença da metrópole, através de múltiplos fluxos de informação que se sobrepõem aos fluxos de matéria e são o novo arcabouço dos sistemas urbanos”. A partir do início do século XX, essa expansão territorial das grandes áreas urbanas e das metrópoles passa a ser mais intensa, “[...] alterando as morfologias urbanas e tornando muito mais difícil distinguir, no plano das formas espaciais, a cidade do campo” (SPOSITO, 2010, p. 121).

Nessa mesma perspectiva, Carlos (2008) ressalta que a expansão do processo de urbanização cria novas interações, que vão muito além da metrópole: “a urbanização requer novos conteúdos explicativos e, portanto, necessita de reflexões numa escala mais ampla, redefinindo as relações campo-cidade” (CARLOS, 2008, p. 185).

À medida em essas aglomerações vão crescendo, os subúrbios mais antigos são englobados pela massa edificada da cidade, fomentando a criação de novas áreas de subúrbio³ nas novas extremidades das zonas urbanas. Essa extremidade é denominada, por Langenbuch (2001, p. 88), de *grande banlieue* ou tecido periurbano, constituindo-se na “[...] coroa em que pequenos núcleos de caráter suburbano se entremeiam com trechos com características ainda rurais, com exploração agrícola, bosques, chácaras recreativas, etc.”.

Em função desse movimento, a área rural no entorno de grandes cidades e metrópoles geralmente se constitui em uma paisagem geográfica complexa, na qual mudanças no uso da terra são combinadas de forma particular com pressões advindas dos processos de urbanização (HALSETH; ROSENBERG, 1995).

³ Entende-se como subúrbio, para fins deste texto: “formas de implantação urbana incipiente, entrecortadas de trechos ainda rurais, que surgem nas bordas das cidades” (LANGENBUCH, 2001, p. 86).

Os negócios relativos à transformação de terra rural em terra urbana são muito interessantes para proprietários e incorporadores, em função da possibilidade e do nível de ampliação da renda da terra (GOTTDIENER, 1997). Por este motivo, tem-se observado uma tendência cada vez mais intensa de expansão do perímetro urbano e, como consequência, de terras loteadas passíveis de serem comercializadas (SPOSITO, 2010). Em muitos casos, inclusive, gera-se uma lógica perversa nesse processo de ampliação do perímetro urbano, como explicado por Sposito (2010, p. 124):

A extensão do perímetro urbano, além da cidade efetivamente existente, não tem se acompanhado de legislação que estabeleça parâmetros para a abertura de loteamentos. O que se observa, com maior frequência, é a exigência de que as vias do novo loteamento sejam traçadas em continuidade ou como extensão das vias já existentes; no entanto, não se exige contiguidade entre a cidade já existente e a gleba a ser loteada. Desse fato, decorre uma cidade marcada por descontinuidades territoriais, uma cidade que se estende gerando “vazios urbanos”, ou seja, espaços que não têm forma, nem uso de solo urbano, e que estão entre parcelas já loteadas que compõem o tecido urbano.

Esse processo de suburbanização transforma, pouco a pouco, as extremidades das cidades, de espaços ocupados exclusivamente por atividades rurais, para espaços que passam a assumir atividades típicas de áreas urbanas (por exemplo, os condomínios de segundas residências), e, finalmente, tornam-se espaços urbanos. O exemplo deste processo fornecido por Sposito (2010) foca-se justamente no uso temporário deste espaço para fins recreativos:

Esse processo, relativamente lento, resultava da somatória de pequenas iniciativas individuais, não articuladas entre si, referentes à mudança de uso de uma parcela de terra rural para uso urbano e/ou de desmembramento de uma parte dela pra fins residenciais, às vezes e primeiramente, voltados ao lazer de finais de semana e, depois, assumidos como primeira moradia (SPOSITO, 2010, p. 122-123).

Os espaços direcionados prioritariamente ao lazer e à recreação dos habitantes das metrópoles parecem ser especialmente suscetíveis à ocorrência deste processo, como é o caso do eixo em análise no âmbito deste estudo. Nesse sentido, torna-se fundamental o entendimento dessa dinâmica, a fim de compreender os cenários observados no objeto de estudo.

2.2 O uso recreativo do espaço rural

Halseth e Rosenberg (1995) entendem que os padrões de usos recreativos da terra pela população urbana é um dos construtos que organiza a estruturação dos subúrbios – por eles denominados *urban field* ou *city's countryside* – ao redor das grandes cidades. Carlos (2004) corrobora essa afirmação, conforme trecho que segue:

As atividades voltadas ao turismo no campo [...] revelam o caminho do processo de reprodução hoje, que a partir da constituição de novos ramos de atividade (como o turismo), novas relações entre áreas, novos conteúdos para as relações sociais, contribuem para a expansão do mundo da mercadoria, enquanto momento de realização do capital através da venda e do consumo produtivo do espaço (CARLOS, 2004, p. 11).

Santos (2005) chama atenção para o fato de que o aumento da fluidez, a expansão do capitalismo e a distinção mais tênue entre cidade e campo vieram acompanhados da mudança de um grande número de bens, que eram produzidos apenas como bens de consumo local ou tinham somente valor de uso, em mercadorias, ou seja, bens com valores de troca. Criam-se, assim, no campo, novas formas de consumo produtivo, das quais as atividades de lazer, as casas de veraneio e atividades relacionadas são importantes exemplos.

Na opinião de Halseth e Rosenberg (1995), o mercado de segundas residências, em particular, tem grande importância para o entendimento dos subúrbios modernos, pois aquelas modificam a paisagem rural; por um lado, em função da criação de uma versão idealizada do “rural” (por exemplo, um cenário lindo, porém, com todas as conveniências da vida urbana); e, por outro, nas formas como cada proprietário de segunda residência torna a área rural ainda mais urbana.

As teorias sobre a distribuição de segundas residências indicam uma orientação centrada em áreas urbanas, conforme atestado por diversos autores, como Langenbuch (1977), Halseth e Rosenberg (1995), Tulik (2001) e Müller (2004). Diversos estudos confirmam que as segundas residências usualmente são de propriedade de residentes das áreas urbanas.

No que diz respeito às pressões causadas pelas segundas residências nas áreas rurais, Halseth e Rosenberg (1995) dizem que a transformação do estilo de

vida rural em uma *commodity* está gerando um “teatro do consumo”, o que pode levar à formação de dois ambientes rurais completamente distintos na mesma área: aquele dos moradores de centros urbanos, que têm na zona rural um ambiente idealizado, e aquele de quem efetivamente precisa viver na zona.

Carlos (2004) descreve com maestria o processo de transformação da paisagem em espaço-mercadoria, bem como o significado disso para as áreas rurais:

[...] O espaço vira paisagem que vira patrimônio e na condição de espaço-mercadoria, gera lucro. Para tanto, as parcelas do espaço que podem apresentar “belas paisagens” e “amenidades rurais” devem ser capazes de gerar novos negócios, como venda de produtos de grife explorando a imagem positiva de uma unidade de conservação de biodiversidade, de um momento histórico (CARLOS, 2004, p. 11).

A descrição feita pela autora exprime muito claramente a situação que se observa com relação à criação, comercialização e uso de residências secundárias em áreas rurais.

2.3 A Região Metropolitana de São Paulo

A contextualização da zona de estudo da pesquisa passa obrigatoriamente por uma análise de sua inter-relação com a Região Metropolitana de São Paulo. O impacto da RMSPP sobre a área de estudo é nítido. Como afirma Marques (2006, p. 139), “uma série de características e processos identificados no entorno rural da cidade de São Paulo só pode ser compreendida considerando-se sua inserção em um contexto regional polarizado pela influência desse centro urbano”. Este é o caso da zona de estudo e da dinâmica nela enfocada (os condomínios de segundas residências). Em estudo realizado por Marques (2006), a autora afirma que os usos característicos de “subúrbios rurais” estão cada vez mais distantes do cinturão suburbano imediatamente posterior à metrópole, atingindo municípios mais distantes da região, como é o caso dos municípios da RA de Sorocaba.

A própria definição de Santos (2005) para o conceito de áreas metropolitanas ilustra essa realidade marcada pela interdependência, inter-relação e complexidade de relações:

[Regiões metropolitanas] são áreas onde diversas “cidades” interagem com grande frequência e intensidade, a partir de uma interdependência funcional baseada na unidade das infraestruturas urbanas e nas possibilidades que esse fato acarreta para uma divisão do trabalho interna bem mais acentuada que em outras áreas (Santos, 2005, p. 75).

A Região Metropolitana de São Paulo foi criada no início da década de 1970 e está composta por 38 municípios agrupados e polarizados em torno da cidade de São Paulo. De acordo com (BOGUS; PASTERNAK, 2009), a composição da RMSP foi feita considerando os seguintes critérios: (a) potencial de racionalização das ações da administração pública estadual; (b) limites físicos; e, (c) polarização urbana e áreas de influência.

Atualmente a RMSP é composta pelos seguintes municípios, que podem ser visualizados também no Mapa 1: São Paulo, Arujá, Biritiba Mirim, Ferraz de Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mogi das Cruzes, Poá, Salesópolis, Santa Isabel, Suzano, Barueri, Carapicuíba, Itapevi, Jandira, Osasco, Pirapora do Bom Jesus, Santana do Parnaíba, Caieiras, Cajamar, Francisco Morato, Franco da Rocha, Mairiporã, Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Santo André, São Caetano do Sul, Rio Grande da Serra, São Bernardo do Campo, Cotia, Embu, Embu-Guaçu, Itapeverica da Serra, Juquitiba, São Lourenço da Serra, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista.



Mapa 1. Municípios da Região Metropolitana de São Paulo, divididos por sub-regiões – 2016

Fonte: Emplasa (2016).

As sub-regiões apresentadas no Mapa 1 foram definidas pela Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S.A (Emplasa) a partir de sua proximidade geográfica, apesar do conjunto de municípios de cada uma delas apresentar certa heterogeneidade interna. Gaspar; Aparício e Bessa (2015) descrevem de forma sintetizada cada uma dessas sub-regiões, além do município de São Paulo⁴.

- Município de São Paulo: Com cerca de 11 milhões de habitantes, concentra a população e a atividade econômica da RMSP, constituindo-se no município polarizador desta. A cidade é hoje o centro nacional do setor de serviços, com especial ênfase no setor financeiro e de inovação. A indústria, originalmente muito relevante para a cidade, há algumas décadas vem perdendo sua participação em detrimento a outros municípios da RMSP e do interior do estado.
- Sub-região Oeste: Abarca uma população de 1,7 milhão de habitantes e tem ampliado sua contribuição para geração de riqueza na RMSP. O município de Osasco se destaca pela importância dos serviços financeiros, enquanto outros se destacam pela presença de empresas

⁴ As informações relativas à população consideram os dados do Censo 2010.

de tecnologia da informação. Os serviços distributivos e logísticos também são relevantes nessa sub-região, em função das rodovias Castelo Branco, Anhanguera e do rodoanel Mário Covas.

- Sub-região Sudeste: Composta pelos municípios da região conhecida como ABC, essa sub-região concentra 2,6 milhões de habitantes. Sua participação na economia tem se mantido constante ao longo do tempo, sendo que a atividade industrial continua a ter importante peso. Os serviços distributivos e logísticos, dada a localização da zona, na proximidade de importantes eixos viários, também tem grande relevância.
- Sub-região Leste: Composta por cerca de 2,7 milhões de habitantes, essa região tem sofrido com a queda nos segmentos industriais, acompanhada de um ligeiro avanço no setor de serviços. A região se destaca no que diz respeito aos serviços distributivos e logísticos, em função da existência do Aeroporto Internacional de São Paulo/Guarulhos – Governador André Franco Montoro e da via Dutra.
- Sub-região Sudoeste: Essa região tem ampliado sua participação na RMSP, tanto em termos demográficos quanto econômicos. Atualmente composta por cerca de um milhão de habitantes, tem apresentado avanço no setor industrial e dos serviços distributivos e logísticos, como consequência da inauguração do trecho sul do rodoanel Mário Covas, que fomentou a instalação de novas empresas na zona.
- Sub-região Norte: Essa é a região com menor peso para a RMSP, tanto em termos econômicos quanto demográficos, ressaltando-se o elevado nível de pobreza de parte da população. A atividade industrial nessa zona tem perdido importância ao longo do tempo, e observa-se um incremento localizado no setor de serviços ao longo das rodovias Anhanguera e Bandeirantes e do rodoanel Mário Covas, mais precisamente nos municípios de Cajamar e Caieiras.

De acordo com o Observatório das Metrôpoles (s/d), o processo de evolução da RMSP ocorreu em cinco períodos. Em uma primeira fase, de 1930 até fim da 2ª Guerra Mundial, anterior à formação legal da metrópole paulistana, foram configuradas áreas de concentração industrial ao longo das ferrovias, iniciando a

integração de áreas pertencentes aos municípios de São Paulo, Osasco, São Caetano do Sul e Santo André. Foi um período marcado pelo incremento populacional dos municípios da porção leste da zona.

Na segunda fase, do final da 2ª Guerra Mundial até 1960, novos elementos de infraestrutura – principalmente rodovias – surgiram, possibilitando que novas áreas até então relativamente isoladas fossem englobadas à aglomeração urbana principal e que novas indústrias fossem implantadas. No período de 1960 a 1970 configura-se uma terceira fase, na qual a zona passa por um processo de estruturação de blocos de atividades industriais, reforçando a concentração industrial ao longo da Via Anchieta. Foi uma época de motorização da população, aumentando a demanda por vias de circulação e originando os tão comuns problemas de congestionamento.

Um quarto período de evolução da metrópole deu-se na década de 1980, quando o poder de atração da indústria paulista diminui, repercutindo no mercado de trabalho e, conseqüentemente, nos movimentos migratórios. Concomitantemente tem início um processo de desconcentração metropolitana e interiorização do desenvolvimento econômico estadual, com foco nas cidades médias do interior paulista.

Da década de 1990 em diante, teve início um período de abertura comercial e internacionalização da economia, levando a uma reestruturação das bases produtivas da metrópole. Em princípio isso levou a um momento de quebra de empresas e eliminação de empregos, que foi seguido por um processo de redefinição conceitual e estrutural da RMSP.

Frente às mudanças econômicas e sociais observadas a partir da década de 1990, a capital paulista se consolidou “como centro prestador de sofisticados serviços corporativos e financeiros”, papel este que se ampliaria para toda a RMSP – em menor ou maior grau –, alterando e complexificando suas funções e formando em seu território “uma intensa rede de articulações funcionais” (GASPAR; APARÍCIO; BESSA, 2015, p. 33). Ainda sobre essas mudanças dizem Gaspar; Aparício e Bessa (2015, p. 28):

[...] Se observa uma profunda reestruturação econômica, reconfigurada majoritariamente no espaço regional de entorno da cidade de São Paulo e seus limites metropolitanos originários. Constitui uma nova espacialidade urbana, vinculada à disseminação das tecnologias de informação e

comunicação, bem como à hegemonia do capital financeiro e suas interações com o capital imobiliário – rumo ao qual parte significativa do excedente financeiro da economia mundializada é dirigida.

A RMSP constitui-se hoje na 4ª maior região metropolitana do mundo, sendo formada por cerca de 20 milhões de pessoas, das quais mais de 11 milhões vivem na cidade de São Paulo (BORIN, s/d). De acordo com dados da Emplasa (2016), a Região Metropolitana de São Paulo constitui-se no maior polo de riqueza nacional, com um PIB da ordem de R\$ 701,85 bilhões, equivalente a 20% do PIB do Brasil.

Apesar de a indústria ainda possuir um papel relevante na economia da metrópole paulistana, a reestruturação tecnológica e as mudanças na economia brasileira que tiveram início na década de 1990 tornaram a RMSP a principal metrópole de serviços do país (EMPLASA, 2016). De acordo com relatório da Emplasa (2016), a diversidade produtiva, o tamanho da economia e a composição da estrutura industrial foram fundamentais para essa mudança no papel da metrópole paulistana. Além disso,

a evolução e concentração das atividades de intermediação financeira, de comunicação e de serviços prestados às empresas [...] contribuíram tanto para o predomínio da Região como principal centro nacional, bem como para qualificar sua inserção como metrópole global – a única do País que claramente detém os requisitos da chamada “economia do conhecimento” (EMPLASA, 2016, p. 12).

Não obstante o ritmo contínuo de diminuição no crescimento da população da RMSP, as projeções demográficas feitas pela Emplasa (2016) indicam que em 2030 a população deverá alcançar patamares de 22 milhões de indivíduos. As maiores taxas de crescimento têm sido registradas em âmbito sub-regional, com destaque para as sub-regiões Oeste, Sudoeste e Norte, esta de segunda de maior interesse no âmbito deste trabalho, por tratar-se do eixo que dá início à Rodovia Bunjiro Nakao e sua zona de entorno. O município de Cotia, inclusive, foi um dos que apresentou taxa de crescimento populacional superior a 3% no período de 2000-2010, e estima-se que seguirá com crescimento acelerado até 2030, juntamente com Vargem Grande Paulista (EMPLASA, 2016).

O eixo da Rodovia Raposo Tavares, em particular os municípios de Cotia e Vargem Grande Paulista, também tiveram destaque no que diz respeito à expansão

urbana no período de 2020-2010. Essa expansão se deu junto ao eixo rodoviário, nas proximidades de zonas com urbanização já consolidada, ocupando espaços vazios em seu interior (EMPLASA, 2016).

Esse cenário de evolução futura tende a causar grandes impactos não apenas na sub-região Sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, mas também nos municípios que se seguem a estes, no caso, Ibiúna, São Roque e Piedade – os mais próximos de Vargem Grande Paulista –, bem como os demais municípios da Região Administrativa de Sorocaba. O processo de crescimento populacional e expansão urbana em Vargem Grande Paulista e Cotia certamente trará como consequência algumas mudanças na forma de uso e ocupação do solo da zona de entorno da Rodovia Bunjiro Nakao.

A relação entre a área de estudo e a RMSP se dá de formas distintas. De um lado, os municípios da Rodovia Bunjiro Nakao mantêm íntima relação econômica e social com a RMSP. Por outro, a RMSP é responsável por gerar a demanda que vai suscitar, desde a década de 1970, a criação de condomínios voltados para uso recreativo na área de estudo. Portanto, se nosso recorte espacial formal está limitado à Rodovia Bunjiro Nakao, nosso olhar tem, durante toda a análise, a RMSP em sua visão periférica.

Nesse sentido, vale resgatar as análises feitas por Langenbuch (1968) em meados da década de 1960 a respeito do papel da cidade de São Paulo sobre os municípios dos arredores, que posteriormente viriam a compor a RMSP e seu entorno. O referido autor afirmava que, já no século XIX, a cidade de São Paulo era circundada por duas faixas concêntricas, que ele veio a denominar de “cinturão das chácaras” e “cinturão caipira”. O primeiro cinturão estava formado por áreas de chácaras da elite paulistana, que ali passaram a instalar suas residências como forma de se diferenciarem da população residente na parte central da cidade. Entretanto, para fins deste estudo, o interesse reside no conceito de “cinturão caipira”, o qual já abarcava desde essa época a zona onde está localizada Cotia, ou seja, próximo a nosso objeto de estudo, o que nos faz crer que tal dinâmica disseminou-se pela região, continuando até os dias de hoje. Nas palavras do autor:

O “cinturão caipira” [...] se caracterizava pela cultura de subsistência e pela produção agrícola extrativa [...] e artesanal [...] destinados ao abastecimento de São Paulo. Alguns aglomerados desta faixa são procurados pela

população paulistana para fins recreativos e religiosos [...]. Este cinturão, ao contrário do anterior [cinturão das chácaras], não é inteiramente organizado em função de São Paulo, dada a importante presença da cultura de subsistência e de extensas áreas incultas, e do relativo papel polarizador exercido por algumas vilas aí situadas. Contudo, as importantes atividades de abastecimento da capital evidentemente se organizaram em relação a esta, o mesmo se verificando, pelo menos em grande parte, com a aludida função religiosa e de recreação. (LANGENBUCH, 1968, p. N+86)

O cinturão caipira origina o cinturão verde que circundava (e em certa medida ainda circunda) a cidade de São Paulo. Na década de 1940-50, esse local apresenta grande desenvolvimento em função da expansão da agricultura comercial destinada ao abastecimento da cidade de São Paulo, com crescimento dos setores hortifrutigranjeiros e de floricultura, fomentado principalmente pelos imigrantes japoneses que chegaram àquela zona (LANGENBUCH, 1968). A presença do japonês, a partir daí, torna-se um traço marcante da agricultura comercial do cinturão verde da RMSP.

De acordo com Langenbuch (1968), o uso do solo nos subúrbios rurais de São Paulo, a partir da década de 1940, passa a ser caracterizado pelas seguintes atividades:

- Horticultura, direcionada ao abastecimento da metrópole paulistana;
- Avicultura;
- Produções agropecuárias específicas, extrativismo e silvicultura;
- Recreação campestre e náutica, incluindo chácaras recreativas, pontos de pesca, reservas florestais, clubes de campo, clubes náuticos, restaurantes-recreios e outros.

As reservas florestais resguardadas legalmente e as grandes represas são características marcantes dessa zona, e se constituem em dois dos principais motivadores para o extensivo uso recreativo do local.

Percebe-se a existência de duas vocações principais do “cinturão caipira”, ambas ligadas à metrópole paulistana: produção agrícola e função recreativo-religiosa. Como diz (LANGENBUCH, 2001, p. 89-90), “[...] os subúrbios dessa aglomeração metropolitana se estruturam basicamente pela metrópole e para a

metrópole”. Desde o século XIX a zona próxima à Cotia, onde está situada a Rodovia Bunjiro Nakao, já tinha uma atuação reativa à cidade de São Paulo e apresentava potencial recreativo evidente, ou seja, havia a combinação perfeita para que pouco a pouco se constituísse aí a zona de uso de segundas residências que atualmente se observa às margens da referida rodovia. Langenbuch (1968, p. H+28) confirma essa afirmação ao dizer:

[...] podemos pois dizer que há uma estreita simbiose entre a metrópole e as áreas rurais mais próximas, caracterizadas pela organização e estruturas insinuadas. Não é exagero afirmar-se que a metrópole em certo sentido depende de seus arredores rurais.

Apesar da constituição dessas segundas residências em condomínios fechados ter tomado fôlego apenas na década de 1970, desde o século anterior era comum a ocorrência de chácaras de veraneio individuais, meios de hospedagem e atrações voltadas para o excursionismo.

Sobre o desenvolvimento do cinturão caipira no início do século XX, Langenbuch (1968) diz:

É sobretudo em três facetas que o meio rural dos arredores paulistanos conhece notáveis desenvolvimentos: equipamento hidroelétrico e hidráulico da cidade; recreação campestre dos paulistanos; agricultura comercial visando à cidade. [...] A recreação campestre foi também abrangida pela especulação imobiliária, tendo-se criado loteamentos para tal fim. (LANGENBUCH, 1968, p. F+42-43)

Se nas primeiras décadas do século XX a criação de loteamentos com fins recreativos se restringe à zona próxima à Cantareira, a partir do início da segunda metade do século essa tendência já se dissemina para outras zonas do “cinturão caipira”, inclusive para a Rodovia Bunjiro Nakao.

Vale notar que o uso recreativo do entorno de São Paulo desde o início esteve ligado à existência de áreas naturais preservadas e cursos d’água, em particular as represas (LANGENBUCH, 1977). Num primeiro momento, ainda no final do século XIX, desenvolveu-se a recreação campestre na Cantareira e em Santo Amaro. Na primeira, em função dos parques criados e dos lagos artificiais existentes. Na segunda, na orla da represa de Guarapiranga. Posteriormente, disseminou-se para

locais nas proximidades de represas e áreas naturais preservadas um pouco mais distantes, como foi o caso da Represa de Itupararanga.

Esse movimento de distanciamento das áreas recreativas e do próprio “cinturão caipira” como um todo foi decorrência, por um lado, da expansão urbana e, por outro, do surgimento e melhoria das autoestradas. A expansão urbana tem uma forte correlação com o retrocesso dos arredores rurais paulistanos; quanto maior a expansão para mais longe é “empurrado” o meio rural dos arredores metropolitanos (LANGENBUCH, 1968). Como consequência deste processo, modifica-se também o tipo de uso desses locais, como explica Langenbuch (1968, p. G+77):

Externamente à porção de edificação compacta e contínua da cidade, entremeadas a vários núcleos suburbanos, podem ser vistas algumas chácaras recreativas [...]. Mais cedo ou mais tarde, a maioria destas chácaras acabará certamente por se transformar em loteamentos residenciais ou gleba industrial [...].

De qualquer modo, é evidente, como ressaltado por Marques (2006, p. 145), que os subúrbios rurais nos quais as atividades de recreação exercem papel de destaque, “[...] é possível identificar claramente a importância fundamental da relação que estes mantêm com a cidade de São Paulo”. Geralmente estas são também locais onde se situam reservas florestais, represas e outras amenidades de cunho natural. Sendo este exatamente o cenário observado no objeto deste estudo – o traçado da Rodovia Bunjiro Nakao e seu entorno imediatamente próximo –, tem-se na relação com São Paulo uma constante durante toda a análise.

2.4 A Rodovia Bunjiro Nakao e seu entorno

A Rodovia Bunjiro Nakao, antiga Estrada dos Bandeirantes, como o próprio nome original leva a imaginar, surgiu como uma das vias de acesso dos tropeiros desde o Sul do Brasil até o Planalto Paulista e o litoral. Desde seus primórdios, as principais vias de acesso da província de São Paulo confluíam na própria cidade de São Paulo, acabando por afetar seus arredores, inclusive no que diz respeito à organização do espaço e das economias locais. As condições de circulação à época, em vias com calçamento precário e transporte por animais, levavam a viagens longas, demandando numerosas interrupções para pernoites. Langenbuch

(1968) afirma, inclusive, que a estruturação fomentada pela necessidade de alojamento e recepção desses viajantes constituiu “[...] um dos elementos geográficos mais importantes dos arredores paulistanos”.

[...] Acreditamos que a prestação de serviços à circulação tenha sido uma das mais importantes, quiçá a principal em apreciável número de aglomerados, quer grandes, quer pequenos. Comércio e aluguel de animais de carga ou de montaria, hospedagem de viajantes compreendendo pernoite, alimentação e fornecimento de víveres, engajamento da população urbana com os tropeiros, são as principais atividades correlatas à circulação (LANGENBUCH, 1968, p. N+51-52).

Os municípios de Cotia, Vargem Grande Paulista, Ibiúna e também Piedade foram alguns que tiveram no pouso de tropas uma de suas principais funções (LANGENBUCH, 1968). A relação destes municípios com a circulação de pessoas, mercadorias e serviços é antiga e moldou a forma como estes se relacionam com o espaço, em especial com as vias de circulação em si. Os municípios de Vargem Grande Paulista e Ibiúna, em particular, literalmente cresceram às margens das rodovias Raposo Tavares e Bunjiro Nakao, respectivamente.

A história da circulação nessa zona, no entanto, foi influenciada pelo surgimento e consolidação das ferrovias, que durante o século XIX e a primeira metade do século XX funcionaram como principal agente orientador da organização do espaço nos arredores paulistanos, minimizando a importância dos aglomerados urbanos e rurais (LANGENBUCH, 1968).

Nas primeiras décadas do século XX os veículos de passeio e outros veículos automotivos começam a se disseminar. Na cidade de São Paulo, por exemplo, o número de veículos de passeio apresenta um incremento de mais de 350% entre 1917 e 1924, passando de 1.760 para 6.623 veículos. Em função deste advento, a partir da década de 1920, começam a ser construídas e melhoradas diversas rodovias e estradas no estado de São Paulo, sendo as mais importantes aquelas que irradiavam da cidade de São Paulo, muitas das quais seguiam o traçado dos antigos caminhos de tropa (LANGENBUCH, 1968). Isso, por sua vez, vai provar uma revitalização de diversos pequenos povoamentos ao longo das estradas; “trata-se de povoados funcionalmente relacionados ao trânsito pelas estradas; contêm postos de gasolina, botequins, restaurantes, vendas” (LANGENBUCH, 1968, p. F+40-41),

descrição esta que se assemelha à estrutura da Rodovia Bunjiro Nakao ainda nos dias de hoje.

A partir da década de 1960, as autoestradas se difundiram em uma rede de grandes rodovias e estradas vicinais, tornando a circulação mais fácil e o território muito mais fluido; fluidez esta que suscitou uma maior acessibilidade física e financeira dos indivíduos a diversos lugares (SANTOS, 2005, p. 57). Justamente por permitir um grande nível de fluidez e facilitar a comunicação e o deslocamento, no caso da cidade de São Paulo essa rede de vias de circulação teve importante participação no processo de metropolização da cidade e seus arredores (LANGENBUCH, 1968).

A antiga Estrada dos Bandeirantes, que posteriormente viria a ser chamada Bunjiro Nakao em homenagem a um dos pioneiros da imigração japonesa no local, foi criada tendo como pano de fundo esse cenário, tendo se estruturado e reestruturado em função da metrópole paulista, influenciando a forma de estruturação dos municípios instalados em seu trajeto.

Este eixo rodoviário, sem sombra de dúvidas, tem um forte impacto na dinâmica econômica e na configuração espacial e social das zonas urbana e rural dos municípios de Ibiúna e Piedade, ao se constituir na principal via de acesso para estes municípios.

Localizada na porção sudeste do estado de São Paulo, após o município de Piedade a via muda de nome e faz a ligação até os municípios de Pilar do Sul, São Miguel Arcanjo e Capão Bonito, na direção do estado do Paraná. Se em seus primórdios foi uma via importante para tropeiros, na ligação Sul-Sudeste do Brasil, atualmente a rodovia faz ligação entre cidades menores e de pouca importância na dinâmica econômica do estado de São Paulo e também do Paraná, ficando às margens de rodovias mais estruturadas, como a Rodovia Régis Bittencourt, que faz a principal ligação entre São Paulo (SP) e Curitiba (PR), saindo da capital paulista (DER, 2014).

O trajeto desta rodovia é marcado por sinuosidades e declives, que por vezes tornam o caminho perigoso, especialmente em períodos de grande tráfego de veículos e durante a noite (ALBERTIM, 2013). Os acidentes que ocorrem na via têm levado as iniciativas públicas municipais dos municípios envolvidos a tomarem

medidas mitigadoras, como a instalação de radares ao longo da rodovia, enquanto não há condições financeiras para uma melhoria mais efetiva como, por exemplo, sua duplicação.

Nos últimos anos, o aumento do fluxo da rodovia, associado às suas condições precárias, levou ao registro de um número cada vez maior de acidentes fatais, levando a população local a apelida-la de “Rodovia da Morte”. De acordo com os dados mais recentes do DER, do ano de 2013, a rodovia possuía tráfego diário médio de 19.533 veículos, o que vem ocasionando congestionamentos intensos nos últimos anos, especialmente nos finais de semana e feriados. É notável a preponderância dos veículos de passeio, que são responsáveis por mais de 80% do fluxo de veículos na rodovia. Estima-se que o fluxo de veículos nessa rodovia tenha crescido aproximadamente 15% no período de 2010 a 2013⁵.

De acordo com a Pesquisa da Confederação Nacional do Transporte (CNT) de Rodovias 2014, a SP250 obteve classificação geral de suas condições como “ruim”. O item geometria foi classificado como “péssimo” (inclui combinação entre tipo de rodovia e condição de pontes/viadutos; combinação entre perfil da rodovia, faixa adicional de subida e condição da faixa adicional; combinação entre curvas perigosas e condições das curvas; e, ocorrência ou não de acostamento). O item pavimentação foi classificado como “ruim” (inclui condição da superfície, velocidade devido ao pavimento; e, pavimento do acostamento). O item sinalização foi classificado como “regular” (inclui faixa central, faixas laterais, combinação entre placas de limite de velocidade, visibilidade das placas e legibilidade das placas; combinação entre placas de indicação, visibilidade das placas e legibilidade das placas; placas de intersecção; combinação entre visibilidade das placas e legibilidade das placas; e, defensas) (CNT, 2014).

Destaca-se, ainda, que a Rodovia Bunjiro Nakao apresenta atualmente um grande fluxo de veículos nos momentos iniciais e finais dos períodos típicos de viagens a lazer, como na manhã dos sábados e noites de domingos. O mesmo se aplica para feriados. O grande fluxo de veículos nessas ocasiões está certamente associado ao uso das residências secundárias presentes na região. O resultado da grande concentração no tempo é o congestionamento, que por vezes é severo.

⁵ Informações obtidas no site do Departamento de Estradas de Rodagem (DER) (www.der.sp.gov.br).

Assim, aquilo que inicialmente se caracterizava como uma situação de facilidade de acesso, hoje já não pode mais ser encarada desta forma nos momentos cruciais para o fluxo de turismo de segunda residência. Além disso, a Rodovia Raposo Tavares, via de acesso da Rodovia Bunjiro Nakao à cidade de São Paulo, apresenta atualmente altos níveis de congestionamento durante os dias de semana em razão do fluxo de trabalhadores e mercadorias. Portanto, o acesso à área de estudo tende hoje a sofrer com problemas de excesso de veículos em uma ou outra parte do caminho.

Está em curso o projeto de duplicação em um trecho de 29 km da Rodovia Bunjiro Nakao, entre as cidades de Vargem Grande Paulista e Ibiúna, justamente onde está situada a maior parte dos condomínios lindeiros à via. A duplicação deste trecho da Rodovia certamente causará impactos importantes para os condomínios e seus condôminos, uma vez que atualmente, em um domingo comum, levam-se quase duas horas para deslocar-se desde os condomínios mais distantes até a cidade de São Paulo (ALBERTIM, 2013; REDAÇÃO, 2014).

De modo mais intenso, a obra de duplicação da Rodovia trará impactos para o município de Ibiúna, onde a maior parte deste trecho está situada. A expectativa da gestão pública municipal é que a melhoria das condições de acessibilidade ao município reflita em um desenvolvimento econômico mais intenso e maior em Ibiúna. Há uma perspectiva de que investidores de diversos setores, como indústria, construção civil e turismo passem a se interessar pela área e propor novos negócios.

Os proprietários de imóveis nos condomínios de segundas residências da Rodovia certamente serão beneficiados com a implantação de sua duplicação, já que a diminuição no tempo de deslocamento entre residência primária e secundária será possivelmente significativa, permitindo maior aproveitamento de seu tempo de lazer.

Há de serem considerados, entretanto, os impactos que serão causados aos estabelecimentos comerciais situados à beira da rodovia. Atualmente, os transeuntes da Bunjiro têm acesso aos estabelecimentos localizados dos dois lados da Rodovia, panorama este que irá mudar após a duplicação, podendo impactar fortemente no fluxo de usuários dos serviços oferecidos no local.

O uso especializado dos espaços no entorno da Rodovia Bunjiro Nakao, portanto, passará por uma transformação a partir da duplicação da via. Estabelecimentos comerciais, em particular, deverão encontrar novas formas de atingir seus públicos, garantindo a continuidade de seus serviços, ao passo que residentes dos bairros rurais que atuam profissionalmente às margens da Rodovia também deverão adaptar-se às novas limitações impostas pela duplicação.

2.4.1 Os municípios lindeiros à Rodovia Bunjiro Nakao

Quatro municípios paulistas margeiam a Rodovia Bunjiro Nakao: Vargem Grande Paulista, Ibiúna, Piedade e São Roque. O município de Vargem Grande Paulista possui uma relação bastante pontual com a referida via; apesar do início da Rodovia Bunjiro Nakao ser próximo à sua sede municipal, este município constitui-se apenas em um ponto de passagem e acesso até a via, apresentando pouca relação com a dinâmica socioeconômica do eixo da rodovia.

Já os municípios de Ibiúna, Piedade e São Roque possui relações muito mais intensas, em especial os dois primeiros municípios. A Rodovia passa por suas sedes municipais, funciona como principal eixo de ligação com vias de maior importância do estado e também com a metrópole paulistana, e suscita relações sociais e comerciais que impactam suas populações, tanto rurais quanto urbanas. Nesse sentido, essa contextualização enfatiza os municípios de Ibiúna, Piedade e São Roque, sempre tendo como pano de fundo os maiores impactos da Rodovia sobre os dois primeiros municípios.

Os municípios de Ibiúna, Piedade e São Roque estão situados na porção Sudeste do estado de São Paulo, conforme exibido no Mapa 2, e compõem a Região Administrativa de Sorocaba. Por estarem localizados próximos à RMSP – a distâncias variáveis entre 68 e 99 km –, possuem uma relação bastante intensa com a referida Região Metropolitana.

Tabela 1. Área dos municípios da zona de estudo – 2015 (Km²)

Município	Área (Km²)
Ibiúna	1.058,08
Piedade	746,87
São Roque	306,91

Fonte: Fundação SEADE (2016).

A existência de grandes áreas naturais preservadas no município de Ibiúna impacta fortemente o grau de urbanização deste, que em 2014 apresentava um grau de urbanização de 35,76%, ainda menor do que Piedade (46,20%) (Tabela 2), não obstante o fato de este último município apresentar vocação agrícola mais forte do que Ibiúna. Como nota Moreira (2012) em seu estudo, mesmo estando situados muito próximos à Região Metropolitana de São Paulo e sendo impactados diretamente pela dinâmica desta, estes municípios seguem com graus de urbanização muito baixos, o que se traduz em forte indicador de sua característica primordialmente rural, conforme corroborado pela teoria de autores como Bernardelli (2006), Abramovay (2000), Kageyama (2008) e Sposito (2010) .

Tabela 2. Grau de urbanização dos municípios da zona de estudo e do estado de São Paulo – 1980-2014 (%).

Município	1980	1991	2000	2010	2014
Ibiúna	59,78	36,32	33,17	35,01	35,76
Piedade	36,51	41,98	44,00	45,57	46,20
São Roque	63,33	75,51	73,12	90,70	93,99
Estado SP	88,64	92,76	93,41	95,94	96,21

Fonte: Fundação SEADE (2016).

Se isto, por um lado, pode ser decorrência de limitações ambientais e legais da área dos municípios, por outro, acaba criando um ambiente bastante diferenciado em relação àquele observado na RMSP e até mesmo nos demais municípios da chamada Região Metropolitana de Sorocaba⁶. Para Abramovay (2000) e Kageyama (2008) a maior relação com a natureza, evidenciada pela maior ocorrência de áreas verdes, constitui um fator definidor da característica rural de uma determinada área.

⁶ De acordo com Barreto (2012), a denominação “Região Metropolitana de Sorocaba” é fruto de interesses políticos, por contraditório e incoerente com a situação observada na região. Em primeiro lugar, como explica o autor, a cidade de Sorocaba, sede da referida região, não se constitui em uma metrópole, o que leva alguns serviços de maior complexidade a serem buscados nas cidades de Campinas e São Paulo. Além disso, poucos municípios desta região apresentam estágio avançado de conurbação com os limites territoriais de Sorocaba.

As restrições ambientais que podem ter freado a urbanização mais efetiva dessas áreas garantiram uma vantagem competitiva importante para Ibiúna e Piedade em questões como o uso recreativo e de lazer de seu território, tornando essas áreas exemplos do que Langenbuch (2001) denominou de tecido periurbano.

Reflexo da área do município e de seu grau de urbanização, a densidade demográfica dos municípios componentes deste estudo apresenta-se bastante alta no município de São Roque, 268,90 habitantes/km² em 2014, superando em muito a densidade demográfica média para o estado de São Paulo (171,92 habit./km²), conforme apresentado pela Tabela 3. Apesar de a concentração maior estar no núcleo urbano, tal densidade demográfica fornece indicativos que até mesmo bairros rurais ou bairros urbanos situados em meio à zona rural devem apresentar alta concentração de indivíduos neste município.

Tabela 3. Densidade demográfica dos municípios da zona de estudo e do estado de São Paulo – 1980-2014 (habit./km²)

Município	1980	1991	2000	2010	2014
Ibiúna	29,83	46,02	60,60	67,25	69,28
Piedade	48,00	58,23	67,15	69,79	70,49
São Roque	108,71	139,56	216,34	256,46	268,90
Estado SP	100,53	126,65	148,96	166,08	171,92

Fonte: Fundação SEADE (2016).

Por outro lado, a baixa densidade demográfica de Ibiúna e Piedade (69,28 e 70,49 habitantes/km², respectivamente), evidencia municípios com baixas ocupações populacionais e possíveis vazios demográficos, compatíveis com a existência de áreas de preservações ambientais (em especial no município de Ibiúna). Complementarmente ao grau de urbanização, esse dado indica que os municípios de Ibiúna e Piedade possuem áreas com caráter rural preponderante (ABRAMOVAY, 2000; BERNARDELLI, 2006; KAGEYAMA, 2008; SPOSITO, 2010), que pela própria proximidade da RMSP constituem-se em exemplo do que Santos (2005) denominou de um Brasil rural que inclui áreas urbanas.

Os dados estatísticos indicam, ainda, um processo de crescimento da densidade demográfica em desaceleração ao longo dos últimos 20 anos nestes dois municípios, o que leva ao entendimento de que a diferença entre estes e os demais municípios das regiões metropolitanas de São Paulo e Sorocaba, em termos de ocupação populacional, tende a tornar-se cada vez mais intensa.

Atualmente não há grande diferença entre o tamanho da população dos municípios de Ibiúna e São Roque. Enquanto o primeiro possui pouco mais de 73 mil habitantes, o segundo possui pouco mais de 82 mil. Já Piedade possui uma população significativamente menor, na faixa de 52 mil habitantes.

A maior diferença, entretanto, está na distribuição desta população. Enquanto em São Roque apenas 6% da população está situada na zona rural, em Ibiúna e Piedade mais da metade da população reside em zonas rurais.

Tabela 4. Características populacionais dos municípios da zona de estudo e do estado de São Paulo – 2010 e 2014

Característica	Ibiúna	Piedade	São Roque	Estado SP
População ⁷	73.309	52.645	82.528	42.673.386
População rural (%)	64,2%	53,8%	6%	3,7%
Taxa de Mortalidade Geral (por mil habitantes) ⁸	6,52	7,71	6,23	6,39
Taxa de Mortalidade Infantil (por mil nascidos vivos) ⁹	19,4	21,74	20,87	11,86
Taxa de Natalidade (por mil habitantes) ¹⁰	14,49	13,24	12,78	14,59
Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População – 2010/2014 (Em % a.a.)	0,75	0,25	1,19	0,87

Fonte: Fundação SEADE (2016).

A Tabela 4 apresenta algumas características populacionais dos municípios que compõem o foco deste estudo. Não há grandes discrepâncias das taxas de mortalidade geral e natalidade destes municípios em relação à média estadual; no entanto, percebe-se que a taxa de mortalidade infantil ainda é significativamente mais elevada nestes municípios, ao compará-la à média para o estado de São Paulo. Isso dá indícios de que possivelmente estes municípios possuem condições básicas de atendimento à sua população, como serviços de saúde, saneamento básico etc., aquém do padrão médio disponibilizado no estado.

Vale ressaltar, ainda, o processo de baixo crescimento populacional observado em Ibiúna e, particularmente, em Piedade. Este último município possui uma taxa de crescimento de 0,25% a.a., em um período no qual a média para o estado foi de 0,87%. Isso indica um possível processo de migração da população deste município para outras localidades, o que pode implicar em um processo de degradação

⁷ Dados referentes ao ano de 2014.

⁸ Dados referentes ao ano de 2010.

⁹ Id. Ibid.

¹⁰ Id. Ibid.

econômica e social da situação do município, caso o cenário se mantenha estável no médio prazo.

As condições de saneamento nos municípios (Tabela 5) indicam uma deficiência significativa no nível de atendimento de esgotamento sanitário dos domicílios, para os três municípios. Enquanto a média de atendimento para o estado de São Paulo supera 89% dos domicílios, em nenhum dos três municípios foco do estudo o atendimento supera 70% do total de domicílios.

Tabela 5. Saneamento nos municípios da zona de estudo e do estado de São Paulo – 2010 (%)¹¹

Indicador	Ibiúna	Piedade	São Roque	Estado SP
Abastecimento de Água – Nível de Atendimento	90,33	95,36	78,25	97,91
Coleta de Lixo – Nível de Atendimento	98,57	99,44	97,94	99,66
Esgoto Sanitário – Nível de Atendimento	54,54	68,96	60,41	89,75

Fonte: Fundação SEADE (2016).

No que diz respeito à educação formal, apesar da taxa de abandono escolar ser parecida ou menor do que a média estadual, a taxa de analfabetismo, principalmente nos municípios de Ibiúna e Piedade, é muito elevada, quando comparada à média estadual (Tabela 6). Dadas as reduzidas taxas de abandono escolar observadas nos municípios – com exceção da taxa de abandono do Ensino Médio em Piedade, um pouco mais elevada –, infere-se que a taxa de analfabetismo esteja sendo puxada para cima pela população mais idosa dos municípios, e que tende a diminuir com o passar os anos, caso a política educacional se mantenha estável. Ao mesmo tempo, novamente é indicador do caráter rural preponderante desses municípios, uma vez que o acesso à educação era (e ainda é) mais dificultado nas áreas rurais do que nas áreas urbanas.

Tabela 6. Analfabetismo e abandono escolar nos municípios da zona de estudo e do estado de São Paulo (%)

Indicador	Ibiúna	Piedade	São Roque	Estado SP
Taxa de Analfabetismo ¹²	8,70	8,62	4,48	4,33
Taxa de Abandono do Ensino Fundamental ¹³	0,30	1,10	0,90	0,90
Taxa de Abandono do Ensino Médio ¹⁴	0,60	4,00	0,70	4,70

Fonte: Fundação SEADE (2016).

¹¹ Id. Ibid.

¹² Dados referentes ao ano de 2010, para população com 15 anos ou mais, retirados do Censo Demográfico 2010, do IBGE.

¹³ Dados referentes ao ano de 2013.

¹⁴ Id. Ibid.

A análise do produto e renda dos municípios em questão evidencia a representatividade dos municípios de Ibiúna, Piedade e São Roque na economia paulista, conforme mostra a Tabela 7. Estes municípios são responsáveis, respectivamente, por 0,06%, 0,05% e 0,12% do PIB total do estado de São Paulo. O PIB per capita dos municípios de Ibiúna e Piedade equivale a 40% e 60% do PIB per capita médio do estado, e a renda per capita é equivalente a 50% da renda per capita média para o estado.

Tabela 7. Produto e renda dos municípios da zona de estudo e do estado de São Paulo – 2010¹⁵

Indicador	Ibiúna	Piedade	São Roque	Estado SP
PIB (em milhões de reais correntes)	946,74	741,34	1.713,58	1.408.903,87
PIB per Capita (em reais correntes)	13.108,34	14.151,71	21.261,41	33.593,32
Participação no PIB do estado (em %)	0,067	0,052	0,122	-
Renda per Capita (em reais correntes)	504,51	488,26	778,30	853,75

Fonte: Fundação SEADE (2016).

As condições de vida nos municípios de zona de estudo, no geral, mudam bastante ao considerar o município de São Roque ou os municípios de Ibiúna e Piedade, como apresentado na Tabela 8. A referida tabela apresenta dados relativos ao Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) e ao Índice Paulista de Responsabilidade Social (IPRS), dois dos principais índices utilizados em âmbito estadual para avaliação comparativa das condições de vida dos municípios paulistas.

O IDHM foi desenvolvido pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), seguindo os preceitos do índice global, o qual leva em conta indicadores de três dimensões: longevidade, educação e renda. O índice varia de 0 a 1, sendo que quanto mais próximo de 1, maior o desenvolvimento humano (PNUD, 2015). Este índice tem sido utilizado em âmbito nacional para avaliação das condições sociais dos municípios brasileiros, uma vez que permite a comparação não apenas dentro do Brasil, mas também em âmbito internacional.

O Índice Paulista de Responsabilidade Social (IPRS), desenvolvido pela Fundação SEADE, tem como inspiração o IDH, baseando-se nas mesmas dimensões riqueza, longevidade e escolaridade; entretanto, apresenta variáveis distintas em cada uma dessas dimensões, inclusive variáveis mais específicas sobre o estado de São Paulo, calculadas e sistematizadas pela própria Fundação (SEADE,

¹⁵ Dados referentes ao ano de 2010.

2012). O IPRS trabalha com a classificação dos municípios em categorias, de acordo com os resultados apresentados sobre cada dimensão.

São Roque possui condições mais próximas à média para o estado de São Paulo, e chega a ocupar a posição 121 no ranking do IDHM dos municípios paulistas. Ibiúna e Piedade ocupam, respectivamente, a 534^a e 500^a posições no mesmo ranking, evidenciando a diferença notável nas condições de vida entre estes municípios.

Tabela 8. Condições de vida nos municípios da zona de estudo e no estado de São Paulo – 2010

Indicador	Ibiúna	Piedade	São Roque	Estado SP
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – IDHM ¹⁶	0,71	0,716	0,768	0,783
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – IDHM – ranking dos municípios ¹⁷	534	500	121	-
Índice Paulista de Responsabilidade Social – IPRS ¹⁸	Grupo 2 ¹⁹	Grupo 4 ²⁰	Grupo 2 ²¹	-

Fonte: Fundação SEADE (2016).

Os municípios de Ibiúna e Piedade possuem condições socioeconômicas menos favoráveis, o que os torna mais suscetíveis a uma dependência do rural em relação ao sistema urbano do próprio município (ABRAMOVAY, 2000), bem como do município como um todo em relação à RMSP.

No que diz respeito à análise dos domicílios particulares permanentes nos municípios da zona de estudo (Tabela 9) novamente fica evidenciando o caráter predominantemente urbano do município de São Roque, que em 1980 possuía 35% de seus domicílios situados na área rural, percentual que hoje é inferior a 10%. Por outro lado, chama atenção um processo de crescimento na ocupação da área rural no município de Ibiúna, que passa a ter, de 38% dos domicílios em 1980, 67% do total de domicílios em 2000, mantendo-se estável nos 10 anos seguintes (65% em 2010).

¹⁶ Id. Ibid.

¹⁷ Id. Ibid.

¹⁸ Id. Ibid.

¹⁹ Municípios que, embora com níveis de riqueza elevados, não exibem bons indicadores sociais.

²⁰ Municípios que apresentam baixos níveis de riqueza e nível intermediário de longevidade e/ou escolaridade.

²¹ Municípios que, embora com níveis de riqueza elevados, não exibem bons indicadores sociais.

Tabela 9. Domicílios particulares permanentes em área rural e para o total do município da zona de estudo – 1980-2010²²

Indicador	1980	1991	2000	2010
Ibiúna – área total	6.772	11.393	16.637	21.428
Ibiúna – área rural (%)	38	64	67	65
Piedade – área total	7.666	10.112	12.899	15.414
Piedade – área rural (%)	60	56	56	54
São Roque – área total	11.343	16.135	18.333	23.754
São Roque – área rural (%)	35	24	26	8

Fonte: Fundação SEADE (2016).

Moreira (2012) faz uma análise sobre essa situação, que chama atenção em seu estudo. A autora afirma que o aumento no número de domicílios e, conseqüentemente, da população rural no município de Ibiúna entre 1980 e 1991 deu-se devido à expansão de lavouras temporárias, dinamismo este que foi impulsionado, a partir da década de 1970, pela chegada maciça de descendentes de japoneses a esta região.

Piedade, conforme atestado pela autora, apesar de não ter apresentado crescimento no volume de domicílios particulares permanentes desde 1980, mantém um volume alto e relativamente estável de domicílios em área rural, e juntamente com Ibiúna enquadra-se como um dos principais responsáveis pelo fornecimento de hortaliças para as centrais de abastecimento das regiões metropolitanas de São Paulo e Sorocaba.

Entretanto, além da questão agrícola propriamente dita, outro fenômeno ocorreu na área a partir da década de 1970 e impactou no crescimento do volume de domicílios na zona rural: os condomínios de segundas residências. Nesse sentido, Moreira (2012, p. 140) afirma que

o crescimento da população rural na MRG de Piedade está vinculado, de certa maneira, à migração de pessoas residentes na RMSP, sobretudo de classe média e média alta, para condomínios fechados situados nas áreas rurais, com o objetivo de fugir da violência e dos problemas existentes na metrópole.

A análise dos setores censitários situados no entorno imediato da Rodovia Bunjiro Nakao, onde se situa a maior parte dos condomínios fechados de segundas residências, corrobora essa afirmação. De acordo com o Gráfico 1, sessenta e um por cento (61%) destes setores censitários estão localizados em área rural; ou seja,

²² Dados com base nos Censos Demográficos do IBGE.

os locais onde estão situados os condomínios de segundas residências constituem-se em áreas predominantemente rurais.

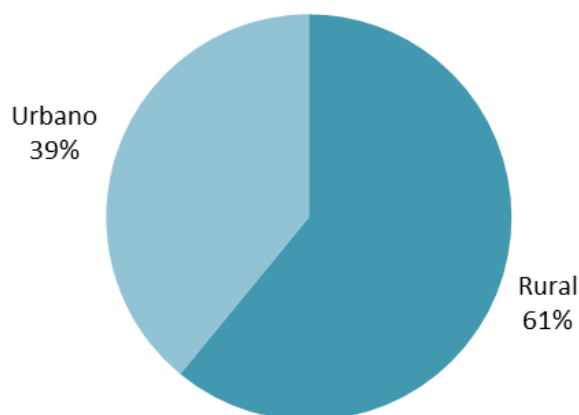


Gráfico 1. Setores censitários dos municípios da zona de estudo lindeiros à Rodovia Bunjiro Nakao, por situação urbana ou rural – 2010 (%)

Fonte: Elaboração própria, com base em dados do IBGE (2010b) (2014).

A razão média entre domicílios particulares permanentes não ocupados de uso ocasional e domicílios particulares permanentes nestes setores censitários é de 17%. O Gráfico 2 mostra um detalhamento dessa informação. Enquanto a maior parte dos setores censitários apresenta um percentual pequeno de domicílios particulares permanentes não ocupados de uso ocasional (até 5%), ressalta-se aqui a existência de alguns setores censitários com 50% ou mais deste tipo de domicílios, situação bastante significativa e representativa da relevância deste fenômeno no local. No total, nove setores censitários possuem pelo menos 50% de domicílios particulares permanentes não ocupados de uso ocasional.

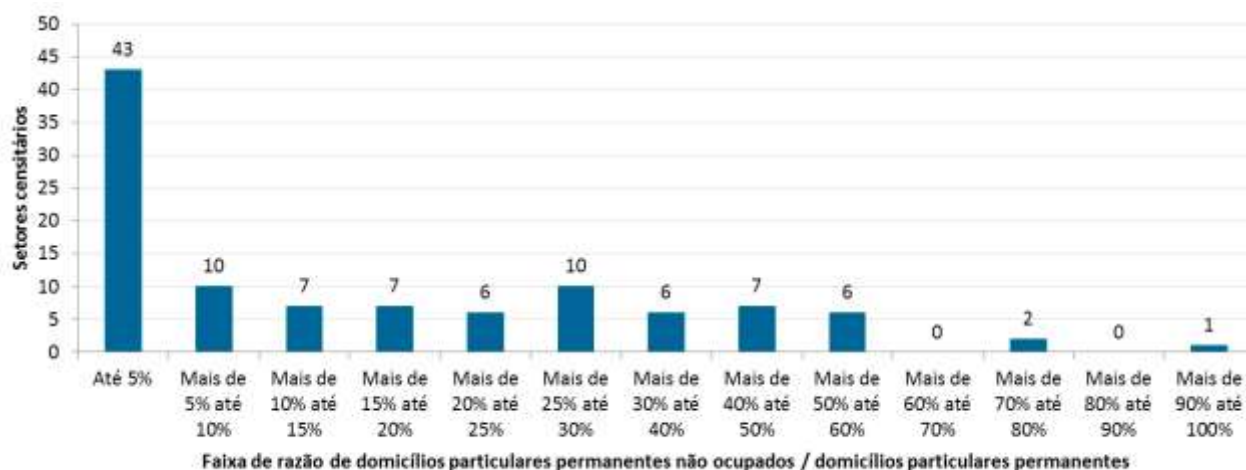


Gráfico 2. Razão entre domicílios particulares permanentes não ocupados e domicílios permanentes totais para os setores censitários dos municípios da zona de estudo lindeiros à Rodovia Bunjiro Nakao – 2010 (unid.)

Fonte: Elaboração própria, com base em dados do IBGE (2010b) (2016).

A análise da idade dos moradores dos domicílios particulares permanentes nestes setores censitários, com base em dados do Censo Demográfico do IBGE, indicou também a existência de uma correlação significativa e positiva entre a razão de domicílios particulares permanentes não ocupados de uso ocasional e domicílios particulares permanentes e a idade média dos residentes, conforme ilustrado no Gráfico 3. A correlação obtida foi de 0,376, e o p-valor de <0,001, indicando que setores censitários com maior proporção de domicílios de uso ocasional têm também populações mais velhas, o que se constitui em uma característica marcante das ocupações de segundas residências (ARTACHO, 2003; CLAVÉ, 1998; COPPOCK, 1977; MÜLLER, 2004).

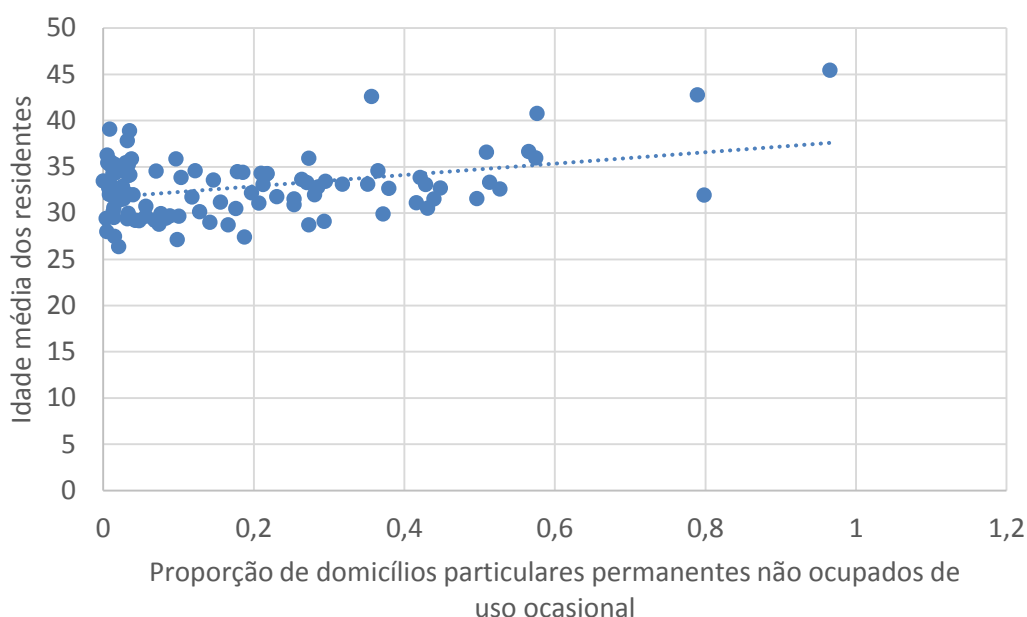


Gráfico 3. Relação entre a idade média dos residentes e a proporção de domicílios particulares permanentes não ocupados de uso ocasional

Fonte: Elaboração própria, com base em dados do IBGE (2010b) (2016).

A idade média identificada para residentes em setores com mais de 30% de domicílios de uso ocasional foi de 34,8 anos, e a idade média dos residentes em setores com menos de 30% de domicílios de uso ocasional foi de 32,2 anos.

Os municípios de São Roque e Ibiúna são considerados estâncias turísticas do estado de São Paulo pelo DADE (Departamento de Apoio ao Desenvolvimento às Estâncias). No caso de Ibiúna, em particular, pesquisa realizada por Tanaka (2008) indica que nos finais de semana o município recebe um fluxo de aproximadamente 10 mil pessoas, o equivalente a quase 14% de sua população permanente.

As atrações existentes no local são poucas e com nível de atratividade baixo para um turista que não seja proprietário/usuário de uma segunda residência. A principal atração é a Represa de Itupararanga, além da Estrada do Vinho, de alguns pesqueiros, passeios de escuna e outras atrações de menor importância.

A Represa de Itupararanga, com aproximadamente 40 km de extensão, ocupa partes dos municípios de Ibiúna, Piedade e São Roque, além de outros das proximidades, e parece ter sido o fator impulsionador da grande concentração de condomínios de segundas residências no local. O Parque Jurupará, bem como outras áreas públicas e privadas de preservação ambiental, parece ter contribuído

para a criação do ambiente bucólico e naturalmente preservado da área, fomentando ainda mais a instalação maciça das segundas residências.

Se, por um lado, os municípios lindeiros à Rodovia Bunjiro Nakao não apresentam potencial turístico para se tornarem reconhecidos em âmbito regional e/ou estadual como destinos turísticos relevantes, por outro, sua origem e evolução, pautadas pelas questões legais, ambientais e socioeconômicas, fizeram dessa área o ambiente ideal para o desenvolvimento de assentamentos de segundas residências, em especial nas áreas dos municípios de Ibiúna e Piedade.

Estes municípios guardam as características definidoras de áreas rurais: populações reduzidas, densidade demográfica baixa, grande dispersão populacional e grande relação com a natureza, para citar algumas (ABRAMOVAY, 2000; BERNARDELLI, 2006; KAGEYAMA, 2008; SPOSITO, 2010), apresentando ainda indicadores sociais mais comumente observados em áreas rurais (educação, saneamento etc.).

Essa área periurbana, próxima à RMSP, formada por pequenos núcleos urbanos entremeados por trechos que ainda guardam características rurais marcantes é o exemplo ideal da *grande banlieue* descrita por Langenbuch (2001). São áreas que compõem uma paisagem geográfica complexa e uma ocupação do solo bastante especializada, entremeando atividades puramente agrícolas com outras típicas dos centros urbanos, notadamente moradia, serviços e comércio (ROSA; FERREIRA, 2010).

3 SEGUNDAS RESIDÊNCIAS

Passar férias, finais de semana ou feriados em residências secundárias constitui um ato simbólico na sociedade moderna, seja por motivos de lazer e recreação, status ou outro. O turismo de segunda residência é classificado como um fenômeno turístico, ou seja, que ocorre fora do entorno habitual de residência do indivíduo, tem uma frequência descontínua ao longo do ano (uso esporádico) e faz uso de alojamentos privados de tipologias variadas (casas, chácaras, apartamentos etc.), próprios ou alugados (COLÁS; CABRERIZO, 2004; COPPOCK, 1977; DELLER; MARCOUILLER; GREEN, 1997; MAZÓN; ALEDO, 2005; RAGATZ, 1970; RODRÍGUEZ, 2004; TULIK, 2001).

Muitos autores entendem que as residências secundárias devem possuir prioritariamente uso recreativo ou de veraneio (DELLER; MARCOUILLER; GREEN, 1997; MAZÓN; ALEDO, 2005; RAGATZ, 1970; RODRÍGUEZ, 2004; TULIK, 2001). Entretanto, o Instituto Nacional de Estatística da Espanha fornece uma explicação menos rígida, indicando que uma residência secundária pode ser um imóvel localizado no campo, no litoral ou na cidade, que seja utilizado para férias, lazer de final de semana, trabalhos temporários ou outros tipos de uso (MAZÓN; HUETE, 2005).

O fenômeno das segundas residências geralmente é mantido à margem dos estudos de turismo em função de algumas particularidades: (a) ocorre em localidades que não necessariamente percebidas como turísticas, apesar de a maior parte delas ter atributos de interesse recreativo para o visitante (por exemplo, montanhas ou represas); (b) frequentadores de segundas residências são considerados “turistas marginais”, pois possuem hábitos “repetitivos” de viagem; (c) o turismo de segundas residências não gera operações comerciais padrão do setor de turismo (reserva de hotel, por exemplo). Por essas características, as segundas residências tendem a passar a impressão de que não geram efeitos econômicos substanciais; no entanto, estes efeitos não são apenas significativos em um ponto no tempo, como também permanentes em muitos casos (por exemplo, pagamento de impostos sobre a propriedade do imóvel) (FROST, 2004).

A estruturação de um conjunto de segundas residências pode vir acompanhada por um significativo processo de urbanização turística (CLAVÉ, 1998), como acontece nos casos dos condomínios de segundas residências. Essa característica, aliada ao fato de as segundas residências estarem se tornando mais acessíveis à população, fazem deste fenômeno um dos mais delicados no setor de viagens e turismo (HALL; MÜLLER, 2004).

A escassez de dados estatísticos dificulta o dimensionamento do fenômeno das segundas residências. No Brasil, essa dimensão é mais bem inferida a partir do número de residências permanentes desocupadas no momento do Censo Demográfico realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). De qualquer modo, apenas para fins ilustrativos, vale comentar o caso da Espanha, país onde as segundas residências adquiriram importância de política pública em função de sua magnitude. Dados do Instituto de Estudos Turísticos (IET) indicam que, em 2006, 20,7% dos domicílios espanhóis possuíam pelo menos uma segunda residência, além de sua residência principal (GONZÁLEZ; ABELLÁN; MOYA, 2008). Na região de Barcelona esse volume é ainda mais expressivo; na mesma época, estimava-se que uma em cada três famílias possuía uma segunda residência (FERNÁNDEZ, 2003). Em algumas regiões do país, esse tipo de ocupação e as atividades a ela relacionadas passam a constituir a base das economias locais; este é o caso do litoral de Alicante, onde 63% do parque imobiliário destinam-se a esse tipo de residência (MAZÓN; HUETE, 2005), e da região dos Pirineus, onde as residências secundárias correspondem a mais de 90% de todo parque imobiliário (FERNÁNDEZ, 2003).

Os proprietários de segundas residências geralmente são indivíduos originários de grandes centros urbanos. De acordo com Colás e Cabrerizo (2004), a taxa de propriedade de residências secundárias aumenta conforme o tamanho do município de residência principal. Outra característica que vem se confirmando nas diversas pesquisas realizadas é o fato de essas pessoas terem, no geral, maior nível de renda e escolaridade do que as populações das localidades onde as segundas residências são instaladas (ASSIS, 2003a; CLENDENNING; FIELD; KAPP, 2005; COLÁS; CABRERIZO, 2004).

As pesquisas identificam dois grupos de proprietários de segundas residências com relação ao nível de renda, cujas características moldam a forma como zonas ou condomínios de segundas residências se estruturam (ASSIS, 2003a; CLOUT, 1971; MELLADO; ROCHEL, 2002; MÜLLER, 2004; QUINN, 2004). A existência de renda excedente é um pressuposto para aquisição de uma segunda residência, uma vez que há custos com compra do terreno, construção e manutenção, impostos e taxas, entre outros. Parte dos proprietários se caracteriza pelo alto nível de renda excedente, adquirindo uma segunda residência sem que isso impacte em sua economia doméstica ou gere limitações expressivas no consumo de outras formas de lazer. Por outro lado, há uma parte dos proprietários que, frente a uma limitação nos recursos financeiros excedentes, opta por adquirir uma segunda residência mais próxima a seu local de residência habitual, substituindo viagens de férias para destinos mais distantes pelo uso frequente desta residência (Assis, 2003a). Disso decorrem, conseqüentemente, variações nítidas nos tipos de empreendimentos criados.

Apesar de poderem servir a outras motivações, o uso principal das residências secundárias está relacionado a lazer, férias e veraneio (ASSIS, 2003a; CLOUT, 1971; MELLADO; ROCHEL, 2002; MÜLLER, 2004; QUINN, 2004). Dentre os motivos relacionados ao ócio, tem-se o escapismo como o mais importante. Sobre isso, Quinn (2004) afirma ser a segunda residência uma válvula de escape, dando a possibilidade de os indivíduos se desligarem temporariamente de suas vidas cotidianas e viverem experiências totalmente distintas, voltando revitalizados às suas rotinas.

Além disso, foram identificadas pelos pesquisadores como motivações adicionais para a aquisição de uma segunda residência aquelas relacionadas: (a) à manutenção das relações familiares e de amizade, por propiciar encontros e reuniões em um ambiente agradável e no momento de não-trabalho (CHAPLIN, 1999; MÜLLER, 2004; TIMOTHY, 2004); (b) ao status social, por ser a segunda residência um símbolo de elitismo em nossa sociedade (CASADO-DIAZ, 1999; COLÁS; CABRERIZO, 2004; MÜLLER, 2004; QUINN, 2004; TIMOTHY, 2004); (c) à busca de um local fora dos grandes centros urbanos para viver após a aposentadoria, o que tem implicado na mudança de função de algumas áreas de uso prioritário de residência secundária ao

longo dos anos (CLOUT, 1971; HALL; MÜLLER, 2004; HENSHALL, 1977; MÜLLER, 2004; PÉREZ, 2003; RODRÍGUEZ, 2004).

Todavia, considera-se que o escapismo seja, de fato, uma motivação subjacente a todas as demais. Colás; Cabrerizo e Martínez (2007) explicam o escapismo com base na hipótese da compensação. Para esses autores, existe uma relação entre a qualidade do entorno da residência primária e a propensão a adquirir uma residência secundária. Para o autor, a baixa qualidade do entorno está associada a menores oportunidades de lazer, menor qualidade ambiental, residências primárias menos espaçosas e, em contrapartida, maior utilização das residências secundárias. Naturalmente, a relação entre essas características e a propensão à aquisição de residências secundárias se revela apenas como uma tendência, e não uma regra determinística. Logo, ainda que exceções possam ser identificadas, uma parte importante da explicação do fenômeno das residências secundárias está associada ao crescimento excessivo das cidades, a forma de organização da sociedade moderna e à deterioração da qualidade de vida.

Isto faz das metrópoles e grandes cidades importantes áreas de concentração da demanda por segundas residências e, por este motivo, geralmente as zonas onde estas são implantadas possuem características que não são encontradas em ambientes urbanos, tais como zonas com atividades predominantemente rurais, opções de recreação ao ar livre e entornos naturais preservados (CLENENNING; FIELD; KAPP, 2005; GIRARD; GARTNER, 1993; HALSETH; ROSENBERG, 1995). Via de regra, segundas residências podem ser entendidas como uma forma de reconexão de uma população com hábitos predominantemente urbanos com uma ruralidade perdida e frequentemente idealizada (WILLIAMS; KING; WARNES, 2004).

Disso decorre uma diferença evidente no que diz respeito ao uso do espaço ocupado. Os proprietários de segundas residências tem como foco o consumo do ambiente, enquanto a população local precisa tirar seu sustento deste mesmo ambiente (HOGGART; BULLER, 1995). Por um lado, essas necessidades são complementares e criam mecanismos de comercialização de produtos e serviços das comunidades do entorno para os proprietários. No entanto, isso pode gerar conflitos importantes, uma vez que estes tendem a serem mais conservadores com relação a alterações no entorno de sua segunda residência, ao passo que as

populações residentes geralmente estão em busca de melhor infraestrutura, mais serviços e facilidades.

No que diz respeito às atividades realizadas, o uso de uma segunda residência está muito ligado a atividades cotidianas e práticas comuns de lazer e recreação. Timothy (2004) afirma que os indivíduos simplesmente desejam estar em um local diferente de sua residência habitual, vivendo temporariamente uma vida mais fácil e divertida do que fariam “em casa” e, como complementa Chaplin (1999), vivendo o que desejariam experimentar na sua vida cotidiana.

As viagens empreendidas para as residências secundárias geralmente estão mais ligadas às relações pessoais que propiciam – vivendo uma vida social mais rica e interessante – e às atividades cotidianas praticadas do que à visita a atrativos turísticos propriamente ditos. O que importa para esses indivíduos não é contemplar ou experimentar, e sim “habitar” o local visitado, transformando-o temporariamente em sua casa (HALDRUP, 2004). Não sem motivo, atividades relacionadas à manutenção das segundas residências estão entre as mais populares, tornando muito tênue o limite entre trabalho e lazer (CHAPLIN, 1999; HALL; MÜLLER, 2004).

Aronsson (2004) afirma que, em função dessas características, muitos proprietários de segundas residências investem mais tempo, recursos financeiros e trabalho nesta do que em sua residência primária, onde vivem cotidiana e permanentemente. Um dos investimentos mais significativos é com relação ao local de instalação da segunda residência, bem como com o tipo de estrutura criada, cujas particularidades serão apresentadas na sequência.

3.1 Tipo e estrutura das segundas residências

Segundo Flognfeldt (2002), uma segunda residência pode ser representada pelos mais diversos tipos de construções e estruturas. Em um extremo está uma simples cabana no meio da floresta, na beira do rio ou no alto da montanha, sem qualquer tipo de infraestrutura ou serviço associado. Em outro extremo estão grandes mansões dentro de condomínios, com as mais novas tecnologias e dezenas de empregados, reproduzindo completamente o estilo de vida urbano. As segundas residências englobam ainda trailers, chácaras isoladas, entre tantos outros tipos de

estruturas, as quais estão relacionadas a determinados aspectos morfológicos da paisagem e submetidas a uma forma específica de organização do espaço.

O tipo de estrutura e a forma de organização das segundas residências geram reflexos importantes no espaço no qual estão inseridas e, por isso, estes aspectos devem ser bem compreendidos e levados em consideração quando da análise deste fenômeno. A discussão sobre a tipologia das segundas residências, portanto, fornece um panorama geral da forma de constituição, estruturação e localização dessas residências.

Com relação à mobilidade, as segundas residências podem ser classificadas entre móveis, semimóveis e imóveis (HALL; MÜLLER, 2004). No Brasil, geralmente as residências secundárias são imóveis; é pouco comum a ocorrência de casas pré-construídas móveis, barcos, trailers ou outros tipos de estruturas de caráter semimóvel ou móvel que sejam utilizadas como segundas residências. Isso está ligado à característica do mercado brasileiro, sendo incipiente tanto a demanda quanto a oferta de estruturas de caráter móvel ou semimóvel, o que é favorecido, ainda, pela inexistência de adequada estrutura de apoio necessária para esse tipo de segunda residência.

Com relação à origem do empreendimento, as residências secundárias podem ser classificadas como “assentamentos espontâneos”, quando se desenvolvem individualmente e de forma dispersa no espaço, ou como parte de “promoções imobiliárias especializadas”, quando fazem parte de empreendimentos imobiliários (condomínios) criados especificamente com essa finalidade (ARTACHO, 2003).

Outra forma de classificação se estabelece de acordo com a relação entre as segundas residências e as comunidades locais. As residências secundárias podem se localizar dentro de um núcleo populacional (cidade, bairro, vila etc.), próximas a um núcleo populacional (e mantendo relação com este) ou totalmente isoladas de um núcleo populacional (ARTACHO, 2003). A diferença básica entre estar próxima ou isolada do núcleo populacional diz respeito não tanto à distância até esse núcleo, mas sim ao tipo de relação com ele estabelecida. No caso de condomínios de segundas residências, essa relação basicamente inexistente, já que a configuração do condomínio, mesmo que próximo de um núcleo populacional, lhe garante total isolamento.

Com relação à morfologia construtiva, segundas residências podem ser construídas no formato de torres de apartamentos, estruturas unifamiliares de média densidade (por exemplo, casas geminadas em condomínios ou casas em terrenos urbanos), estruturas unifamiliares de baixa densidade (casas e chácaras em condomínios com terrenos a partir de 500 m²) ou estruturas unifamiliares dispersas (chácaras e sítios individuais) (ARTACHO, 2003; REVERTÉ, 2005). Alguns autores indicam que as estruturas unifamiliares de baixa densidade constituem o tipo preferido pelos proprietários de segundas residências, pois garantem isolamento até certo ponto, mas ao mesmo tempo possuem benefícios de serviços e estruturas garantidos pelo condomínio; entretanto, este modelo é um grande consumidor de recursos e de solo – em função do tamanho dos terrenos –, podendo vir a gerar problemas socioeconômicos e territoriais (GÓMEZ; ALEDO TUR, 2005; REVERTÉ, 2005).

No que diz respeito ao tipo de construção, as segundas residências podem ser classificadas como tradicionais, convertidas ou especializadas. No Brasil, os dois primeiros tipos de construção são menos comuns. Segundas residências tradicionais são aquelas construídas pelo próprio proprietário, pouco a pouco. Segundas residências convertidas (reutilizadas ou reabilitadas) são aquelas previamente utilizadas para outras funções e que, posteriormente, foram reformadas para atender a um público de segundas residências. Segundas residências especializadas, por sua vez, são aquelas construídas com o objetivo específico de serem comercializadas para o mercado de segundas residências. Tanto o mercado de segundas residências norte-americano quanto o brasileiro tiveram seu crescimento baseado neste último tipo de construção. (COPPOCK, 1977; KEEN; HALL, 2004; MÜLLER, 2004).

Há grande discussão a respeito dos impactos causados pelas residências secundárias especializadas. O fato de geralmente se constituírem em urbanizações, ou seja, condomínios (horizontais ou verticais) faz com que a criação dessas zonas cause impactos socioespaciais e ambientais que se assemelham ao da construção de uma nova planta hoteleira ou abertura de um novo bairro, por exemplo (ARTACHO, 2003; DOWER, 1977).

No que diz respeito à frequência de uso, as residências secundárias podem ser classificadas como residências de finais de semana e feriados, residências de férias

e residências de migração sazonal (HALL; MÜLLER, 2004; WILLIAMS; KING; WARNES, 2004). A frequência de uso é influenciada pela localização da residência secundária, tanto no que diz respeito à distância desde o local de origem do proprietário, quanto no que tange ao tipo de ambiente de entorno (campo ou praia, por exemplo). No Brasil, geralmente as casas situadas em áreas rurais são mais utilizadas para finais de semana e feriados, enquanto casas de praia também são utilizadas para férias. Não é frequente a ocorrência de segundas residências de migração sazonal, com exceção de algumas praias do Nordeste, onde as segundas residências são comercializadas para europeus que passam alguns meses por ano no destino.

3.2 Propriedade e uso das segundas residências

A compra de uma segunda residência, na análise de Bernier (2003), é uma das formas mais comuns de vinculação a uma localidade, depois da compra de uma residência permanente. Entretanto, a abrangência do uso das segundas residências adquire uma amplitude muito maior do que o proprietário e sua família imediata. As casas de veraneio são espaços de convivência e integração, de receber amigos e familiares; portanto, como afirma Clout (1977) o uso das segundas residências ocorre também por parte de outras pessoas que não os proprietários. Por meio da recepção de amigos e parentes, o uso dessas propriedades é estendido a um número muito maior de pessoas do que se poderia inicialmente identificar. Timothy (2004) classifica as residências secundárias em quatro categorias, de acordo com o tipo de uso estendido promovido:

- Residências secundárias privadas: aquelas utilizadas pela família e por hóspedes que não fazem pagamento pela estada.
- Residências secundárias intermitentemente comerciais: aquelas alugadas somente durante a alta temporada, como forma de geração de receita adicional para manutenção dos custos da propriedade.
- Residências secundárias intermitentemente privadas: aquelas adquiridas para uso após a aposentadoria, normalmente mediante um processo de migração, porém, utilizada com fins comerciais esporádicos antes disso.

- Residências secundárias comerciais: aquelas compradas exclusivamente para investimento e normalmente gerenciadas por um agente imobiliário. Essa categoria se tornou bastante comum em destinos como Orlando, onde condomínios inteiros são criados com esse tipo de residência secundária.

As residências secundárias intermitentemente privadas não são comuns no Brasil, ficando restritas a alguns destinos litorâneos do Nordeste, onde trabalhadores europeus adquirem apartamentos e casas para passar suas férias de verão, muitas vezes pensando em um processo de migração posterior, quando de sua aposentadoria. Entretanto, esse tipo de regime de uso é muito comum na Europa, onde existe um forte movimento – inclusive internacional – de migração de aposentados para destinos com clima mais ameno (em especial o litoral da Espanha e de Portugal).

Em condomínios de casas com restrição ao uso comercial das residências, a locação esporádica é considerada pelo proprietário como uma forma de amortizar os custos de aquisição e manutenção dessa propriedade. Ao mesmo tempo, isso permite que indivíduos com nível de renda mais baixo, que não poderiam adquirir sua própria segunda residência, possam ter a experiência de desfrutar de uma casa de veraneio e, além disso, de uma forma mais barata de férias (SVENSON, 2004); sem dúvida, causando um descompasso social em relação aos proprietários do condomínio no qual a residência está instalada. Esse tipo de mercado de aluguel vem sendo amplamente facilitado pelo surgimento de ferramentas online de facilitação da divulgação e negociação, como é o caso do site Airbnb.

A aquisição de segundas residências no formato multipropriedade, também conhecido como tempo compartilhado ou *timesharing* (NOGUEIRA, 1997; TULIK, 1994), também é uma prática comum, que não será tratada neste estudo, porém, deve ser mencionada. Esse tipo de aquisição implica na compra de frações de uso de uma segunda residência ao longo de um período determinado; por exemplo, como proprietário de um apartamento no sistema *time-sharing*, um indivíduo pode ter direito a utilizá-lo durante 30 dias ao longo de um ano, salvo períodos pré-especificados (por exemplo, Natal e Réveillon). Nesse sistema, os custos de construção, manutenção e operação são divididos entre os proprietários, tornando a aquisição mais viável em termos financeiros; além disso, normalmente esse sistema

inclui mobiliário e serviços de governança hoteleira (por exemplo, limpeza da unidade). Em geral, a aquisição de uma segunda residência no sistema de multipropriedade interessa em casos de escassez de recursos financeiros para aquisição de uma residência própria, ou para aquisição de imóveis em destinos de longa distância, os quais são visitados regularmente, porém, com menor frequência (por exemplo, uma ou duas vezes ao ano).

De acordo com Bernier (2003), o processo de aquisição de uma segunda residência é

um processo de escolha com uma perspectiva de longo prazo, no qual o protagonista geralmente é a unidade familiar e que implica na aquisição, ou em uma vinculação contratual prolongada [aluguel], de um imóvel e, geralmente, também de umas instalações e serviços (BERNIER, 2003, p. 49, tradução da autora).

Pode-se dizer, inclusive, que este processo é ainda mais complexo do que a aquisição de uma residência primária, pois precisa atender a outras motivações de caráter menos objetivo (STEWART; STYNES, 1994) como, por exemplo, o resgate de memórias da infância, a tentativa de retorno a um ambiente bucólico e mais natural do que a paisagem urbana, a idealização de uma vida com presença mais constante de amigos e familiares, entre outros. O mercado imobiliário oferece aos potenciais proprietários de segundas residências aquela outra vida, perfeita, bucólica e feliz, que todos desejam ter. Vendem conceitos como “liberdade”, “saúde”, “bem estar”, “família”, “estar em férias durante todo o ano”, “clássicos equilibrantes ideológicos de frustrações sociais generalizadas”, conforme classificação de Olmedo e Gómez (1989, p. 166); percepções de vida que muitos não acreditam obter sozinhos, mas veem a possibilidade de chegar mais perto com a aquisição de uma residência secundária.

Autores internacionais afirmam que a tendência, nesse sentido, é que o marketing das segundas residências esteja baseado, cada vez mais, nos valores “qualidade de vida” e “meio ambiente”; em particular, o meio ambiente deverá ser utilizado cada vez mais como valor de troca, e a ideia de sustentabilidade seguirá sendo usada com mais força como argumento de venda (CLADERA; REYNÉS; MUNAR, 2005; GÓMEZ; ALEDO TUR, 2005). Nesse sentido, como conclui (ASSIS, 2003b), o

papel do mercado imobiliário é transformar a paisagem, de paisagem fetiche para potenciais proprietários, em paisagem mercadoria para proprietários efetivos.

Frequentemente a decisão de aquisição de uma segunda residência implica em restrições financeiras de longo prazo (STEWART; STYNES, 1994). Para algumas famílias, esse tipo de aquisição pode modelar as decisões relativas a férias futuras, ficando restritas à casa de veraneio adquirida; para outras, pode implicar na diminuição de gastos em sua vida cotidiana durante determinado período de tempo.

Por tratar-se de uma compra que atende a necessidades supérfluas do indivíduo, com base em motivações subjetivas e bastante particulares, é importante compreender a psicologia por trás da escolha de uma segunda residência, a fim de ter uma visão mais abrangente deste mercado. Colás; Cabrerizo e Martínez (2007) sintetizam alguns elementos gerais que aumentam a disposição de aquisição de uma segunda residência por um indivíduo:

- Dispor de um veículo.
- Viver em um grande centro urbano, em particular em um entorno denso e compacto.
- Não ter dívidas financeiras relacionadas à residência primária.
- Ter uma situação financeira razoavelmente estabilizada.
- Estar em uma fase de vida familiar relativamente avançada, geralmente com filhos já crescidos e/ou netos.

De acordo com Callejo; Gutiérrez e Viedma (2005), esses indivíduos levam em consideração, para decidir pela aquisição ou não de uma segunda residência, os seguintes fatores:

- Predominância de férias em um mesmo lugar.
- Possibilidade de viagens mais frequentes (finais de semana e feriados).
- Segurança e facilidade de voltar a um lugar conhecido.
- Racionalização dos custos das viagens (após o desembolso inicial para compra do imóvel).

3.3 Posicionamento geográfico de áreas de segundas residências

A acessibilidade tempo-espço – ou seja, a distância e as condições de acesso desde o centro emissor – constitui, sem sombra de dúvidas, o principal fator determinante da instalação da maior parte das zonas de segundas residências (COLÁS; CABRERIZO, 2004; COPPOCK, 1977; HALL; MÜLLER, 2004; TULIK, 2001). Por tratar-se de espaços para uso recreativo majoritariamente em finais de semana e feriados, o tempo e a facilidade de acesso são fatores limitantes ou indutores naturais. Nesse sentido, já na década de 1970, Coppock (1977) afirmava que as segundas residências não estavam igualmente distribuídas no espaço e a grande maioria delas se localizava próximo aos grandes centros urbanos, observação que se mostrou válida até os dias de hoje e é consenso entre os estudiosos do tema.

Complementarmente a esses elementos, as características naturais e culturais – principalmente naturais – existentes, aliadas às diferenças climáticas entre a zona de segundas residências e a área emissora, têm grande influência na definição de zonas de segundas residências (COPPOCK, 1977; HALL; MÜLLER, 2004).

Conforme explicado por Tulik (2001), a avaliação da acessibilidade tempo-espço em contraposição aos recursos e clima levam à definição de áreas propícias para a implantação de segundas residências. Normalmente locais com melhor acessibilidade tempo-espço e recursos de menor interesse são preferidos em comparação a espaços com recursos de qualidade superior e pior acesso, evidenciando a importância fundamental da acessibilidade. De acordo com Tulik (2001), a presença maciça de zonas de segundas residências no entorno das principais rodovias de acesso dos grandes centros urbanos é uma evidência da relação entre este tipo de ocupação, zonas urbanas e viagens de final de semana.

De modo geral, pode-se dizer que a maior parte dos proprietários de segundas residências vive relativamente próxima à sua propriedade, com o intuito de maximizar sua utilização (GIRARD; GARTNER, 1993; MÜLLER, 2004). Os estudos existentes estimam que as segundas residências estejam concentradas em um raio de até 300 km dos grandes centros urbanos (ANDERSON, 2006; CASADO-DIAZ, 1999; DEMAJOROVIC; ANDERÁOS, 2005; FROST, 2004; HALL; MÜLLER, 2004; RAGATZ, 1977; SELWOOD; TONTS, 2004).

Nesse cenário, no que diz respeito à localização geográfica das segundas residências e dos grandes centros urbanos, é relevante levar em consideração a discussão feita por Reverté (2005), o qual afirma que essas residências localizadas em áreas periféricas dos grandes centros urbanos atendem também, em longo prazo, a uma demanda por residência primária destes próprios centros. De acordo com o autor:

[...] o crescimento da área urbanizada absorve os espaços periurbanos de lazer mais próximos e converte-os em áreas de uso residencial permanente, ao mesmo tempo em que territórios mais distantes passam a ocupar a função de novos espaços perimetropolitanos de lazer (REVERTÉ, 2005, p. 73, tradução da autora).

Essa visão é corroborada por autores como González; Abellán e Moya (2008), Mazón e Huete (2005), Langenbuch (1977) e Assis (2003a) que afirmam em seus estudos existir uma tendência de que, ao longo do tempo, zonas de segundas residências situadas próximas a grandes centros urbanos mudem de função com a expansão das zonas urbanas, convertendo-se em residências primárias, enquanto novas zonas, mais distantes, tornam-se novos destinos de segundas residências.

Nesse sentido, Assis (2003a) apresenta um modelo desenvolvido por Lundgren na década de 1970 para explicar a relação entre a expansão urbana e as segundas residências. Neste modelo, em uma primeira fase, o centro urbano gera, em função de sua demanda, uma área de segundas residências em uma região geograficamente próxima, com bom acesso e amenidades naturais e culturais. Em um segundo momento, o crescimento e a expansão do centro urbano levam a um crescimento e uma expansão conjuntos, também, da concentração de segundas residências. Parte desse espaço, geralmente aquele localizado mais próximo ao centro urbano ampliado, direciona seu uso como residência permanente, e a área mais distante segue com sua função de residência secundária. Esse modelo apenas é viável, na visão de Lundgren, partindo do pressuposto de que, com a ampliação do centro urbano surge também uma melhoria nas condições de acessibilidade e de comunicação, que permitem que esses fluxos atinjam maiores distâncias físicas.

A área focalizada no presente estudo, ao estar localizada nas proximidades da RMSP, é suscetível à ocorrência deste fenômeno. A organização das residências secundárias prioritariamente no formato de condomínios fechados, nessa região,

fomenta a discussão sobre a ocorrência deste tipo de assentamento, tanto como segundas residências quanto como residências primárias, a fim de um melhor entendimento do cenário observado no entorno da Rodovia Bunjiro Nakao.

3.4 Agentes do processo de construção e comercialização de segundas residências

O processo de comercialização das segundas residências tem início em uma etapa de pré-compra, conforme identificado por autores como Chaplin (1999), Bernier (2003) e Robertson (1977). Esta etapa é anterior à busca por informações concretas junto ao mercado imobiliário e constitui-se em um processo individual do potencial comprador. Este começa a considerar a possibilidade de ter uma segunda residência, de acordo com suas motivações pessoais, e então passa a estudar alguns destinos potenciais para fazê-lo. Neste momento não há envolvimento de terceiros ou intermediários do mercado; o potencial comprador, por si só ou com apoio de familiares e amigos, visita e pesquisa destinos e condomínios no intuito de amadurecer a ideia de aquisição de uma segunda residência.

A segunda etapa é a da compra efetiva, incluindo a busca do local mais adequado para fazer a aquisição, a compra do terreno ou de uma casa construída, e sua posterior construção ou reforma (CHAPLIN, 1999; ROBERTSON, 1977). Robertson (1977) agrega a essas duas etapas uma terceira, constante, na qual o proprietário faz avaliações contínuas da utilidade da segunda residência adquirida, bem como de seu nível de satisfação com a compra, o que pode levar desde a manutenção e melhoria do imóvel, até sua venda.

O processo de constituição e comercialização de segundas residências, seja analisando-o como um nicho de mercado, um fenômeno sociológico ou geográfico, é influenciado e impactado por um conjunto de agentes, cada qual com seus interesses específicos que tencionam essas relações, de modo a tentar atingir um equilíbrio ideal. As análises feitas no âmbito deste trabalho levarão em consideração, em todos os momentos, a presença concomitante deste conjunto de agentes no mercado.

O surgimento de um mercado vigoroso de residências secundárias se deu com a criação e disseminação de condomínios, fato que levou a uma especialização do mercado imobiliário visando à comercialização deste tipo de empreendimento. Como afirma Sampaio (1999, p. 133), gradativamente o mercado passou “[...] de uma fase de produção individual para uma produção predominantemente industrializada e padronizada”. A partir daí o papel dos agentes envolvidos nesse processo tornaram-se não apenas mais claros, como também mais importantes para a consecução dos objetivos de construção e comercialização das segundas residências.

3.4.1 Agentes imobiliários

O mercado de segundas residências, em âmbito global, passou a se especializar no final da década de 1970, notadamente nos municípios da costa mediterrânea espanhola (PERÉZ-SANTAMARINA, 2005); naquela ocasião já passou a existir um mercado organizado especificamente em torno desse tipo de empreendimento, como um nicho dentro do mercado imobiliário. O crescimento do mercado informal e a identificação do amplo mercado potencial das segundas residências chamaram a atenção das empresas do setor imobiliário e de construção civil para a possibilidade de especialização neste nicho (HOGGART; BULLER, 1995). Essas estruturas corporativas passaram a controlar porções crescentes do mercado de segundas residências em várias partes do mundo, colocando no mercado uma oferta cada vez maior de terrenos e imóveis, de forma articulada com o mercado financeiro (HIERNAUX-NICOLAS, 2005).

Usualmente esses agentes, principalmente as construtoras e incorporadoras, constituem-se em grandes empresas, originárias de grandes centros urbanos, que montam uma base local para viabilizar a realização de suas ações. Em diversos casos, os agentes imobiliários passam a ter controle total sobre a criação de novos empreendimentos de segundas residências, causando pressão sobre órgãos públicos municipais a fim de obter melhores condições de negociação, e limitando a atuação de agentes locais aos serviços de intermediação imobiliária (HIERNAUX-NICOLAS, 2005).

Os agentes imobiliários possuem um papel fundamental na definição da localização das residências secundárias (HALL; MÜLLER, 2004; OLMEDO; GÓMEZ,

1989). O formato e a forma dos empreendimentos de segundas residências são definidos por estes agentes, de acordo com a oferta disponível (MOTTIAR; QUINN, 2003). Como analisam Hall e Müller (2004, p. 11, tradução da autora), “[...] os futuros proprietários de segundas residências são conduzidos para determinados destinos por meio de ações promocionais destes entes [os promotores imobiliários]”. Deste modo, os agentes imobiliários são capazes de adequar as áreas disponíveis, com melhor custo-benefício, aos interesses da demanda por segundas residências e zonas de recreação, fazendo com que o potencial comprador entenda que o local oferecido é o que, de fato, oferece os maiores benefícios (OLMEDO; GÓMEZ, 1989).

Nesse sentido, construtores e promotores têm a capacidade de maximizar a venda de empreendimentos de segundas residências colocando as ofertas e as demandas corretas frente a frente. Hoggart e Buller (1995), por exemplo, citam em seu estudo uma ação feita por agentes imobiliários franceses, que identificaram e atraíram uma demanda reprimida de compradores britânicos para uma área específica de seu país.

Os investimentos para compra e estruturação destes empreendimentos geralmente é feito majoritariamente pelo setor privado, em anos mais recentes com maior participação do mercado financeiro. Pérez-Santamarina (2005) e Timothy (2004) alertam que, em busca do retorno garantido, alguns agentes imobiliários tendem a ter atitudes que impactam negativamente todo o setor, como por exemplo, escolher locais de implantação de empreendimentos que permitam disseminar uma imagem enganosa sobre os benefícios oferecidos. Não é incomum a venda de lotes em áreas que não dispõem de licença para construção, podendo gerar anos de trâmites burocráticos imprevistos, ou até inviabilizar a construção de uma residência secundária pelo comprador (PERÉZ-SANTAMARINA, 2005). No caso de construtoras que não apenas estruturam o condomínio em si, mas que também constroem as casas, pode vir a ocorrer problemas adicionais causados pela baixa qualidade dos materiais utilizados, bem como por problemas estruturais e ambientais não completamente sanados pela construtora e que finalmente recaem sobre compradores desavisados (PERÉZ-SANTAMARINA, 2005; TIMOTHY, 2004).

Os agentes imobiliários também podem fomentar situações que geram impactos negativos importantes para as populações locais das zonas de

implantação desses empreendimentos. Em primeiro lugar, no caso de empresas de fora, que levam sua própria mão de obra para o local, em detrimento a aproveitar a oferta de trabalhadores locais (FERNÁNDEZ, 2003). Além disso, a especulação imobiliária consequente desse tipo de ocupação do solo, geralmente em zonas rurais, impacta diretamente a capacidade financeira da população local de manter e comprar terra para moradia ou para suas práticas produtivas. Alguns autores fazem críticas bastante duras aos agentes imobiliários, como é o caso de Liberal (2001, p. 528-529, tradução da autora), para quem o agente imobiliário apenas “[...] se nutre de capital físico, solo, materiais e energia, não gera emprego de recursos humanos, não aproveita o capital humano existente e não contribui em nada para a geração de um incremento do capital social”.

Nas áreas com grande concentração de segundas residências são comuns as imobiliárias especializadas na venda de terrenos e casas de veraneio. A força de venda das construtoras e incorporadoras também se especializou. Se há algumas poucas décadas as vendas eram feitas de forma passiva, majoritariamente esperando que potenciais compradores ocasionais tivessem acesso ao empreendimento, hoje uma estratégia de promoção combinada, nas proximidades do empreendimento, nos principais centros emissores normalmente é empreendida, a fim de diminuir o período necessário para venda dos lotes e atingir diretamente o público-alvo do empreendimento (SAMPAIO, 1999). Um exemplo ampliado dessa estratégia é dado por Huete (2005) ao falar sobre as estratégias dos agentes imobiliários espanhóis para a venda de empreendimentos destinados ao público estrangeiro de segundas residências:

[A fim de] [...] obter a otimização dos recursos e o controle dos custos, recorrem à realização de campanhas de venda de cada urbanização em um só país, obtendo, como consequência, altas concentrações de residentes da mesma nacionalidade em cada urbanização (HUETE, 2005, p. 381, tradução da autora).

Não se pode deixar de mencionar o importante impacto da Internet na aproximação entre os empreendimentos imobiliários e seu público-alvo. Se isso já teve um impacto importante no mercado imobiliário geral, maior ainda foi no mercado imobiliário de segundas residências, pois a distância entre oferta e demanda constituía um desafio adicional à comercialização.

3.4.2 Gestão pública municipal

A gestão pública municipal também tem um papel fundamental no sentido de regular a forma de instalação e funcionamento dos condomínios de segundas residências, bem como das residências secundárias individuais. Para a municipalidade, a instalação de condomínios de segundas residências traz consigo um novo rol de contribuintes e, além disso, tem a capacidade de gerar novos negócios e empregos, movimentando a economia local (MÜLLER, 2004).

A municipalidade tem capacidade institucional para direcionar a evolução e o crescimento do mercado de segundas residências, em especial quando organizado no formato de condomínios, de forma que seja mais benéfico e proveitoso para seus munícipes; por exemplo, conduzindo o crescimento de tipos específicos de segundas residências para zonas do município consideradas desejáveis, seja pela impossibilidade de fomento de outras atividades econômica e socialmente mais interessantes, seja com o intuito de movimentar o turismo no município ou por outro motivo (DOWER, 1977; MÜLLER, 2004).

Conforme explicita Dower (1977, p. 156, tradução da autora), está sob a responsabilidade da gestão pública municipal “[...] assegurar que a criação de novas residências secundárias seja de tal qualidade, localização, layout e design que minimize os impactos ambientais negativos e, ao contrário, tenham condições de trazer ganhos ambientais”.

Um papel fundamental do governo na estruturação do mercado de segundas residências está na capacidade de regulação e fiscalização, de modo a garantir que os benefícios superem potenciais impactos negativos trazidos por esses assentamentos. As determinações estabelecidas pelo Plano Diretor, Código de Postura e Códigos de Obras do município, bem como a definição sobre ampliação ou limitação do perímetro urbano e a decisão de criação de bairros urbanos em zonas rurais são decisões que impactam sobremaneira na consolidação de segundas residências em uma determinada municipalidade.

Sobre este papel do governo, Dower (1977, p. 161, tradução da autora) diz que “[...] se órgãos governamentais e autoridades locais incentivam a criação de segundas residências, deveriam buscar assegurar que a natureza da iniciativa é tal que traga fluxo [de dinheiro e emprego] para a localidade”.

Nesse sentido, é fundamental que esse tema seja discutido nas ferramentas de planejamento estratégico da gestão pública municipal, como no plano diretor municipal, já que as segundas residências impactam áreas rurais, urbanas, litorâneas etc., e devem estar contempladas dentro do zoneamento e das regras de uso do solo no território municipal.

Tendo em vista o papel da gestão pública municipal no fornecimento de serviços básicos (água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de lixo etc.), tem-se que a implantação de grandes áreas de uso maciço por segundas residências em zonas rurais pode, por vezes, acarretar em dificuldades para a municipalidade, seja pela incapacidade de atender à demanda em questão, seja pelo rápido aumento no volume dos serviços necessários, impossibilitando o atendimento adequado e gerando situações de desequilíbrio (Assis, 2003a; FERNÁNDEZ, 2003). Reforça-se assim, novamente, a necessidade de incluir essa atividade no planejamento estratégico do município.

O papel da municipalidade como fomentadora do mercado de segundas residências, no sentido de arcar com obras infraestruturais que viabilizem esse tipo de fluxo para o município, é questionável. A Comunidade Autônoma de Madrid, na Espanha, por exemplo, desenhou e implantou uma política de criação de infraestruturas viárias na região visando à implantação de zonas especializadas em segundas residências (FRESNO, 1987). Entretanto, iniciativas como essa geralmente são válidas apenas em casos muito extremos, onde as segundas residências têm capacidade de modificar profundamente a situação econômica e social da localidade como um todo. Nos demais casos, corre-se o risco de direcionar investimentos públicos para o benefício privado de uma minoria formada por não residentes da municipalidade.

3.4.3 Proprietários

Os proprietários de segundas residências constituem outro conjunto de agentes na constituição e comercialização de segundas residências, compondo a demanda por este tipo de negócio. Se até que efetivem o processo de compra precisam ser compreendidos, adulados e acessados para maximizar as chances de fechamento do negócio, a partir do momento em que se tornam proprietários, passam a ter um

duplo papel, completamente diferente. Nesse momento, por um lado, começam a ter um papel muito parecido com o da população local, no sentido em que passam a ter interesse pelas ações que impactam sobre o local de instalação de sua segunda residência. Por outro lado, o conjunto de proprietários e de negócios associados às residências secundárias torna-se importante empregador da zona, criando uma situação de dominação econômica e social em relação à população local (MÜLLER, 2004).

Os proprietários de segundas residências tendem a se envolverem nas decisões locais – individualmente ou via associação de moradores do condomínio –, ficando atentos para possíveis alterações que possam impactar no local de instalação de sua segunda residência. Por, geralmente, terem nível educacional e de renda mais elevado do que as comunidades locais, acabam tendo mais condições de influenciar os processos públicos de tomada de decisão (CLENENNING; FIELD; KAPP, 2005).

Os interesses destes agentes podem ser coincidentes ou conflitantes com os interesses da população local. De modo geral, os proprietários de segundas residências tendem a serem mais resistentes quanto a ações que visem ampliar a urbanização do local em que sua residência está situada, piorar sua qualidade ambiental ou aumentar fluxos de pessoas, mercadorias ou outros elementos (GILL, 2000; MÜLLER; HALL, 2004). Apesar de geralmente prezarem pela manutenção das boas condições do local, em alguns casos a posição dos residentes secundários pode impedir ou dificultar a implantação de uma ação que traria grandes benefícios para a comunidade local, como o asfaltamento de uma rodovia, por exemplo. Nesse sentido, discute-se em que medida os proprietários de residências secundárias, que usufruem da localidade apenas de forma sazonal e com fins recreativos, deveriam ter o mesmo peso na tomada de decisões do que populações que vivem no local de modo permanente e dela dependem para obter seu sustento (MÜLLER; HALL, 2004).

Os proprietários de segundas residências também podem causar alterações no cotidiano das populações locais, as quais podem ocorrer de três formas mais significativas:

- Mediante a influência pelos hábitos e costumes dos residentes secundários, levando à aculturação das populações locais em determinados aspectos, o que leva a uma degradação continuada da cultura tradicional destes grupos.
- Em função da oferta de trabalho gerada pelos condomínios e pelas residências secundárias, pode haver uma alteração nas atividades produtivas das populações locais, a qual pode ou não ser benéfica em médio prazo.
- A sazonalidade do uso dessas residências secundárias gera períodos de grande lotação (notadamente finais de semana e feriados), durante os quais a população local pode enfrentar problemas relacionados a congestionamento e deficiência no fornecimento de serviços básicos (por exemplo, água).

3.4.4 Populações locais

As populações locais muitas vezes ficam à mercê do modo como as segundas residências se estruturam em relação às demais atividades locais, podendo se beneficiar ou sofrer os impactos negativos com pouca possibilidade de reação.

Os conflitos espaciais são inerentes à relação entre essas populações e os condomínios de segundas residências. A maior demanda por terra e a especulação imobiliária consequente disso possivelmente constitui-se na principal consequência do uso e ocupação do solo por segundas residências para comunidades residentes nas adjacências. O aumento dos preços – sejam eles para compra ou aluguel – ocasionado pela constituição de um mercado de segundas residências tende a levar as populações locais a um processo de realocação para áreas mais periféricas. Estas áreas, por sua vez, muitas vezes não possuem a infraestrutura necessária para o conforto e bem-estar das famílias realocadas, levando a condições precárias de habitação (MÜLLER, 2004).

As mudanças nos padrões do comércio e serviços oferecidos nas adjacências de áreas com concentração de segundas residências também suscitam conflitos e alterações nos hábitos de vida das populações locais. Produtos e serviços tendem a se tornar mais caros, em muitos casos dificultando o acesso pelos residentes locais e criando uma clara distinção entre o poder de consumo deste grupo e dos proprietários de segundas residências (MÜLLER, 2004).

Essas populações, no entanto, possuem um papel fundamental no fornecimento de mão de obra necessária para a oferta de serviços relacionados à manutenção e operacionalização das segundas residências (ESCRICHE, 2005). Assim, famílias inteiras passam a ter seu sustento do condomínio, atuando em cargos operacionais baixos e trabalhos domésticos (MÜLLER, 2004).

Se em algumas áreas a geração deste tipo de empregos é desimportante, em zonas economicamente deprimidas ela pode ser uma boa solução. É inegável, portanto, que a urbanização por segundas residências, dependendo do local em que ocorra, pode ter a capacidade de dinamizar áreas menos desenvolvidas em termos econômicos, criando empregos e fomentando um rejuvenescimento demográfico (ESCRICHE, 2005).

3.5 O fenômeno dos loteamentos e condomínios fechados²³

O século XX acompanhou uma aceleração sem precedentes no processo de urbanização brasileiro, com um crescimento notável das cidades e uma consequente expansão do tecido urbano, suscitada por novas lógicas dos setores industrial, comercial e de serviços. A extensão e a descontinuidade dos tecidos urbanos, características das cidades contemporâneas, foram parcialmente responsáveis e também sofreram as consequências de novos modos de produzir e consumir o espaço urbano (SPOSITO, 2002).

As descontinuidades territoriais suscitaram e fomentaram a proliferação de formas desconexas de apropriação do território, como os *shoppings centers*, os conjuntos de escritórios, os parques temáticos etc., em alguns casos dentro do tecido urbano, e em outros casos em áreas isoladas (LE MOS; SCARLATO; MACHADO, 2002).

A extensão e descontinuidade do tecido urbano também impactam na forma de hábitat urbano. A implantação de loteamentos foi a principal forma de produção territorial urbana nesse período, como fruto de iniciativas planejadas, que tinham

²³ Neste texto, para facilitar a leitura e o entendimento, os termos “condomínio” e “loteamento” são utilizados de forma análoga, não sendo feitas diferenciações entre um e outro tipo de empreendimento.

como objetivo constituir esses empreendimentos no menor intervalo de tempo possível (SPOSITO, 2010).

A criação de loteamentos e condomínios fechados foi um passo a mais nesse sentido. Entende-se como condomínio fechado um conjunto de habitações, sejam elas casas ou apartamentos, isolado de sua área de entorno imediato por meio de muros ou cercas e dotado de estruturas próprias de serviços (O'NEILL, 1986). Os condomínios fechados começam a surgir nas grandes cidades brasileiras e em suas proximidades na década de 1970 e nas últimas décadas passam a ter ocorrência bastante frequente também nas cidades de porte médio, notadamente nas regiões Sul e Sudeste.

Estes assentamentos – principalmente aqueles formados por casas – muitas vezes se caracterizam legalmente como loteamentos fechados, e não propriamente como condomínios, já que as dificuldades para formalizar seu funcionamento legal como tal são várias e esbarram na forma de comercialização e ocupação dessas áreas. Nesse sentido, é muito comum que urbanizações comercializadas como “condomínios fechados” na realidade se constituam em “loteamentos fechados”, implicando em alguns desvios e adaptações para atender à legislação vigente e impactante no local. Neste texto, para facilitar a leitura e o entendimento, os termos “condomínio” e “loteamento” são utilizados de forma análoga, uma vez que os aspectos tratados se aplicam a ambos.

De acordo com Sposito (2010), dois fatores foram cruciais para a ampliação dos condomínios como forma de residência primária ou secundária das populações urbanas: o crescimento do número de automóveis e a melhoria das tecnologias de comunicação. Ambos foram responsáveis por acelerar e melhorar a conectividade de residentes dos condomínios, viabilizando a residência em um local não contíguo ou distante de seu trabalho ou de locais de uso cotidiano. A disseminação dos automóveis “significou que os agentes de produção do espaço urbano podiam levar a cidade aonde bem lhes conviesse [...]” (SPOSITO, 2010, p. 125) e que a definição do local de instalação de loteamentos e condomínios não precisaria ter mais, como condição *sine qua non*, a proximidade e a contiguidade territoriais para garantir uma ocupação bem sucedida. Do mesmo modo, o surgimento e a disseminação da televisão, do telefone e mais recentemente da Internet e dos celulares ofereceram a

possibilidade de integração espacial, sem a necessidade de uma contiguidade ou proximidade territorial (SPOSITO, 2010).

Os condomínios são criados em locais considerados aprazíveis e cobiçados, tanto dentro do espaço urbano propriamente dito, quanto em áreas rurais com loteamentos de caráter urbano especificamente planejados para tal finalidade (O'NEILL, 1986). Em muitos casos, incorporadores passam a buscar locais aprazíveis, tanto na periferia quanto em áreas rurais no entorno das cidades, criando uma estrutura com características e ambientação das zonas cobiçadas das cidades, e, deste modo, configurando o condomínio como tal.

Os condomínios de casas, em particular, desde o início de sua ocorrência, estiveram muito ligados a um modo de vida idealizado pela população dos grandes centros urbanos. Como detalha Seabra (2004, p. 195-196) “trata-se de ações e projetos que se apresentam como necessários para proporcionar a evasão da cidade com muita idealização do bucólico, contra o universo concentracionista da cidade, contra o barulho e a fadiga, propondo o cultivo do seu próprio jardim, entre tantos outros apelos”. Complementando essa ideia, para Lemos; Scarlato e Machado (2002, p. 226), o surgimento dos condomínios de casas constitui-se em uma “[...] romantização da antiga forma de morar, quando a cidade não havia ainda se adensado e verticalizado”.

Sobre esse aspecto, Sposito (2002, p. 409) comenta:

Os loteamentos fechados representam e são apresentados no mercado como uma nova forma de morar. Aqui o novo hábitat urbano compreende e enseja um conjunto de valores muito caros, na atualidade, à sociedade brasileira: qualidade de vida, qualidade ambiental, distinção social e segurança. Esses loteamentos encontram, assim, mercado crescente e modificam internamente as cidades, bem como as relações entre elas.

Os agentes imobiliários estruturam esses condomínios, em maior ou menor grau, com base no modo de vida almejado pelos proprietários das residências, visando auxiliá-los a organizar o cotidiano e modular uma forma de viver bastante particular. Ao mesmo tempo, a oferta criada pelos empreendedores também exerce efeito sobre as expectativas dos indivíduos e potenciais proprietários. O deslocamento de grandes contingentes da classe alta, média alta e média para condomínios residenciais teve início com maior força a partir da década de 1970 e

segue até os dias de hoje, principalmente “[...] porque alimentado por um imaginário capaz de propugnar que a vida fora da cidade oferecia qualidade superior” (SEABRA, 2004, p. 195-196), o que nem sempre se mostra efetivamente uma realidade.

Se, em um primeiro momento, os condomínios fechados destinam-se a um público de classe alta, posteriormente esse mercado se amplia para abarcar as classes média-alta e média que, em um efeito mimético, tenta imitar as elites e sai em busca do prestígio simbólico dessas novas formas de morar (SOBARZO MIÑO, 2004). Esse movimento amplia sobremaneira a demanda por condomínios fechados, tanto dentro das cidades quanto fora delas (para lazer e recreação), levando a uma modificação no tipo de estruturas e serviços oferecidos por esses assentamentos, a fim de atender a todos os níveis econômicos de demanda latente.

O processo de constituição dos condomínios segue a mesma lógica da constituição de loteamentos: parcelamento das terras, desenho do plano urbano ou prolongamento das vias do plano urbano existente, definição da quantidade de lotes a serem comercializados, definição de áreas públicas e comuns (ruas, calçadas, áreas de lazer etc.). Em inúmeros casos, a isso se agrega ainda a transformação de terras rurais em terras urbanas, do ponto de vista legal (SPOSITO, 2010). Ao finalizar o processo de constituição do loteamento, parte-se para as particularidades do condomínio, com a instituição de uma associação de moradores, estatuto e regulamento interno, mudanças formais junto ao órgão público municipal e negociações referentes às mudanças de espaços públicos em privados.

O Estado é fundamental neste processo. Ele dá suporte à constituição desse tipo de empreendimento de diversas formas, seja através de mecanismos tributários e legais, seja por meio de investimentos em infraestrutura (LEMONS; SCARLATO; MACHADO, 2002; O’NEILL, 1986). O nível de suporte da gestão pública municipal depende, entre outros, das prioridades municipais com relação ao tipo de atividades econômicas concorrentes previstas para a área de implantação dos condomínios.

O papel do Estado pode ir muito além. Em alguns casos, está em suas mãos liberar espaços originalmente ocupados por populações tradicionais e/ou menos favorecidas, os quais possuem beleza cênica e outras características que favorecem a implantação dos condomínios e, portanto, são de grande interesse para o mercado imobiliário. De certo modo, os poderes público e privado atuam em aliança nesses

casos geralmente conflituosos e polêmicos, “pois enquanto o Estado cria infraestruturas necessárias à reprodução do ciclo do capital, o setor privado avança sobre espaços de reserva, tais como favelas e vazios urbanos” (PARENTE; CORIOLANO, 2012, p. 312).

Como afirmam Parente e Coriolano (2012, p. 314), a relação entre Estado e agentes imobiliários é complexa e direcionada por um jogo de interesses “[...] pois ora o Estado promove condições para acumulação capitalista e espraiamento de atividades econômicas, ora dificulta a ação do mesmo para atender interesses sociais ou por ideologias político-partidárias”.

Os agentes imobiliários tornam-se os novos agentes principais dessa configuração territorial urbana. Eles projetam, constroem, criam a necessidade e induzem a compra dessa “nova proposta de morar” pela população das grandes e médias cidades brasileiras (LEMO; SCARLATO; MACHADO, 2002). Para o capital imobiliário, esse tipo de empreendimento é muito interessante, conforme explica O’Neill (1986, p. 68):

Ao capital imobiliário, empreendimentos do tipo “condomínio” apresentam-se extremamente lucrativos, uma vez que a produção da habitação em áreas como esta repousa no aproveitamento de vastas glebas de terras compradas abaixo do preço e valorizadas artificialmente através da publicidade, sendo ainda destinadas àqueles que podem pagar.

Os interesses fundiários se associam aos interesses imobiliários “[...] para sobrevalorizar áreas que tinham uso do solo rural, tornando-as, de fato ou jurídica e potencial ou efetivamente, de uso urbano” (SPOSITO, 2002, p. 408). Há uma variedade de agentes imobiliários relacionados com o processo de constituição, construção e venda de lotes/casas em condomínios: proprietários fundiários, incorporadores, construtoras, empresas financeiras, imobiliárias e outros, com interesses e objetivos ao mesmo tempo complementares e concorrenciais. Um objetivo comum de todos seguramente é “reproduzir sua riqueza vendendo a cidade”, como explicita Sobarzo Miño (2004, p. 124).

As características dos condomínios, principalmente no que diz respeito ao local de sua implantação e sua configuração territorial, variam de acordo com o público-alvo pretendido para o estabelecimento e as características do melhor local disponível para constituição do condomínio. Sposito (2010) trata de alguns aspectos

diferenciadores dos condomínios. Aqueles destinados a um público com maior poder aquisitivo, por exemplo, terão lotes maiores, enquanto condomínios voltados para um público com menor poder aquisitivo tendem a ter lotes no tamanho mínimo permitido pela legislação de parcelamento do solo. No que diz respeito às condições do terreno, a existência de limitações de ordem natural e condições desfavoráveis no terreno como, por exemplo, grandes aclives, presença de mata nativa, entre outros, tende à oferta de lotes com tamanho mais reduzido. Do mesmo modo, o tipo de amenidade natural existente no local também interferirá no tamanho dos lotes, como, por exemplo, terrenos à margem de represas, à beira-mar ou em meio à mata nativa.

A legislação urbana geralmente é alterada para permitir a implantação de loteamentos e condomínios fechados, principalmente de modo a determinar direitos especiais para seus moradores ou para modificar regras de uso de ruas e estruturas situadas dentro desses enclaves. Em inúmeros casos, mediante a não possibilidade de alteração da legislação, a fiscalização não é exercida, ou as práticas inadequadas são ampliadas, tornando-se comuns entre moradores, administradores e até mesmo para a gestão pública (SPOSITO, 2007).

O entorno dos condomínios fechados situados em regiões periféricas das cidades ou na zona rural muitas vezes é composto por bairros pobres onde vivem os indivíduos que prestam serviços a moradores/proprietários/administradores. Este é o caso das imediações dos condomínios Alphaville e Tamboré, localizados no entorno imediato da cidade de São Paulo. A maior disponibilidade de terrenos não ocupados – o que raramente acontece nas áreas centrais das cidades – torna possível a manutenção de zonas direcionadas a classes sociais menos abastadas. Isso, como afirma Caldeira (1997, p. 156), cria um padrão de segregação e diferenciação que se apresenta com muita clareza, criando contrastes de riqueza e extrema pobreza, por vezes lado a lado.

A esse respeito diz Seabra (2004, p. 197):

Na paisagem, dentre os fatos que anunciam os condomínios fechados, estão os agrupamentos de pobres formando favelas; são, quase sempre, ligados às obras e edificações que por ali permanecem e que vão sendo acrescidos de novos contingentes. Têm muitas funções complementares no uso residencial, comercial e de serviços desses enclaves urbanos [...].

Os indivíduos provenientes dessas áreas menos favorecidas geralmente passam a trabalhar dentro dos condomínios, os quais tendem a se tornar importantes empregadores do local. Normalmente atuam em postos com baixo nível de especialização/remuneração, como caseiro, empregada doméstica, jardineiro, segurança ou outro, seja trabalhando diretamente nas residências ou nas administrações dos condomínios (CALDEIRA, 1997; SEABRA, 2004). Cria-se, assim, uma rede de serviços voltados para o atendimento das necessidades do público que passa a fazer uso dos condomínios fechados; serviços estes que atendem tanto a essas necessidades de forma permanente quanto ocasional.

Além disso, parte dos residentes dessas comunidades do entorno passam a trabalhar nos pequenos negócios comerciais que tendem a surgir nas proximidades ou mesmo em negócios próprios, também para atender às demandas por produtos deste novo público (SEABRA, 2004). Em áreas rurais com presença maciça de segundas residências, por exemplo, é usual a presença de lojas de materiais de construção e venda de móveis rústicos.

Caldeira (1997) discute de forma excepcional essa problemática, conforme reproduzido na sequência:

As classes média e alta estão criando seu sonho de independência e liberdade — tanto da cidade e de sua mistura de classes quanto das tarefas domésticas cotidianas — à base de serviços prestados por trabalhadores pobres. Dão armas a seguranças privados mal pagos para controlar seu próprio movimento de entrada e saída de seus condomínios. Pedem a seus *office-boys* igualmente mal pagos para resolver todos os seus problemas burocráticos, desde pagar suas contas e ficar em todo tipo de fila até transportar inacreditáveis quantias de dinheiro. Também pedem a suas empregadas domésticas — que muitas vezes moram nas favelas do outro lado do muro do condomínio — para lavar e passar suas roupas, arrumar suas camas, comprar e preparar sua comida e, freqüentemente, cuidar de seus filhos o dia todo. (CALDEIRA, 1997, p. 161)

Os condomínios fechados possuem as mesmas características básicas, assemelhando-se às de outros enclaves fortificados²⁴ voltados para usos como trabalho ou consumo, conforme explica Caldeira (1997, p. 159):

São propriedades privadas para uso coletivo; são fisicamente isolados, seja por muros, espaços vazios ou outros recursos arquitetônicos; estão voltados para dentro, e não para a rua; são controlados por guardas armados e sistemas de segurança privada que põem em prática regras de admissão e exclusão.

Os condomínios como um todo constituem áreas privadas, de uso individual ou compartilhado; enquanto as residências são de uso individual por cada núcleo familiar, estes empreendimentos contam com uma variedade de serviços e estruturas de uso coletivo, porém restrito aos condôminos, como piscinas, quadras, salões de festa, entre tantos outros. O isolamento físico, marcado principalmente pela existência de muros, é uma característica marcante desses empreendimentos, garantindo que o acesso seja restrito a residentes e seus convidados (CALDEIRA, 1997; SOBARZO MIÑO, 2004). O controle de acesso, normalmente feito por empresas de segurança privada, atende a normas de admissão e exclusão, incluindo a obrigatoriedade de apresentação de documento de identidade e identificação do proprietário a ser visitado, entrada permitida somente via reconhecimento de impressão digital, uso de adesivos e *tags* específicos nos veículos, fornecimento de informações pessoais para acesso ao condomínio, entre outros.

Essas características dos condomínios são vendidas de forma agregada a outros conceitos positivos que criam uma imagem de vida idealizada, independentemente da realidade vivida dentro dos condomínios. A segurança não é feita para garantir o isolamento, e sim para garantir a "felicidade", a "harmonia" e "liberdade" dos moradores. A distância até a cidade garante "um melhor estilo de vida", normalmente "junto à natureza". Os muros e o isolamento são sinônimos de "distinção", "*status*" e "estilo" (CALDEIRA, 1997; SOBARZO MIÑO, 2004).

Medo e violência são dois fatores que sempre estiveram presentes na urbanização das cidades, tanto pela preocupação com a propriedade privada quanto com a manutenção da própria vida, e isso não é diferente no processo de

²⁴ O conceito de "enclaves fortificados" foi criado por Caldeira (1997, p. 155) para definir "[...] espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer ou trabalho [...] [, que] encontram no medo da violência uma de suas principais justificativas".

urbanização atual (LE MOS; SCARLATO; MACHADO, 2002). A proliferação destes enclaves fortificados, entre eles os condomínios, tem no medo da violência uma das principais justificativas. Além disso, vendem uma imagem de que constituem espaços homogêneos, seja no que diz respeito aos valores, paisagens ou práticas socioespaciais reproduzidas (CALDEIRA, 1997; SPOSITO, 2002). Todos os valores transmitidos por esse tipo de urbanização levam a uma ideia de proteção garantida pela segregação, criando uma falsa impressão de que o simples fato de um ambiente homogêneo ser criado em uma área com todo um aparato de proteção garantirá a segurança total de seus habitantes.

A garantia de proteção dos moradores dos condomínios surge muitas vezes sob a forma de regimentos e normativas internas, horários e regras a serem cumpridas, restrições de acesso e de recepção de visitantes, entre outros. Como afirma O'Neill (1986, p. 67),

De certo modo, pode-se considerar que a vida em condomínios de fechados é uma vida de restrição. Restrições sobre quem entra e sai, restrições relativas ao que pode ou não ser feito no dia a dia, restrições sobre como construir sua casa, entre outras. A vida em condomínios cria o mais privado do privado.

Para viver em “[...] uma comunidade fechada e isolada, um ambiente seguro no qual se pode usufruir os mais diversos equipamentos e serviços e, sobretudo, viver apenas entre iguais [...]” (CALDEIRA, 1997, p. 160), os moradores de condomínios fechados devem fazer muitas concessões. A ideia de liberdade criada na mente desses indivíduos é apenas imaginária. Submetidos a todos os tipos de regras, estes devem reger sua vida e de sua família de acordo com as regras e restrições estabelecidas pela administração do empreendimento (CALDEIRA, 1997, p. 160). Há limitações relativas a horários, número de visitantes, realização de festas, animais domésticos, funcionários, uso dos espaços compartilhados, entre tantas outras.

Sposito (2002, p. 420) diz que, frente a esse cenário, “o princípio do coletivo, na perspectiva do público e da cidade como espaço de vida e expressão das diferenças, está comprometido [...], pois o loteamento fechado caracteriza-se por ser o espaço dos iguais e suas áreas de uso coletivo por não serem públicas”. Nesse cenário, a diversidade anteriormente observada nas cidades torna-se menos frequente. A segregação propiciada (e almejada) pelos condomínios e seus

condôminos cria grupos social e espacialmente diferenciados, habitando, trabalhando e consumindo em locais diferentes da cidade, criando guetos que vem consolidando a forma de organização das cidades (SPOSITO, 2002).

Seabra (2004) afirma que atualmente, mais do que em períodos anteriores da história urbana, a segregação socioespacial é uma parte inerente do processo de reprodução social, tendo, como já foi dito, a segurança como justificativa principal.

A segregação que, já se sabe como tal, integra-se à práxis social. Dá conformação a espaços de morar formando conjuntos muito homogêneos. Sejam os condomínios fechados, os conjuntos habitacionais, os centros empresariais, as ocupações das áreas periféricas das metrópoles ou ruas e jardins que se fecham para o uso público e nos quais, os seus atributos mais significativos estão programaticamente relacionados à segurança [...] (SEABRA, 2004, p. 194).

Ademais de ter um claro papel no processo de extensão do tecido urbano, os condomínios fechados também criam novas bases de uma forma de segregação socioespacial, na percepção de autores como Caldeira (1997), Lemos; Scarlato e Machado (2002), O'Neill (1986) e Sposito (2002). Na opinião de Sposito (2007, p. 11) “os muros que cercam os loteamentos fechados bem como os sistemas de controle e vigilância que neles se operam podem [...] ser tomados como elementos constitutivos de segregação socioespacial”. Para Lemos; Scarlato e Machado (2002, p. 226), os condomínios fechados se constituem na “[...] mais radical das formas de segregação sócio-espacial da metrópole”.

De acordo com Sobarzo Miño (2004, p. 124), ao privatizar ruas e espaços de lazer, os loteamentos fechados retiram da cidade uma parte da relação público x privado. A vida pública perde um pouco de seu caráter, pois há muros separando a cidade aberta do condomínio fechado. As relações de poder entre os diversos grupos sociais tornam-se bastante evidenciadas pela “dominação” dos grupos detentores de residência dentro do condomínio sobre os grupos menos favorecidos, que prestam serviços dentro dos condomínios (SOBARZO MIÑO, 2004).

De acordo com Caldeira (1997), o papel dos condomínios como uma estrutura de segregação socioespacial nada mais é do que uma consequência do modo como as cidades brasileiras vêm se estruturando; uma estrutura que se baseia e privilegia

a segregação, de todos os tipos e em todos os níveis. A autora sintetiza esse pensamento, tomando como base a cidade de São Paulo:

São Paulo é hoje uma cidade de muros. Ergueram-se barreiras por toda parte — em volta das casas, prédios de apartamentos, parques, praças, complexos de escritórios e escolas. Edifícios e casas que comumente se ligavam às ruas por jardins hoje estão separados por altos muros e grades e têm equipamentos eletrônicos de vigilância e guardas privados armados (CALDEIRA, 1997, p. 159).

Essa lógica se reproduz nas estruturas residenciais e recreativas buscadas pela população urbana, explicando a predileção por habitats residenciais que criem também essas barreiras. E isso não se restringe às estruturas buscadas dentro das cidades, mas reproduz-se também nas estruturas recreativas buscadas por esses indivíduos, mesmo que fora das cidades (CALDEIRA, 1997), como é o caso dos condomínios de segundas residências situados em áreas rurais.

A publicidade criada para comercialização destes empreendimentos deixa evidente a necessidade de separação e isolamento para garantir o status desejado:

A publicidade de imóveis ao expressar/criar os estilos de vida das classes média e alta revela os elementos que constituem os padrões de diferenciação social em vigência na sociedade. Os anúncios não só revelam um novo código de distinção social, mas também tratam explicitamente a separação, o isolamento e a segurança como questões de status. Em outras palavras, eles repetidamente expressam a segregação social como um valor (CALDEIRA, 1997, p. 159).

A segregação exacerba as diferenças de classe que caracterizam uma cidade, implicando em um rompimento das relações que a diversidade e a complexidade urbanas deveriam propiciar. Como afirma Sobarzo Miño (2004, p. 47), “essa diferenciação social expressa no espaço urbano em áreas que concentram majoritariamente um segmento específico da população em detrimento dos outros daria lugar à segregação”. De acordo com este autor, existe uma diferença entre segregação e fragmentação urbana que não deve ser deixada de lado. A fragmentação faz referência a um processo posterior e mais localizado do que a segregação; “[...] não implica grandes áreas diferentes, mas pequenas áreas fortemente desiguais, muitas vezes multifuncionais e adjacentes entre si, no entanto sem comunicação nem relações” (SOBARZO MIÑO, 2004, p. 47).

Sobarzo Miño (2004) e Sposito (2002) consideram que a segregação socioespacial gera a fragmentação urbana em função da cisão do tecido urbano – seja pela barreira física dos muros ou pela grande descontinuidade na localização entre áreas destinadas a um público similar – e de forma subjetiva pela dificuldade de uma representação social da cidade como uma unidade, “[...] já que parcelas do seu território estão interditas à circulação e à apropriação de parte de seus habitantes” (SOBARZO MIÑO, 2004, p. 49).

A conceituação de Sobarzo Miño (2004) parece adequada para explicar o processo de “separação” que é propiciado pelos condomínios fechados atualmente, ao tratar-se de espaços de tamanho reduzido frente ao núcleo urbano ou rural total onde estes se localizam, sem qualquer relação com outras estruturas (outros condomínios) similares localizadas na mesma área e fortemente desiguais às suas áreas adjacentes (normalmente bairros pobres ou favelizados). Pode-se dizer que os condomínios são como pequenos pontos dentro do tecido urbano e também nas áreas rurais próximas às cidades.

De certo modo, como explicita O’Neill (1986), os condomínios constituem um rompimento no tempo e no espaço com a cidade. Eles possuem a capacidade de produzir um espaço segregado, abrigando indivíduos de uma mesma posição social, com hábitos de vida similares. Deste modo, a vida nos condomínios acaba ocultando, ou melhor dizendo, afastando a realidade da sociedade, que é a de classes sociais distintas vivendo vidas significativamente diferentes, porém, compartilhando espaços comuns. Viver em um condomínio fechado, no qual uma parcela significativa do tempo de não trabalho é desfrutada, cria a impressão de se viver em uma sociedade mais homogênea e controlada.

Entretanto, apesar de serem espaços homogêneos, controlados e de uma pretensa autossuficiência, são áreas nas quais a função residencial predomina, porém, não se basta. Como afirma Sposito (2002, p. 420), “a necessidade de frequentar a cidade para a realização do consumo de bens e serviços estabelece o elo que se quer negar” e que, pelo contrário, se exacerba com a constituição dos condomínios, uma vez que a tendência é do estabelecimento de centros de comércio e serviços nas imediações destes.

Nesse contexto, passa-se a ter uma configuração territorial. Como afirma Souza (2009, p. 108), “[...] o território é a organização espacial da diferença; [...] não apenas reflete a realidade como também constrói o sentido desta realidade”. O território é uma expressão física, social e imaterial que exige uma explicação, e que em si não explica.

São quatro os elementos principais constitutivos de relações sociais que fornecem explicações sobre o território, quais sejam: as relações de poder, os símbolos culturais, os processos normativos e a identidade subjetiva construída (SOUZA, 2009). Enquanto as relações sociais produzem o espaço, a diferenciação entre estas mesmas relações, embasadas pelos elementos constitutivos supracitados, produzem o território (SOUZA, 2009).

No âmbito do presente trabalho, o local de estudo em foco está submetido a relações de poder exprimidas pelos condomínios de segundas residências, relações estas que criam normas e regras de uso e pertencimento, símbolos e uma identidade construída para sua consolidação no mercado. Neste sentido, os condomínios de segundas residências constituem-se em expressões territoriais concretas, cujas relações serão mapeadas ao longo deste trabalho.

3.5.1 Condomínios de segundas residências

Os condomínios de segundas residências – ou seja, condomínios fechados com uso prioritário para lazer/veraneio – surgiram inicialmente nos Estados Unidos e no Canadá, onde foram denominados de “*recreational holdings*” ou “*center-parks*” (COPPOCK, 1977; FOURNEAU, 1998).

Essas “comunidades recreativas” fechadas geralmente se localizam em destinos turísticos reconhecidos ou em locais com algum diferencial natural, próximas e com fácil acesso a grandes centros urbanos, onde está sua demanda principal. Nos Estados Unidos, por exemplo, os condomínios de segundas residências surgiram, inicialmente, próximos a locais de prática de esportes de inverno, lagos ou outra amenidade natural, com fácil acesso a um ou mais núcleos urbanos de grande porte (CLOUT, 1971).

Assim como no caso dos condomínios de residências primárias, o surgimento dos condomínios de segundas residências está muito ligado à expansão dos grandes centros urbanos, fomentado pela necessidade de escapismo (COLÁS; CABRERIZO; MARTÍNEZ, 2007) e, ao mesmo tempo, incentivado pela necessidade de proteção que advém da vida na cidade grande (CALDEIRA, 1997; SOBARZO MIÑO, 2004). O surgimento desses assentamentos, em áreas originalmente rurais e exigências de equipamentos e aparatos urbanos para o bem-estar dos proprietários, reproduz o ambiente urbano da residência principal (CORIOLANO; SAMPAIO, 2012, p. 203).

Na opinião de Fourneau (1998) esse tipo de urbanização é um anti-modelo da segunda residência clássica, por se constituir em empreendimentos coletivos e por reproduzir facilidades e serviços dos centros urbanos. Reverté (2005, p. 97) corrobora essa afirmação, dizendo que este modelo de ocupação territorial “urbaniza sem fazer cidade”.

Independentemente de ser simples ou luxuoso, com maior ou menor volume de serviços, a estruturação deste tipo de condomínio foi uma alternativa encontrada pelo mercado imobiliário para utilizar determinadas áreas que não ofereciam grandes atrações, mas possuíam um elemento paisagístico razoavelmente interessante e uma grande facilidade de acesso a partir de uma zona emissora – via de regra, uma cidade de grande porte (ESCRICHE, 2005, p. 139).

Não existem diferenças significativas na estrutura e organização de um condomínio com uso prioritário de veraneio, em relação àquele utilizado como residência permanente. A estrutura de serviços básicos oferecidos pelo condomínio é bastante similar, bem como o aparato de segurança disponibilizado, de modo a garantir o isolamento do mundo exterior por cercas, muros e guardas (BIELCKUS, 1977; COPPOCK, 1977; SAMPAIO, 1999). Entretanto, três aspectos diferenciam os condomínios de segundas residências:

- Sua localização, geralmente em zonas de uso prioritariamente rural do município, enquanto os condomínios de residência permanente tendem a se localizar na área urbana propriamente dita ou nas franjas das áreas urbanas, ou seja, em zonas rurais já no início de um processo de urbanização mais intenso.

- Uma restrição de acesso que não apenas limita o livre trânsito de qualquer pessoa pela área, como também o desfrute de amenidades recreativas (praia, represa, área florestal, cachoeira ou outro). Este primeiro aspecto exacerba uma questão polêmica sobre os condomínios, pois está limitando e segregando de forma ainda mais intensa.
- A sazonalidade de uso, normalmente intensa nos finais de semana e feriados, transformando-se em uma “área fantasma” durante a semana, o que impacta na forma como serviços são oferecidos e estruturas são mantidas no condomínio, bem como na oferta de produtos e serviços da região para o condomínio.

Forneau (1998, p. 53, tradução da autora) sintetiza de forma bastante aplicável ao local de estudo dessa pesquisa sua opinião a respeito dos condomínios de segundas residências em zonas de uso rural prioritário: “[...] [os condomínios de segundas residências tendem a ser] como corpos estranhos implantados no espaço rural para [...] [populações urbanas] que buscam diversão ao ar livre e em um ambiente bucólico, mas não muito distante de uma rodovia, e com pouco interesse nas atividades, cultura e paisagem do mundo rural propriamente dito”, o que pode ser perigoso para o equilíbrio da estrutura social, cultural e ambiental da área receptora.

A instalação de condomínios de segundas residências em zonas rurais leva a estas áreas fluxos de populações urbanas durante os períodos de alta sazonalidade (finais de semana, feriados e férias), gerando um fenômeno denominado de “suburbanização temporária” descrito por autores como Clout (1971) e Sampaio (1999), que implica na transposição de dinâmicas urbanas e que marcam a expansão dos tecidos urbanos para tais locais.

Hiernaux-Nicolas (2005) acredita que o modelo dos condomínios fechados tende a ganhar mais força como forma de ocupação do espaço por segundas residências, mantendo o padrão de isolamento como forma de proteção desse público temporário, e de cidade-fantasma durante boa parte do ano. Coppock (1977), já na década de 1970, foi ainda mais além, concluindo que a organização do mercado de segundas residências nesse tipo de urbanização poderia vir a ser uma boa solução para o crescimento futuro do mercado, pelos seguintes motivos:

- Diminuição dos custos para levar serviços e infraestrutura até as áreas construídas, pois isto é feito para uma zona mais restrita no espaço (espaço do condomínio ao invés de um novo bairro rural, por exemplo) e geralmente com o aporte financeiro das construtoras responsáveis pela instalação do condomínio.
- Maior possibilidade de controle e fiscalização, por parte da gestão pública, da ocupação dos locais.
- Diminuição do solo utilizado, em função da comercialização de terrenos com áreas menores e preços mais elevados em relação ao solo comercializado fora de condomínios.
- Possibilidade de construção de instalações recreativas que não poderiam ser feitas na maior parte das segundas residências isoladas, como, por exemplo, campos de golfe, quadras esportivas, marinas, complexos aquáticos, entre outros, garantindo maior nível de interesse pelas residências secundárias.
- Segregação propiciada pela instalação do condomínio em relação às comunidades locais pode vir a ser positiva, no sentido que os impactos causados pela existência do condomínio no modo de vida e nas tradições das comunidades podem ser mais reduzidos e localizados.

Levando em consideração, como afirmam Bernier (2003) e Reverté (2005), que os proprietários de segundas residências possuem a clara tendência de buscar um entorno social agradável, já é natural que formem grupos (ou guetos) separados das populações locais. Sobre isso, Clout (1971) inclusive afirma que, em casos extremos, contatos mais próximos entre estes dois grupos poderiam ser prejudiciais para a estabilidade da população rural, pois levaria esta última a ter aspirações que apenas poderiam ser alcançadas com a migração para a cidade. Nesse sentido, a solução dos condomínios para organização dessa atividade, conforme exposta por Coppock (1977), faz sentido e parece realmente ser adequada.

3.6 As segundas residências na Região Metropolitana de São Paulo

No Brasil, o fenômeno das segundas residências passou a se expandir de forma mais disseminada a partir da década de 1950, impulsionado pela melhoria nas vias de acesso, pela consolidação do automóvel como veículo particular e em função da expansão da classe média urbana, que passou a valorizar e buscar atividades de lazer e turismo (ASSIS, 2003a; DEMAJOROVIC; ANDERÁOS, 2005; LANGENBUCH, 1968). A partir daí, o veraneio e o lazer de final de semana tornaram-se atividades sociais importantes para as populações urbanas brasileiras, e em muitos casos começaram a se associar à propriedade de uma segunda residência (ASSIS, 2003a; DEMAJOROVIC; ANDERÁOS, 2005).

A melhoria das vias de acesso sem dúvida constituiu um aspecto importante no crescimento das segundas residências no estado de São Paulo neste período, quando as principais rodovias paulistas foram asfaltadas. Sobre o impacto das rodovias pavimentadas para o turismo de segundas residências Langenbuch (1977, p. 44) afirma:

Sem dúvida, isso também contribuiu para a grande difusão das residências turísticas, pois se criava um conforto de viagem até então inexistente e diminuía-se a distância-tempo, tão importante para o turismo de fim-de-semana [...] (LANGENBUCH, 1977, p. 44).

Como afirma Langenbuch (1977, p. 43), o período compreendido pelas décadas de 1950 e 1960 “[...] notabilizou-se pela rápida e colossal proliferação de residências turísticas [no estado de São Paulo]”. De acordo com Demajorovic e Anderáos (2005), a avançada situação de urbanização da cidade de São Paulo e o grande contingente populacional com maior disponibilidade financeira e tempo livre foram fatores fundamentais para a disseminação das segundas residências no entorno rural da RMSP.

Nesse contexto, observou-se o *boom* imobiliário da Baixada Santista e a ocupação mais disseminada das áreas rurais no entorno da cidade de São Paulo com essa finalidade, no que Langenbuch (1977) viria a denominar “cinturão de segundas residências”. O estado de São Paulo, com ênfase nessas duas áreas, desde então se consolidou como o estado com o maior número de residências

secundárias no país, correspondendo a cerca de 6% do total de residências particulares permanentes existentes no estado, de acordo com dados de 2010 do IBGE (2010a), detalhados na Tabela 10, apresentada na sequência.

As tabelas que seguem demonstram a razão entre o número total de domicílios particulares permanentes e o número de domicílios de uso ocasional²⁵, ou segundas residências. Este método é utilizado por diversos autores para apreender a importância e representatividade do referido fenômeno em um local particular. Métodos decorrentes deste cálculo foram utilizados em estudos de Reverté (2005) na Espanha, Ragatz (1970) no Canadá e Tulik (2001) no Brasil.

A Tabela 10 e a Tabela 11 mostram os estados com maior concentração de residências secundárias, tanto em termos absolutos quanto relativos, de acordo com os Censos Demográficos 2000 e 2010.

Tabela 10. Maior concentração de segundas residências, estados selecionados e Brasil, de acordo com Censo Demográfico 2000 – 2000

Estado	Total de domicílios (nº absoluto)	Total de domicílios de uso ocasional (nº absoluto)	Proporção domicílios não ocupados (estado) (%)	Proporção em relação a total de domicílios não ocupados (BR) (%)
São Paulo	12.652.045	706.975	5,60	26,32
Rio de Janeiro	5.206.206	293.449	5,60	10,93
Minas Gerais	5.799.819	289.006	5,00	10,76
Rio Grande do Sul	3.568.296	232.115	6,50	8,64
Bahia	3.941.393	193.062	4,90	7,19
Santa Catarina	1.818.273	164.010	9,00	6,11
Total Brasil	54.265.618	2.685.701	4,90	-

Fonte: IBGE (2000).

²⁵ O IBGE utiliza a terminologia “domicílio de uso ocasional” para caracterizar “o domicílio particular permanente que na data de referência servia ocasionalmente de moradia. Ou seja, são aqueles usados para descanso de final de semana, férias ou outro fim, mesmo que, na data de referência, seus ocupantes ocasionais estivessem presentes”. Fonte: <http://censo2010.ibge.gov.br/materiais/guia-do-censo/gpaíslossario>.

Tabela 11. Maior concentração de segundas residências, estados selecionados e Brasil, de acordo com Censo Demográfico 2010 – 2010

Estado	Total de domicílios (nº absoluto)	Total de domicílios de uso ocasional (nº absoluto)	Proporção domicílios não ocupados (estado) (%)	Proporção em relação a total de domicílios não ocupados (BR) (%)
São Paulo	14.856.875	901.351	6,07	22,92
Minas Gerais	7.176.267	449.452	6,26	11,43
Rio de Janeiro	6.149.030	384.186	6,25	9,77
Bahia	5.055.092	333.780	6,60	8,49
Rio Grande do Sul	4.236.671	306.905	7,24	7,80
Santa Catarina	2.422.884	228.772	9,44	5,82
Total Brasil	67.447.199	3.932.990	5,83	-

Fonte: IBGE (2010b).

Como pode ser observado nas tabelas, o estado de São Paulo apresenta o maior número absoluto de residências secundárias entre os estados brasileiros, sendo responsável por mais de um quinto do total de residências secundárias existentes no país. A proporção de segundas residências em relação ao total de domicílios do estado manteve-se relativamente constante ao longo do período analisado, sendo de 5,6 em 2000 e 6,07 em 2010.

Estudos realizados por Tulik (2001) sobre os fluxos de turismo de segunda residência no estado de São Paulo identificaram uma tendência de concentração das segundas residências nas proximidades da metrópole paulistana, movimento também identificado por De Paula e Dantas (2008) no estado do Ceará, e Calaza (2008) no Rio de Janeiro.

A distribuição das segundas residências no estado de São Paulo reflete a intensa urbanização do estado, polarizada pela RMSP, mas também representada pelas demais grandes cidades do estado. As zonas de concentração de segundas residências no estado estão intercaladas por locais com índice incipiente desse tipo de ocupação, que normalmente são essas grandes cidades. (TULIK, 2001).

Langenbuch (1977) e Seabra (2004) atentam para a importância da indústria imobiliária e a disseminação do automóvel particular (ligada à melhoria das condições financeiras dos paulistanos) no crescimento do mercado de segundas residências. Se em meados da década de 1950, mais precisamente em 1957, a produção total de veículos no Brasil era de apenas 1.091 unidades, duas décadas depois, em 1977, já havia saltado para 47.612, ou seja, um incremento superior a 4000% (ANFAVEA, 2016).

Nesse contexto, os paulistanos passaram a buscar novas formas de “morar” nos finais de semana, pois suas condições financeiras e o automóvel o permitiam fazê-lo. Como afirma Seabra (2004, p. 195), “[as autoestradas] tornavam possível surgir os loteamentos que dariam origem aos condomínios do entorno de São Paulo”. Estes se multiplicaram ao longo das últimas décadas, como sinônimo de moradia diferenciada, qualidade e status social, principalmente nos eixos Mairiporã, Atibaia e Cotia, cuja área estendida abarca os municípios de Vargem Grande Paulista, Ibiúna, Piedade e também São Roque (SEABRA, 2004). Dados coletados por Seabra (2004) dão indicativos de que, no início dos anos 2000 existiam cerca de 300 condomínios no entorno da Grande São Paulo.

Langenbuch (1977), em estudo da década de 1970, faz o seguinte comentário sobre o boom do mercado imobiliário voltado a segundas residências no entorno da RMSP, ressaltando sua magnitude e expansão recente à época:

Em grande parte, essa verdadeira explosão foi propiciada pela indústria imobiliária, que se dedicou de corpo e alma ao setor, lançando um sem número de empreendimentos em áreas turísticas já consagradas ou potenciais, representados quer por edifícios de apartamento, quer por loteamentos de chácaras ou terrenos urbanos. Hábeis campanhas publicitárias sensibilizaram não apenas a classe abastada, mas também a classe média, graças às condições de pagamento muito facilitadas que eram oferecidas (em que pese o preço total, comumente altíssimo com relação ao efetivo valor). Compete aduzir que a classe média, em escala crescente, estava ascendendo à posse generalizada do automóvel, o que a nosso ver deve ter influído significativamente em seu envolvimento cada vez maior pelo mercado da residência turística. (LANGENBUCH, 1977, p. 43)

De acordo com Tulik (2001), em 1980 e 1991 notava-se que os municípios paulistas com os índices mais expressivos de segundas residências estavam distribuídos no espaço entre o litoral e a metrópole paulistana e, ainda, nas imediações das grandes rodovias paulistas. Os dados do Censo Demográfico 2010 corroboram com essa afirmação. Entre os 11 destinos com maior proporção de segundas residências em relação ao total de domicílios, 10 situam-se no litoral paulista, a uma distância máxima de 220 quilômetros da cidade de São Paulo, conforme evidenciado pela Tabela 12.

Tabela 12. Municípios paulistas com maior concentração de segundas residências e distância em relação à cidade de São Paulo – 2010

Município	Total de domicílios (nº absoluto)	Total de domicílios de uso ocasional (nº absoluto)	Proporção domicílios não ocupados (%)	Distância da cidade de São Paulo (km)²⁶
Ilha Comprida	10.662	6.834	64,10	210,50
Bertioga	44.725	27.878	62,30	110,60
Mongaguá	41.783	25.327	60,60	101,00
Praia Grande	199.947	104.912	52,50	76,10
Itanhaém	67.077	34.857	52,00	112,20
Ubatuba	59.705	30.036	50,30	223,60
Peruíbe	40.055	17.732	44,30	139,70
Caraguatatuba	64.578	27.902	43,20	172,60
Águas de S. Pedro	2.026	835	41,20	183,70
São Sebastião	43.013	16.628	38,70	197,80
Guarujá	137.453	46.347	33,70	86,40

Fonte: IBGE (2010b); Google Maps (2015).

Tulik (2001) identificou que municípios receptores normalmente estão localizados no litoral, no interior ou nas imediações da RMSP, e são reconhecidos pela demanda como destinos de fim de semana. A autora identificou uma relação entre zonas com forte potencial emissor e zonas de cinturão e segundas residências, como ocorre na RMSP.

O movimento relativo ao mercado de segundas residências nos arredores da RMSP deu-se no sentido de encontrar locais com amenidades naturais como matas preservadas, represas, lagos e outras do gênero, que garantissem aos compradores uma experiência rural e bucólica a poucas dezenas de quilômetros da metrópole (RODRIGUES, 1997; TULIK, 2001). De acordo com Rodrigues (1997), essas casas passam a ocupar locais com significativa cobertura vegetal, próximos de represas e outros cursos d'água ou nas proximidades das principais rodovias de acesso à cidade, cenário este claramente observado em nosso objeto de estudo.

Nesse sentido, indo ao encontro da afirmação de Gartner (1987), de que é muito comum que recursos hídricos (praias, rios, represas etc.) sejam um dos principais atrativos das zonas de concentração de segundas residências, por serem recursos com alto potencial recreativo e beleza cênica, confirma-se a expressividade dos municípios de Ibiúna, Piedade e, em menor medida, São Roque no que diz respeito à existência de segundas residências. Em Ibiúna, em particular, onde se

²⁶ As informações relativas às distâncias entre os municípios e a cidade São Paulo foram obtidas junto ao Google Maps, por meio do cálculo efetivo da distância para trajetos percorridos em veículos automotores.

localiza a maior parte dos condomínios do entorno da Rodovia Bunjiro Nakao, mais de um quinto dos domicílios destina-se a uso ocasional (IBGE, 2010a).

Tabela 13. Representatividade das segundas residências nos municípios da zona de estudo e distância em relação à cidade de São Paulo – 2010

Município	População (nº absoluto)	Total de domicílios (nº absoluto)	Total de domicílios de uso ocasional (nº absoluto)	Proporção domicílios não ocupados (%)	Distância da cidade de São Paulo (km)²⁷
Ibiúna	71.228	34.065	9.092	26,70	71,40
Piedade	52.214	19.882	2.678	13,50	99,60
São Roque	78.873	29.281	3.454	11,80	68,50

Fonte: IBGE (2010b); Google Maps (2015).

Historicamente o estado de São Paulo possui um número reduzido de estudos e pesquisas voltados à estruturação, planejamento e desenvolvimento do setor de turismo. Langenbuch (1977), no final da década de 1970, fez um estudo pioneiro do turismo nos municípios paulistas, que não apenas originou resultados que seguem válidos até os dias de hoje, como também lançou luz à importância do mercado de segundas residências neste estado. Este estudo foi feito logo após o Censo Demográfico de 1970, quando, pela primeira vez, foi registrado pelo IBGE o que pode ser entendido como residências secundárias, as quais foram incluídas entre os domicílios fechados²⁸ (TULIK, 2001).

Langenbuch (1977) afirmava, à época de seu estudo, que o turismo integrava de modo importante a base econômica de diversos municípios paulistas, garantindo tanto ingressos financeiros para a gestão pública municipal e empresariado, como a subsistência de parte da população, por meio da geração de empregos. No entanto, entende que cidades com vocação turística não podem ser identificadas com base em características demográficas de sua população residente, e sim pelo uso da cidade por uma clientela de fora, informação esta que em muitos casos não está mensurada ou se pode obter, dificultando a identificação de municípios com um mercado turístico significativo.

²⁷ As informações relativas às distâncias entre os municípios e a cidade São Paulo foram obtidas junto ao Google Maps, por meio do cálculo efetivo da distância para trajetos percorridos em veículos automotores.

²⁸ Domicílios “que serviam ocasionalmente de moradia (casa de praia ou campo, normalmente usada para descanso de fim de semana ou férias) e cujos moradores não estavam presentes na data do censo” (IBGE, 1975).

Frente à escassez de dados disponíveis e com o intuito de identificar e dimensionar as “áreas especializadas na função turística” no estado de São Paulo, Langenbuch (1977) procedeu à avaliação relativa da capacidade de alojamento turístico, tomando como base principal a taxa de função turística de Defert, que mede a proporção entre o número de leitos turísticos e o número de habitantes de uma determinada região.

Langenbuch (1977) aplica a taxa de função turística de Defert para os municípios do estado de São Paulo, utilizando o município como unidade territorial básica da pesquisa e buscando identificar a capacidade de alojamento total de cada um deles, dividida em “alojamento em hotéis” e “alojamento em residências turísticas”. Para o cálculo do número de leitos em residências turísticas foi considerada uma média de quatro leitos por residência, com base em dados de ocupação residencial no estado de São Paulo, fornecidos pelo IBGE à época (LANGENBUCH, 1977).

O autor identificou um total de 45 municípios turísticos no estado de São Paulo, tendo por base o total de 571 municípios paulistas existentes à época (LANGENBUCH, 1977). Estes, por sua vez, foram divididos pelo autor nos seguintes agrupamentos regionais homogêneos de municípios (LANGENBUCH, 1977), os quais são ilustrados no mapa apresentado na Figura 2:

- Litoral Norte (4 municípios)
- Litoral Santista (3 municípios)
- Litoral Centro-Sul (4 municípios)
- Litoral Sul (1 município)
- Cinturão Circunmetropolitano (19 municípios)
- Municípios interioranos de atrativos banais (5 municípios)
- Municípios interioranos de atrativos específicos (9 municípios)

A presente análise foi centrada nos municípios que compõem o objeto deste trabalho e que figuravam no estudo de Langenbuch (1977), quais sejam, Cotia, Ibiúna e São Roque. O município de Piedade apresentava um volume incipiente de alojamentos turísticos na época da pesquisa, motivo pelo qual não foi identificado como um município turístico. A tabela que segue mostra a aplicação da taxa de Defert para os referidos municípios (Tabela 14).

Tabela 14. Aplicação da taxa de Defert aos municípios da zona de estudo – 1977

Município	Capacidade de alojamento: nº de leitos turísticos						Popul. Resid. (habit.)	Taxa Função Turística	
	Hotéis		Resid. Turísticas		Total Categ. ³⁰	Taxa		Categ. ³¹	
	Nº	%	Nº	%					
Cotia	32	0,11	2.859	98,89	2.891	4	30.957	9,3	5
Ibiúna	20	0,98	2.029	99,02	2.049	4	24.410	8,3	5
São Roque	84	2,37	3.461	97,63	3.545	4	37.108	9,5	5

Fonte: Adaptado de Langenbuch (1977, p. 13-14).

No caso dos três municípios, identificou-se uma oferta de leitos quase que totalmente baseada em residências turísticas (entre 97 e 99% do total de leitos oferecidos) e, em função da proporcionalidade de leitos turísticos em relação à população total, o turismo nesses municípios foi identificado como tendo função secundária, porém, ainda significativa no município (Categoria 5).

O panorama identificado pelo estudo foi bastante parecido para todos os municípios do Cinturão Circunmetropolitano, com uma participação dos leitos em residências turísticas variando entre 95 e 100% do total de leitos. Além disso, a totalidade dos municípios foi, da mesma forma que aqueles citados anteriormente, classificada como Categoria 5 em termos de função turística.

³⁰ Langenbuch (1977) utilizou os seguintes parâmetros para categorizar os municípios em termos de capacidade de alojamento total: Categoria 1: 40.000 leitos e mais, Categoria 2: 10.000 a 39.999 leitos, Categoria 3: 4.000 a 9.999 leitos, Categoria 4: 1.700 a 3.999 leitos, Categoria 5: 600 a 1.699 leitos, Categoria 6: 0 a 599 leitos.

³¹ Langenbuch (1977) utilizou os seguintes parâmetros para categorizar os municípios de acordo com o resultado da taxa de função turística de Defert: Categoria 2: 100,0 a 299,9 (turismo: função predominante do município), Categoria 3: 50,0 a 99,9 (turismo: uma das principais funções do município), Categoria 4: 25,0 a 49,9 (turismo: função importante do município), Categoria 5: 8,0 a 24,9 (turismo: função secundária, mas ainda significativa do município), Categoria 6: inferior a 8,0, desde que a taxa referente isoladamente aos hotéis seja igual ou superior a 3,0 (turismo: função de importância reduzida, mas perceptível).

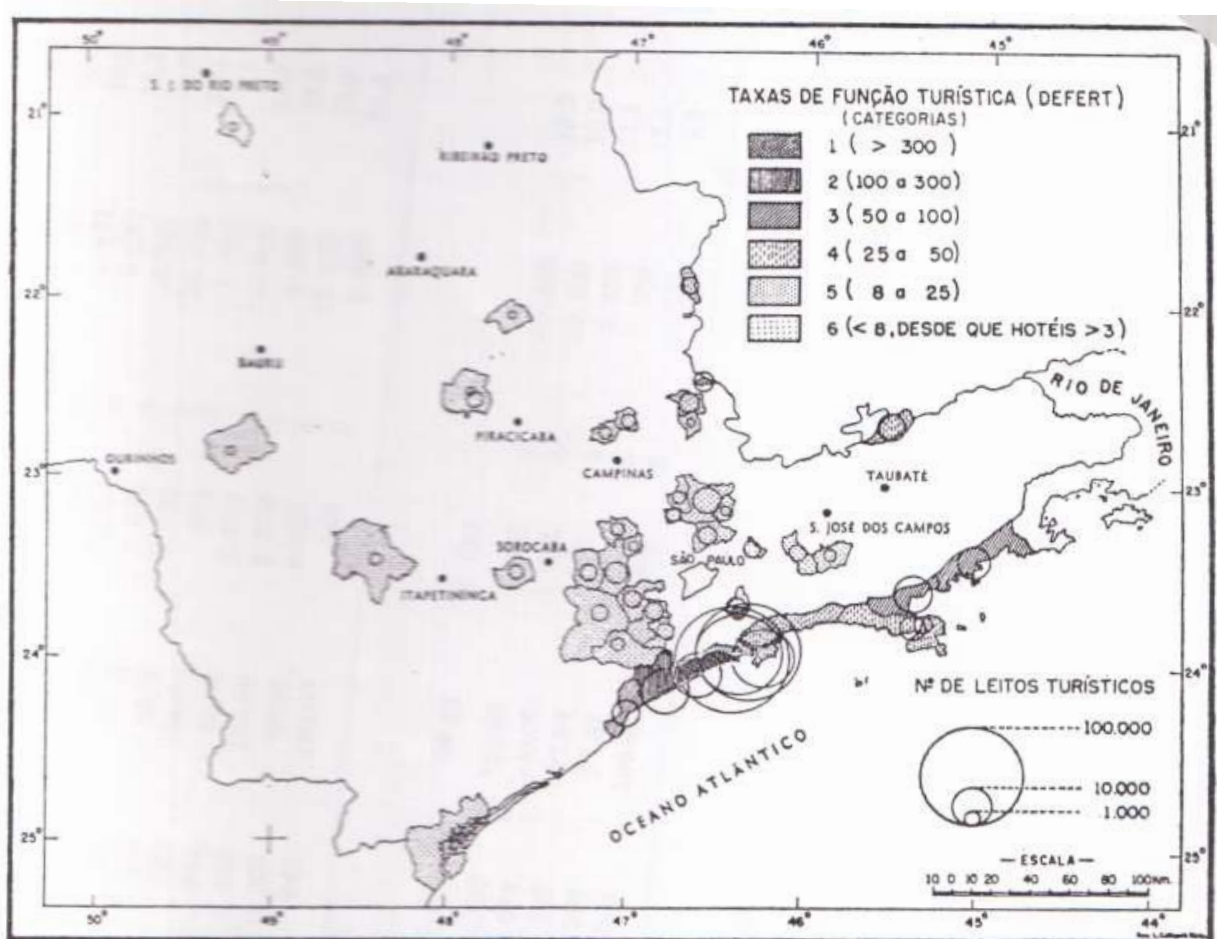


Figura 3. Função turística avaliada de modo relativo (taxa de Defert) e absoluto (nº de leitos) nos municípios turísticos do estado de São Paulo

Fonte: Langenbuch (1977).

Esses resultados bastante homogêneos levaram a interessantes análises sobre a configuração turística dos municípios do Cinturão Circunmetropolitano de São Paulo, reforçando a importância do fenômeno de segundas residências nessa zona, e ilustrados pela Figura 3. Langenbuch (1977, p. 14) identificou que, nestes municípios, cidade e zona rural se complementam, formando um todo funcional; “[...] o turismo concentra-se essencialmente na zona rural, mas as respectivas sedes funcionam como centros de prestação de serviços (mesmo que banais) aos turistas [...]”.

Em uma parcela significativa dos municípios turísticos do estado de São Paulo, mas particularmente naqueles que compuseram o Cinturão Circunmetropolitano de São Paulo, “[...] o turismo praticamente se restringe às atividades desenvolvidas em chácaras de recreio ou em ranchos de pesca pelos respectivos proprietários, seus

familiares e convidados” (LANGENBUCH, 1977, p. 16). Estas, complementa o autor, em muitos casos se situam em loteamentos instituídos em condomínios, com o acesso absolutamente fechado a não proprietários e seus convidados (LANGENBUCH, 1977).

Nesses municípios, os hotéis inexistem ou são escassos, e turistas ou excursionistas que não possuem uma segunda residência própria ou para visitar muitas vezes não encontram condições de fazer turismo no local, até porque em muitos casos as atrações turísticas são inexistentes, havendo apenas alguns equipamentos de lazer e entretenimento de caráter cotidiano (LANGENBUCH, 1977; TULIK, 2001).

Em função dessas características, tem-se que o Cinturão Circunmetropolitano de São Paulo em especial, e os municípios turísticos do estado de São Paulo como um todo, apresentam uma predominância do que Langenbuch (1977) denomina como “turismo particular” em detrimento ao “turismo público”. Em suas palavras:

Dada a grande preponderância de leitos em residências turísticas sobre leitos hoteleiros no conjunto dos 45 municípios turísticos paulistas (97,07% e 2,93%, respectivamente), é fácil perceber o predomínio do turismo particular. Esse representa a modalidade onipresente no Estado (LANGENBUCH, 1977, p. 18).

Geralmente, como apreendido e discutido por Langenbuch (1977, p. 17), “[...] o conceito de “turismo” se vê circunscrito ao *turismo público*”, o qual “[...] pressupõe a existência de atrações usufruíveis ou visitáveis, de um equipamento de entretenimento específico, capazes de preencher o tempo e de satisfazer as aspirações de lazer dos forasteiros” (LANGENBUCH, 1977, p. 19). É este tipo de estruturação turística que é facilmente percebida pelo grande público, fundamentalmente por basear-se em atrações disponíveis a qualquer pessoa interessada, que podem ser amplamente divulgadas, e em geral respaldada por uma oferta de alojamento hoteleiro que torna fácil a identificação daquela como uma localidade turística (LANGENBUCH, 1977).

O turismo particular, por sua vez, pressupõe o uso prioritário de estruturas privadas; em grande medida, de segundas residências. Como afirma Langenbuch (1977, p. 32) sobre esse tipo de turismo, “quando desenvolvido no interior de chácaras recreativas, o turismo particular pode assumir um caráter discreto,

passando então despercebido a observadores não muito familiarizados com a região”.

Langenbuch (1977) deixa essa diferenciação bastante clara em seu estudo, ao avaliar o grau de capacidade dos municípios para o turismo público. Para tanto, leva em consideração, além dos dados estatísticos relativos ao número de leitos, também uma avaliação técnica objetiva de quesitos relativos à estrutura de hospedagem, alimentação e entretenimento, além da divulgação nos principais documentos/veículos de informações turísticas da época (Guia 4 Rodas, classificação do Governo do Estado de São Paulo, Plano de Turismo do Recôncavo). O autor divide os municípios em 6 categorias, sendo que as categorias de 1 a 4 identificam aqueles municípios onde há ocorrência de turismo público e particular, sendo o primeiro mais significativo; a categoria 5 classifica aqueles municípios com ocorrência tímida de turismo público e turismo particular prioritário; e a categoria 6 diz respeito aos municípios com ocorrência exclusiva de turismo particular.

A maior parte dos municípios turísticos de São Paulo foi classificada como categoria 5 ou 6, com grande concentração dessa classificação entre os municípios do Cinturão Circunmetropolitano de São Paulo. Dentre os municípios situados na zona abarcada pelo objeto deste estudo, Cotia recebeu classificação 5, enquanto Ibiúna e São Roque receberam classificação 6 (LANGENBUCH, 1977, p. 23-24).

Langenbuch (1977) conclui que, no caso do estado de São Paulo, e em particular da Região Circunmetropolitana de São Paulo, a diferenciação entre turismo público e turismo particular deve ser mantida, dado o caráter distinto de ambos os fenômenos e a grande expressividade do turismo particular. O estudo identifica como turísticos alguns municípios que até então não eram considerados como tal por entes públicos e privados do turismo, municipais ou estaduais, justamente pelo tratamento dado ao turismo particular.

Langenbuch (1977) faz conclusões importantes sobre o turismo paulista em sua pesquisa, fortalecendo a importância de análise do fenômeno das segundas residências. O autor afirma que o turismo paulista é geograficamente polarizado pela RMSP, tendo se estruturado em função deste mercado emissor em particular, tanto que a maior parte dos municípios turísticos está localizada muito próxima à cidade

de São Paulo; em média, os leitos turísticos estão situados a 78,5 km do centro da capital (LANGENBUCH, 1977).

Apesar do estudo de (LANGENBUCH, 1977) ter sido feito em meados da década de 1970, especificamente no que diz respeito à existência e importância do fenômeno das segundas residências no entorno da RMSP ele segue atual. No início da década de 2000, Tulik (2001) empreende um novo estudo deste fenômeno no estado de São Paulo, tendo como base o trabalho de Langenbuch (1977) e chegando a conclusões bastante similares às daquele autor, como evidenciado na síntese que segue:

No Estado de São Paulo, a capital, com alguns municípios mais populosos da região metropolitana, polariza a emissão de fluxos de fim de semana que respondem pelo desenvolvimento de uma ampla faixa de residências secundárias em seu entorno. A capital foi, também, o ponto de partida para a primeira onda de residências secundárias que se definiu junto a um grande centro paulista, como resposta ao crescimento populacional e à expansão urbana. O fenômeno assim desencadeado pode ser entendido como o início de um processo que se desenvolveu impulsionado pela urbanização e pelo turismo de massa e que, posteriormente, se definiria com a industrialização de São Paulo [...] (TULIK, 2001, p. 72).

Tulik (2001) identificou que o território paulista concentrava os valores mais expressivos de segundas residências do país, sendo responsável por 27,32% do total de segundas residências do Brasil, e 52,28% daquelas do Sudeste. A autora constatou que, de acordo com o Censo de 1991, havia uma residência secundária para cada 69 habitantes do estado de São Paulo.

O estudo de Tulik (2001) analisou a representatividade das segundas residências nos municípios paulistas a partir do cálculo do “Índice de Participação Percentual de Residências Secundárias em Relação ao Total de Domicílios”, obtido pelo cálculo da porcentagem de residências secundárias³² em relação ao total de domicílios ocupados³³. O estudo empírico definiu 5 categorias de análise,

³² O número de residências secundárias foi considerado equivalente ao número de domicílios de uso ocasional apresentado pelo IBGE no Censo 1991. O IBGE classifica como domicílio de uso ocasional “o domicílio particular permanente que na data de referência servia ocasionalmente de moradia. Ou seja, são aqueles usados para descanso de fins de semana, férias ou outro fim, mesmo que, na data de referência, seus ocupantes ocasionais estivessem presentes” (IBGE, 2010c).

³³ A metodologia da autora foi baseada nos estudos de Michaud (1985). Referências detalhadas podem ser obtidas em Tulik (2001).

considerando o percentual de segundas residências existentes em cada município paulista, em comparação ao total de residências existentes. Essas categorias variaram de “até 5%” (incipiente) a “mais de 40,1%” (excepcional).

A autora identificou que os locais de concentração de residências secundárias no estado de São Paulo normalmente se estruturam em torno de atrativos naturais e regiões de montanha, com predomínio na zona rural, em detrimento às áreas urbanas. O papel da capital paulista e da RMSP como um todo é ressaltado:

A distribuição de residências secundárias no território paulista reflete seu intenso desenvolvimento urbano, polarizada pela região metropolitana de São Paulo, que alcança o interior. De modo geral, áreas de concentração de residências secundárias aparecem intercaladas com manchas de índices incipientes (até 5%), assinaladas pela presença dos mais expressivos centros populacionais do Estado [...]. Admite-se, portanto, que existe uma relação entre emissores e centros urbanos desenvolvidos, em torno dos quais se definem os receptores (TULIK, 2001, p. 44).

De acordo com Tulik (2001), caracterizam-se como emissores de usuários de segundas residências principais no estado de São Paulo os seguintes grupos de municípios: São Paulo, Campinas, São José dos Campos e Sorocaba. No caso do grupo São Paulo, composto pelos municípios da RMSP e, portanto, foco de nosso estudo, as conclusões de Tulik (2001) corroboram em todos os aspectos os achados de Langenbuch (1977) na década de 1970:

Esse conjunto de municípios caracteriza-se pelo extraordinário desenvolvimento econômico e por constituir uma enorme aglomeração urbana, servida por um sistema de transportes que, a partir da capital, se irradia em todas as direções. Nesse espaço, portanto, estão reunidas todas as condições que definem um emissor, o que justifica a presença do cinturão de residências secundárias no seu entorno, recuando ou transformando-se, conforme a marcha da urbanização, que também responde, com a tecnologia dos transportes, pela expansão de novas áreas alcançadas pelo turismo de fim de semana (TULIK, 2001, p. 51).

Especificamente no que diz respeito aos municípios que constituem a zona de abrangência deste estudo, Ibiúna apresentava, de acordo com o Censo de 1991, 22,75% de domicílios classificados como de uso ocasional, sendo caracterizado, por isso, como um município com forte índice de segundas residências por Tulik (2001). Já o município de São Roque foi categorizado como um município com densidade

média de segundas residências (13,74% do total de domicílios), bem como Vargem Grande Paulista (11,99%); o município de Piedade, por sua vez, foi classificado como fraco (8,84%) (TULIK, 2001). Os dados do Censo Demográfico de 2010 (mostrados na Tabela 13), no entanto, mostram uma evolução no mercado local de segundas residências, com percentuais de 26,7% e 13,5%, respectivamente, elevando assim o município de Piedade a um índice médio de segundas residências. Já o município de São Roque manteve a densidade média de segundas residências, passando de 13,74% em 1991 (TULIK, 2001), para 11,8% em 2010.

O avanço da urbanização na RMSP e seu impacto sobre o uso e organização do espaço nos municípios lindeiros à RMSP causa forte impacto na zona abarcada pelo objeto de estudo, inclusive ao enfocar o mercado de segundas residências. Tulik (2001) em seu estudo, no início dos anos 2000, já havia identificado este movimento nesta região, ao analisar dados históricos de distribuição de segundas residências. De acordo com a autora, de 1970 até 1991 percebe-se um movimento no sentido de ampliação dos municípios redutos de segundas residências, dando indícios de um avanço da urbanização da RMSP, como é o caso da relação entre Cotia e Vargem Grande Paulista (TULIK, 2001). Isso segue ocorrendo até os dias atuais e, como diz Tulik (2001, p. 77), “é São Paulo chegando à periferia”, em um processo de mudança constante nas fronteiras das segundas residências e das residências permanentes no entorno da metrópole paulista.

A zona de estudo abarcada por esta pesquisa, portanto, aparenta ser um local claramente impactado pelas atividades de lazer e turismo da população originária da metrópole paulista, a principal polarizadora desta atividade no estado de São Paulo. Os dados estatísticos disponíveis sobre esta região, apesar de indicarem um movimento de evolução do mercado de segundas residências, não dão conta da magnitude deste fenômeno na atualidade. Os dados empíricos apresentados nos capítulos posteriores reforçarão e atualizarão a visão de Langenbuch (1977) e Tulik (2001).

4 ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO NA RODOVIA BUNJIRO NAKAO

O espaço é apropriado pelo capital e, a partir das dinâmicas produtivas, transformado em mercadoria e disponibilizado ao mercado para ser consumido. O movimento de uso, produção e comercialização do espaço, materializado por sua crescente fragmentação para viabilizar o processo de sua venda, leva a seu consumo (COSTA, 2012).

O espaço é produto das forças e meios de produção, além de também fazer parte destes meios, o que lhe confere uma característica distinta das demais mercadorias. Além de haver um espaço onde ocorre o consumo, há também o consumo do próprio espaço, tendo este como objeto. Como exemplifica Gottdiener (1997), isso pode ser ilustrado pelo turismo, atividade na qual o próprio meio ambiente é consumido através da recreação, ou pela relocação dos negócios devido a atrativos naturais. Deste modo, o próprio *design* espacial pode ser convertido em mercadoria, juntamente com a terra.

Como afirma Costa (2012, p. 149) “[a] produção do espaço, portanto, dá-se cotidianamente, nas ações dos sujeitos sociais, dos mais hegemônicos aos hegemonzados”. É um processo de produção que, por suas características, não pode ser pensado no sentido restrito de produção e consumo de coisas; ao contrário, deve partir de uma concepção mais ampla, que considere a reprodução das relações de produção, e não meramente a produção de um objeto (COSTA, 2012).

Complementando essa ideia, Gottdiener (1997, p. 127) afirma que “o espaço é uma localização física, uma peça de bem imóvel, e ao mesmo tempo uma liberdade existencial e uma expressão mental”; ou seja, ao mesmo tempo em que é local geográfico da ação, o espaço também cria a possibilidade social de engajar-se na ação. Por este motivo, os interesses em torno da produção e do consumo do espaço estão em todos os níveis da sociedade – econômico, político e cultural –, engajando os mais variados sujeitos sociais (GOTTDIENER, 1997), conforme corroborado pelas ideias de Costa (2012).

Nesse sentido, Costa (2012, p. 148) afirma que o espaço é visto como lugar da reprodução das relações sociais de produção: “são essas relações (sociais) de produção que dão sentido ao espaço; elas o *produzem* ao mesmo passo em que também são *produzidas* por ele”.

Gottdiener (1997, p. 133), em outros termos, explica que o espaço “recria continuamente relações sociais ou ajuda a reproduzi-las”. Para ele, o espaço “tem a propriedade de ser materializado por um processo social específico que reage a si mesmo e a esse processo”. Nesse entendimento, o espaço é, então, ao mesmo tempo, “objeto material ou produto, o meio de relações sociais, e o reprodutor de objetos materiais e relações sociais”. A espacialidade, portanto, é parte das forças e das relações de produção “e da maneira pela qual [estas] interagem [com] os níveis ou estruturas da sociedade” (GOTTDIENER, 1997, p. 160).

A lógica por trás do processo de produção do espaço cria determinações territoriais, as quais partem de processualidades histórico-espaciais e colocam os elementos formadores do território em movimento (SOUZA, 2016). Sobre as determinações espaciais, diz Souza (2016):

As determinações são o “estado” e o “movimento” das lógicas de apropriação espacial. O “estado” representa uma situação dada dos elementos constitutivos do território – normas, identidade, símbolos e relações de poder [...] – e o movimento se refere às forças efetivas em confronto, as intencionalidades das classes sociais em um devir constante e contraditório.

O espaço, como afirma Costa (2012), é uma mercadoria de grande valor, sendo que o setor da propriedade constitui a linha de frente da produção espacial. Como consequência, as contradições do capitalismo e suas relações sociais por vezes antagônicas se manifestam de forma evidente no processo de produção e consumo do espaço, já que “(...) a propriedade da terra constitui um meio de adquirir riqueza sob as relações sociais capitalistas, exista ou não uma classe de proprietários de terra” (GOTTDIENER, 1997, p. 164).

Nesse cenário, tem-se que as relações sociais que regem as atividades associadas ao espaço são também contraditórias, uma vez que “os usos do espaço para fazer dinheiro estão em permanente conflito com a instituição da propriedade privada” (GOTTDIENER, 1997, p. 129). As intencionalidades dos agentes envolvidos

com a produção e comercialização do espaço são múltiplas e diversas, suscitando a formação de uma complexa rede de interesses cujo movimento consolida e altera as condições das determinações territoriais (SOUZA, 2016), corroborando a afirmação de que “o espaço constitui uma presença multifacetada na estrutura social do capitalismo” (GOTTDIENER, 1997, p. 166).

Os agentes envolvidos com a produção do espaço são diversos: proprietários de terra, classes organizadas em torno da terra – incorporadoras, imobiliárias, mercado financeiro etc. –, trabalhadores que fornecem sua força de trabalho no processo de conversão da terra e próprio Estado capitalista, entre outros. Cada um desses agentes possui intencionalidades próprias, sendo que suas forças e conflitos de poder se expressam nas determinações territoriais (SOUZA, 2016), as quais definem o processo de transformação e produção do espaço. Além disso, há de se levar em consideração os interesses do espaço social – cultura, política e economia – que também influenciam o processo de produção do espaço. (ARRAIS, s/d; GOTTDIENER, 1997)

Os valores de uso e de troca são distintos para cada um desses agentes e os bens imóveis, como consequência, assumem diferentes significados para cada grupo (ARRAIS, s/d). A definição de bens imóveis de Gottdiener (1997) evidencia essas relações:

Definirei bens imóveis aqui como o meio ambiente espacial – constituído de terra desenvolvida e não-desenvolvida – isto é, as estruturas edificadas sobre a terra e as melhorias de infraestrutura de portos, estradas, linhas de serviços públicos e calçamentos que circundam essas estruturas, as quais são fornecidas por um mercado imobiliário específico. [...] O bem imóvel sob o capitalismo é um produto social que não pode ser separado das forças ou instituições econômicas, políticas e culturais, como, por exemplo, as do capital financeiro, que administram e regulam os usos do espaço (GOTTDIENER, 1997, p. 179)

O mercado imobiliário³⁴, a infraestrutura de apoio e os agentes sociais envolvidos, deste modo, criam uma mercadoria – os bens imóveis – cuja viabilidade deixa de ser função do valor intrínseco da terra, como no caso da agricultura. Ao contrário, o valor do bem imóvel é dado pelo próprio espaço e pelo conjunto de

³⁴ Entende-se mercado imobiliário como “aquela parcela do mercado que está diretamente ligada ao negócio fundiário e imobiliário”, de acordo com definição de Arrais (s/d, p. 11).

decisões relativas à localização, como afirma Gottdiener (1997). Nesse sentido, uma estratégia bastante comum dos agentes ligados a este mercado é “(...) estimular a produção de qualidades diferenciais possíveis de serem fragmentadas, comercializadas aos pedaços” (ARRAIS, s/d, p. 13).

Gottdiener (1997) define cinco categorias de agentes envolvidos com o setor de propriedade: proprietários rurais de terra não-desenvolvida, especuladores de terras, empreendedores, construtores e proprietários de terra desenvolvida, cada qual com interesses particulares e tempos distintos para viabilização dos negócios, criando um ambiente de alta complexidade e diversas contradições. Isso fica muito evidenciado na descrição feita pelo autor:

Embora alguns desses indivíduos estejam interessados na transferência rápida – construtores, por exemplo –, outros se contentam em esperar dez anos ou mais para realizar um investimento na terra. Além disso, enquanto alguns investidores na terra se servem da venda de outros ativos para financiar suas aventuras, a maioria usa o dinheiro de outras pessoas, empenhando-se num complexo processo de financiamento que envolve várias instituições, como bancos, companhias fiduciárias, associações de poupança e empréstimo e corporações de desenvolvimento. Além disso, cada um desses investidores pode fazer com que o mesmo pedaço de terra assuma vários usos que dependem do contexto social. Finalmente, além desses atores espaciais diretos, há uma admirável infraestrutura organizada em torno das atividades de circuito secundário, especialmente agentes financeiros como banqueiros, empregados de companhias fiduciárias de empréstimos independentes e companhias de seguros, agentes do setor imobiliário, funcionários públicos locais, planejadores etc. (GOTTDIENER, 1997, p. 189-190).

De acordo com Gottdiener (1997), a força do setor da propriedade no processo de produção espacial está relacionada à forma de atuação de seus agentes, que se aglutinam em redes a fim de atingir seus objetivos:

[Essas redes constituem-se em] (...) coalizações público-privadas combinadas que abrangem também elementos do trabalho organizado e que se mantêm através de burocracias locais profundamente dependentes do crescimento. Desse modo, as atividades das redes de crescimento envolvem tanto a intervenção direta do Estado quanto uma certa relação política que serve de suporte público para o comando partidário. O governo

local necessita de legitimação política, por isso é sensível às reivindicações do cidadão (GOTTDIENER, 1997, p. 221).

No início da atuação dessas redes de crescimento, geralmente há maior concordância com relação às ações e prioridades que levam à transformação do espaço, principalmente na medida em que a conversão do circuito fundiário (solo não edificado) em circuito imobiliário (solo edificado) requer uma base expansível de capital, a qual é direcionada também para serviços públicos, comerciais, atividades de lazer e outros (ARRAIS, s/d; GOTTDIENER, 1997).

Neste primeiro momento, mercado imobiliário e Estado tendem a atuar em conjunto no processo de produção do espaço, no que Arrais (s/d, p. 11) denomina “estratégia de mobilização do espaço”, dotando o espaço de valor de troca e criando demandas diferenciais para ele. “O Estado dota as áreas [...] de infraestrutura urbana e distribui diferencialmente as redes de circulação. Os incorporadores estimulam a fragmentação do solo para diferentes usos, e mesmo a ação de grupos excluídos pode ajudar a quebrar antigos usos do solo” (ARRAIS, s/d, p. 11). Em certo ponto do processo, porém, as trajetórias do crescimento econômico e da qualidade de vida passam a divergir.

Especialmente significativa é “a capacidade relativamente descontrolada das redes” de impulsionar o crescimento, gerando uma competição de natureza especulativa que invariavelmente resulta em um processo de superprodução (GOTTDIENER, 1997, p. 223).

A atuação das redes de crescimento é notadamente observada na produção e no consumo do espaço nas regiões metropolitanas e em seu entorno. A relação entre metropolização e urbanização, passando pela questão fundiária, é inequívoca, como explica Arrais (s/d):

A análise da conversão de terras rurais em terras urbanas, do adensamento diferencial em função das centralidades e da morfologia dos sítios urbanos, da distribuição desigual da infraestrutura metropolitana, assim como da dispersão/concentração do setor industrial é suficiente, em diferentes contextos regionais, para demonstrar o vínculo entre a metropolização e a questão fundiária, pois todas essas atividades dependem da disponibilidade fundiária (ARRAIS, s/d, p. 10).

De acordo com o autor, há uma simbiose entre metrópole e áreas periféricas: “Se, por um lado, os municípios periféricos dispõem de estoques de áreas rurais, é nas metrópoles que a renda se concentra, sendo o excedente drenado para o mercado de terras dos municípios periféricos” (ARRAIS, s/d, p. 48). Essa relação, por sua vez, tem fortalecido o padrão de crescimento polinucleado atualmente identificado nas metrópoles e denominado por Gottdiener (1997, p. 19) de “desconcentração”, no qual se observa uma “(...) dispersão regional maciça de pessoas, comércio, indústria e administração pública”.

Nesse cenário, a propriedade fundiária moderna constitui-se em uma mercadoria negociada no mercado imobiliário, o que, conseqüentemente, torna-a cara (GOTTDIENER, 1997). O preço da terra, em si, deixa de ter importância e significado; “os custos, bem como os lucros [dessa mercadoria], são suportados por uma ampla gama de instituições e indivíduos associados a investimentos no ambiente construído” (GOTTDIENER, 1997, p. 180). Sobre isso, Gottdiener (1997) explica:

Sendo uma mercadoria pulverizada pelas forças econômicas e políticas do espaço abstrato, que é também suportada socialmente em seu valor, a propriedade quase sempre oferece aos investidores um incentivo de ganho pessoal, apesar de seus bem conhecidos fatores de risco. Entender esse fato requer que deixemos de encarar a terra como um componente do processo de produção com seu retorno, a renda. Em seu lugar, necessitamos de uma concepção baseada na oferta de bens imóveis sustentados pelo Estado e dotados de grande variedade de usos, em função do nível de organização social e de suas necessidades em termos de localização – e com um bom retorno, o lucro. Apesar das flutuações dos retornos financeiros dos bens imóveis, sempre se pode orientar a propriedade para outros usos e, potencialmente, fazer parecer um investimento lucrativo (GOTTDIENER, 1997, p. 184).

Um mesmo pedaço de terra pode ser utilizado de formas muito diversas, a depender de seus melhoramentos, e, do mesmo modo, pode ser comercializado por valores muito diferentes. Deste modo, “o espaço abstrato, pulverizado, apresenta possibilidades quase infinitas de valor de troca para a movimentação da terra na sociedade” (GOTTDIENER, 1997, p. 188).

Carlos (2001), e posteriormente Sobarzo Miño (2004), trabalham com o conceito de “raridade do espaço” para explicar as estratégias de transformar formas e conteúdos de parcelas de terra das cidades, com o objetivo de manter controle dos volumes disponíveis e integrá-las a um mercado específico de compra e venda para o qual a terra tem um valor mais elevado. A raridade, como explica Sobarzo Miño (2004, p. 127), “[...] está associada ao surgimento de um **espaço novo**, identificado como novos produtos imobiliários que se apresentam em oposição aos bairros já existentes [...]”. Apesar de discutido no âmbito das terras urbanas, mais especificamente da metrópole de São Paulo, o conceito de raridade do espaço pode também ser aplicado à transformação de terras rurais em terras urbanas, especialmente no caso daquelas zonas situadas nas proximidades de regiões metropolitanas, onde o processo de modificação de uso do espaço, por muitas vezes, segue uma lógica bastante similar à da metrópole.

O entendimento das variações nos preços da terra é tarefa complexa. São diversas as linhas de análise seguidas pelos autores, e muitas as variáveis discutidas como explicativas para tais variações. Souza; Nascimento e Gebara (2012), por exemplo, ao tratarem das variações nos preços da terra no Brasil durante os anos 80 e 90, indicam que foram diversas as variáveis que impactaram esse processo. Nas palavras dos autores: “[...] variáveis como taxas de inflação, preços relativos (recebidos e pagos pelos agricultores), índices de produtividade agrícola, taxas de juros, política de crédito e câmbio deram o tom nas variações de preço da terra” (SOUZA; NASCIMENTO; GEBARA, 2012, p. 41).

Rahal (2003) faz uma síntese das principais correntes existentes no que diz respeito às explicações sobre as variações nos preços da terra. A primeira delas afirma que os fatores inerentes ao setor agrícola constituem as variáveis mais importantes que impactam no preço da terra rural. Uma segunda corrente defende que o preço da terra é resultado do crédito agrícola e da concentração fundiária. Por fim, uma terceira corrente de autores defende que as variações nos preços da terra rural são consequência de variáveis gerais de interesse econômico, colocando em segundo plano as variáveis específicas do setor agrícola. Este terceiro grupo trabalha com base em dois argumentos: (a) de que a terra possui rentabilidade constante e é um ativo desejado durante períodos de queda econômica; e (b) de que a terra serviria como reserva de valor em qualquer momento do ciclo econômico.

Na visão de Sayad (1980), a terra constitui, desde a década de 1960, uma das reservas de valor preferidas da economia brasileira e, portanto, funciona como um elo entre o mercado de reservas de valor e o setor produtivo, estando sujeita a processos especulativos. De acordo com Rahal (2003), este autor desvincula a terra de sua função como fator produtivo, indicando que alterações em seu valor estariam menos relacionadas a isso do que aos processos especulativos. Nesse sentido, o preço da terra seria determinado apenas pela demanda, pois as novas ofertas representariam uma pequena parcela dos estoques; por isso, o preço da terra tenderia a se manter em elevação ao longo do tempo (SAYAD, 1980).

Já na visão de Rangel (1981), o preço da terra seria determinado majoritariamente pela oferta, a qual é influenciada pelo progresso técnico tanto na agricultura quanto na construção civil. De acordo com (EGLER, 1985, p. 113), este autor “[...] descarta a possibilidade da demanda por terras influir em seu preço [...]”, uma vez que o progresso técnico levaria a uma elevação na produtividade. Portanto, para Rangel a elevação do preço da terra teria relação com a “[...] estabilidade da renda territorial durante o ciclo econômico”.

Dentro deste ciclo, o preço da terra teria uma dupla dinâmica: por um lado, haveria o comportamento do preço da terra enquanto renda capitalizada, relacionada às variações da renda e ligada ao lucro e aos juros; por outro lado, em fases de depressão e recuperação, o preço da terra estaria ligado a uma renda que provém de processos especulativos (EGLER, 1985). Sobre isso, Souza; Nascimento e Gebara (2012) dizem que a terra rural é negociada em um mercado flexível, onde o preço é determinado pelas expectativas de ganho futuro com ela, seja em função do uso efetivo da terra, seja pelas possibilidades de valorização.

No Brasil, em particular, a estabilização econômica e a queda da inflação, ocasionadas pelo Plano Real, fizeram com que a terra momentaneamente perdesse sua atratividade como ativo especulativo durante a década de 1990. Entretanto, a partir do início dos anos 2000, a terra voltou a ser valorizada como um ativo e ter valor especulativo, em decorrência da desvalorização cambial e com o retorno da inflação, mesmo que em um nível muito menos elevado (SOUZA; NASCIMENTO; GEBARA, 2012).

O caráter especulativo da terra parece ser uma constante, tanto ao se tratar de terra urbana, quanto de terra rural. Como afirma Carlos (2004, p. 12),

os terrenos vazios na cidade e a terra improdutiva no campo, têm em comum o fato de funcionarem como reserva de valor, possibilidade de realização da renda da terra (no campo) e da valorização do valor na cidade através da produção do espaço [...].

Nardoque (2007, p. 318-319), corrobora com essa visão ao afirmar que

[...] mesmo o capitalista mantendo o monopólio sobre a terra não a fazendo produzir, mesmo sem adição de trabalho e sem produção, a demanda por terra, seja para plantar, seja para morar ou instalar outra atividade econômica, aumenta o seu valor, ou, para não fugir à teoria, aumenta seu preço.

Rahal (2003) inclusive define uma categoria de estabelecimento rural, denominada “investimento patrimonial”, cujo objetivo não é a produção, e sim a valorização do patrimônio imobiliário, de forma declarada.

A definição dos preços das terras urbanas, de acordo com Nardoque (2007), não está somente baseada na lei da oferta e da demanda. Os mecanismos coadjuvantes sintetizados pelo autor podem ser aplicados também para terras rurais cujo processo especulativo se dá em função de sua potencial mudança para o status de terra urbana, como é o caso do local enfocado no presente estudo. Ao ser oferecido em maior volume no mercado (por exemplo, quando do lançamento de um loteamento), o preço da terra aumenta, ao invés de diminuir, dado que a abundância é pontual e restrita. Os atributos específicos do terreno, por sua vez, também influenciam no preço da terra, não apenas no que diz respeito às amenidades naturais e ao relevo, mas também a qualidade e a quantidade da infraestrutura disponível. Além disso, a localização é um aspecto de valorização (ou não) da terra, de forma bastante peculiar dependendo do público-alvo e do tipo de uso pretendido para a terra.

A influência desses fatores na variação do preço da terra é claramente observada ao tratar da implantação de zonas de segundas residências em terras originalmente rurais, e comentada por diversos autores, como Langenbuch (1968), Silva e Ferreira (2007) e Tulik (2001), para citar alguns. Silva e Ferreira (2007), ao estudarem o parcelamento do solo no litoral do Ceará para a implantação de

condomínios e *resorts* de segundas residências, evidenciam a importância da localização (fora da mancha urbana) e das amenidades naturais (próxima às praias), como elementos responsáveis pela valorização dos terrenos naquele local.

Gottdiener (1997, p. 189) atenta ainda para o fato de que “o valor da terra sempre é um produto social, e sua capacidade de ser transferida com lucro continua sendo uma função do clima geral dos negócios”, bem como dos arranjos institucionais envolvendo regulamentação, subsídios e taxação da terra construída. Além disso, os distintos tipos de mercados relacionados com a terra e os bens imóveis, cada qual com sua própria lógica, influenciam a capacidade de realizar capital em investimentos na terra (GOTTDIENER, 1997).

O turismo é gerador de um desses mercados particulares de consumo e produção do espaço; as práticas da atividade turística estão intrinsicamente ligadas a isso. O turismo depende fundamentalmente disso para que ocorra enquanto atividade: “à medida que esta atividade e as demais atividades ligadas ao lazer consomem paisagens e lugares, estas têm o próprio espaço como elemento de consumo direto” (COSTA, 2012, p. 154). São indivíduos com diferentes rendas e diversos desejos, consumindo espaços distintos e propiciando a circulação de capital. Nesse contexto, as metrópoles, em particular, concentram renda que pode ser drenada para o setor fundiário e imobiliário em sua região de entorno (ARRAIS, s/d).

Nesse processo, Arrais (s/d) afirma que o surgimento dos assentamentos de segundas residências tem relação intrínseca com a expansão do tecido urbano, intensificando a relação entre fragmentação e conectividade característica das áreas metropolitanas:

Morar e viver, nesse sentido, remetem não apenas a formas distintas de sociabilidade urbana, mas também a modos específicos de acesso à habitação e ao lazer, aspectos diretamente ligados ao processo de fragmentação do espaço metropolitano e às estratégias de atuação do mercado imobiliário (ARRAIS, s/d, p. 8).

Marjavaara e Müller (2007) sugerem que o movimento em busca de segundas residências próximas dos grandes centros urbanos também influencia seus valores de mercado. Áreas localizadas a uma maior distância, nestes casos, tendem a ter valores de mercados mais baixos. Tulik (2001) foca na importância das amenidades

naturais para definição de locais e preços de terras utilizados para criação de segundas residências:

[...] as preferências recaem sobre recursos naturais: clima, superfícies líquidas (mar, represas, lagos e rios), regiões de serra e de montanha, vegetação (parques, áreas protegidas), locais históricos e áreas de ocorrência de manifestações culturais (TULIK, 2001, p. 13).

Langenbuch (1968) faz uma análise sobre o mercado de “loteamentos de chácaras recreativas” nos arredores da cidade de São Paulo em meados do século XX, evidenciando a especulação imobiliária que girava em torno desta atividade na ocasião. Embora tenham se passado quase 50 anos desde a elaboração deste texto, sua análise segue atual:

A função de recreação campestre amplia-se grandemente nos arredores paulistanos. Um fato a destacar é a grande especulação imobiliária que esta atividade ensejou, sobretudo durante a década de 1950. Loteamentos de chácaras recreativas surgiram por toda parte, alicerçados em hábeis campanhas publicitárias. Tais loteamentos, em grande parte, surgiram em áreas que já encerravam a função de recreação campestre [...]. Em vista da já avultada valorização fundiária, os loteamentos aqui se compõem em lotes muito pequenos, apresentando dimensões apenas um pouco superiores às normalmente encerradas pelos congêneres de fins residenciais [...] (LANGENBUCH, 1968, p. G+89).

Como afirma Tulik (2001, p. 11), uma “residência secundária não significa apenas garantia de alojamento, mas, também, oportunidade de investimento”. Uma oportunidade de investimento não apenas para o proprietário, e sim para uma cadeia de agentes relacionados ao mercado imobiliário rural e urbano, desde o proprietário do terreno, passando por construtor, incorporador e imobiliárias.

Os agentes imobiliários, nesse sentido, atuam em três direções: (a) valorização de novos locais a partir da instalação de infraestrutura adequada ou deslocamentos de grupos menos favorecidos; (b) ampliação do esquema de segundas residências; e, (c) processo de decomposição e recomposição de áreas, produzindo novas moradias com inovações (O’NEILL, 1986, p. 65).

Ou seja, o processo de transformação do espaço em assentamentos de segundas residências não é circunstancial. À parte do capital individual disponível para aquisição destes bens imóveis, os aspectos imobiliários, institucionais e as

características econômicas do mercado são fundamentais. Nesse cenário, o binômio lazer-campo tornou-se “(...) motor do imaginário do consumo de espaço”, como afirma Arrais (s/d, p. 17), estimulando a fragmentação e consequente especialização de áreas dos municípios periféricos para atendimento de estratos de média e alta renda originários das metrópoles.

Esta é precisamente a situação identificada na Rodovia Bunjiro Nakao e em seu entorno. Um cenário de especialização no uso e ocupação de um espaço originalmente rural, voltado ao atendimento de moradores da metrópole paulistana que buscam nos condomínios de segundas residências das imediações o escape da vida urbana durante seus momentos de lazer.

4.1 Uso e ocupação do solo na Rodovia Bunjiro Nakao e suas imediações

A análise global do uso e ocupação do solo da Rodovia Bunjiro Nakao foi realizada fundamentalmente a partir de dados e informações coletadas durante o trabalho de campo na referida área. As repetidas e longas visitas à Rodovia e seu entorno imediato permitiram apreender um importante rol de informações sobre sua configuração espacial. As informações foram coletadas utilizando cadernos de anotações, gravador de áudio, câmeras fotográficas e de vídeo, a fim de permitir o registro de todo tipo de dado considerado potencialmente relevante para análise. A isso se somou o uso de equipamento de georreferenciamento (GPS) para identificação de pontos-chave na área. Esses dados foram tratados e analisados à luz de mapas e imagens de satélite da região, possibilitando a contraposição dos dois conjuntos de informação e fornecendo elementos adicionais à análise.

A materialidade de um território, como diz Santos (2005), em grande medida se constitui em diferenças sociais, mais do que naturais. Os objetos que o compõem são dotados de intencionalidades específicas, as quais direcionarão a forma como as mudanças no território acontecem. Processos socioeconômicos acumulam-se, relações entre objetos se enfraquecem, intensificam, surgem ou desaparecem, escalas e redes são formadas e modificadas. Esse é o dinamismo que se observa

em um território, neste caso em particular, na Rodovia Bunjiro Nakao e em seu entorno imediato.

O objeto deste estudo, ao se constituir no entorno de uma Rodovia, cujo traçado abrange diversos limites municipais, está focado em relações de caráter interurbano. Apesar de lançar mais luz ao município de Ibiúna, em função da maior extensão da Rodovia estar situada na área geográfica deste município, o fenômeno estudado está diretamente ligado a relações mais amplas, que superam o âmbito intraurbano e municipal.

É preciso levar em consideração que os diversos municípios abarcados por este estudo sofrem consequências bastante distintas em termos das formas de ocupação e dinâmicas socioeconômicas do local. A análise do uso e da ocupação do solo na Rodovia Bunjiro Nakao, portanto, trata de extrapolar os limites territoriais formais de divisão municipal, a fim de se ater na dinâmica suscitada pela própria existência da rodovia.

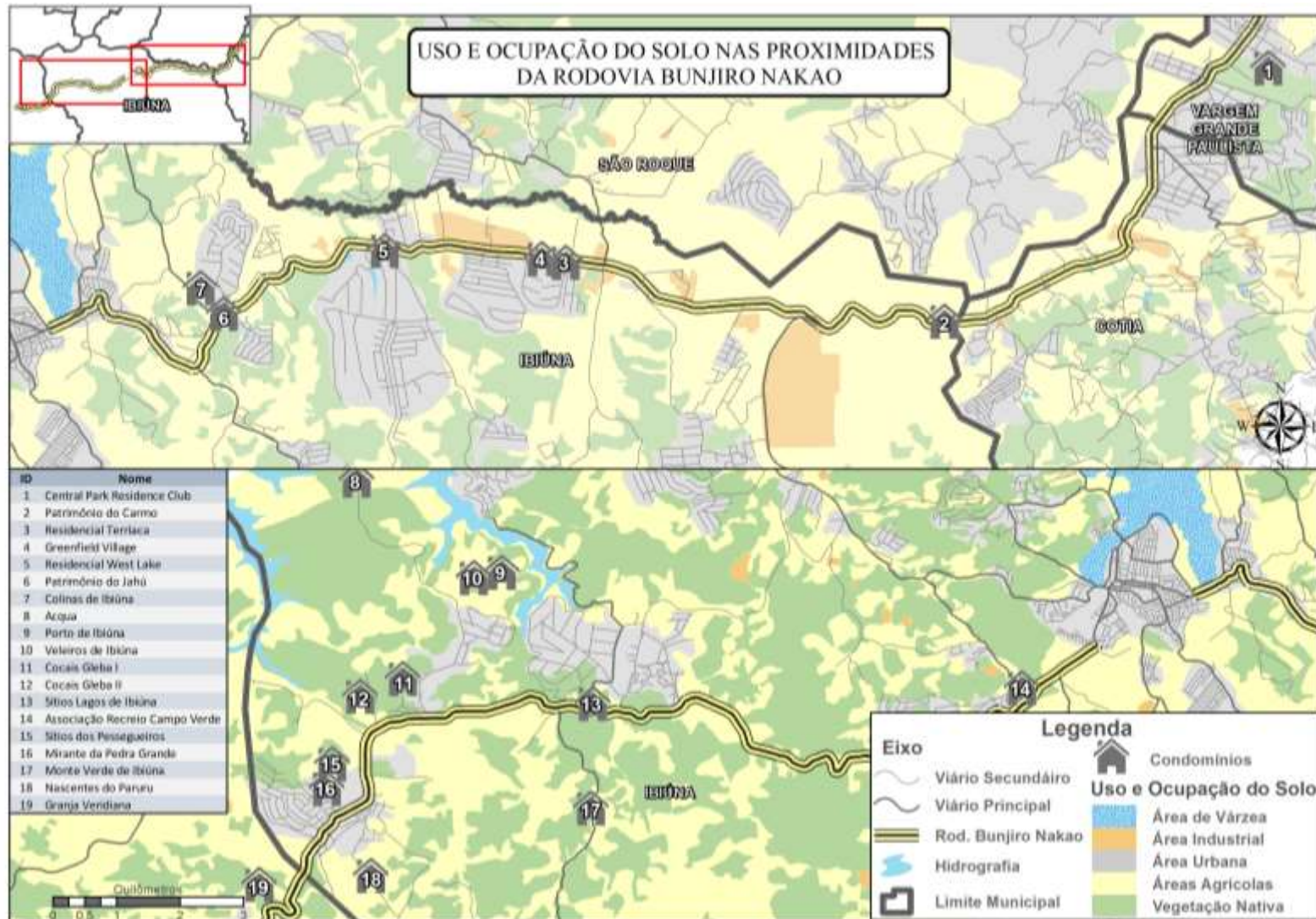
A relação entre a área de estudo e a RMSP é outro ponto que deve ser destacado. A proximidade geográfica e a intensa relação entre a Região Metropolitana e a área em questão tornam fundamental que a primeira não seja perdida de vista durante a análise. A influência de regiões metropolitanas no uso e ocupação do solo de áreas de entorno é descrita por diversos autores, entre os quais Arrais (s/d), que afirma que

independente do contexto municipal de regulação do solo [...], o incremento demográfico na metrópole reverbera nos demais municípios. Um exemplo clássico é a conversão de áreas rurais para atender à demanda solvável e à demanda não solvável das metrópoles (ARRAIS, s/d, p. 12)

A Rodovia Bunjiro Nakao é um exemplo claro das transformações ocorridas na separação entre rural e urbano, em especial nas zonas próximas a grandes centros urbanos brasileiros. Ao abordar o fenômeno das segundas residências, essa mistura de elementos fica ainda mais evidente: em uma zona majoritariamente classificada como rural, elementos de caráter claramente urbano foram se sobrepondo e adquirindo importância, criando uma mescla entre um modo de vida urbano e rural, e um ambiente no qual o rural é valorizado, porém, com todos os confortos da vida urbana.

A área de estudo é, portanto, um claro exemplo de como os papéis desempenhados pela cidade e pelo campo, se antes claros e bem definidos, tornaram-se difusos, com modos de vidas e uma organização social bastante parecidos, como discutido por Bernardelli (2006) e Rosa e Ferreira (2010), entre outros autores.

O Mapa 3, apresentado na sequência, mostra as formas de uso e ocupação do solo identificadas ao longo da Rodovia Bunjiro Nakao.



Mapa 3. Uso e ocupação do solo na Rodovia Bunjiro Nakao e seu entorno, com indicação da localização dos condomínios de segundas residências – 2014

Fonte: Organizado por Gabriela Scuta Fagliari. Cartografia: Ciência em Mapas (2014).

Como afirma Santos (2008), atividades que se instalam ou desconcentram nos eixos e nas rodovias o fazem com intencionalidade própria, a partir da ação de agentes econômicos que possuem interesses que, em alguma medida, demandam ou dependem da localização escolhida para implantação da atividade. O entorno imediato da Rodovia Bunjiro Nakao é composto por um conjunto de zonas urbanas, agrícolas e vegetação nativa, e pontilhada por algumas zonas de uso industrial.

É interessante notar que tão próximo à RMSP, áreas de mata nativa significativas se entremeiam a espaços com ocupação produtiva de caráter rural ou urbano, fato este que explica parcialmente a grande concentração de condomínios de segundas residências, os quais têm nas amenidades naturais elementos importantes para sua constituição.

Nota-se certo grau de desigualdade entre as duas zonas da Rodovia, antes e depois do núcleo municipal de Ibiúna. O primeiro trecho da rodovia (metade superior do Mapa 3) vai desde o núcleo urbano de Vargem Grande Paulista até o núcleo urbano de Ibiúna. O segundo trecho (metade superior do Mapa 3), segue deste último ponto até o núcleo urbano do município de Piedade.

O primeiro trecho da Rodovia caracteriza-se pela existência mais significativa de áreas urbanas, sendo que todos os condomínios estão situados nesta categoria de área. No segundo trecho da Rodovia Bunjiro Nakao há um predomínio de áreas agrícolas e áreas de vegetação nativa, com pontos mais esparsos de ocupação urbana. Alguns condomínios situados nesse trecho da Rodovia, inclusive, estão dentro de áreas caracterizadas como agrícolas, ou seja, áreas rurais que ainda não foram convertidas em áreas urbanas, apesar do tipo de ocupação efetiva.

A diferença na forma de uso e ocupação do solo nos dois trechos da Rodovia parece evidenciar o processo de aproximação da RMSP em relação a esta região. A duplicação da Rodovia Raposo Tavares, há alguns anos, facilitou o deslocamento até esta região, suscitando um aumento de fluxos de negócios, produtos e serviços. Pouco a pouco, teve início uma ampliação das plantas industriais, galpões e outras estruturas/negócios voltados para o atendimento de necessidades da metrópole paulistana. É possível que a futura duplicação da Rodovia Bunjiro Nakao estimule ainda mais a expansão dos negócios ao largo da Rodovia, gerando uma tendência

de que o padrão de uso e ocupação do solo no segundo trecho dela passe a se assemelhar mais àquele padrão do primeiro trecho da rodovia.

Sobre esses achados, diz Moreira (2012, p. 131):

A realidade da MRG de Piedade³⁵ demonstra que as demandas urbanas – citadinos da RMSP e de Sorocaba – afetaram direta e indiretamente a configuração espacial dos municípios. É notável a presença de atividades turísticas e recreativas localizadas nas principais vias de acesso a esses dois grandes centros urbanos consumidores, como a SP-250³⁶ e SP-079³⁷ [...].

Entretanto, no momento atual fica evidente o maior isolamento dos núcleos populacionais, negócios e condomínios existentes no trecho final da Rodovia. A estrada com sinuosidade mais acentuada e, portanto, maior dificuldade de acesso, auxilia nesse processo de isolamento.

As áreas urbanas, por sua vez, estão compostas por três tipos principais de uso e ocupação: (a) sedes urbanas municipais, (b) condomínios de segundas residências; e (c) pequenos bairros urbanos dissociados da sede urbana municipal. Existe uma forte relação entre a localização dos condomínios de segundas residências e alguns desses bairros; a demanda por mão de obra gerada pelos condomínios é atendida, majoritariamente, pelo fluxo populacional residente nestes bairros.

Halseth (2004), inclusive, já identificava esse tipo de relação em seus estudos. O autor afirma que a alta densidade de residências secundárias originadas da implantação de um condomínio voltado a essa finalidade específica poderia levar, inclusive, à formação de distritos (áreas urbanas) de segundas residências, além de áreas urbanas associadas ao próprio condomínio.

As áreas agrícolas seguem correspondendo a uma parcela significativa do solo da Rodovia Bunjiro Nakao. A rodovia teve seu dinamismo econômico decorrente da produção agrícola suscitada pelos imigrantes japoneses durante a década de 1930 (MOREIRA, 2012). Com a chegada destes imigrantes, a estrutura fundiária e produtiva

³⁵ A microrregião de Piedade (MRG de Piedade) é uma microrregião do estado de São Paulo pertencente à mesorregião Macro Metropolitana Paulista. É composta por cinco municípios, quais sejam, Ibiúna, Piedade, Pilar do Sul, São Miguel Arcanjo e Tapiraí.

³⁶ Rodovia Bunjiro Nakao.

³⁷ Rodovia Waldomiro Correa de Camargo.

dos municípios de Ibiúna e Piedade foi alterada, com a divisão de parte das grandes propriedades em propriedades menores que foram comercializadas a estes imigrantes, gerando uma consequente diversificação nos cultivos agrícolas locais (MOREIRA, 2012). Essas mudanças dariam o tom da produção agrícola local que se observa até os dias de hoje.

As áreas agrícolas que possuem efetivamente produção agrícola nessa área constituem-se, em sua maioria, em propriedades familiares, de pequeno/médio porte, voltadas para a produção de hortifrutigranjeiros, em muitos casos herdados dos antigos imigrantes japoneses que ocuparam a zona nos primórdios do século 20.

Entretanto, mais do que a manutenção da produção agrícola em níveis tão significativos, em um local tão próximo à RMSP, chama atenção a multifuncionalidade do espaço rural dessa região, fato este que já havia sido apontado por Moreira (2012), em estudo realizado em 2012. Neste estudo, a autora chama a atenção para os conjuntos de atividades existentes no espaço rural da região, os quais englobam, além da produção agrícola, atividades como lazer e turismo, moradia (primária ou secundária), prestação de serviços diversos e preservação ambiental (MOREIRA, 2012). As características do uso de ocupação do solo nessa área, portanto, vão totalmente ao encontro do conceito de pluriatividade discutido por Baccarin e Souza (2012).

Como sintetizado por Moreira (2012, p. 221), “é interessante observar que a valorização do rural se deu por meio da “revalorização urbana do rural”, ou seja, as demandas urbanas impulsionaram, de certo modo, a agricultura diferenciada, o incentivo aos nichos de mercado e o desenvolvimento do turismo e do lazer”. As áreas agrícolas da Rodovia Bunjiro Nakao são multifuncionais, nas quais demandas rurais e urbanas se entremeiam, porém, sem prejudicar a existência continuada da produção agrícola original.

Em seu estudo, Rodrigues (1997) afirma que a instalação de segundas residências no entorno da RMSP gerou um processo de especulação imobiliária que levou à expulsão de grande parte dos antigos produtores agrícolas de suas terras, que em teoria teriam passado a ser ocupadas por residências de veraneio. A análise das relações entre os condomínios de segundas residências situados no entorno da

Rodovia Bunjiro Nakao, a própria rodovia e as zonas de comércio, agricultura e moradia das populações locais, entretanto, não indica a ocorrência deste impacto, ao menos de forma disseminada.

O cenário mais comumente encontrado na área de entorno da Rodovia Bunjiro Nakao é o abandono da produção agrícola por herdeiros de antigos produtores rurais. Este, tendo tido a oportunidade de estudar e formar-se em uma profissão especializada, abrem mão da terra e da produção rural, colocando-a no mercado imobiliário para usos diversos, e não obrigatoriamente para constituição de áreas de segundas residências. Os condomínios de segundas residências existentes no entorno da Rodovia, em sua maioria, foram implantados em áreas originalmente de grandes fazendas ou áreas de mata nativa sem uso e ocupação prévios à instalação do condomínio.

As áreas de vegetação nativa, por sua vez, têm ocorrência bastante importante na região, primordialmente em função das zonas de mananciais, que desde muitas décadas levou à proteção legal destas áreas. Hoje a zona é pontilhada por áreas de preservação permanente (APPs), áreas de proteção ambiental (APAs) e por um parque, garantindo alta qualidade ambiental. De forma complementar, os diversos condomínios constituídos foram responsáveis também pela manutenção de áreas verdes em seu interior; em alguns casos, estas se tornaram também importantes reservas de mata legal.

O espaço natural preservado é uma reserva de valor no mercado de segundas residências. A percepção de qualidade ambiental é um aspecto fundamental na estruturação deste mercado. Um dos aspectos mais importantes de um condomínio de veraneio de médio e alto padrão é o predomínio do verde, de cursos de água, de uma vegetação exuberante. Estes elementos criam uma percepção de alta qualidade ambiental e diferenciam o empreendimento junto ao mercado. Para os condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao, a obrigatoriedade de manutenção de áreas verdes e o alto índice de áreas naturais preservadas na região criaram diferenciais que certamente impactaram seu sucesso de mercado.

Observa-se nos padrões de uso e ocupação do solo na Rodovia Bunjiro Nakao a constituição de uma economia local que se relaciona à dinâmica das segundas residências estabelecida localmente. São negócios que surgem em função dos

condomínios, de sua criação, manutenção e fluxos associados. O mapa de uso e ocupação do solo exclusivamente, no entanto, não tem a capacidade de captar as nuances dessa dinâmica, pois essa economia local se dissemina por áreas rurais e agrícolas, ao longo de todo o traçado da Rodovia.

As manchas urbanas onde se localizam os bairros periféricos desses municípios congregam parte dos negócios e da mão de obra que atende a esses condomínios. Ao longo de todo traçado da Rodovia, em seu entorno imediatamente próximo, há uma profusão de estabelecimentos comerciais (além de um verdadeiro circuito de barracas de beira de estrada), grande parte dos quais se destina ao atendimento prioritário deste tipo de público. E, além disso, em zonas caracterizadas como áreas agrícolas estão instalados diversos negócios de lazer e entretenimento também voltados ao público dos condomínios, como haras, pesqueiros, marinas, sítios ecológicos e tantos outros. Em alguns casos, a própria qualidade e característica dos produtos e serviços oferecidos por estes negócios deixam evidenciado seu direcionamento para o público de proprietários/usuários de segundas residências, a maior parte dos quais é procedente da RMSP.

A Rodovia Bunjiro Nakao parece ter o conjunto ideal para a consolidação deste tipo de ocupação. De acordo com Skak (2004, p. 444, tradução da autora), para a criação de zonas de segundas residências, “um ambiente natural atrativo é importante, mas também o são o clima, as amenidades culturais e a presença de um ambiente moderno com serviços de água encanada, eletricidade e comércio”. Isto é o que se observa na Rodovia Bunjiro Nakao: disponibilidade de serviços de infraestrutura, serviços, proximidade geográfica à RMSP e amenidades naturais. Não sem motivo essa zona consolidou-se num cluster de condomínios de segundas residências para os paulistanos.

O fenômeno das segundas residências constitui-se em uma atividade econômica adequada e fomentada pelo meio técnico-científico-informacional. O território integrado é uma premissa para a efetivação deste tipo de atividade. É uma atividade que, em grande parte dos casos, toma forma na área rural, porém, com um conteúdo de informações altamente dependentes da circulação, e com grande influência do modo de vida urbano.

No caso da Rodovia Bunjiro Nakao, os condomínios parecem ter tido um crescimento sustentável dentro da economia local. A forma de evolução dos condomínios de segundas residências criou uma especialização da região em termos de usos e funções do solo. Entretanto, não incompatibilizou a realização de outras atividades produtivas e o crescimento econômico do local. Autores como Escriche (2005) corroboram essa situação, reconhecendo a capacidade do processo urbanizador de segundas residências dinamizar locais economicamente deprimidos dos municípios, criando novos empregos e viabilizando um rejuvenescimento demográfico. A análise do ambiente macro pode mascarar esse impacto, porém, ao analisar em profundidade o ambiente micro, isso pode ficar evidenciado.

O crescimento dos condomínios de segundas residências na Rodovia Bunjiro Nakao aconteceu de forma equilibrada ao longo das décadas, não entrou em processo de decadência e, mais importante, não criou uma monocultura na área, permitindo que outras atividades econômicas seguissem acontecendo, e agregando um novo elemento de dinamismo econômico para a zona. Deste modo, criou-se um espaço especializado, no qual condomínios e seus serviços associados ditam a dinâmica, porém, com a existência concomitante de áreas voltadas a outras atividades.

4.2 Uso e ocupação do solo na Rodovia Bunjiro Nakao: os condomínios de segundas residências

A análise dos condomínios de segundas residências como parte do uso e ocupação do solo na Rodovia Bunjiro Nakao foi elaborada com base em dados obtidos de pesquisa empírica realizada junto aos referidos empreendimentos. Parte dos dados foi obtida a partir do levantamento de dados quantitativos, por meio de entrevistas telefônicas com os 18 condomínios existentes na rodovia. Além disso, foram utilizados dados obtidos a partir de entrevistas pessoais qualitativas – entrevistas em profundidade – com funcionários da administração de 10 condomínios. Por fim, durante o trabalho de campo foram realizadas incursões aos condomínios, para fins de caracterização de suas estruturas, informações estas também utilizadas para composição deste texto.

Os dados obtidos pelos diversos procedimentos metodológicos foram digitalizados em bancos de dados e analisados com auxílio do software Microsoft Excel e SPSS. Diferentes técnicas estatísticas foram utilizadas para análise dos dados, incluindo medidas de dispersão, gráficos de setores, coeficiente de correlação de Pearson etc. A tendência de evolução foi analisada com auxílio de regressão simples.

A diversidade nas formas de uso e ocupação do espaço ao longo da Rodovia Bunjiro Nakao é notável. Nesse cenário destacam-se de forma marcante, na zona de estudo, os usos recreativos da terra, formando o que Halseth e Rosenberg (1995) vão denominar *urban field* ou *city's countryside*, e de grosso modo pode ser compreendido como o espaço de lazer da população urbana no campo.

No caso da Rodovia Bunjiro Nakao, o uso recreativo da terra originalmente rural se dá majoritariamente pela constituição de condomínios de segundas residências, ou seja, condomínios com uso prioritário de lazer, voltados a um público de não residentes da localidade. Em seus 56 km de extensão há 18 condomínios com esse perfil de uso, conforme lista apresentada no Quadro 1.

Quadro 1. Condomínios de segundas residências localizados na Rodovia Bunjiro Nakao

Nome	Site
Acqua	http://www.acquaibiuna.com.br/
Associação Recreio Campo Verde	http://www.bomsucessoempreendimentos.com.br/
Central Park Residence Club	http://www.centralparkempr.com.br/empresa.html
Cocais	http://restcentercocais.blogspot.com.br/
Colinas de Ibiúna	http://www.colinasdeibiuna.org.br/
Granja Veridiana	http://www.granjaveridiana.com.br/
Greenfield Village	http://www.greenfieldvillage.com.br/
Mirante da Pedra Grande	-
Monte Verde de Ibiúna	www.condomonteverde.com.br
Nascentes do Paruru	www.nascentedoparuru.com.br
Patrimônio do Carmo	http://www.patrimoniodocarmo.org.br/site/
Patrimônio do Jahú	http://www.patrimoniodojahu.com.br/site/
Porto de Ibiúna	http://condominioportodeibiuna.com.br/site/auth/
Residencial Terriaca	-
Residencial West Lake	-
Sítios dos Pessegueiros	www.sitiosdosamigosdospessegueiros.com.br
Sítios Lagos de Ibiúna	http://www.sitioslagosdeibiuna.com.br/
Veleiros de Ibiúna	http://www.veleirosdeibiuna.com.br/

Fonte: Elaboração própria (2015).

Foram considerados como estando na área de influência da rodovia e, portanto, inseridos no âmbito deste estudo, todos aqueles condomínios cujo acesso

principal é feito desde os centros emissores via Rodovia Bunjiro Nakao, implicando em uma relação obrigatória entre os proprietários e a referida rodovia. Alguns condomínios – como é o caso do Acqua, Porto e Veleiros de Ibiúna não são lindeiros à rodovia, estando situados a até 6 km de uma de suas entradas, porém, tem toda sua dinâmica de acesso feita a partir da referida rodovia.

Concentradas nos municípios de Ibiúna e Piedade, e abarcando pequenas porções dos municípios de Vargem Grande Paulista e São Roque, essas urbanizações de caráter eminentemente urbano se fixam em locais com uso anterior predominantemente rural. Esses condomínios não são campo, e tampouco estão na cidade; como afirma o site de um desses condomínios, “o loteamento Patrimônio do Carmo é constituído de lotes destinados a formar núcleos urbanos”. Localizam-se na área rural, mas suas características são urbanas. Constituem um “território indefinido”, como bem explicita Sposito (2010):

Constituem um território indefinido, do ponto de vista morfológico, tanto as glebas que estão à espera de ser loteadas, porque estão compreendidas pelo perímetro urbano, como as recém loteadas, parcialmente comercializadas e, eventualmente, com paulatina incorporação de edificações nos lotes que resultaram do parcelamento da terra. Não são mais campo e não chegam a ser ainda, plenamente, cidade, podendo-se admitir então que são cidade/campo (SPOSITO, 2010, p. 124-125).

Os condomínios situados na Rodovia Bunjiro Nakao refletem a realidade dos condomínios fechados urbanos em termos de seu modo de organização, estrutura, diferenciações sociais e ruptura com o território contíguo. Adicionalmente, apresentam também os três aspectos diferenciais dos condomínios de segundas residências, quais sejam: (a) localização, em uma zona de uso prioritariamente rural; (b) restrição de acesso a amenidades naturais recreativas; e, (c) sazonalidade de uso concentrada nos finais de semana e feriados (BIELCKUS, 1977; COPPOCK, 1977; SAMPAIO, 1999).

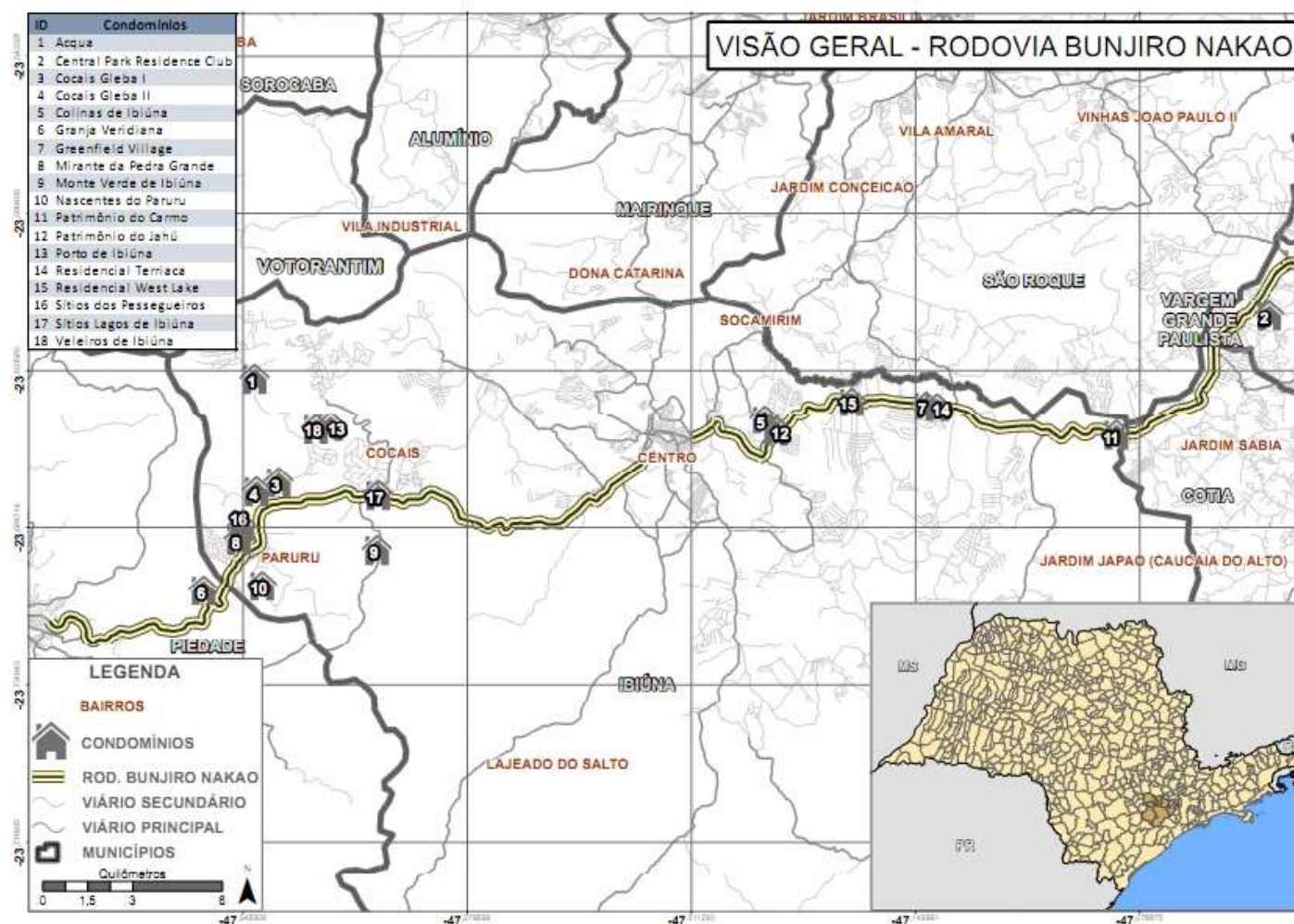
No que diz respeito à localização, todos estão situados em um espaço de uso prioritariamente rural do município, no entorno do qual se distribuem propriedades agrícolas, bairros rurais e alguns pequenos núcleos comerciais. A restrição de acesso aos condomínios limita o livre trânsito de pessoas, mas também o desfrute

de amenidades recreativas, principalmente lagos, represas e áreas com cobertura florestal preservada.

Por fim, a sazonalidade é marcada pelo intenso uso nos finais de semana e feriados, transformando-se em “áreas fantasma” durante a semana, o que impacta na forma como serviços são oferecidos e estruturas são mantidas no condomínio, bem como na oferta de produtos e serviços da região para o condomínio. No caso dos condomínios da zona de estudo, pelo menos 80% das residências são de propriedade de indivíduos que residem em outro município que não o de localização do condomínio.

De acordo com estimativas das administrações dos condomínios, a quase totalidade (cerca de 90% do total de proprietários que residem em outro município) dos proprietários de casas nos condomínios situados na Rodovia Bunjiro Nakao é residente da cidade de São Paulo e, em menor número, de outros municípios da RMSP. A grande concentração de indivíduos provenientes da região metropolitana corrobora os achados de outros pesquisadores desta temática, que afirmam que metrópoles e grandes cidades constituem zonas de concentração da demanda por segundas residências (CLENENNING; FIELD; KAPP, 2005; GIRARD; GARTNER, 1993; HALSETH; ROSENBERG, 1995). De acordo com esses autores, geralmente as zonas onde as segundas residências são implantadas possuem características que não são encontradas em ambientes urbanos, tais como locais com atividades predominantemente rurais, opções de recreação ao ar livre e entornos naturais preservados, justamente como se observa nos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao.

Os condomínios situados na Rodovia Bunjiro Nakao formam um mosaico heterogêneo e disperso, como pode ser observado na sequência, no Mapa 4. Dispersos por estarem presentes, em maior ou menor concentração, ao longo de toda a extensão da Rodovia (56 km). Heterogêneos por se dividirem em grupos com semelhanças internas, porém, notadamente diferentes entre si, conforme será abordado em maiores detalhes posteriormente. A análise do posicionamento dos condomínios chama atenção para duas extensões de aproximadamente 5 km da Rodovia, onde está concentrada a grande maioria deles.



Mapa 4. Localização dos condomínios de segundas residências na Rodovia Bunjiro Nakao – 2014

Fonte: Organizado por Gabriela Scuta Fagliari. Cartografia: Ciência em Mapas (2014).

O cenário observado na Rodovia Bunjiro Nakao, com relação à concentração de condomínios de segundas residências, ilustra os achados da literatura expostos por Halseth e Rosenberg (1995), Langenbuch (1977), Müller (2004), Sposito (2010) e Tulik (2001), entre outros, relativos à orientação desse tipo de urbanização nas proximidades de grandes núcleos urbanos, bem como a importância do crescimento do número de automóveis e a melhoria nas condições das vias de acesso para sua disseminação. Além disso, evidencia a importância da acessibilidade tempo-espço – ou seja, a distância e as condições de acesso desde o centro emissor – como o principal fator determinante para instalação da maior parte das zonas de segundas residências (COLÁS; CABRERIZO, 2004; COPPOCK, 1977; HALL; MÜLLER, 2004; TULIK, 2001).

A figura que segue (Figura 4) mostra a propaganda de um dos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao, na qual é enfatizada a proximidade da cidade de São Paulo, reforçando a ideia de que este é um diferencial importante para a comercialização, viabilização e sucesso dos empreendimentos.



Figura 4. Material de divulgação do condomínio Acqua, enfatizando a localização próxima à cidade de São Paulo

Fonte: Acqua Ibiúna (2015).

O fácil acesso desde uma via principal é fundamental para a instalação deste tipo de empreendimento imobiliário, ainda que, conforme já ressaltado, nem sempre a expectativa neste sentido seja efetivamente satisfeita. Evidentemente, pela análise do Mapa 4, a preferência é por locais imediatamente próximos à Rodovia Bunjiro

Nakao, e que tenham acesso ao condomínio diretamente a partir da própria rodovia. Nos casos em que o condomínio não está situado na beira da rodovia, há amenidades naturais importantes que justificaram sua implantação em um local um pouco mais afastado; mesmo assim, em nenhum dos casos o acesso até o condomínio ultrapassa cinco quilômetros a partir da rodovia principal.

O Mapa 4, apresentado anteriormente, evidencia ainda duas zonas com forte concentração de condomínios. A primeira delas está situada entre os quilômetros 60 e 65,5, em cuja extensão estão cinco condomínios; essa área situa-se nas proximidades da sede municipal de Ibiúna. A segunda zona de concentração, onde há um número significativo de 10 condomínios (55,5% do total), está entre os quilômetros 83 e 88 da Rodovia, já em seu trecho final e nas proximidades da sede municipal de Piedade.

Essa grande concentração de condomínios em curtos trechos da Rodovia gera, como consequência, uma situação de contiguidade entre os condomínios. A Figura 5, que segue, evidencia um exemplo do padrão de contiguidade existente entre diversos condomínios situados na Rodovia Bunjiro Nakao.



Figura 5. Exemplo de contiguidade entre os condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao

Fonte: Adaptado de Google Earth (2015).

A contiguidade entre condomínios é razoavelmente comum na Rodovia Bunjiro Nakao. Em alguns casos, como apresentado na Figura 5, os condomínios situam-se no mesmo posicionamento da rodovia, porém, em lados opostos desta. Em outros casos, os condomínios situam-se um na sequência do outro, compondo aglomerados de condomínios de segundas residências.

A Tabela 15 também evidencia a concentração dos condomínios de segundas residências na Rodovia Bunjiro Nakao, explicitando a existência de dois eixos de concentração: um primeiro eixo indo do km 60 a 66, que concentra mais de um quarto dos empreendimentos (27,8%), e um segundo eixo mais próximo à Piedade (do km 82 ao 89), onde se concentra mais da metade dos condomínios.

Tabela 15. Eixos de concentração (%) dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao, por km de acesso – 2015

Nome	Km de acesso	Eixos de concentração
Central Park Residence Club	42,0	1 (27,8%)
Patrimônio do Carmo	54,0	
Residencial Terriaca	60,0	
Greenfield Village	60,5	
Residencial West Lake	63,0	
Colinas de Ibiúna	65,5	
Patrimônio do Jahú	65,8	
Associação Recreio Campo Verde	72,5	2 (55,5%)
Veleiros de Ibiúna	82,0	
Porto de Ibiúna	82,5	
Sítios Lagos de Ibiúna	83,0	
Acqua	84,8	
Cocais	85,0	
Mirante da Pedra Grande	86,5	
Sítios dos Pessegueiros	86,5	
Nascentes do Paruru	86,8	
Granja Veridiana	88,0	
Monte Verde de Ibiúna	88,5	

Fonte: Elaboração própria (2015).

Parte dos condomínios localizados a uma distância maior da rodovia possui como diferencial um atributo natural importante. A forte concentração de condomínios nesse segundo trecho da Rodovia, apesar de seu maior distanciamento desde São Paulo e de piores condições em alguns trechos da via, explica-se pelo fato desta parte da Rodovia Bunjiro Nakao dar acesso a braços da Represa de Itupararanga, uma das principais “amenidades” naturais dessa zona. Três dos quatro condomínios mais antigos da rodovia, criados entre as décadas de

1960 e 1970 estão localizados nesse trecho da Rodovia, e tiveram como um dos principais apelos para sua constituição justamente o posicionamento próximo à represa, com a oferta de lotes com acesso direto à água.

A instalação bem-sucedida dos primeiros condomínios nessa zona, a partir da década de 1960, incentivou a criação de novos condomínios e criou uma zona de condomínios de segundas residências na porção mais distante da rodovia. Vale lembrar que a outra zona de concentração de condomínios, no trecho mais inicial da Rodovia Bunjiro Nakao, também foi fomentada pela instalação de um condomínio em particular. Em ambos os casos, a ocupação por condomínios de segundas residências foi iniciada com a instalação de condomínios de alto padrão, seguida pela instalação de um número maior de condomínios de padrão médio-alto e médio. De qualquer modo, deve-se ter em consideração que a renda é um diferencial importante no que diz respeito à instalação e ocupação destes condomínios.

De modo geral, a literatura mostra que a qualidade do acesso é requisito para existência desses condomínios. Neste sentido, e considerados os frequentes congestionamentos que a Rodovia Bunjiro Nakao vem sofrendo nos momentos de início e término dos períodos típicos de uso das residências secundárias, a duplicação da via, de acordo com as administrações dos condomínios, já vêm ampliando a procura pelos condomínios, fomentando a valorização do preço dos imóveis e terrenos. A melhoria nas vias de acesso tende a influenciar a forma de uso dos condomínios, entre outros, incentivando seu uso como residência permanente.

Nos casos dos condomínios que se distanciam um pouco da rodovia principal, fato que ocorre fundamentalmente em razão de alguma amenidade natural, garante-se uma boa acessibilidade desde a via de acesso principal até o condomínio. A pesquisa realizada junto às administrações dos condomínios mostra que, quanto mais elevado o nível do condomínio, mais importante essa variável. Em alguns casos, os próprios condomínios custeiam obras de recapeamento e asfaltamento de vias – o que seria de responsabilidade da gestão pública municipal –, a fim de garantir o sucesso de seus empreendimentos.

De acordo com Clout (1971), essas “comunidades recreativas” fechadas (os condomínios de segundas residências) geralmente se situam em locais com algum diferencial natural, próximas e com fácil acesso a grandes centros urbanos. Eles são

criados em espaços aprazíveis, agradáveis e ambientalmente preservadas. A literatura discute três problemas centrais relacionados à localização escolhida para implantação dos condomínios de segundas residências: a especulação imobiliária, a expulsão das populações locais de seus locais tradicionais de residência e a perda da vocação agrícola (BERNIER, 2003; BORELLI, 2007; BERGE, 2007; DEMAJOROVIC; ANDERÁOS, 2005; HALL; MÜLLER, 2004; HOOGENDOORN; VISSER, 2004; REVERTÉ, 2005).

A especulação imobiliária por parte do turismo de segundas residências tem início na simples transformação de terra rural em terra urbana, gerando uma valorização do preço da terra na área afetada e, conseqüentemente, atingindo as populações que residem no entorno, normalmente em propriedades agrícolas e em pequenos bairros rurais. A especulação imobiliária é geralmente o gatilho para os dois outros problemas, uma vez que pode impossibilitar a população do local de ter sua própria habitação (HALL; MÜLLER, 2004; HOOGENDOORN; VISSER, 2004). Além disso, em alguns casos, pode levar a um processo de deslocamento (ou expulsão) da população local mediante a venda de suas propriedades caso estas estejam em uma área com potencial para instalação de segundas residências (BORELLI, 2007; DEMAJOROVIC; ANDERÁOS, 2005). Isso, inclusive, pode levar ao abandono de terras de cultivo, seja em função da venda desses terrenos para construção de segundas residências, seja para assumir novos tipos de ocupação a elas relacionadas (BERGE, 2007; REVERTÉ, 2005).

As pesquisas realizadas, no entanto, demonstraram que no caso dos condomínios situados na Rodovia Bunjiro Nakao, nenhuma dessas questões parece ter sido determinante. Originalmente concentrada na produção agrícola, em particular de produtos hortifrutigranjeiros, a região era ocupada por dois tipos de produtores rurais: pequenos produtores, geralmente de origem japonesa, e grandes fazendeiros que empregavam agricultores de outras nacionalidades (italianos, espanhóis etc.) ou brasileiros. As entrevistas realizadas junto às administrações dos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao evidenciaram um cenário um tanto inesperado. Os condomínios foram, em geral, formados a partir da aquisição de terras: (a) que originalmente constituíam grandes fazendas ou (b) que eram pequenas propriedades improdutivas. Diversos condomínios foram constituídos a partir da compra de terrenos de grandes fazendeiros locais, na maior parte dos

casos por empreendedores, e não por construtoras. Em um caso, herdeiros da fazenda se associaram a uma construtora para viabilizar a implantação de um empreendimento.

Em outros casos, as segundas e terceiras gerações de imigrantes japoneses, depois de terem tido educação formal e de nível superior e após a morte dos membros das gerações anteriores, optaram pela venda de suas terras para se dedicarem a outras atividades profissionais. A essas terras, por sua vez, mediante as pressões de urbanização da RMSP, foram dados outros usos, que não agrícolas. Algumas dessas terras se tornaram condomínios, enquanto outras foram utilizadas para instalação de galpões e plantas industriais.

A participação de construtoras e incorporadoras, inclusive, só se faz presente nos condomínios mais novos, notadamente naqueles constituídos a partir do final dos anos 1990. Os condomínios anteriores a este período foram formados, constituídos e comercializados por empreendedores individuais, alguns dos quais ainda mantêm algum tipo de controle/relação com o condomínio.

É evidente que, em certa medida, a lógica negativa de implantação dos condomínios de segundas residências – especulação imobiliária, expulsão das populações locais de seus tradicionais espaços de residência e perda da vocação agrícola – esteve presente. No entanto, este não é o cenário predominante e caracterizador desse tipo de ocupação na Rodovia Bunjiro Nakao.

A região segue mantendo sua ocupação historicamente agrícola, principalmente nas áreas mais afastadas da RMSP (no município de Piedade, por exemplo). Os condomínios de segundas residências, no entanto, parecem imprimir um dinamismo econômico importante para esta zona, que seguramente não poderia se manter exclusivamente com sua função agrícola mediante a aproximação da RMSP. O uso recreativo dessas áreas rurais, mesmo que imprima um caráter urbano ao local, é menos impactante do que um amplo uso industrial e uma urbanização maciça, dando condições para que a população local se estruture em torno de novas atividades e dinâmicas sociais e econômicas. Ademais, garantem uma maior compatibilidade com as diversas restrições ambientais impostas a essa zona, que congrega muitas nascentes e algumas áreas com Mata Atlântica remanescente.

Frente a esse cenário, um olhar mais detalhado sobre o período de surgimento dos condomínios de segundas residências no local nos dá indicativos de como esse tipo de ocupação cresceu e se disseminou, desde meados da década de 1960 até os dias de hoje.

A listagem completa dos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao, apresentada na sequência pelo Quadro 2, indica o ano de lançamento de cada um deles.

Quadro 2. Ano de lançamento dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao – 2015

Nome	Sigla	Ano de lançamento
Sítios Lagos de Ibiúna	SL	1969
Patrimônio do Carmo	PC	1975
Greenfield Village	GR	1976
Porto de Ibiúna	PI	1976
Veleiros de Ibiúna	VI	1976
Residencial West Lake	WL	1982
Patrimônio do Jahú	PJ	1986
Cocais	CO	1988
Colinas de Ibiúna	CI	1988
Mirante da Pedra Grande	MP	1992
Granja Veridiana	GV	1995
Nascentes do Paruru	NP	1999
Residencial Terriaca	TE	1999
Associação Recreio Campo Verde	CV	2000
Sítios dos Pessegueiros	SP	2000
Central Park Residence Club	CP	2011
Monte Verde de Ibiúna	MV	2011
Acqua	AC	2012

Fonte: Elaboração própria, 2015.

A idade média dos condomínios, considerando o ano de 2015, é de 24 anos, indicando uma ocupação antiga por esse tipo de urbanização. A ocupação da Rodovia Bunjiro Nakao pelos condomínios teve início no final da década de 1960, ganhando força durante a década 1970, período durante o qual foram lançados cinco condomínios: Patrimônio do Carmo, Greenfield Village, Sítios Lagos de Ibiúna, Porto de Ibiúna e Veleiros de Ibiúna. É interessante notar que a constituição destes primeiros condomínios de certa forma definiu o padrão de ocupação da região em termos de localização destes empreendimentos.

O Patrimônio do Carmo até recentemente era a porta de entrada dos condomínios da rodovia, diferenciando-os cada vez mais do conjunto de condomínios existente nos municípios de Vargem Grande Paulista e Cotia, muitos

dos quais com acesso pela Rodovia Raposo Tavares, antes do entroncamento com a Bunjiro Nakao, e atualmente com um padrão de uso que passou da segunda residência para a residência primária. Os demais condomínios surgiram em locais próximos à rodovia que, ao longo das próximas décadas, viriam a ser ocupados por um número ainda mais expressivo.

O início dessa forma de uso e ocupação do solo nessa região foi marcado pelo lançamento do condomínio Sítios Lagos de Ibiúna, em 1969. O período de 1975-1976 assistiu ao lançamento de quatro condomínios, dos quais três – Patrimônio do Carmo, Porto de Ibiúna e Veleiros de Ibiúna – ainda hoje se constituem nos principais, não apenas por seu tamanho em termos de número de lotes, mas por apresentarem um padrão diferenciado que se manteve ao largo dessas quatro décadas, com poucos sinais de decadência ou desgaste em função do tempo. Pode-se inferir, inclusive, que foi justamente a constituição desses três condomínios que deu impulso para o surgimento dos demais ao longo das próximas décadas.

É interessante notar que a evolução dos condomínios na Rodovia Bunjiro Nakao deu-se de forma crescente e regular ao longo das décadas seguintes, inclusive no que diz respeito a seu local de instalação. Apesar da maior concentração de condomínios nos quilômetros 83 a 88 da Rodovia, em termos relativos pode-se dizer que os condomínios foram surgindo de maneira mais ou menos intercalar entre essas duas zonas ao longo do tempo.

Até o ano 2000, o intervalo máximo de lançamento de novos condomínios foi de seis anos, não havendo também grande concentração de condomínios lançados no mesmo período – máximo de dois condomínios em um único ano. A partir dos últimos condomínios lançados na década de 2000, observou-se um intervalo de 11 anos até o lançamento de novos condomínios, com três novos lançamentos a partir de 2011, empreendimentos estes que ainda não possuem nenhuma casa construída, estando em estágio final de construção das áreas comuns.

Em síntese, entre 1969 e janeiro/2015 foi lançado, em média, um condomínio a cada 2 anos e 5 meses. Isso mostra uma estabilidade que dificilmente é observada no mercado de segundas residências. O esgotamento do solo urbanizável, um problema recorrente de locais com ocupação de segundas residências, não foi observado no caso da Rodovia Bunjiro Nakao, o que pode ter relação com dois

fatores. Por um lado, com o fato de a maioria dos condomínios não ter sido feito por construtoras e, portanto, a lógica do mercado imobiliário de grande porte não ter sido tão impactante para o local até o momento. Isso, entretanto, deve mudar daqui em diante, com a entrada de construtoras e incorporadoras na construção dos condomínios mais recentes. Por outro lado, a própria dificuldade em obter terrenos com tamanho, localização e amenidades adequadas certamente auxiliou em um crescimento mais racional e menos acelerado deste mercado. O processo de superprodução gerado pelo crescimento da oferta de bens imóveis com objetivo especulativo, como relatado por Gottdiener (1997), não é observado no uso e ocupação do solo na Rodovia Bunjiro Nakao.

Essa estruturação razoavelmente ordenada do mercado de condomínios de segundas residências teve resultado bastante positivo, no sentido em que pouquíssimos são os condomínios que atualmente apresentam sinais de subutilização e/ou decadência. A maior parte deles, mesmo tendo se passado até mais que 40 anos desde sua implantação, apresenta-se em bom estado de uso e conservação até os dias de hoje. As estruturas de lazer, por exemplo, seguem operantes em quase todos os condomínios. Ruas e praças contam com manutenção frequente e os sistemas de segurança estão mantidos. Tais indícios apontam para o pleno uso dos condomínios, fato que garante, como consequência, um mercado ativo e valorizado de imóveis.

Atualmente, segundo os dados obtidos durante entrevista com as administrações, os 18 condomínios existentes na Rodovia Bunjiro Nakao totalizam 6.313 lotes. A média é de 350 lotes para construções privadas por condomínio (Tabela 16).

Tabela 16. Ano de lançamento, número e total de lotes dos condomínios situados na Rodovia Bunjiro Nakao – 2014

Nome	Ano	Total de lotes
Sítios Lagos de Ibiúna	1969	365
Patrimônio do Carmo	1975	640
Greenfield Village	1976	65
Porto de Ibiúna	1976	350
Veleiros de Ibiúna	1976	521
Residencial West Lake	1982	218
Patrimônio do Jahú	1986	257
Cocais	1988	622
Colinas de Ibiúna	1988	900
Mirante da Pedra Grande	1992	122
Granja Veridiana	1995	364
Nascentes do Paruru	1999	138
Residencial Terriaca	1999	152
Associação Recreio Campo Verde	2000	500
Sítios dos Pessegueiros	2000	140
Central Park Residence Club	2011	739
Monte Verde de Ibiúna	2011	50
Acqua	2012	170
Total de lotes		6313
Média de lotes/condomínio		350

Fonte: Elaboração própria (2015).

A análise das informações fornecidas pelas administrações dos condomínios evidencia uma tendência de constituição de condomínios pequenos (com até 150 lotes) ou grandes (com mais de 500 lotes). Cerca de um terço dos condomínios possui até 150 lotes e um terço deles possui mais de 500 lotes. O restante dos condomínios compõe um grupo heterogêneo, com números bastante variados de lotes, entre 151 e 499. Os condomínios situados em cada um desses agrupamentos apresentam diferenças significativas entre si em termos de estrutura do condomínio, tamanho de lotes e disponibilidade de áreas comuns, sendo uma consequência do tipo de área disponível para a implantação do empreendimento.

Tabela 17. Evolução do número, área total e valor total dos lotes dos condomínios de segundas residências situados na Rodovia Bunjiro Nakao – 1969-2015

Ano	Total de lotes do ano (unid.)	Área total de lotes (m ²)	Valor total dos lotes (R\$)	Soma total de lotes (unid.)
1969	365	1.825.000	182.500.000	365
1975	640	1.152.000	288.000.000	1.005
1976	936	1.716.500	442.800.000	1.941
1982	218	763.000	76.300.000	2.159
1986	257	334.100	33.410.000	2.416
1988	1.522	1.895.200	249.664.000	3.938
1992	122	122.000	8.540.000	4.060
1995	364	364.000	25.480.000	4.424
1999	290	428.000	30.104.000	4.714
2000	640	640.000	51.200.000	5.354
2011	789	854.250	113.137.500	6.143
2012	170	170.000	51.000.000	6.313
2015	170	170.000	51.000.000	6.313
Total geral	6.313	10.264.050	1.552.135.500	-

Fonte: Elaboração própria (2015).

A Tabela 17 mostra a evolução dos lotes existentes em condomínios de segundas residências na Rodovia Bunjiro Nakao ao longo do tempo, com foco na quantidade, área e valor. A análise dessa evolução ao longo do tempo indica uma tendência de crescimento razoavelmente linear, conforme confirmado pelo Gráfico 4.

O cálculo do coeficiente de determinação (R^2)³⁸ da linha de tendência linear mostra um alto poder explicativo, de 95,86%, indicando que a tendência de crescimento do número de lotes é realmente linear no caso dos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao, não tendo havido, até o momento, períodos de grandes concentrações neste crescimento.

Esse dado é um indício interessante de que, apesar de haver um número bastante significativo de condomínios especializados em segundas residências ao largo da Rodovia, impactando de forma significativa a dinâmica desta, não houve um momento de crescimento exacerbado desta oferta. Caso a tendência de crescimento tivesse sido exponencial, com uma ampliação muito significativa do número de lotes em um curto período de tempo, a constituição do entorno da Rodovia Bunjiro Nakao poderia ter sido muito diferente.

³⁸ O coeficiente de determinação, também denominado R^2 , é uma medida de ajustamento de um modelo estatístico linear generalizado em relação aos valores observados. O R^2 sempre varia entre zero e um, sendo que quanto maior seu valor, ou seja, quanto mais próximo de 1, mais explicativo é o modelo.

A forma de evolução dos condomínios evidenciada pela tendência linear mostra um funcionamento normal do mercado, com uma ampliação de oferta relativamente constante ao longo do tempo, possivelmente acompanhada por um crescimento compatível da demanda, o que é evidenciado pelo fato de esta tendência vir se apresentando já há 40 anos e até os dias de hoje. Esse é um cenário bastante peculiar, já que a literatura normalmente relata o supercrescimento do mercado e a consequente perda de qualidade e decadência da oferta de segundas residências como um dos principais problemas deste mercado (BERNIER, 2003; COPPOCK, 1977; HALL; MÜLLER, 2004).

O Gráfico 4 mostra o número total de lotes lançados anualmente, a área total e o valor total destes. O valor total dos lotes indica a dimensão total do lançamento anual de lotes, em valores monetários, ou seja, é resultado da multiplicação do número de lotes por seus preços médios no presente. Uma vez que não existem dados disponíveis sobre o preço do metro quadrado dos lotes dos condomínios em suas datas de lançamento, o preço atual foi utilizado para fins dessa estimativa. A comparação destes valores fornece elementos que permitem fazer uma análise mais aprofundada das particularidades da evolução destes empreendimentos.

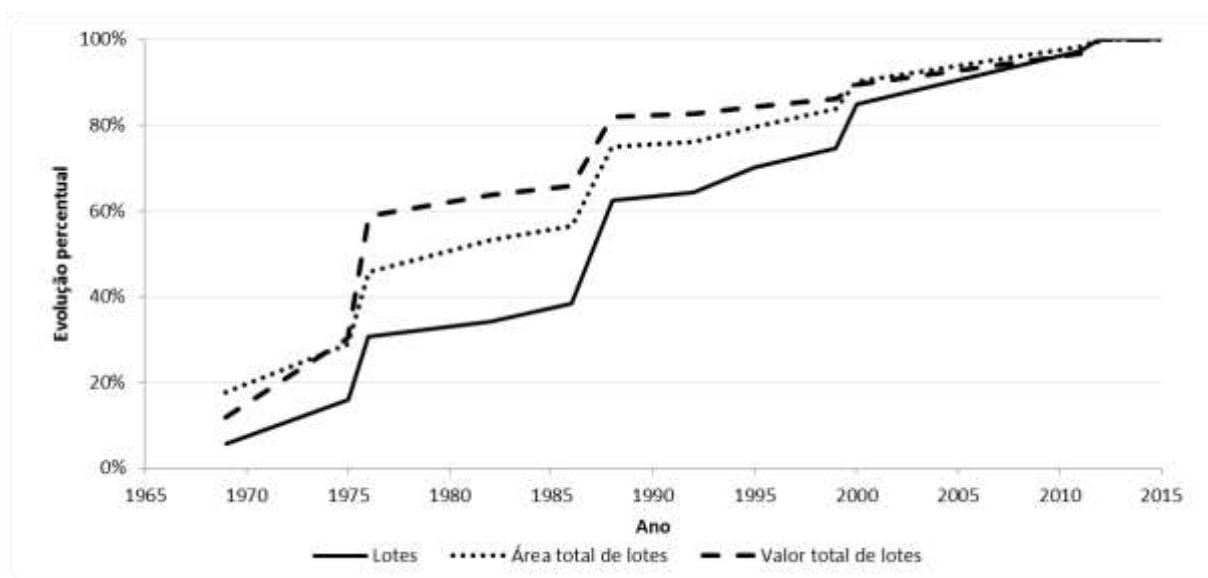


Gráfico 4. Evolução comparativa do número de lotes, área total e valor total dos lotes nos condomínios situados na Rodovia Bunjiro Nakao – 1965-2015

Fonte: Elaboração própria (2015).

O Gráfico 4 indica claramente um movimento de redução no preço de terrenos em condomínios de segundas residências na Rodovia Bunjiro Nakao, desde o início

da estruturação desses empreendimentos até os dias de hoje, confirmando uma tendência descrita de forma bastante enfática na literatura (MOTTIAR; QUINN, 2003; SOBARZO MIÑO, 2004). Sobre isso, dizem Mottiar e Quinn (2003, p. 112, tradução da autora): “as casas de segundas residências não são mais exclusividade de poucos; há um volume crescente de dinheiro na economia e uma parte dele está encontrando seu caminho em direção ao mercado de segundas residências em expansão”. Este é exatamente o cenário que observamos nos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao.

O valor e a área total dos lotes tiveram uma evolução mais precoce no tempo do que o número de lotes propriamente dito, o que pode ser observado no formato das linhas de evolução das variáveis, apresentadas no Gráfico 4. Isso indica que, no geral, os condomínios com preço de m² mais elevado e também com maiores números de lotes surgiram em primeiro lugar. Esses dados fornecem indícios de que, inicialmente, a oferta de terrenos e residências para fins de lazer e veraneio tinha um caráter elitista, estando destinada a um público de nível socioeconômico mais elevado.

A evolução do valor total dos lotes mostra, ainda, que não apenas os condomínios mais caros foram aqueles que surgiram primeiro, como também que eles se tornaram mais caros ao longo do tempo, mantendo-se até os dias de hoje como os condomínios mais elitizados dentro da oferta total dos empreendimentos, e evidenciando seu sucesso de mercado, já que cerca de quatro décadas após seu lançamento ainda seguem focados em seu público-alvo original. O Gráfico 4 revela que, ao longo do tempo, a distância entre as linhas de evolução do número de lotes, área total e valor total deles, diminui significativamente. Isso indica que, à medida que a oferta foi crescendo, os lotes foram diminuindo em tamanho e preço.

Corroborando o movimento descrito na literatura, os condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao foram inicialmente criados visando à elite da RMSP, notadamente da cidade de São Paulo. Ao longo do tempo e no encalço dessas urbanizações mais elitizadas foram surgindo condomínios mais simples, com preços mais acessíveis e terrenos menores, destinados a um público de classe média, também proveniente da metrópole paulistana. Esse cenário é compatível

com aquele identificado por Sposito (2002) em pesquisa realizada sobre os condomínios fechados da região de Sorocaba:

A diminuição do tamanho médio dos lotes [...] aponta para a ampliação da realização dos interesses fundiários, ou seja, considerando-se que o *status* e, conseqüentemente, a valorização dessa mercadoria vem se ampliando, o parcelamento da terra volta-se para a produção do maior número possível de lotes na gleba, implicando em diminuição do tamanho médio deles [...] (SPOSITO, 2002, p. 415).

Vale destacar dois aspectos que evidenciam as estratégias bem-sucedidas do mercado de segundas residências nesse local e podem ser observados a partir desse conjunto de dados. Por um lado, a manutenção da valorização dos primeiros condomínios voltados à elite paulistana, quais sejam, Porto de Ibiúna, Veleiros de Ibiúna e Patrimônio do Carmo, que até os dias de hoje seguem direcionados a este público-alvo, não tendo apresentado desvalorização ao longo das décadas, conforme dados fornecidos pelas administrações dos condomínios e consultas às imobiliárias. Além disso, é interessante notar que entre os condomínios lançados mais recentemente, há opções voltadas a um público de classe alta/média-alta (Acqua) e condomínios para um público de classe média (Central Park), evidenciando que até hoje se mantém a busca de casas de veraneio por estes dois públicos.

A literatura normalmente evidencia a incompatibilidade entre públicos distintos no processo de uso e ocupação do solo por segundas residências. Essas áreas geralmente iniciam seu desenvolvimento com foco em públicos de alta renda e, ao longo do tempo, mediante sua decadência, passam a atender públicos menos exigentes e com nível socioeconômico menos elevado (COLÁS; CABRERIZO, 2004; COPPOCK, 1977; DELLER; MARCOUILLER; GREEN, 1997; MAZÓN; ALEDO, 2005; MÜLLER, 2004; RAGATZ, 1970; RODRÍGUEZ, 2004; TULIK, 2001).

Na zona de estudo, entretanto, observa-se a compatibilização e manutenção desses dois perfis de públicos nos condomínios, evidenciando uma situação bem-sucedida e pouco relatada na literatura. Geralmente, o movimento observado de redução dos preços dos imóveis nas zonas de segunda residência vem acompanhado pelo abandono dessas mesmas zonas pela elite que originalmente a ocupava (COLÁS; CABRERIZO, 2004; MÜLLER, 2004; RAGATZ, 1977), situação que não

se observa de forma contundente na área que compõe o objeto deste estudo. Isso evidencia um caráter de perenidade e, por assim dizer, estabilidade do mercado de segundas residências neste local.

A evolução da criação de condomínios de segundas residências na Rodovia Bunjiro Nakao fornece indícios de que estes empreendimentos foram bem-sucedidos em termos comerciais em função da continuidade no fluxo de criação dos condomínios ao longo das décadas. Apenas os condomínios mais novos, além do condomínio Nascentes do Paruru, têm parcelas significativas de lotes à venda. Os dados relativos ao número de lotes disponíveis para venda, apresentados na Tabela 18, confirmam essa situação.

Considera-se como lotes disponíveis para venda aqueles que ainda são de propriedade da construtora/incorporadora, do empreendedor ou do condomínio, nunca tendo entrado no mercado de proprietários de segundas residências efetivamente. Vale ressaltar que o número de casas construídas em cada condomínio é inferior à diferença entre o total de lotes e o número de lotes disponíveis para a venda, já que um determinado percentual de lotes foi vendido, porém, as casas ainda não foram construídas.

Tabela 18. Número de lotes totais e disponíveis para venda nos condomínios de segundas residências situados na Rodovia Bunjiro Nakao – 2015 (Unidades)

Condomínio	Ano de lançamento	Total de lotes	Disponíveis para venda	Parcela disponível para venda
Acqua	2012	170	100	58,8%
Associação Recreio Campo Verde	2000	500	0	0%
Central Park Residence Club	2011	739	539	72,9%
Cocais	1988	622	18	2,9%
Colinas de Ibiúna	1988	900	30	3,3%
Granja Veridiana	1995	364	0	0%
Greenfield Village	1976	65	0	0%
Mirante da Pedra Grande	1992	122	0	0%
Monte Verde de Ibiúna	2011	50	45	90%
Nascentes do Paruru	1999	138	41	29,7%
Patrimônio do Carmo	1975	640	40	6,3%
Patrimônio do Jahú	1986	257	0	0%
Porto de Ibiúna	1976	350	0	0%
Residencial Terriaca	1999	152	12	7,9%
Residencial West Lake	1982	218	0	0%
Sítios dos Pessegueiros	2000	140	0	0%
Sítios Lagos de Ibiúna	1969	365	3	0,8%
Veleiros de Ibiúna	1976	521	4	0,8%

Fonte: Elaboração própria (2015).

Os dados apresentados na Tabela 18 e sintetizados no Gráfico 5 mostram que, de fato, os condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao podem ser considerados um sucesso em termos comerciais. Quase metade dos condomínios (45%) teve a totalidade de seus lotes vendidos desde seu lançamento. Pouco mais de um terço dos condomínios (33%) já venderam entre 90% e 99% dos lotes. E apenas 22% dos condomínios venderam menos de 90% dos lotes.

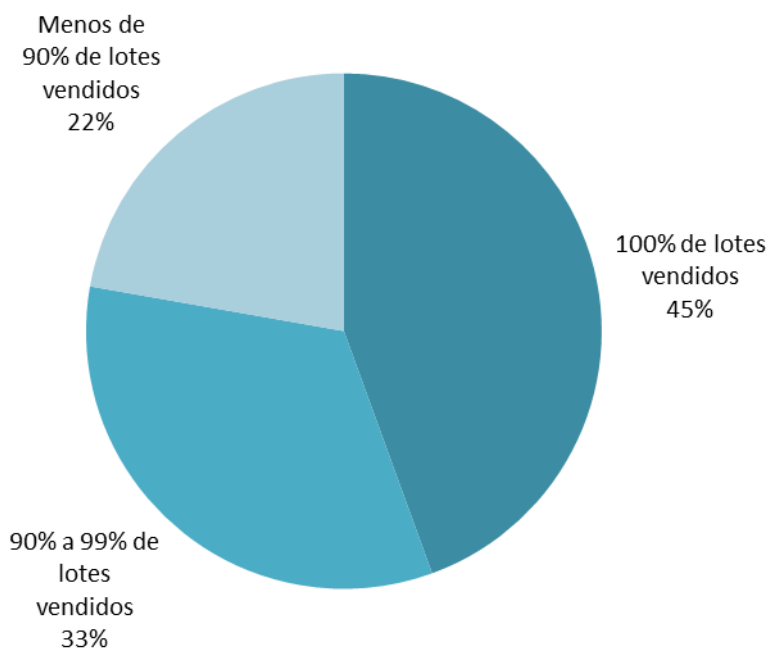


Gráfico 5. Percentual de lotes vendidos nos condomínios de segundas residências situados na Rodovia Bunjiro Nakao – 2015 (%)

Fonte: Elaboração própria (2015).

É interessante notar e deve ser ressaltado que, dentre os quatro condomínios que possuem menos de 90% de lotes vendidos, três são recentes, tendo sido lançados entre os anos 2011 e 2012, podendo considerar-se que ainda estão no início de seu processo de comercialização, que naturalmente levará mais alguns anos. Entretanto, um dos condomínios deste grupo foi lançado em 1999 (Nascentes do Paruru) e até o momento conseguiu comercializar apenas 70% de seus lotes. Pode-se afirmar que este é o único caso de condomínio nessa região a não alcançar sucesso comercial e, conseqüentemente, de implantação; a administração do condomínio não quis comentar esses números ou o histórico de constituição do condomínio.

Durante a pesquisa de campo ficou evidenciada a existência de algumas categorias distintas de condomínios de segundas residências. Nem todos os

condomínios apresentam o mesmo tipo de estrutura e estão voltados ao mesmo tipo de público; por outro lado, alguns condomínios apresentam, entre si, grande nível de homogeneidade em termos de estruturas, serviços, construções e público. A análise dos dados primários quantitativos coletados lançou luz a essa questão; mostraram-se como variáveis relevantes para categorização dos condomínios o tamanho dos lotes e o preço do metro quadrado. Frente a esses achados, procedeu-se a uma análise destas variáveis no sentido de identificar categorias de condomínios dentre os empreendimentos situados na Rodovia Bunjiro Nakao.

O Gráfico 6 mostra a relação entre o tamanho médio dos lotes dos condomínios e o número de lotes de cada condomínio. Fica evidenciada uma grande concentração de condomínios compostos por terrenos com tamanho médio entre 750 e 2000 m², sendo menos comuns os condomínios com tamanho médio maior dos lotes e, mais importante, inexistentes os condomínios com lotes menores.

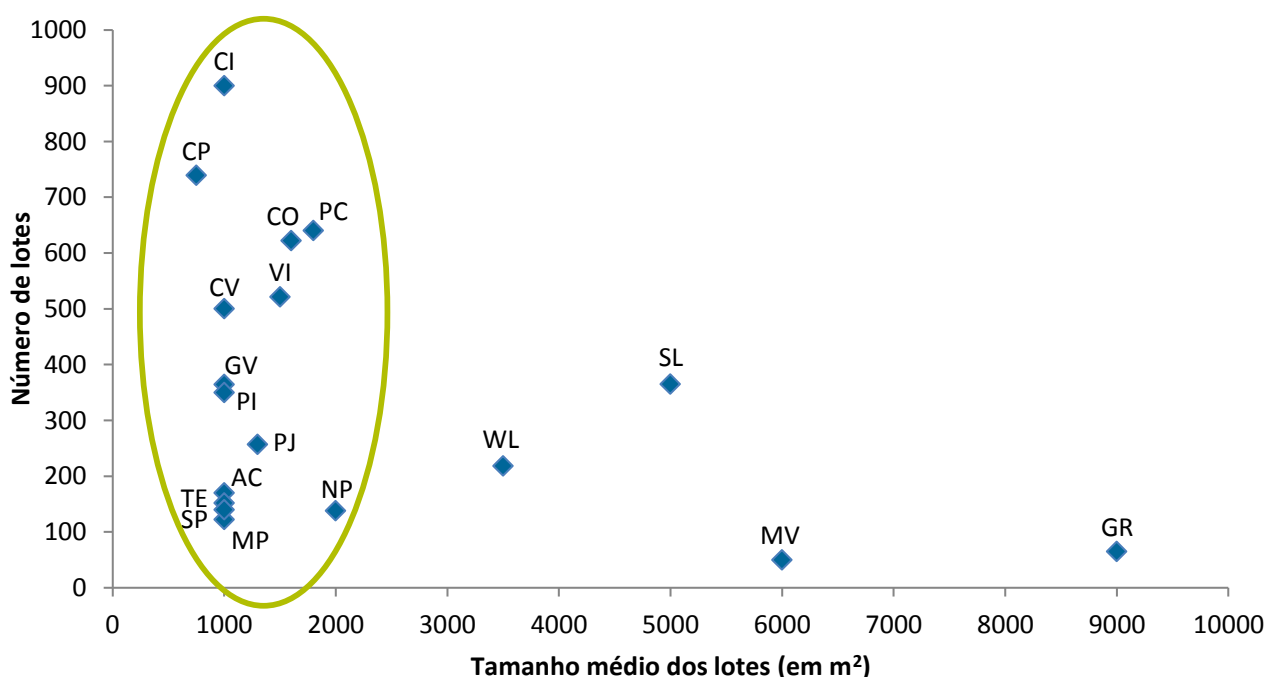


Gráfico 6. Distribuição dos condomínios de segundas residências situados na Rodovia Bunjiro Nakao, considerando o tamanho médio e o número de lotes – 2015

Fonte: Elaboração própria (2015).

O coeficiente de correlação de Pearson³⁹ indicou a existência de uma correlação moderada negativa (-0,40899) entre as variáveis, indicando haver uma tendência de que condomínios com um número maior de lotes tenham lotes com dimensões menores.

Este resultado não pode ser completamente explicado com os dados disponíveis, porém, é possível fazer algumas inferências. Acredita-se que essa relação se dê em função de uma necessidade do empreendedor/construtor de melhor aproveitamento do terreno disponível para implantação do condomínio, levando em consideração que já existe uma demanda consolidada por residências secundárias de médio padrão neste local, para qual poderiam ser oferecidos lotes menores.

Além disso, a alta concentração de lotes com tamanho médio até 2000 m² fornece indícios de não haver uma demanda tão expressiva por terrenos com tamanho superior a este. Possivelmente a demanda por residências secundárias em condomínios nessa região tenha maior interesse por construir casas com algum equipamento de lazer, mas não chácaras com grandes dimensões.

Com relação ao tamanho do terreno e ao preço do metro quadrado das segundas residências nos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao (Tabela 19), tem-se que os lotes possuem, em média, 2.247 m², e são vendidos ao preço médio de R\$ 145,00/m². Ressalta-se que este é o preço do terreno e, portanto, não inclui custos relacionados à construção e manutenção das segundas residências, os quais variam de acordo com as características construtivas de cada imóvel. A tabela que segue mostra em detalhes o tamanho médio do terreno e o preço médio do metro quadrado em cada um dos condomínios.

³⁹ O coeficiente de correlação de Pearson mede o grau de correlação entre duas variáveis de escala métrica. Esse coeficiente pode apresentar valores entre -1 e 1, sendo que quanto mais próximo de um desses dois valores, maior a correlação existente entre elas. Coeficiente com valor 0 significa que duas variáveis não dependem linearmente uma da outra.

Tabela 19. Tamanho médio dos lotes⁴⁰ e preço do m²⁴¹ nos condomínios de segundas residências situados na Rodovia Bunjiro Nakao – 2015

Nome	Sigla	Tamanho médio do lote (m ²)	Valor atual do m ² (R\$)
Acqua	AC	1000	300
Associação Recreio Campo Verde	CV	1000	80
Central Park Residence Club	CP	750	130
Cocais	CO	1600	70
Colinas de Ibiúna	CI	1000	200
Granja Veridiana	GV	1000	70
Greenfield Village	GR	9000	65
Mirante da Pedra Grande	MP	1000	70
Monte Verde de Ibiúna	MV	6000	100
Nascentes do Paruru	NP	2000	54
Patrimônio do Carmo	PC	1800	250
Patrimônio do Jahú	PJ	1300	100
Porto de Ibiúna	PI	1000	375
Residencial Terriaca	TE	1000	100
Residencial West Lake	WL	3500	100
Sítios dos Pessegueiros	SP	1000	80
Sítios Lagos de Ibiúna	SL	5000	100
Veleiros de Ibiúna	VI	1500	350

Fonte: Elaboração própria (2015).

A análise estatística dos valores do metro quadrado e do tamanho dos lotes em cada condomínio indica uma dispersão importante tanto em termos de tamanho quanto de preço. O coeficiente de variação⁴² relativo ao tamanho dos lotes foi de 99,88%, enquanto o coeficiente de variação do preço foi de 71,47%. Ainda que ambas as variáveis tenham apresentado variações importantes, tem-se que os lotes desses condomínios são mais desiguais em tamanho do que em preço, ou seja, variam mais em relação ao seu tamanho.

O coeficiente de correlação de Pearson, por sua vez, mostrou a existência de uma correlação negativa (-0,28447) entre o tamanho e o preço dos lotes, indicando que essas duas variáveis possuem uma relação oposta: terrenos maiores tendem a ter um preço por metro quadrado mais barato, e vice-versa.

O tamanho médio dos lotes e o valor do metro quadrado foram as variáveis que permitiram diferenciar com clareza e segurança o conjunto de condomínios da

⁴⁰ As administrações dos condomínios, salvo poucas exceções, não dispunham de informações sobre o tamanho máximo e mínimo dos lotes, motivo pelo qual essas informações não foram incluídas na tabela.

⁴¹ Preços médios atuais do metro quadrado do terreno informados pelas administrações dos condomínios.

⁴² O coeficiente de variação é uma medida de dispersão utilizada para estimar a precisão de experimentos, e representa o desvio-padrão expresso como porcentagem da média. Quanto maior o coeficiente, maior o percentual de observações explicadas.

Rodovia Bunjiro Nakao entre grupos homogêneos. A existência de um número expressivo de condomínios na rodovia – 18 empreendimentos – implicou na necessidade de agrupamentos entre eles, de modo a criar um entendimento mais claro e objetivo sobre eles. O fato de não haver na literatura categorizações pré-elaboradas sobre condomínios de segundas residências levou à necessidade de criação de uma categorização própria, a qual foi identificada após a análise conjunta das variáveis “tamanho médio dos lotes” e “valor do metro quadrado”. Os resultados são apresentados no gráfico que segue (Gráfico 7).

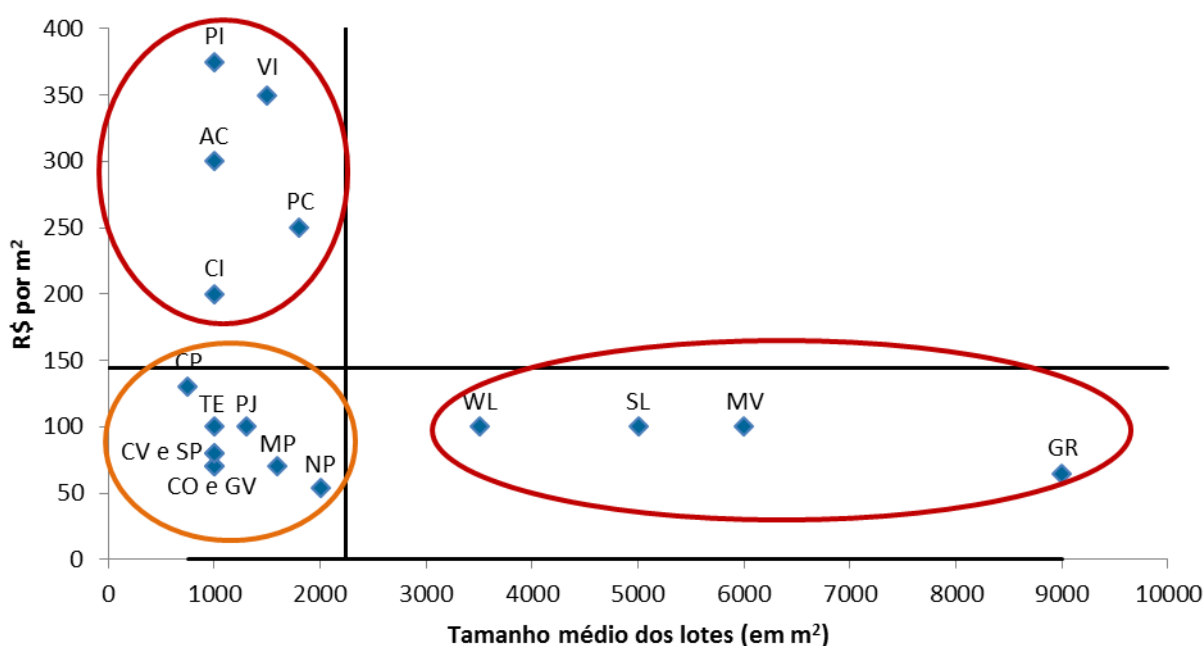


Gráfico 7. Categorização dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao, com base no tamanho médio dos lotes e no valor atual do m² – 2015

Fonte: Elaboração própria (2015).

A análise conjunta das variáveis “preço médio por metro quadrado” e “tamanho médio dos lotes (em m²)” origina quatro possibilidades de combinação, das quais três foram identificadas nos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao:

- Condomínios com lotes pequenos e de custo relativamente mais alto, identificados no quadrante superior esquerdo do gráfico.
- Condomínios com lotes grandes e de custo relativamente mais alto, inexistentes no local de estudo.
- Condomínios com lotes pequenos e de custo relativamente mais baixo, identificados no quadrante inferior esquerdo do gráfico.

- Condomínios com lotes grandes e de custo relativamente mais baixo, identificados no quadrante inferior direito do gráfico.

O Gráfico 7 mostra uma divisão clara entre esses condomínios, tomando como base para diferenciação as linhas do preço médio do metro quadrado e do tamanho médio dos lotes nos condomínios.

A análise em campo dos condomínios situados dentro de cada conjunto corrobora essa distribuição em grupos. Fica evidente que as variáveis “preço médio por metro quadrado” e “tamanho médio dos lotes (em m²)” são responsáveis por diferenciar os condomínios em categorias; os demais elementos, como a estrutura dos condomínios, por exemplo, são decorrentes das duas variáveis principais. A variável “número de lotes do condomínio” foi colocada em segundo plano para essa categorização, por ter sido identificado que não era relevante para diferenciar a estrutura dos condomínios.

Com base nesses pressupostos foram identificadas três categorias de condomínios de segundas residências na Rodovia Bunjiro Nakao, as quais são explicadas em detalhes na sequência.

A. Categoria 1: Condomínios de casas de veraneio de alto padrão

Um conjunto de condomínios identificado na Rodovia Bunjiro Nakao é aquele caracterizado por empreendimentos com menores dimensões dos lotes e maior preço do metro quadrado. Este conjunto é composto por condomínios formados por construções no estilo de casas de veraneio de alto padrão. Fazem parte desta categoria os seguintes condomínios situados na Rodovia Bunjiro Nakao: Porto de Ibiúna, Veleiros de Ibiúna, Acqua, Patrimônio do Carmo e Colinas de Ibiúna.

Estes condomínios possuem terrenos com tamanho médio variável entre 1000 e 1800 m²; em raros casos os terrenos apresentam menos de 800 m² ou mais de 3000 m². A manutenção de um padrão relativamente homogêneo em termos do tamanho de terreno, e também com relação ao tipo de construção nele empreendida, é característica fundamental desses condomínios. Com esse tipo de regulação, as urbanizações conseguem manter certa padronização entre as

propriedades existentes no empreendimento, o que é primordial para a manutenção da imagem elitizada desses condomínios.

A Figura 6, que segue, mostra a vista aérea dos condomínios Porto de Ibiúna, Veleiros de Ibiúna e Acqua, bem como sua configuração territorial.



Figura 6. Vista aérea dos condomínios Porto de Ibiúna e Veleiro de Ibiúna (à direita na figura) e Acqua (à esquerda na figura, ainda sem residências), situados nas margens da Represa de Itupararanga

Fonte: Google Earth (2015).

Os condomínios que compõem essa categoria possuem um conjunto de regras que limita e padroniza o tipo e as características das construções (regulamento das edificações). Há tamanhos mínimos definidos para as casas, que varia de acordo com o condomínio, mas nunca é inferior a 200 m². O aproveitamento máximo do lote geralmente é de 70% de sua área total, havendo restrições quanto ao tipo e volume de vegetação que pode ser suprimida do terreno; portanto, 30% da área total de cada lote são mantidas preservadas. Há regras quanto ao número de pavimentos, tipo de estruturas anexas à residência permitidas (piscinas, por exemplo), construção de muros, entre outros. Deste modo, há maiores garantias de que o nível de casas individuais não ocasionará a desvalorização dos imóveis do condomínio e, além disso, de que haverá uma uniformidade na paisagem.

A Figura 7 e a Figura 8 mostram exemplos de residências construídas em condomínios dessa categoria, formados por lotes caros e pequenos.



Figura 7. Casa em condomínio da Categoria 1

Fonte: Mitula (2015).



Figura 8. Casa em condomínio da Categoria 1

Fonte: Thania Biffi Consultoria Imobiliária (2015).

O objetivo desta padronização é tornar esses condomínios o mais próximo possível de bairros elitizados das áreas urbanas, como confirma o discurso no site de um dos condomínios: “[as áreas do condomínio] [...] possuem alamedas sem saída, terminando em pracinhas arborizadas: um conceito muito apreciado em bairros nobres”.

O valor médio do metro quadrado dessa categoria de condomínios varia entre R\$ 200,00 e R\$ 375,00. Há grande variação de preços entre os terrenos dos

condomínios, em função de sua localização e nível de aproveitamento do terreno. Apesar do valor mínimo do metro quadrado nunca ser inferior a R\$ 200,00, o valor máximo pode alcançar patamares superiores a R\$ 600,00. Vale lembrar que a maioria dos condomínios dessa categoria está situada em área de represa, e esta amenidade é a principal responsável pela variação no preço do metro quadrado. No caso do Patrimônio do Carmo e do Colinas de Ibiúna, situados em áreas de morros com vales ao fundo, a maior variação de preços é resultado, primordialmente, da topografia e da localização. Lotes planos e sem vegetação geralmente são mais caros; lotes irregulares ou íngremes são menos valorizados. Terrenos posicionados em uma altitude mais elevada e em áreas menos construídas ou com menor potencial de construção no condomínio tendem a ser mais valorizados.

Nessa categoria de condomínio, geralmente os terrenos não são tão grandes e, em contrapartida, o preço por metro quadrado é elevado, o que implica em um gasto inicial já significativo para compra do terreno, sem levar em consideração todos os custos envolvidos com a construção e manutenção da casa.

A qualidade do acesso até o condomínio é, indiscutivelmente, um elemento-chave para o sucesso desses empreendimentos, como mencionado anteriormente. Neste caso, não se considera que seja um diferencial, e sim um elemento necessário à instalação do condomínio.

O custo-benefício buscado pelos proprietários de casas e terrenos nesses condomínios, portanto, é o ambiente e os serviços oferecidos. Por ambiente, entenda-se não apenas as amenidades naturais com alto nível de preservação, mas também a ambiência gerada pelo equilíbrio arquitetônico entre natureza e construções, bem como entre as construções dos condomínios.

A estrutura de lazer oferecida por esses condomínios é bastante completa, sendo formada por equipamentos como quadras de tênis, campos e quadras de futebol, quadras poliesportivas, campo de golfe, pista de cooper, ciclovia, academia, salão de jogos, trilhas ecológicas, entre outros. No caso dos condomínios situados à beira da represa, acrescenta-se a isso toda estrutura náutica necessária para acomodação e uso das embarcações dos moradores. As estruturas oferecidas são claramente elitizadas; o número de quadras de tênis, por exemplo, é muito superior a qualquer outra estrutura de lazer nesses condomínios. Piscinas são inexistentes

nas áreas comuns desses condomínios, já que praticamente todas as casas possuem sua piscina privada dentro de seu terreno.

Os moradores desses condomínios esperam encontrar uma estrutura de lazer completa, que atenda a todos os membros da família: crianças, jovens, adultos e idosos, como evidenciado pela Figura 9 e pela Figura 10. Mesmo que o uso dessas estruturas não seja tão intenso, é preciso oferecer uma variedade de estruturas.



Figura 9. Imagem ilustrativa do bar da represa em condomínio da Categoria 1

Fonte: Acqua Ibiúna (2015).



Figura 10. Vista dos lagos em condomínio da Categoria 1

Fonte: AREPC (2015).

Além da estrutura de lazer, há serviços adicionais oferecidos aos moradores, como restaurantes, feiras de produtos orgânicos, feiras de artesanato, ambulância, entre outros. A ideia é que os moradores tenham um alto nível de autossuficiência durante sua permanência no condomínio, não havendo necessidade de buscar produtos e serviços fora de sua área.

As atividades sociais e festas são bastante intensas nesses condomínios. Há noites de bingo, festas em todas as datas comemorativas (Dia dos Pais, Dia das Mães, Dia das Crianças, Páscoa, Carnaval, Halloween etc.), aulas de ioga, violão, teatro, dança de salão, entre tantas outras atividades. Em alguns condomínios há

também um jornal periódico, com notícias e novidades sobre o empreendimento e seus condôminos. Fica muito evidenciada a tentativa de criar um forte espírito comunitário entre os proprietários de casas dos condomínios.

A prática de locação de casas é coibida pelo regulamento interno de alguns dos condomínios e, de qualquer modo, é bastante rara entre os proprietários. Da mesma forma, a aquisição de lotes para investimento ou para construção e revenda de casas também não é comum. No geral, os proprietários de terrenos e casas desses condomínios compram o terreno para construção e uso particular da casa, para lazer.

Interessante observar que três dos quatro condomínios que compõem essa categoria surgiram entre os anos 1975 e 1976, e um condomínio surgiu em 1988, posicionando-se como condomínio de alto padrão entre o conjunto de condomínios instalados entre os quilômetros 60 e 65,5 da Rodovia. Apenas recentemente o condomínio Acqua foi lançado (2011) com esse mesmo posicionamento, 23 anos após o lançamento do último condomínio de alto padrão, em uma zona cujo intervalo médio de instalação de condomínios tem sido de 2 anos e 5 meses.

Considerando que os custos para implantação de um condomínio não apresentam grandes variações por categoria e que ao longo de quatro décadas o lançamento de condomínios foi continuado, infere-se que até recentemente a demanda por condomínios de alto padrão estava sendo atendida pelos condomínios antigos existentes. Apenas recentemente o mercado parece ter se ampliado num nível tal que tornasse interessante a abertura de um novo condomínio nesse padrão.

B. Categoria 2: Condomínios de casas de veraneio de médio padrão

Um segundo conjunto de condomínios identificado na Rodovia Bunjiro Nakao é aquele composto por empreendimentos com menores dimensões dos lotes e menor preço do metro quadrado. Consequentemente, valores relativos a condomínio e outras despesas recorrentes, bem como o padrão médio das residências são menores e mais simples. Este conjunto é composto por condomínios formados por construções no estilo de casas de veraneio de médio padrão. Fazem parte desta categoria os seguintes condomínios situados na Rodovia Bunjiro Nakao: Central Park, Residencial Terriaca, Patrimônio do Jahú, Associação Recreio Campo Verde,

Sítios dos Pessegueiros, Mirante da Pedra Grande, Nascentes do Paruru, Cocais, Granja Veridiana.

Estes condomínios possuem terrenos com tamanho médio variável entre 750 e 2000 m², similarmente aos condomínios agrupados na Categoria 1. A existência de terrenos com menos de 750 m², chegando a 400 m², entretanto, é razoavelmente comum. No caso destes condomínios, as regulações quanto ao tipo de casas passíveis de serem construídas é muito menos limitante, restringindo-se a algumas regras básicas como, por exemplo, a proibição de uso de materiais temporários (como tapumes) na construção das casas e o número máximo de pavimentos da residência. Deste modo, as diferenças arquitetônicas e paisagísticas nesses condomínios são mais marcantes, não havendo um ambiente tão homogêneo.

A maior parte dos condomínios apresenta uma regulação com relação ao percentual de área preservada em cada um dos lotes. Os proprietários devem manter, como mínimo, 30% de área preservada em seus terrenos, sendo que o mesmo deve acontecer nas áreas comuns dos condomínios.

Na maior parte desses condomínios não há tamanho mínimo de construção regulamentado, sendo possível, por exemplo, ocupar um terreno de 1000 m² com apenas uma edícula, o que seria totalmente proibido no caso dos condomínios de alto padrão descritos anteriormente e, por vezes, poderia criar um ambiente pouco agradável para o próprio condomínio.

O fato de não haver proibição quanto à construção de muros ao redor das casas é um elemento marcante de diferenciação entre estes e os condomínios anteriores, já que as ruas destes últimos adquirem, em muitos casos, a aparência de uma rua de bairro de classe média na cidade. Exceto pelas condições geralmente um pouco precárias das vias dentro dos condomínios, em alguns casos não haveria nada que diferenciasse essa rua de uma via em um núcleo urbano.

A Figura 11 mostra uma residência construída dentro de um condomínio de lotes pequenos e custo relativamente mais baixo.



Figura 11. Exemplo de casa em condomínio da Categoria 2

Fonte: Mitula (2015).

O valor médio do metro quadrado dessa categoria de condomínios varia entre R\$ 70,00 e R\$ 130,00, com exceção do condomínio Nascentes do Paruru, cujo valor médio do metro quadrado é de apenas R\$ 54,00, significativamente inferior à média da categoria e do mercado. Conforme explicado anteriormente, este condomínio possui uma situação atípica na região, uma vez que não obteve sucesso de mercado, com um volume significativo de lotes ainda à venda (30% do total) e um preço de metro quadrado que praticamente não variou desde a instalação do condomínio até hoje (15 anos) (Figura 12).



Figura 12. Imagem ilustrativa do baixo nível de ocupação do condomínio Nascentes do Paruru

Fonte: Arquivo pessoal (2014).

Para os proprietários de terrenos e casas dessa categoria de condomínio interessa o custo-benefício representado pela possibilidade de adquirir um terreno menor, por um custo mais baixo, tornando possível a dobradinha compra do terreno e construção da casa por valores mais acessíveis. Mesmo que, em contrapartida, o

custo disso esteja na falta de uma estrutura de lazer ou na falta de estruturação das áreas de uso comuns do condomínio (por exemplo, ruas internas), ainda assim o benefício de ser proprietário de uma casa de veraneio por um valor compatível com seu nível socioeconômico é valorizado pelos proprietários.

A qualidade do acesso até o condomínio e, principalmente, a proximidade do núcleo emissor são elementos-chave também para o sucesso dessa categoria de empreendimento, já que o baixo custo envolvido com o deslocamento até o condomínio e a possibilidade de fazer uso constante de sua casa de veraneio, maximizando seu investimento, são elementos de máxima importância para esse público.

A oferta de serviços disponibilizados aos condôminos por estes empreendimentos é, no geral, significativamente inferior àquela dos condomínios da Categoria 1. Em sua maior parte, há um conjunto de amenidades naturais, como lagos, nascentes, trilhas ecológicas e matas preservadas, utilizadas tanto para atividades dos condôminos quanto como elementos paisagísticos para o próprio condomínio. Além disso, em geral os condomínios oferecem algumas quadras poliesportivas, playground, estrutura para churrasqueira e campo de futebol. Em alguns poucos casos há estruturas adicionais, como sala de ginástica/fitness e salão de jogos. As piscinas geralmente não fazem parte das estruturas comuns dos condomínios, ficando restritas às próprias residências.

No entanto, ressalta-se uma mudança no conceito de estrutura de lazer nos condomínios mais novos (em especial, no condomínio em lançamento nessa categoria). Similarmente ao movimento que vem ocorrendo nas grandes cidades, de instalação de “condomínios clube” voltados à classe média e com ampla estrutura de lazer, os condomínios de segundas residências também vêm adaptando sua estrutura.

O condomínio mais novo dentro dessa categoria, por exemplo, tem como diferencial “a completa estrutura de clube” disponibilizada aos proprietários. No total, são cerca de 50 itens de lazer, incluindo desde piscinas e quadras até salas de cinema, massagem e discoteca. Visual e estrutura tendem a se aproximar dos modelos de condomínios de luxo das grandes cidades, como pode ser observado na

ilustração da Figura 13, que compõe o folheto de vendas do condomínio em questão.



Figura 13. Imagem ilustrativa de catálogo de venda de condomínio da Categoria 2

Fonte: Central Park Empreendimentos (2014).

O primeiro condomínio dessa categoria surgiu em meados da década de 1980, mais precisamente no ano 1986, posteriormente aos primeiros condomínios das duas outras categorias. Ao mesmo tempo, essa é a categoria quantitativamente mais bem representada, com um total de nove condomínios, ou seja, 50% do total de condomínios existentes. Em um período de 14 anos foram instalados oito condomínios, o que significa uma média de um condomínio lançado a cada 1 ano e 9 meses, inferior à média global dos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao. Isso é condizente com o público-alvo desta categoria de condomínio, composto por indivíduos majoritariamente de classe média e, em alguma medida, de classe média-alta, mais expressivos em termos quantitativos do que o público de classe alta.

A instalação dos condomínios dessa categoria reflete o menor nível de elitismo dos condomínios de segundas residências na Rodovia Bunjiro Nakao. No encaixe das categorias 1 e 3, que representam custos mais elevados, a criação desses condomínios acontece de forma mais concentrada no tempo, após os demais condomínios já terem tido tempo de apresentar certa estabilização e sucesso de mercado.

O fato de estarem voltados a um público de classe média e possuírem lotes menores confere um potencial de mercado muito maior do que as demais categorias de condomínios, o que permitiu que diversos empreendimentos fossem lançados

concomitantemente ou em um curto intervalo de tempo, mesmo assim apresentando sucesso de mercado.

C. Categoria 3: Condomínios de chácaras de veraneio de médio padrão

O terceiro e último conjunto de condomínios identificado na Rodovia Bunjiro Nakao é composto por aqueles empreendimentos caracterizados pelas maiores dimensões dos lotes e menor preço do metro quadrado. Esses condomínios possuem valores médios de metro quadrado próximos aos dos condomínios de Categoria 2, porém, os lotes tendem a ser significativamente maiores. Este conjunto é composto por condomínios formados por construções no estilo de chácaras de veraneio de médio padrão. Fazem parte desta categoria os seguintes condomínios situados na Rodovia Bunjiro Nakao: Residencial West Lake, Sítios Lagos de Ibiúna, Monte Verde de Ibiúna, Greenfield Village.

Estes condomínios possuem terrenos com tamanho médio variável entre 3500 e 9000 m², e um preço médio bastante padronizado, na faixa de R\$ 100,00, com exceção do Condomínio Greenfield Village, que apresenta um preço médio por metro quadrado um pouco mais reduzido, na faixa de R\$ 65,00. A principal característica desta categoria de condomínios é a grande dimensão dos terrenos, o que modifica de forma expressiva a estrutura, funcionamento e uso dos condomínios por seus proprietários.

Os terrenos dão origem a grandes chácaras, com múltiplas residências, estrutura de lazer completa e esquema de segurança próprio. O papel desse tipo de condomínio para seus proprietários é muito diferente daquele das demais categorias de condomínios. As “chácaras” formadas nesses terrenos não dependem da estrutura do condomínio, que geralmente se restringe a oferecer serviço de vigilância e portaria. Na maior parte desses empreendimentos não são disponibilizadas estruturas e serviços adicionais, principalmente no que diz respeito ao lazer e entretenimento dos moradores. Um exemplo deste tipo de construção pode ser observado na Figura 14.



Figura 14. Exemplo de chácara em um condomínio de chácaras de veraneio de médio padrão (Categoria 3)

Fonte: Alugue Temporada (2015).

Em função do tamanho dos terrenos, as construções das chácaras são bastante isoladas umas das outras, dando muito mais a impressão de habitações rurais do que urbanas, ao contrário do que é observado nos condomínios das outras categorias. Até por isso, a estrutura desses condomínios é muito mais rústica do que a dos demais; as vias de acesso geralmente são cascalhadas ou em terra, como pode ser observado pela Figura 15 e Figura 16. A estrutura comum adicional desses condomínios, da mesma forma, caracteriza-se pela simplicidade, pouco lembrando ambientes urbanos.



Figura 15. Portaria com acesso cascalhado em condomínio da Categoria 3

Fonte: Arquivo pessoal (2014).



Figura 16. Rua interna em condomínio da Categoria 3

Fonte: Arquivo pessoal (2014).

Todos os condomínios dessa categoria apresentam uma regulação com relação ao percentual de área preservada em cada um dos lotes. Os proprietários devem manter, como mínimo, 30% de área preservada em seus terrenos, sendo que o mesmo deve acontecer nas áreas comuns dos condomínios. Em função do tipo de imóvel, com características de chácara rural, é bastante usual que uma parcela significativa da mata originalmente existente nos terrenos seja preservada, muitas vezes suplantando o percentual mínimo requerido pelo condomínio.

Assim como para as demais categorias, a qualidade do acesso até o condomínio é um elemento-chave para o sucesso desses empreendimentos, porém, não se configura em um diferencial, e sim em um elemento necessário à instalação do condomínio.

Esses condomínios atendem a uma demanda bastante específica, de indivíduos que buscam um local com características mais rurais e alto nível de isolamento para construir sua residência de veraneio. Possivelmente em função disso, o intervalo de lançamento de condomínios com essas características é bastante superior ao da categoria 2, com lançamentos em 1969, 1976, 1982 e 2011.

Não há evidências concretas que sustentem essa afirmação, mas presume-se que a inexistência de condomínios com lotes grandes e caros seja reflexo de um descompasso entre oferta e demanda. Do lado da oferta, a viabilidade comercial de instalação de um condomínio com essas características é questionável, tanto pela

difficuldade de comercialização em função da demanda potencial restrita, quanto em função da maior dificuldade para manutenção do local, uma vez que seriam exigidos serviços de alto nível para um espaço muito amplo e com poucas residências. Do lado da demanda, acredita-se que o nível de interesse por uma residência/terreno/chácara nesse tipo de condomínio é restrito, pois uma demanda de alto poder aquisitivo interessada em adquirir grandes lotes em área rural mais provavelmente optaria pela estruturação de um empreendimento individual, como uma fazenda ou um haras, onde seria possível ter a estrutura que se desejasse, sem compartilhá-la com outros condôminos.

O aumento no número de condomínios e a diferenciação entre as categorias evidenciam o movimento de ampliação deste mercado descrito por Sobarzo Miño (2004), no qual esse tipo de urbanização deixa de estar restrito às classes altas e passa a abarcar também a classe média-alta e média. Como afirma o autor e se atesta na zona de estudo, esse movimento amplia a demanda por condomínios fechados, inclusive fora das cidades, para lazer e recreação, levando a uma modificação no tipo de estruturas e serviços oferecidos pelos condomínios, a fim de atender a todos os níveis econômicos de demanda latente.

4.2.1 Características gerais dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao

A existência de um amplo conjunto de condomínios de segundas residências na Rodovia Bunjiro Nakao cria um padrão de uso e ocupação do solo bastante peculiar. O modelo de instalação desses condomínios é aquele descrito por autores como Gómez e Aledo Tur (2005) e Reverté (2005), caracterizado por estruturas unifamiliares de baixa densidade, ou seja, condomínios compostos por casas e chácaras de veraneio. Por serem empreendimentos que demandam grande volume de recursos e, mais particularmente, de solo, sua instalação ao longo da rodovia criou um espaço bastante especializado. A existência de 18 condomínios de tamanhos consideráveis ao longo de apenas 56 km, em uma área com núcleos populacionais razoavelmente reduzidos, traz impactos muito significativos. A Figura 17, que segue, traz uma comparação entre o tamanho de apenas um dos condomínios existentes na rodovia e a sede municipal de Ibiúna, evidenciando a

grande relevância desses empreendimentos para as dinâmicas socioespaciais da zona.



Figura 17. Trecho da Rodovia Bunjiro Nakao, evidenciando sede municipal de Ibiúna e um dos condomínios de segundas residências – 2016

Fonte: Google Earth (2015).

Do lado da demanda de proprietários de segundas residências, a preferência por propriedades situadas dentro de condomínios geralmente está relacionada à possibilidade de certo grau de isolamento concomitante à existência das estruturas e serviços garantidos pelos condomínios (GÓMEZ; ALEDO TUR, 2005; REVERTÉ, 2005). As características dos condomínios existentes na Rodovia Bunjiro Nakao corroboram essa afirmação, ao apresentarem ambiente de isolamento entre condomínio e dinâmica externa da zona, bem como uma gama de estruturas e serviços disponíveis para seus usuários.

O Quadro 3 apresenta uma síntese das características dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao, de acordo com a categorização de empreendimentos anteriormente apresentada.

Quadro 3. Síntese das características dos condomínios de segundas residências das categorias 1, 2 e 3 – 2015

Características	Categoria 1 Condomínios de casas de veraneio de alto padrão	Categoria 2 Condomínios de casas de veraneio de médio padrão	Categoria 3 Condomínios de chácaras de veraneio de médio padrão
Acesso⁴³	Fácil	Fácil	Fácil
Proximidade da represa	Sim	Não	Sim
Tamanho médio dos terrenos	1000 - 1800 m ²	750 - 2000 m ² ⁴⁴	3500 - 9000 m ²
Preço médio do m²	R\$ 200 - R\$ 375	R\$ 70 - R\$ 130	R\$ 100
Tamanho mínimo dos imóveis	Sim	Não	Não
Regras construtivas	Muito rígidas	Pouco rígidas	Pouco rígidas
Área preservada nos lotes	30% da área total	30% da área total	30% da área total
Infraestrutura e estrutura de lazer	Completa	Restrita	Muito restrita

Fonte: Elaboração própria (2015).

A categorização desse conjunto de condomínios deixa bastante evidente a diferença em relação a alguns aspectos encontrados por Sposito (2010) em seus estudos. A autora afirma que condomínios destinados a um público com maior poder aquisitivo tendem a ter lotes maiores; no entanto, na zona de estudo, os tamanhos dos lotes são muito mais indicadores do tipo de condomínio (casas ou chácaras), e a diferença entre condomínios de alto e médio padrão está na estrutura de apoio e nos serviços oferecidos aos condôminos. Por outro lado, a existência de limitações de ordem natural e condições desfavoráveis no terreno, como afirma Sposito (2010), impacta o tamanho dos lotes oferecidos, de acordo com informações fornecidas pelas administrações dos condomínios; na região em questão, as principais limitações estão relacionadas a terrenos nas margens da represa ou em áreas com grande aclave.

As características gerais dos condomínios fechados identificadas no estudo de Caldeira (1997) são observadas em todos os condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao:

⁴³ Em todos os condomínios o acesso é feito diretamente pela Rodovia Bunjiro Nakao ou via estrada de acesso asfaltada com trajeto de até 5 km desde a referida rodovia.

⁴⁴ Terrenos menores, com até 400 m², são razoavelmente comuns, ao contrário do que se observa nos condomínios de Categoria 1.

- Existência de barreiras físicas, como grades e muros, além de grandes espaços vazios que criam a sensação de distância e isolamento.
- Existência de sistemas privados de segurança, para controle e vigilância.
- Desenho e organização voltados para dentro do condomínio, e não para seu exterior.
- Tentativa de se tornarem mundos independentes, proscrevendo a vida exterior.

A segurança, em particular, é uma questão fundamental em todos esses condomínios. Apesar de variar em termos de complexidade de estruturas, recursos físicos e humanos de acordo com o nível do condomínio, se caracteriza, em todos os empreendimentos, como o aspecto de maior preocupação dos moradores e, como consequência, das administrações. A preocupação e o temor de a insegurança e a violência da cidade grande adentrarem o campo e chegarem até os condomínios foi uma constante no discurso de todas as administrações condominiais, corroborando com achados de Caldeira (1997) e Sobarzo Miño (2004).

Os sistemas de controle de acesso ao condomínio são diversos e variam em nível de complexidade. Guaritas, guardas paramentados, rondas motorizadas, comunicação por rádio e circuitos de TV estão entre os sistemas utilizados. As formas de controle variam para moradores, visitantes e funcionários do condomínio, incluindo apresentação de documentos e checagem de veículos, bolsas e outros itens pessoais, corroborando a afirmação de Sposito (2002, p. 420):

Nas guaritas existentes nas entradas [de condomínios fechados], as formas de controle são inúmeras para visitantes, fornecedores e, sobretudo, empregados que trabalham nos loteamentos (trabalhadores da construção civil, pessoal de manutenção de jardins e de serviços gerais, pessoal de limpeza doméstica etc.).

A restrição do acesso aos condomínios, que constitui uma forma clara de segregação àquele espaço pretensamente privado, não tem respaldo legal na maior parte dos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao. Apesar de usarem em sua denominação coloquial a palavra “condomínio”, a grande maioria dos

empreendimentos constitui-se apenas em associações de moradores, com portarias restritivas funcionando ilegalmente.

Como afirmam Lemos; Scarlato e Machado (2002) em seu estudo sobre o condomínio Alphaville, essa atuação fora dos termos da lei é prática recorrente nesse tipo de urbanização no Brasil e, nesses casos, cada morador é somente proprietário do lote, mas não dos espaços coletivos comuns, o que restringe a possibilidade de fechamento legal das áreas comuns. Ao contrário, nos casos em que o condomínio está instituído legalmente, ele é

[...] regido pelas normas do direito de propriedade privada do solo (praças, ruas e demais espaços coletivos) pertencentes aos proprietários e administrados pelos proprietários condôminos, [...] [permitindo-lhes] o direito de restringir a livre circulação de pessoas e veículos no interior do seu espaço (LEMONS; SCARLATO; MACHADO, 2002, p. 226-227).

As administrações dos condomínios têm ciência dessa fragilidade e entendem que, por serem na realidade “associações de moradores”, estão à margem da lei no que tange à restrição de acesso a ruas e outras áreas comuns dessas urbanizações. Entendem que, além da segurança propriamente dita – fundamental para a viabilização e manutenção desses condomínios –, as portarias e outras formas de controle exercem um efeito psicológico importante sobre os moradores. De qualquer modo, afirmam existem leis municipais que flexibilizam essa regra, permitindo-se que os acessos sejam restringidos mediante a doação de áreas comuns para a Prefeitura, entre outras contrapartidas do gênero. Como já afirmado por Sposito (2007) em estudo anterior, é comum que a legislação urbana seja alterada para permitir a implantação de loteamentos e condomínios fechados.

De acordo com Arrais (s/d), o Estado tende a atuar de forma bastante intensa no fomento ao atendimento da demanda solvável por habitação, não apenas investindo na infraestrutura de transporte, como também propiciando melhores condições de infraestrutura básica e facilidades em termos de legislação.

No entanto, a presença da gestão pública municipal nas urbanizações de segundas residências existentes na Rodovia Bunjiro Nakao é praticamente inexistente, à parte da transformação do tipo de terra (quando aplicável e necessário) e dos acordos para restrição de acesso. A infraestrutura dos condomínios é provida, em sua maioria, pelos próprios

empreendedores/construtoras, ficando parte também a cargo dos próprios proprietários. Em certa medida, como afirmado por Pereira (2012), os condomínios privatizam e controlam serviços que originalmente constituem-se em responsabilidade do poder público.

Toda infraestrutura de energia, água, esgotamento sanitário e comunicações dos condomínios é de responsabilidade dos próprios empreendimentos. A infraestrutura de energia e comunicações deve ser deixada pronta pelo condomínio para que as concessionárias desses serviços apenas passem as fiações necessárias para garantir o atendimento do público do condomínio.

A infraestrutura da rede de água, da mesma forma, é de responsabilidade do condomínio, ficando a SABESP responsável pelo abastecimento. Entretanto, alguns condomínios optaram pela captação, tratamento e distribuição de sua própria água, tornando-se completamente autossuficientes neste quesito, respaldados pela liberação legal das administrações públicas municipais.

A totalidade das residências destes condomínios possui sistema de fossa séptica para disposição dos esgotos. A coleta de lixo em cada residência é feita com estrutura própria do condomínio, que conta com apoio da Prefeitura Municipal para retirada do lixo em ponto específico, geralmente fora do condomínio, em alguns dias da semana.

À parte da infraestrutura básica, o condomínio ainda é responsável por toda a manutenção e conservação dos lotes – paisagística e funcional –, limpeza dos lotes, manutenção da infraestrutura geral, como calçamentos, calçadas e vias de acesso, e manutenção da infraestrutura complementar, como quadras, churrasqueiras, piscinas e outros.

Em todos os condomínios há um Regimento Interno definido e em vigor, orientando sobre todas as regras para convivência nos perímetros de cada empreendimento. As maiores diferenciações entre regimentos internos estão justamente nas normas de construção de imóveis, conforme já comentado no item anterior, elemento este de extrema importância para criação de um ambiente adequado ao público de cada condomínio, por permitir certa homogeneização da paisagem.

A preservação ambiental é tema recorrente em praticamente todos os condomínios. Pelo fato de eles estarem situados em uma zona com diversas restrições ambientais, em função da existência de represas, nascentes e porções de terra nativa, a preservação ambiental é um “benefício” ou “valor” associado à imagem dos condomínios com frequência, como ilustrado pela figura que segue (Figura 18).



Figura 18. Website de condomínio, destacando o meio ambiente como diferencial

Fonte: Gran Tornese e Delmasso (2015).

Como padrão, as regulamentações internas dos condomínios permitem o desmatamento de 70% da área dos lotes com mata nativa, geralmente com aprovação da planta pela Secretaria do Meio Ambiente de São Paulo ou pelo órgão municipal responsável pela pasta de meio ambiente, já que uma porção significativa do espaço em que os condomínios estão instalados constitui-se em Área de Proteção Ambiental. Para as áreas comuns – ou sistemas de recreio –, vale a mesma prerrogativa, de manutenção de 30% da mata nativa, onde geralmente são abertas trilhas contemplativas para desfrute dos condôminos. Entretanto, em diversos condomínios o percentual de mata preservada é maior, chegando a até 50% do total de áreas comuns do condomínio.

A sazonalidade é, sem sombra de dúvidas, um tema presente no que diz respeito à forma de ocupação desses condomínios. Hiernaux-Nicolas (2005) faz um paralelo dos condomínios de residências secundárias com cidades-fantasma durante os períodos de baixa estação. Essa característica é evidente nos

condomínios analisados, onde fora dos finais de semana o movimento é extremamente baixo, as residências encontram-se claramente fechadas e as áreas comuns chegam a adquirir um ar de abandono.

O uso esporádico e irregular, com sobrecarga das estruturas em determinadas épocas do ano e subutilização em outras é uma preocupação recorrente ao tratar de segundas residências e certamente existe e deve ser levada em consideração no caso da zona de estudo. Entretanto, no caso destes condomínios em particular a ocupação durante um final de semana comum é bastante elevada, chegando a 90% em diversos condomínios.

Em função deste uso não contínuo, porém de certo modo regular, a sazonalidade nos condomínios estudados não chega a ser um fator negativo. O constante uso nos finais de semana, em função da proximidade da RMSP, faz com que a maior parte das residências esteja ocupada durante uma parcela significativa do ano e, deste modo, mantenha funcionários trabalhando regularmente, o que não apenas minimiza o ar de abandono que muitas vezes paira sobre esses empreendimentos, como também movimenta a economia local.

A esse propósito, deve-se ressaltar o papel dos condomínios de segundas residências na economia local da área da Rodovia Bunjiro Nakao. Os condomínios, por si só, são pequenas cidades. Demandam um trabalho contínuo de gestão, limpeza, segurança e manutenção a partir do momento de sua instalação. Dada a característica de uso intenso das segundas residências desses empreendimentos, os empregos gerados pelos condomínios localizados na Rodovia Bunjiro Nakao são permanentes; não houve nenhum relato, entre os condomínios entrevistados, de contratação de funcionários temporários em épocas de demanda excessivamente alta. Nos maiores condomínios, há mais de uma centena de funcionários trabalhando de modo permanente, contratados pela administração. Estima-se, pelos dados obtidos juntos às administrações, que os 18 condomínios existentes ao longo da Rodovia Bunjiro Nakao empreguem entre 1.500 e 2.000 pessoas, sendo a maior parte delas residente nos bairros do entorno da rodovia.

Entretanto, esses não são os únicos empregos diretos gerados pelos condomínios de segundas residências. Os proprietários dessas casas de veraneio constituem-se, também, em empregadores. Apesar do número de funcionários e da

forma de dedicação variar de acordo com o nível da segunda residência, é bastante comum a contratação dos serviços de faxineira, piscineiro e jardineiro, além de caseiros nos condomínios de chácaras de veraneio. Em função do alto nível de uso das segundas residências desses condomínios, esses prestadores de serviço geralmente são contratados de modo permanente. Apesar de fazerem controle de entrada e saída desses funcionários, nenhuma das administrações dos condomínios possui registros estatísticos ou estimativas do número de pessoas que prestam serviços para seus condôminos.

Além dos empregos de caráter permanente supramencionados, há que se considerar ainda o movimento na economia local gerado pela construção e manutenção das segundas residências. Empreiteiros, arquitetos, pedreiros, vidraceiros, eletricitas, marceneiros, pintores e tantos outros profissionais da área de construção civil e correlatas estão envolvidos nesse processo. Fora da área dos condomínios floresce ainda um comércio especializado no atendimento dos proprietários de segundas residências dos condomínios.

Apesar de não haver dados estatísticos confirmando essa informação, os dados qualitativos obtidos durante as entrevistas e o trabalho de campo deixaram muito evidente o papel dos condomínios de segundas residências na dinamização da economia local, em um processo já descrito por autores como Müller (2004) e Hiernaux-Nicolas (2005).

4.3 Uso e ocupação do solo na Rodovia Bunjiro Nakao: o comércio

A Rodovia Bunjiro Nakao e seu entorno estão submetidas a um processo típico do período técnico-científico-informacional. Este, caracterizado pelo grande desenvolvimento da configuração territorial e da produção material, suportadas pelo surgimento de novas formas econômicas que, entre outros, privilegiam também a expansão da produção não-material (DIAS, 1995; SANTOS, 1996), é reforçado pela grande proximidade à RMSP.

Nesse sentido, nota-se claramente uma dinâmica territorial na qual a existência dos condomínios de segundas residências interfere e influencia as economias locais. A evolução nos sistemas de transporte, telecomunicações e energia sem dúvidas foi

um elemento – característico do meio técnico-científico-informacional – fundamental para a consolidação dessas novas dinâmicas no âmbito geográfico da Rodovia Bunjiro Nakao.

O crescimento descontínuo e desigual das áreas urbanas, e sua consequente maior relação com as áreas rurais, são decorrentes de tal evolução, criando um cenário que mescla hábitos e ambientes urbanos na área rural, criando o que se poderia denominar de fragmentos da cidade (WHITACKER, 2010).

A disseminação dos condomínios de segundas residências no entorno da referida Rodovia se constitui no que Santos (2005) vai denominar de desenvolvimento de uma forma de produção não-material no território, estando ligada ao uso do local para fins de lazer e recreação. Isto criou uma mudança significativa no que diz respeito às necessidades da demanda de usuários desse local e, conseqüentemente, uma forte adaptação da oferta, também característica do período técnico-científico-informacional, como explica Santos (2005).

As atividades comerciais identificadas no local, nesse sentido, apresentam forte ligação com o mundo urbano, como um todo. Uma parcela significativa dos negócios instalados na beira da Rodovia Bunjiro Nakao poderia perfeitamente estar instalada em uma cidade, uma vez que atendem a um modo de vida majoritariamente urbano; esse é o caso, por exemplo, dos pet shops encontrados ao longo da via.

A constituição e manutenção de um volume de segundas residências tão significativo quanto o encontrado na Rodovia Bunjiro Nakao, e organizado no formato de condomínios, gera uma demanda por produtos e serviços gerais e especializados que é responsável pela criação de uma cadeia de empresas e prestadores de serviços. A fim de auxiliar no entendimento da dinâmica de uso e ocupação do solo da rodovia e na relação entre comércio e segundas residências, foi realizada uma pesquisa quantitativa abarcando a totalidade de 290 estabelecimentos localizados na via no momento de realização da pesquisa.

Foram consultados todos os estabelecimentos situados nas margens da Rodovia Bunjiro Nakao, bem como aqueles localizados imediatamente próximos à Rodovia, ou seja, em um raio de até 500 metros de distância desta, aos quais foi feita uma sondagem via telefônica seguida por entrevista pessoal. Uma exceção foi feita para aqueles estabelecimentos situados na estrada de acesso até a entrada

dos condomínios situados fora da Rodovia, como é o caso dos condomínios Porto e Veleiros de Ibiúna; estes estabelecimentos também foram contemplados neste universo de pesquisa.

As observações feitas a partir de visitas de campo à zona de estudo em finais de semana e dias de semana, do fluxo e perfil dos compradores encontrados nos estabelecimentos, forneceu indícios que faziam supor um fluxo majoritário de público flutuante formado por usuários dos condomínios de segundas residências. Além disso, o tipo de produto comercializado por muitos dos estabelecimentos, em especial a oferta bastante particular dos supermercados da zona – formada em parte por produtos específicos, como bebidas alcoólicas e produtos importados, apenas encontrados nos grandes supermercados da capital paulista – reforçava esses indícios. Isso suscitou indícios de uma forte relação dos estabelecimentos comerciais com os condomínios de segundas residências, o que se mostrou válido, já que mais de metade do volume de vendas feito pelos comércios situados à margem da Rodovia é direcionado a este público, como será mostrado em detalhes adiante.

As análises foram feitas levando em consideração a afirmação de Bernier (2003), de que a maior parte dos postos de trabalho criados pelas segundas residências se integra em setores, empresas e atividades já existentes, que usualmente atendem às demandas da população local; a capacidade de criação de emprego das segundas residências, portanto, se oculta dentro de setores que já atendem a população local. Por este motivo, o turismo de segunda residência pressupõe, em alguma medida, um escape de emprego e renda para outros locais, fora da zona de implantação das segundas residências; empréstimos bancários, compra de alimentos, combustível, contratação de serviços de construção especializados, entre outros, são apenas alguns exemplos de produtos e serviços pelos quais esse escape acontece (FROST, 2004).

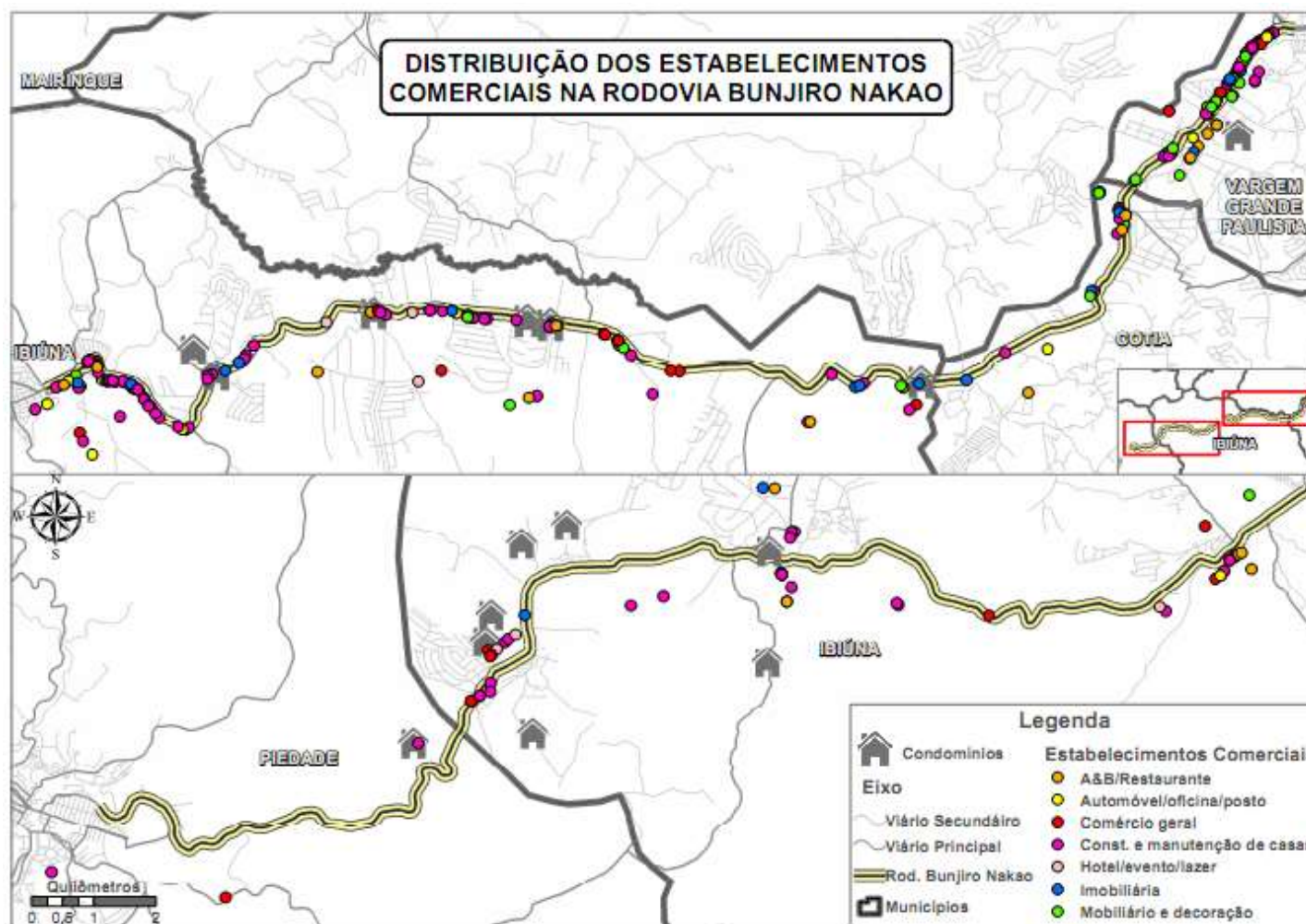
Para fins de organização, tratamento e análise dos dados coletados em campo, os estabelecimentos identificados foram divididos em sete categorias:

- A&B/Restaurante: Estabelecimentos que oferecem serviços de alimentação fora de casa, como restaurantes, lanchonetes, padarias e estabelecimentos similares, bem como comércios voltados para a produção de pratos e

refeições prontas para consumo no lar, como rotisseries. Em comum, todos os estabelecimentos dessa categoria têm o fato de oferecerem um serviço de preparo de lanches e refeições, substituindo um serviço predominantemente de realização doméstica.

- Automóvel/oficina/posto: Estabelecimentos voltados para suporte e manutenção a motos, veículos e caminhões, seja para fins de abastecimento, manutenção preventiva ou emergencial.
- Comércio geral: Estabelecimentos que atendem a necessidades cotidianas de seus clientes, tais como lojas de conveniência, supermercados, farmácias e pet shops.
- Construção e manutenção de casas: Estabelecimentos que oferecem serviços de suporte à construção e manutenção de casas, incluindo serviços de construção propriamente ditos, comercialização de materiais para construção e outros serviços voltados à construção e manutenção de estruturas específicas (piscinas, jardins etc.).
- Hotel/evento/lazer: Estabelecimentos que fornecem serviços de hospedagem, espaço para realização de eventos ou estruturas para recreação. Os estabelecimentos dessa categoria têm em comum o fato de voltarem-se ao atendimento das necessidades de lazer, seja de um público local ou de fora.
- Imobiliária: Estabelecimentos que realizam serviços imobiliários (aluguel e venda de imóveis), sejam eles com fins residenciais ou comerciais.
- Mobiliário/decoração: Estabelecimentos voltados para a venda de mobiliário pronto ou sob encomenda para residências, bem como de negócios voltados para a venda de produtos e utensílios para decoração de residências.

Esses estabelecimentos estão concentrados entre as sedes urbanas de Vargem Grande Paulista e Ibiúna, conforme evidenciado pelo Mapa 5, podendo ser considerados uma extensão natural do comércio existente na porção imediatamente próxima da Rodovia Raposo Tavares, nos municípios de Cotia e Vargem Grande Paulista.



Mapa 5. Distribuição dos estabelecimentos comerciais na Rodovia Bunjiro Nakao, com indicação da localização dos condomínios de segundas residências – 2014

Fonte: Organizado por Gabriela Scuta Fagliari. Cartografia: Ciência em Mapas (2014).

A concentração de estabelecimentos no local certamente possui explicações variadas. Do lado da população local, esses são os locais mais densamente ocupados e próximos aos centros urbanos mais importantes; portanto, a maior parte dos estabelecimentos situa-se na zona com movimento mais intenso. Do lado dos condomínios, os estabelecimentos situados mais no início da rodovia têm a possibilidade de atender a um público de qualquer um dos condomínios, os quais obrigatoriamente passarão por eles. Além disso, os comércios concentram-se na zona onde estão os condomínios com acesso direto à rodovia e que, por essa facilidade, possivelmente estejam predispostos a utilizar mais alguns serviços comerciais durante sua estada, ao contrário dos condomínios situados entre as sedes municipais de Ibiúna e Piedade, os quais estão mais deslocados em relação à rodovia.

Os dados sistematizados no Gráfico 8 e na Tabela 20, apresentados na sequência, mostram em detalhes a distribuição dos estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao, por categoria de estabelecimento.

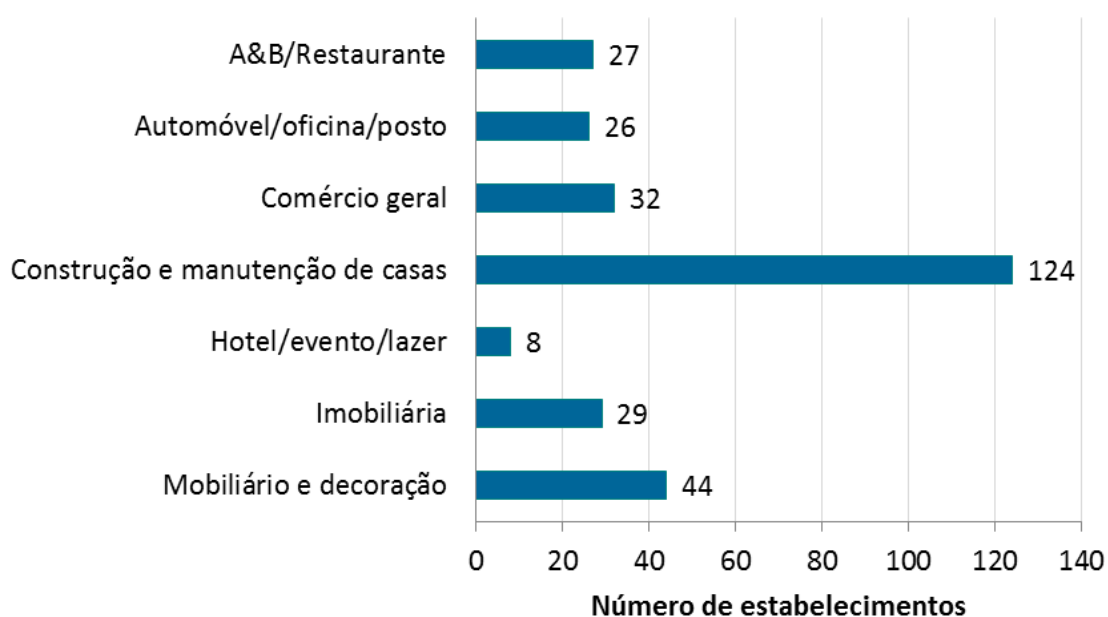


Gráfico 8. Quantidade de estabelecimentos comerciais na Rodovia Bunjiro Nakao, por categoria – 2015 (Unidade)

Fonte: Elaboração própria (2015).

Tabela 20. Quantidade e percentual de estabelecimentos comerciais na Rodovia Bunjiro Nakao – 2015

Categoria de estabelecimento	Frequência absoluta	Frequência relativa (%)
A&B / Restaurante	27	9,3
Automóvel/oficina/posto	26	9,0
Comércio geral	32	11,0
Construção e manutenção de casas	124	42,8
Hotel/evento/lazer	8	2,8
Imobiliária	29	10,0
Mobiliário e decoração	44	15,2

Fonte: Elaboração própria (2015).

Os estabelecimentos comerciais existentes na Rodovia Bunjiro Nakao estão divididos de forma relativamente homogênea, com destaque, no entanto, para os estabelecimentos diretamente ligados à construção, manutenção e decoração de casas, que representam 58% do total de negócios existentes na Rodovia. Estes dados deixam evidenciada a situação de especialização do setor de serviços nessa região, com foco no setor de construção civil e, sem dúvidas, impulsionado pela existência dos condomínios de segundas residências.

A categoria “construção e manutenção de casas”, isoladamente, apresenta uma frequência significativamente maior do que os demais tipos de estabelecimentos comerciais existentes. Quase metade dos negócios situados às margens da Rodovia (42,8%) atende a essa finalidade. Conforme mencionado anteriormente, esta categoria engloba exclusivamente negócios que comercializam produtos diversos para construção. Levando em consideração essa característica dos estabelecimentos, aliada à presença maciça de condomínios no entorno da Rodovia, infere-se que a significativa frequência deste tipo de negócio possui uma relação direta com os condomínios, cuja principal característica é a construção de imóveis.

É evidente, no entanto, que negócios de construção e manutenção de casas não atendem exclusivamente ao público dos condomínios de segundas residências, uma vez que os diversos bairros, estabelecimentos agrícolas e residências secundárias individuais existentes no local também demandam esses tipos de produtos e serviços.

Dentre os estabelecimentos comerciais dessa categoria podemos fazer uma subdivisão entre negócios voltados para a preparação de terrenos para a construção de imóveis (por exemplo, serviços de terraplenagem), negócios ligados com a

construção dos imóveis propriamente ditos e negócios ligados à construção de estruturas de lazer de residências (piscina, churrasqueira, jardins etc.).

A expressiva presença dessa categoria dentre os estabelecimentos comerciais no entorno da Rodovia deve ser ressaltada, também, em função de uma particularidade. Estes estabelecimentos atendem a uma demanda significativa por materiais brutos, tais como tijolos, areia, cimento, mármore e granito, madeiramento, fiação, tinta e outros do gênero. A venda de materiais de acabamento, como lustres, torneiras, pisos etc., é praticamente inexistente nesses estabelecimentos, com a existência de um número muito reduzido de opções em algumas poucas lojas.

Esse resultado foi confrontado com consultas realizadas junto às administrações dos condomínios e a alguns construtores locais com forte atuação nos condomínios, levando a um achado bastante interessante sobre o funcionamento desta categoria de comércio local. A grande proximidade da zona em relação a centros urbanos maiores – notadamente a cidade de São Paulo – e a facilidade de acesso a partir deles – garantida pela proximidade e pelas boas condições das rodovias – configura a Rodovia Bunjiro Nakao como uma zona focada no fornecimento de materiais brutos e de menor valor agregado. Enquanto esses itens são comercializados para a construção de casas e empresas nos estabelecimentos locais – geralmente de pequeno porte –, os itens de grande valor agregado são adquiridos nos grandes centros urbanos.

Isso acontece não apenas com as lojas de material para construção propriamente dito, mas também com aqueles estabelecimentos voltados para a construção de estruturas de lazer das residências. Os itens básicos e de menor valor agregado, como uma piscina de fibra de vidro, são comercializados pelos negócios existentes na Rodovia Bunjiro Nakao, enquanto equipamentos mais especializados ou itens para decoração e diferenciação da estrutura de lazer são adquiridos na cidade de São Paulo.

Um indício adicional de tal configuração do comércio local é fornecido pelas características dos estabelecimentos da categoria “Mobiliário e decoração”, os quais representam 15,2% do total de estabelecimentos da Rodovia. Em primeiro lugar, nota-se uma frequência muito menor deste tipo de negócio – de maior valor agregado, por estar relacionado ao acabamento de uma residência já finalizada – do que dos comércios ligados à construção das casas. A menor frequência dessa

categoria de estabelecimentos, por si só, já fornece indícios de que, após a construção das casas, sua decoração e mobiliário são predominantemente planejados e adquiridos em outro local, possivelmente nas zonas emissoras de residentes secundários.

A existência de estabelecimentos comerciais focados em mobiliário e decoração tem uma relação direta e bastante forte – talvez mais intensa do que das demais categorias – com as residências secundárias existentes na região. Essa análise decorre da oferta bastante especializada observada nesse tipo de negócio; todas as lojas oferecem mobiliário rústico, de jardim ou de piscina, ou seja, itens adquiridos fundamentalmente para compor o ambiente de residências utilizadas para fins de veraneio. Os itens de decoração comercializados por esses estabelecimentos, no geral, destinam-se a uso externo, no jardim ou na área da piscina das residências.

É interessante notar, ainda, a inexistência de qualquer comércio no entorno da Rodovia que venda eletrodomésticos ou eletroeletrônicos, itens fundamentais para a organização e funcionamento de uma residência. Esse fato constitui-se em uma evidência adicional de que o comércio da Rodovia Bunjiro Nakao é composto fundamentalmente por negócios que comercializam produtos e serviços de baixo valor agregado, ficando a existência de negócios comerciais de maior valor agregado concentrada nos centros urbanos existentes na região (inclusive na RMSP).

As produções em pequena escala e principalmente artesanais, com venda predominante no varejo se fazem presentes em virtualmente todos os estabelecimentos comerciais existentes na Rodovia, com exceção de uma indústria de produtos alimentícios e uma de produtos agrícolas que não foram englobadas na amostra desta pesquisa.

Os negócios imobiliários também fazem parte da dinâmica econômica da rodovia, representando 10% do total de estabelecimentos da via. São 29 imobiliárias concentradas em um trecho com menos de 30 km de extensão. Apesar de as imobiliárias fazerem parte da estrutura econômica de virtualmente qualquer localidade, incluindo aí tanto áreas urbanas quanto rurais, chama atenção não apenas a grande concentração deste tipo de negócio na Rodovia Bunjiro Nakao, como também o alto grau de especialização dessas imobiliárias em casas de

veraneio, dentro e fora de condomínios. Nesse cenário, pode-se afirmar que a existência de negócios imobiliários nesta Rodovia está intimamente ligada à existência dos condomínios de segundas residências.

Os estabelecimentos de A&B/Restaurante compõem 9,3% da oferta total de estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao. Esses estabelecimentos atendem tanto a um público flutuante (de segundas residências ou turistas) quanto um público residente no local. Dadas as características, tipos de produtos e preços médios de alguns destes estabelecimentos – bastante similares à oferta da cidade de São Paulo, em particular –, acredita-se que parte dessa oferta seja destinada quase que exclusivamente ao atendimento de um público flutuante usuário de segundas residências.

Onze por cento (11%) dos estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao foram classificados dentro da categoria “Comércio geral”. Essa categoria de estabelecimento destina-se fundamentalmente ao atendimento de necessidades básicas e recorrentes da população local, como abastecimento de gêneros alimentícios, gás, medicamentos, entre outros. Alguns desses estabelecimentos, entretanto, se organizaram em termos de horários de funcionamento e tipos de produtos comercializados para o atendimento também de um público flutuante. Esse cenário é evidenciado por alguns supermercados existentes na Rodovia, os quais claramente atendem ao público local, com preços compatíveis com o cenário econômico da região, porém, com parte da oferta formada por produtos oferecidos tipicamente em grandes centros urbanos – por exemplo, uma oferta extensiva de vinhos importados – e claramente para atendimento de um público de segundas residências.

A categoria “Automóvel/oficina/posto” congrega 9% do total de estabelecimentos da Rodovia e está composta por postos de combustível, borracharias, e comércio voltado para mecânica, elétrica e peças de automóveis. Essa categoria de estabelecimentos está essencialmente ligada com a rodovia, em função do fluxo de veículos; independentemente dos usos e funções prioritárias da rodovia em questão, esse tipo de negócio existiria com menor ou maior expressividade. No caso da Rodovia Bunjiro Nakao, os serviços oferecidos tendem a estar mais focados na população local, pois alguns setores importantes da economia local – como construção civil e produção agrícola, por exemplo – tem uma relação

direta com o uso de serviços automotivos, em função das necessidades de transporte.

Uma parcela bastante reduzida dos estabelecimentos comerciais da Rodovia (2,8% ou oito estabelecimentos) foi categorizada como “Hotel/evento/lazer”. Esses estabelecimentos possuem um tipo de uso paralelo às segundas residências, no sentido que compartilham com estas algumas motivações e dinâmicas deste público. A existência de estabelecimentos de hospedagem com foco recreativo, bem como de atrações, fornece indícios da atratividade da zona, que também influencia o público flutuante na aquisição de segundas residências. A dinâmica dos usuários desse tipo de estabelecimento apresenta diversas similaridades com os proprietários e visitantes de segundas residências, no sentido de tratar-se de um público de fora, que utiliza certas estruturas e serviços particulares com fins de lazer.

Em alguns casos, as residências secundárias poderiam criar um efeito de transbordamento, levando ao surgimento de negócios: (a) voltados para o atendimento de um público de turistas que deseja permanecer por alguns dias na zona em função da atratividade divulgada pelas segundas residências; (b) voltados ao atendimento de excursionistas⁴⁵ em busca de atrações similares àquelas das zonas de segundas residências ou dos proprietários de segundas residências, como novas alternativas de atividades passíveis de realização no local.

Este efeito de transbordamento, entretanto, pode se espalhar por uma zona mais ampla do que o entorno imediato de uma rodovia, até porque algumas atrações dependem de amenidades naturais que não podem ser encontradas em qualquer lugar. Nesse sentido, nas imediações da Rodovia Bunjiro Nakao foram identificados uma série de serviços de lazer/recreação, com distâncias de até 11 km a partir da Rodovia, buscando ao atendimento de públicos com essa motivação.

No caso da Rodovia Bunjiro Nakao, entretanto, a pequena expressividade deste tipo de estabelecimento comercial mostra um cenário distinto. Em primeiro lugar, não há um volume considerável de meios de hospedagem e, dentre os estabelecimentos existentes, nota-se um cenário de funcionamento irregular e um direcionamento para um público-alvo de nível socioeconômico inferior ao público dos

⁴⁵ De acordo com a Organização Mundial do Turismo, é considerado turista todo visitante temporário que permanece no local visitado por um período superior a 24 horas. Excursionista, por sua vez, é a denominação dada a qualquer visitante que permaneça menos de 24 horas no local visitado, sem pernoite (UNWTO, 2008).

condomínios de segundas residências. Isso indica claramente que não há um forte potencial atrativo na região, o que inviabilizaria a estruturação da atividade turística à parte da existência dos condomínios de segundas residências.

Em segundo lugar, a inexistência de uma oferta expressiva de atrações e equipamentos de lazer fornece indícios de que não há interesse, por parte dos usuários de segundas residências, em utilizarem estruturas externas aos condomínios durante sua estada no local. Esse cenário é frequentemente observado e discutido na literatura sobre segundas residências, em especial no que diz respeito à formação de condomínios voltados a essa finalidade (BERNIER, 2003; COPPOCK, 1977; MÜLLER, 2004). As segundas residências e os próprios condomínios são considerados por seus usuários como zonas protegidas, e procurados justamente por garantir certo grau de isolamento com o “mundo externo”. O condomínio, por si só, basta ao usuário de segunda residência; ali dentro ele possui todas as estruturas que necessita para passar alguns dias na região, deslocando-se para fora do condomínio única e exclusivamente para o atendimento de alguma necessidade específica e não recorrente (MÜLLER, 2004). As entrevistas com as administrações dos condomínios corroboraram essa afirmação e mostraram um cenário ainda mais peculiar; os proprietários de segundas residências tendem a construir suas casas de modo que estas atendam às suas necessidades básicas de lazer, geralmente colocando estruturas como piscina e churrasqueira, para que não precisem depender de estruturas de uso comum, mesmo que oferecidas dentro de seu próprio condomínio.

Isso evidencia um desejo pelo isolamento, colocando-se na posição de apenas interagir com aquelas pessoas que deseje – amigos e familiares –, sem a necessidade de compartilhar estruturas durante seu momento de lazer e recreação.

A análise do ano de início de funcionamento do estabelecimento mostra claramente uma tendência exponencial, ressaltando tratar-se dos estabelecimentos que se mantiveram em funcionamento, e não de todos que foram criados desde o início da implantação da rodovia⁴⁶.

⁴⁶ Vale observar que não há registros sobre estabelecimentos criados e fechados neste período, motivo pelo qual a análise precisou ficar restrita aos estabelecimentos que atualmente estão em funcionamento. Dado o volume de estabelecimentos existentes na rodovia, entretanto, julgou-se que essa restrição temporal não impedia a análise da situação global do comércio no local.

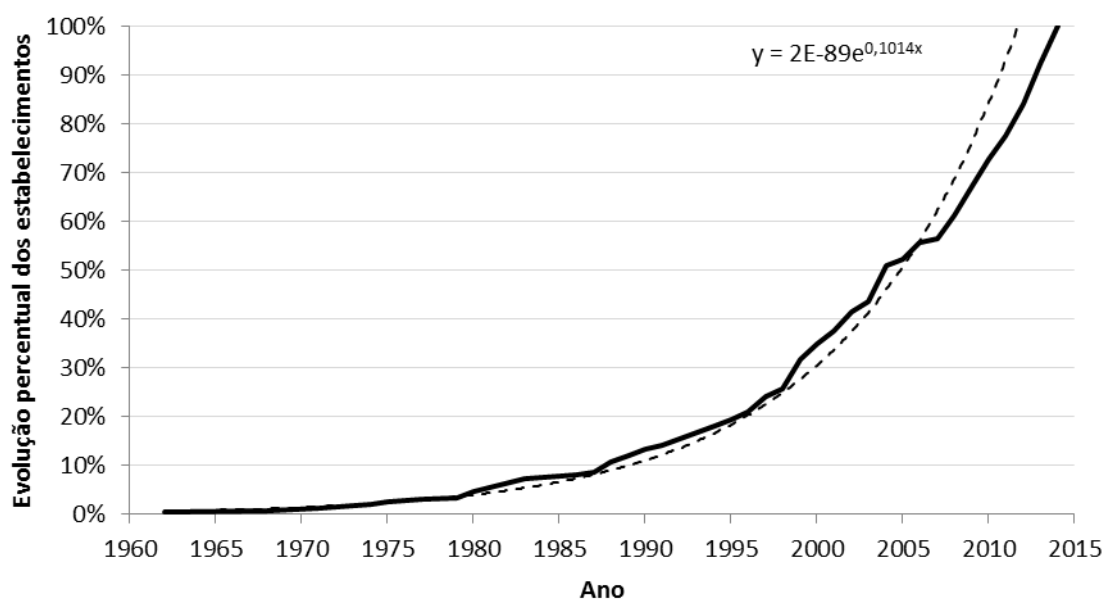


Gráfico 9. Evolução temporal do ano de início de funcionamento dos estabelecimentos comerciais situados na Rodovia Bunjiro Nakao – 1960-2015 (%)

Fonte: Elaboração própria (2015).

De acordo com o Gráfico 9, os estabelecimentos mais antigos, em número bastante reduzido, começaram a surgir em meados da década de 1960, crescendo de forma ainda bastante tímida por cerca de 20 anos (até o início da década de 1980) e fornecendo indícios de um crescimento linear. Na segunda metade dos anos 80, a curva mostra uma aceleração mais forte, deixando de se aproximar a um crescimento linear e passando a um crescimento exponencial. O padrão de crescimento exponencial indicado pelo formato da curva é confirmado pela análise do R^2 (poder de explicação da linha de tendência), que explica 98,7% da variação do número de estabelecimentos da curva.

Entre 2004 e 2007 observa-se uma redução na aceleração da curva de crescimento do número de estabelecimentos comerciais da rodovia; essa mesma redução é observada também ao analisar o número de lotes dos condomínios, dando indícios de uma relação de influência direta entre o comércio e os condomínios de segundas residências.

Pode-se dizer que entre as décadas de 1980 e 2000 o comércio na Rodovia Bunjiro Nakao adquiriu importância e se consolidou, o que pode estar relacionado com a criação, estruturação e consolidação dos condomínios de segundas residências nessa mesma região.

A análise detalhada da evolução dos estabelecimentos comerciais ao longo do tempo, considerando cada uma das categorias, indica não haver grande discrepância. Todas as categorias evoluíram de modo relativamente homogêneo, ao longo de um período parecido, conforme evidencia o Gráfico 10.

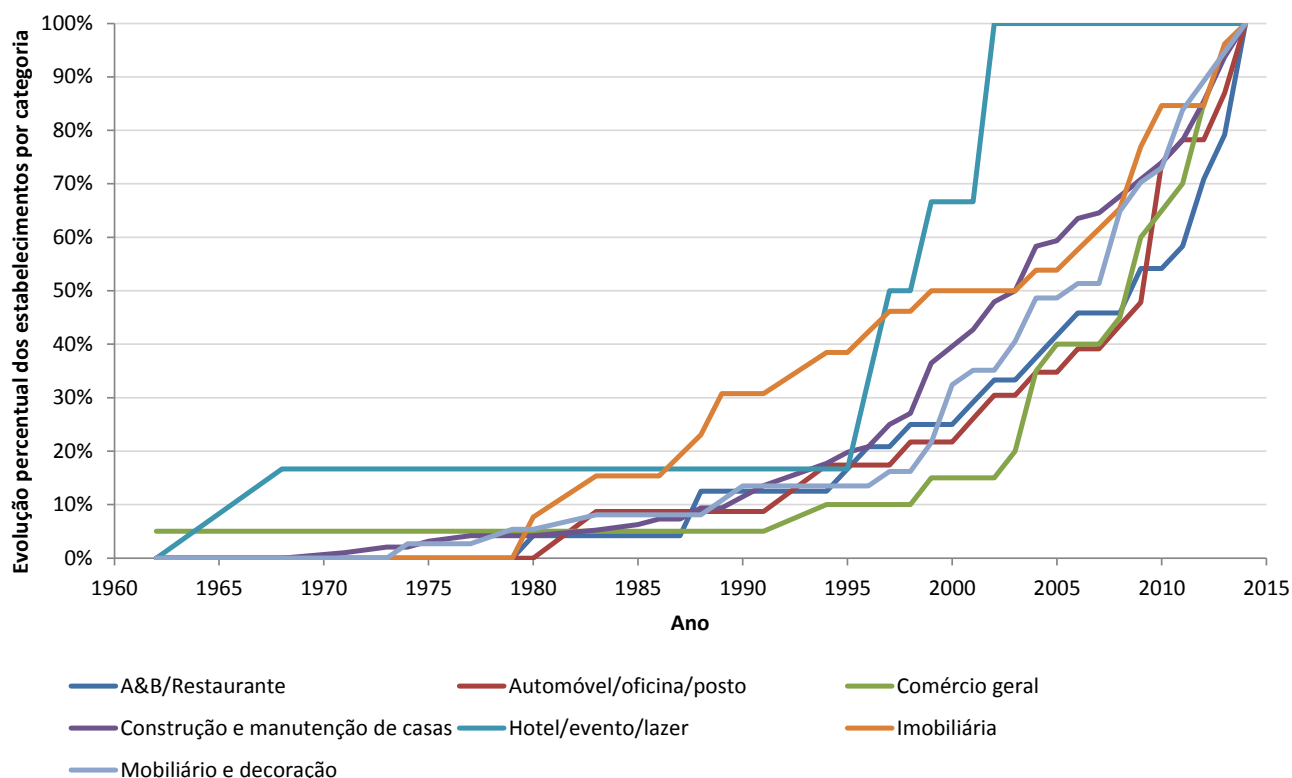


Gráfico 10. Evolução temporal do ano de início de funcionamento dos estabelecimentos comerciais situados na Rodovia Bunjiro Nakao, por categoria – 1960-2015 (%)

Fonte: Elaboração própria (2015).

A categoria “A&B e Restaurante” apresenta uma trajetória com diferenças um pouco pronunciadas em relação às demais; porém, isso parece ser mais um desvio em função do número reduzido de estabelecimentos dessa categoria na rodovia do que um comportamento diferenciado dela. A categoria “Comércio geral”, por sua vez, apresenta uma evolução um pouco mais lenta do que os demais estabelecimentos, até o início do ano 2000, apresentando uma equalização no nível de crescimento a partir de então.

Já a categoria “Imobiliárias” apresenta um cenário de evolução interessante em relação às demais categorias de estabelecimentos comerciais da rodovia. Entre o período de 1980 até 2000 essa categoria se destaca, apresentando um crescimento muito mais acentuado do que as demais, o que dá indícios de um período de

crescimento do mercado imobiliário local. Justamente nesse período foi instalada a maioria dos condomínios de segundas residências existente no local atualmente, sete dos quais lançados nesse período e dois lançados nos anos imediatamente anteriores.

Esses dados permitem inferir que este foi um período de crescimento dos condomínios, porém, no qual a necessidade de serviços de apoio ainda não era premente. A instalação de outras categorias de estabelecimentos comerciais aconteceu ao longo do tempo de forma mais ou menos escalonada, e não concentrada, como foi o caso das imobiliárias. Este é mais um fator que leva a crer na existência de uma relação significativa entre os estabelecimentos comerciais e os condomínios de segundas residências; infere-se que a instalação das imobiliárias no eixo da rodovia esteja diretamente ligada ao atendimento dos condomínios ali instalados.

A evolução do número de estabelecimentos comerciais em relação à evolução no número de lotes em condomínios reforça a análise da relação supracitada e é exibida no Gráfico 11 que segue.

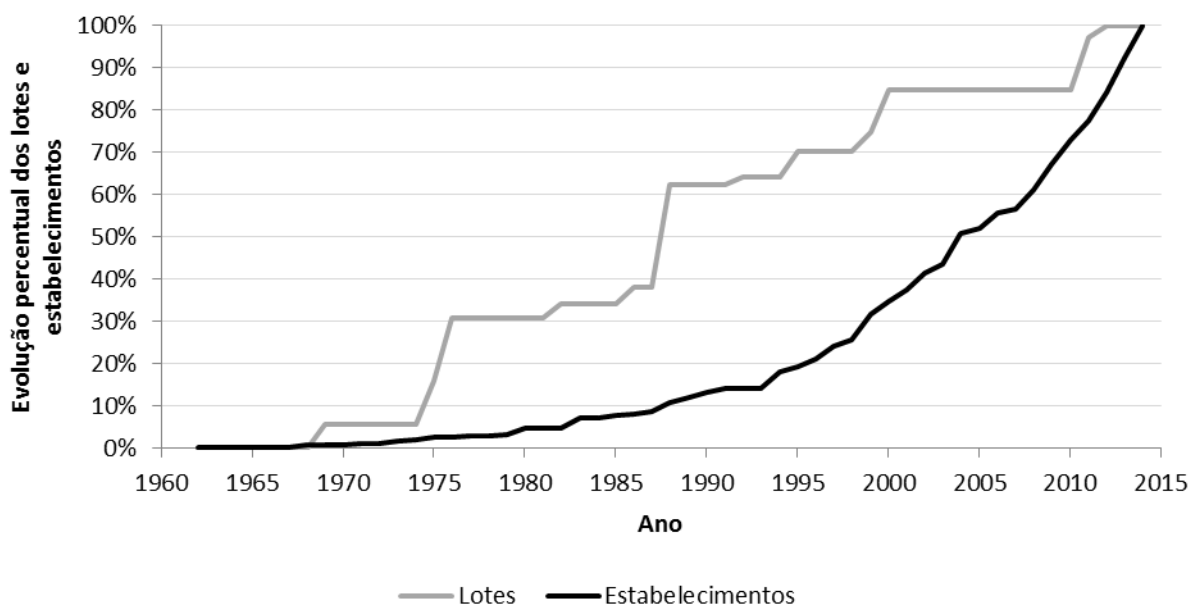


Gráfico 11. Evolução do surgimento dos estabelecimentos comerciais em relação ao número de lotes em condomínios de segundas residências na Rodovia Bunjiro Nakao – 1960-2015 (%)

Fonte: Elaboração própria (2015).

As linhas de crescimento de ambos os conjuntos de elementos (lotes e estabelecimentos) evidenciam que os estabelecimentos comerciais são impactados

pelos condomínios de segundas residências. O Gráfico 11 mostra um crescimento anterior dos lotes, seguido pelo crescimento dos estabelecimentos comerciais, indício que já havia sido dado pela forma de crescimento das diferentes categorias de comércio no local. Há um padrão, portanto, que permite inferir que os estabelecimentos comerciais são criados depois dos conjuntos de lotes, deixando implícita a existência de certa relação de “dependência” dos estabelecimentos comerciais do local em relação aos condomínios.

O crescimento do número de lotes em degraus está relacionado com o número de lotes por condomínio. Os condomínios possuem um número elevado de lotes (geralmente mais de 100) e, portanto, a instalação de um novo condomínio resulta em um “salto” na linha do gráfico. Já a evolução dos estabelecimentos comerciais não acontece com esse mesmo padrão, pois não há instalação de grandes volumes de estabelecimentos ao mesmo tempo, e sim um crescimento exponencial e continuado deles, conforme ocorre a expansão dos lotes disponíveis para construção.

Vale ressaltar, ainda, que apesar de não haver dados empíricos para comprovação, acredita-se que o crescimento dos condomínios de segundas residências fomentou o desenvolvimento dos bairros rurais situados nas imediações destes, uma vez que junto à sua instalação houve a criação de um número importante de postos de trabalho que foram ocupados pelas populações moradoras nas imediações.

A análise dos dias de funcionamento dos estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao mostra um período de funcionamento usual do comércio em zonas urbanas: de segunda a sábado, porém, com um volume considerável de estabelecimentos funcionando também aos domingos (29%), conforme ilustra o Gráfico 12.

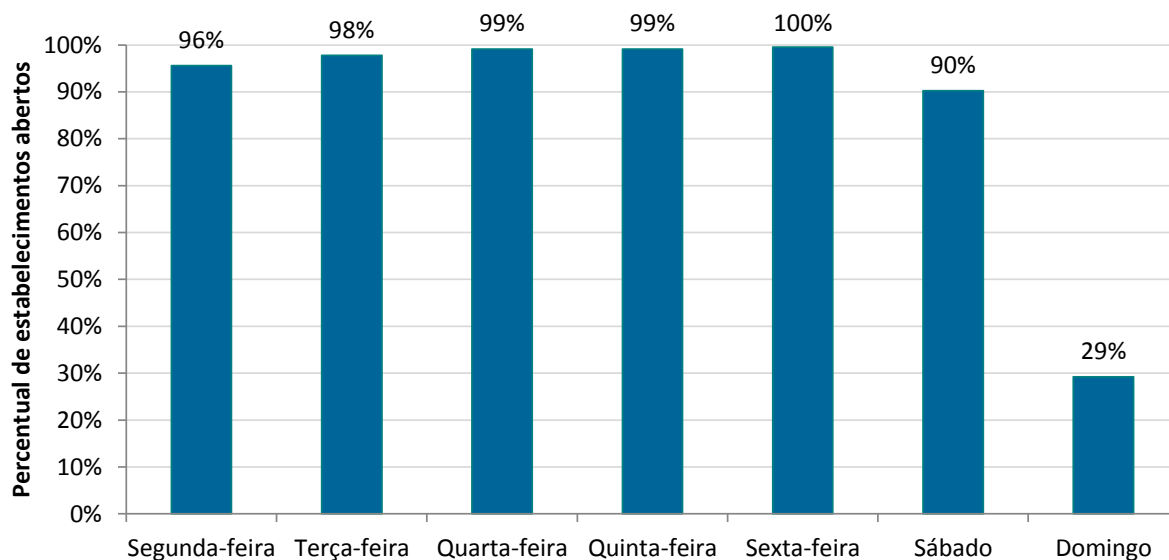


Gráfico 12. Dias de funcionamento dos estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao – 2015 (%)

Fonte: Elaboração própria (2015).

O funcionamento de 90% dos estabelecimentos aos sábados e 29% aos domingos é bastante significativo, considerando tratar-se de comércio situado fora de um núcleo urbano. Essa dinâmica de funcionamento, portanto, possivelmente é influenciada pela necessidade de atendimento de um público flutuante, neste caso, em grande parte composto pelos usuários dos condomínios de segundas residências.

Entre os estabelecimentos comerciais que funcionam aos domingos, destacam-se aqueles das categorias “A&B/Restaurante”, “Hotel/evento/lazer” e “Imobiliária”, ou seja, estabelecimentos predominantemente voltados a um público de fora da localidade, como evidenciado pelo Gráfico 13. “Hotel/evento/lazer”, em particular, é uma categoria composta por estabelecimentos de uso prioritário de lazer, o que ocorre prioritariamente nos finais de semana. Os estabelecimentos da categoria “A&B/Restaurante”, dadas as características da zona de estudo, destinam-se ao atendimento de um público de fora da localidade e, portanto, é natural que haja demanda aos sábados e domingos, período no qual o público flutuante direciona-se à região. Da mesma forma, as imobiliárias locais apresentam grande foco na venda de casas de veraneio dentro e fora de condomínios e, logo, precisam estar disponíveis nos dias em que potenciais consumidores podem deslocar-se até lá, nos finais de semana.

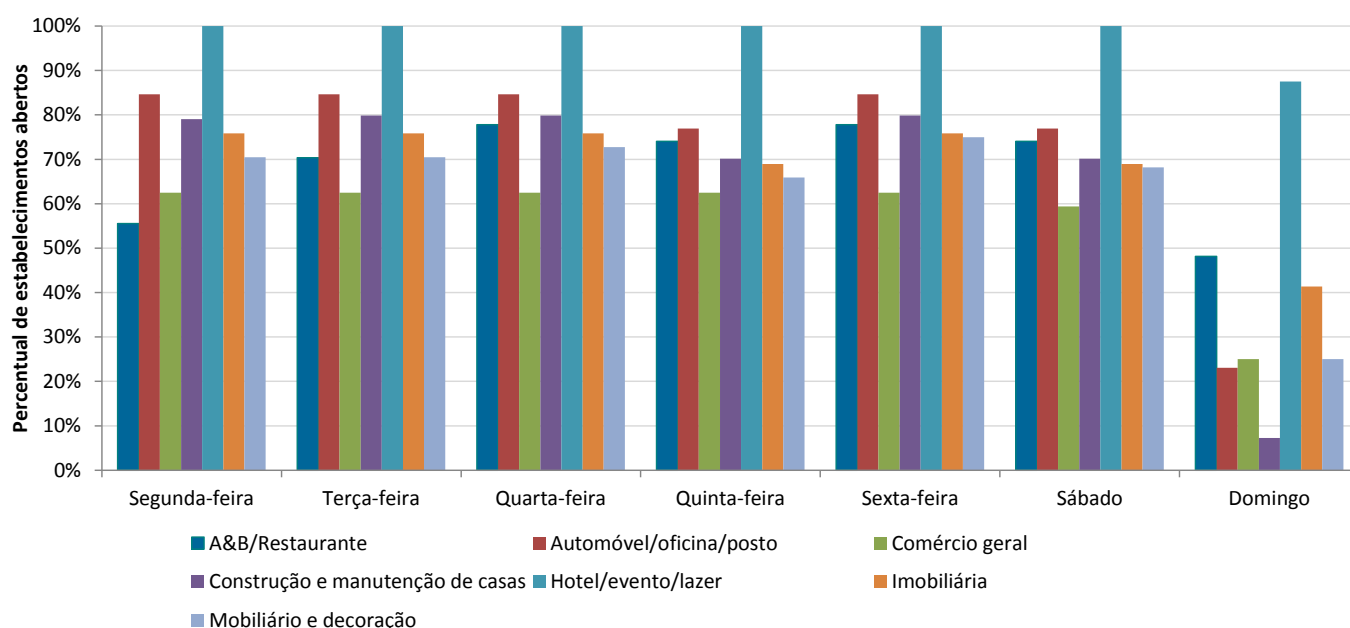


Gráfico 13. Dias de funcionamento dos estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao, por categoria de estabelecimento – 2015 (%)

Fonte: Elaboração própria (2015).

Há que se levar em consideração, ainda, que um percentual muito significativo dos estabelecimentos comerciais existentes na rodovia está relacionado à venda de produtos e serviços para construção, manutenção e organização de residências secundárias. Ou seja, não tendem a ser comprados nos finais de semana, quando os usuários seguem para as segundas residências para lazer e descanso. Esse é o caso, por exemplo, da categoria “Construção e manutenção de casas”, estabelecimentos que têm o maior volume de suas vendas relacionado aos períodos anteriores à ocupação propriamente dita das segundas residências e, portanto, uma dinâmica de atendimento de seu público prioritária durante a semana, nos dias e horários comerciais normais.

Conforme indícios fornecidos pelos gráficos anteriores, a participação do público flutuante e, como consequência, dos usuários de segundas residências nas vendas dos estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao é muito significativa; este público é responsável por mais de metade (55,6%) do total de vendas dos estabelecimentos, como evidencia o Gráfico 14.

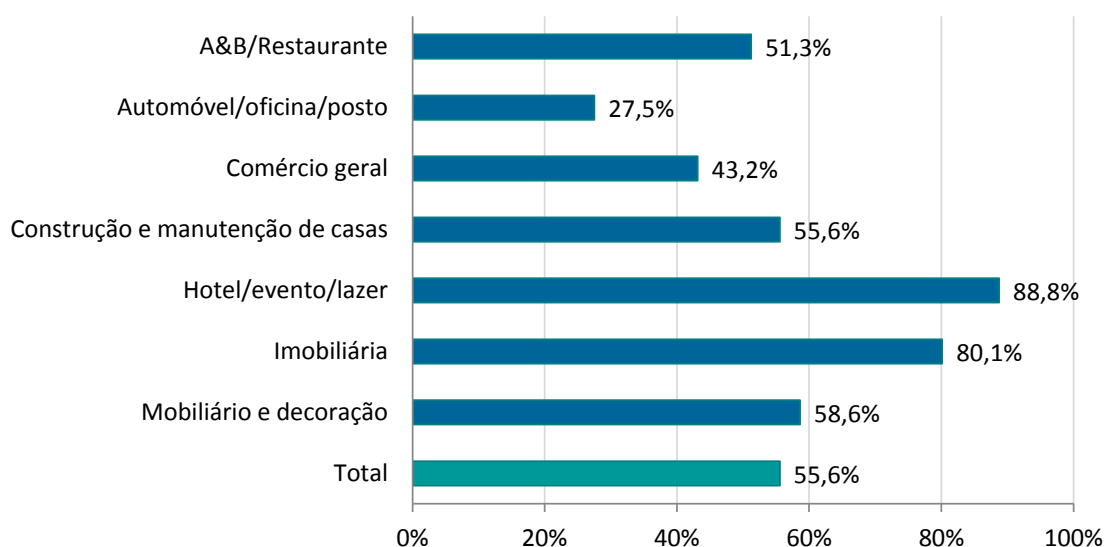


Gráfico 14. Vendas dos estabelecimentos comerciais para o público flutuante da Rodovia Bunjiro Nakao – 2015 (%)

Fonte: Elaboração própria (2015).

Em algumas categorias de estabelecimento, o público flutuante constitui-se no principal usuário do comércio, como é o caso dos estabelecimentos da categoria “Imobiliárias”. As imobiliárias constituem-se em um tipo de comércio presente virtualmente em todas as localidades, e no caso dessa região percebe-se com clareza que sua atuação está voltada de forma muito significativa para os condomínios de segundas residências. Vale ressaltar que as imobiliárias não comercializam exclusivamente residências em condomínios, vendendo também casas de veraneio particulares fora de condomínios. De qualquer modo, vale a dinâmica de que o comércio das imobiliárias está sendo feito junto a um público de fora, que pretende adquirir uma casa de veraneio na zona.

No caso de hotéis e similares, o questionamento foi feito considerando-se o público flutuante no geral; estes são estabelecimentos que usualmente atendem a um público de fora de seu local de instalação. No caso da Rodovia Bunjiro Nakao, acredita-se que a implantação desses estabelecimentos tenha uma relação direta com os condomínios e também com a existência da Represa de Itupararanga como uma amenidade natural que garante atratividade para o local.

A participação do público flutuante é significativa, ainda, nas demais categorias, com exceção da categoria “Automóvel/oficina/posto”, que de fato possui um rol de produtos e serviços destinados aos viajantes no geral e também ao público local, os

quais possivelmente são utilizados pelo público de segundas residências apenas em casos de emergências e necessidades pontuais. Nas demais categorias, no entanto, a venda para público flutuante representa entre 43 e 58% do total de vendas, ou seja, cerca de metade do volume comercializado pelos estabelecimentos.

A dinâmica de funcionamento dos estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao indica uma relação de dependência significativa entre o comércio local e os condomínios de segundas residências. Há uma dinâmica local que gera demanda por produtos e serviços, justificando a existência desses estabelecimentos. Essa própria dinâmica está influenciada pelos condomínios – importantes empregadores do entorno da Rodovia – porém, acredita-se que, mesmo em menor escala, seguiriam existindo caso os condomínios não existissem.

De qualquer modo, os condomínios de segundas residências parecem funcionar como elementos dinamizadores da economia local, suscitando a produção de um espaço especializado. As informações obtidas durante as pesquisas indicam que o dinamismo econômico desta zona se deve, em grande medida, à existência dos condomínios de segundas residências. Infere-se, do cenário observado, que caso os condomínios de segundas residências não tivessem sido implantados no local, o comércio local existiria, porém, de forma muito mais tímida, com menor dinamismo e muito possivelmente com diferente foco em termos de tipos de estabelecimentos comerciais existentes.

A situação observada na Rodovia Bunjiro Nakao vai ao encontro da opinião de Ragatz (1970, p. 451, tradução da autora), de que, “embora o setor de serviços em geral, e serviços ligados a recreação em particular, contribuam de forma limitada para a economia de uma localidade, eles não devem ser desconsiderados”. Tanto Ragatz (1970) quanto Skak (2004) entendem que, em muitas áreas remotas, mais rurais ou subdesenvolvidas, o turismo de segundas residências é uma forma de manter uma atividade econômica que, de outra maneira, apresentaria níveis muito reduzidos, visão esta compartilhada neste estudo e consistente com os achados de campo.

Sobre isso, os estudos de Sposito (2007) indicam que a instalação de novas áreas centrais de atividades comerciais e serviços muitas vezes está diretamente associada à implantação de um loteamento fechado. Neste caso, está se tratando

de uma área com 18 empreendimentos desse tipo, reforçando sua importância para a economia local.

Uma característica adicional muito relevante da dinâmica comercial da Rodovia Bunjiro Nakao deve ser comentada com destaque. A totalidade (100%) dos estabelecimentos comerciais existentes afirmou funcionar durante todo o ano, de forma ininterrupta. Não há nenhum elemento na dinâmica local que leve à necessidade de funcionamento sazonal dos negócios, e tampouco há situações de aumento excessivo na demanda pelos produtos e serviços comercializados no local.

Ao contrário do que é normalmente descrito na literatura (BERNIER, 2003; COLÁS; CABRERIZO, 2004; COPPOCK, 1977), no caso da Rodovia Bunjiro Nakao, apesar da relevância dos condomínios de segundas residências para os comércios locais, estes não têm efeito negativo nas condições de funcionamento dos estabelecimentos. A sazonalidade destes condomínios, neste caso em particular, não influencia a forma de funcionamento dos estabelecimentos comerciais, dado que a maior parte deles possui um fluxo de utilização constante e bem distribuído ao longo de todo o ano.

De qualquer modo, como afirma Dower (1977, p. 156, tradução da autora)

a receita recebida pela área receptora de usuários de segundas residências é, pela natureza do fenômeno, sazonal. No geral é um suplemento importante, porém, não é um substituto completo para outros setores mais amplos da economia.

Portanto, a dinâmica suscitada pelas segundas residências deve sempre ser vista como um elemento complementar à economia local, e não como um eventual substituto completo para a situação econômica local.

Buscou-se analisar a existência de uma relação entre o ano de início de operação do estabelecimento e o volume de vendas feitas para o público flutuante. A análise estatística deste cruzamento identificou a existência de uma relação, ainda que fraca, entre essas duas variáveis (p -valor = 0,7% e Coeficiente de Correlação de Pearson = -0,186). A relação identificada é negativa, ou seja, quanto mais antigo o estabelecimento, maior o volume de vendas feitas para o público flutuante. Os estabelecimentos mais novos tendem a vender mais para as populações locais.

Esses dados fornecem indícios da existência de uma situação de fidelização do público relacionado aos condomínios de segundas residências, sejam os próprios proprietários, sejam intermediários que atuam junto a eles (por exemplo, construtores).

No que diz respeito à participação da população local na propriedade dos estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao, tem-se uma situação que, em primeira análise, pareceria bastante positiva (Gráfico 15).

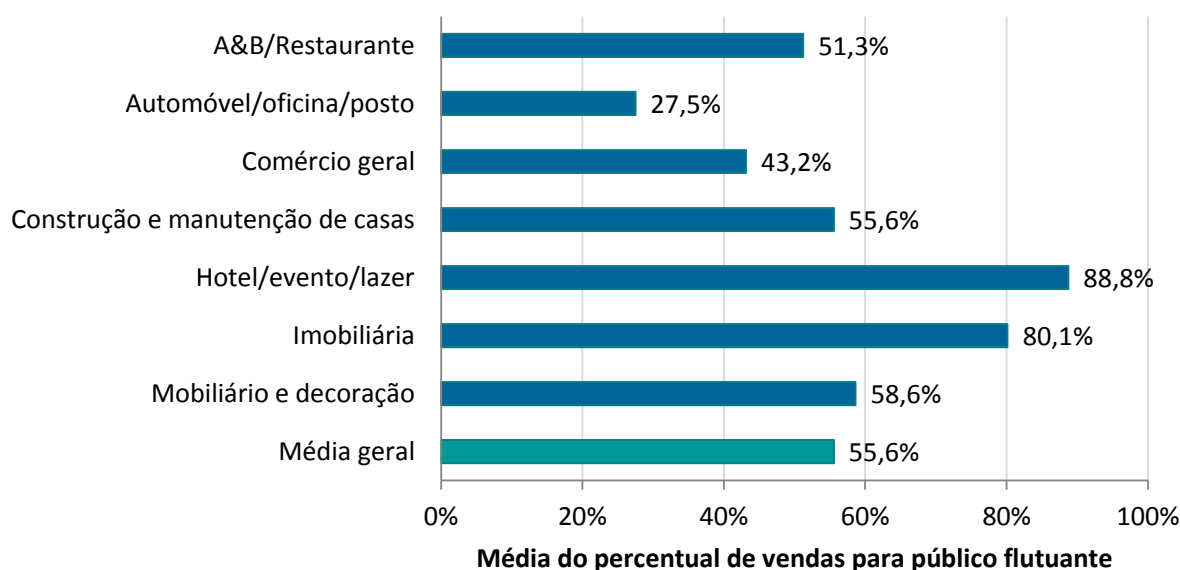


Gráfico 15. Participação da população local na propriedade dos estabelecimentos comerciais – 2015 (%)

Fonte: Elaboração própria (2015).

Atualmente, 76% dos estabelecimentos são de propriedade de indivíduos que, originalmente, têm origem local⁴⁷. A participação da população local está dividida de forma relativamente homogênea entre as várias categorias de estabelecimentos, com exceção de mobiliário e decoração, categoria na qual a presença de proprietários de fora é mais usual (apenas 56% são locais). Os comércios de mobiliário e decoração são aqueles que oferecem os produtos e serviços mais diferenciados, o que fornece indícios de que a população local tem mais condições de oferecer produtos de uso comum e indiferenciados. Ao analisar em detalhes os estabelecimentos cujos proprietários não são originários do local essa tendência é exacerbada, pois se percebe que os estabelecimentos de maior porte e que

⁴⁷ Para fins desta análise, entenderam-se como proprietários da região aqueles indivíduos residentes nos seguintes municípios: São Roque, Ibiúna e Piedade.

possuem produtos e serviços mais diferenciados são, justamente, aqueles de propriedade de pessoas de fora da região.

As segundas residências podem criar um fluxo direto de recursos da região das residências permanentes para a região de instalação das segundas residências, auxiliando na manutenção da economia local desta segunda área (DOWER, 1977). É inegável que essa configuração do comércio na Rodovia Bunjiro Nakao propicia o crescimento e melhoria das condições sociais e econômicas locais, já que recursos financeiros externos à área estão sendo injetados no local e, parcela significativa desses recursos permanece nas mãos da população local. Entretanto, tendo em vista a evolução dos condomínios nesse local e sua influência sobre o comércio local, é importante ampliar a análise desse cenário e identificar como o mercado vem se modificando ao longo do tempo.

A evolução do percentual de moradores locais entre os proprietários de estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao, mostrada pelo Gráfico 16, deixa evidente que os estabelecimentos criados até meados da década de 1970 eram exclusivamente de propriedade de indivíduos residentes no local, panorama este que começa a mudar neste período, com a entrada de empresários advindos de outras regiões⁴⁸. A partir de então, a participação de empresários “de fora” foi aumentando continuamente, até os dias de hoje. Atualmente, do total de estabelecimentos comerciais em funcionamento nas margens da Rodovia Bunjiro Nakao, 76% são de propriedade de indivíduos residentes e originários da região.

⁴⁸ Análise feita considerando apenas os estabelecimentos comerciais que continuam em funcionamento no presente.

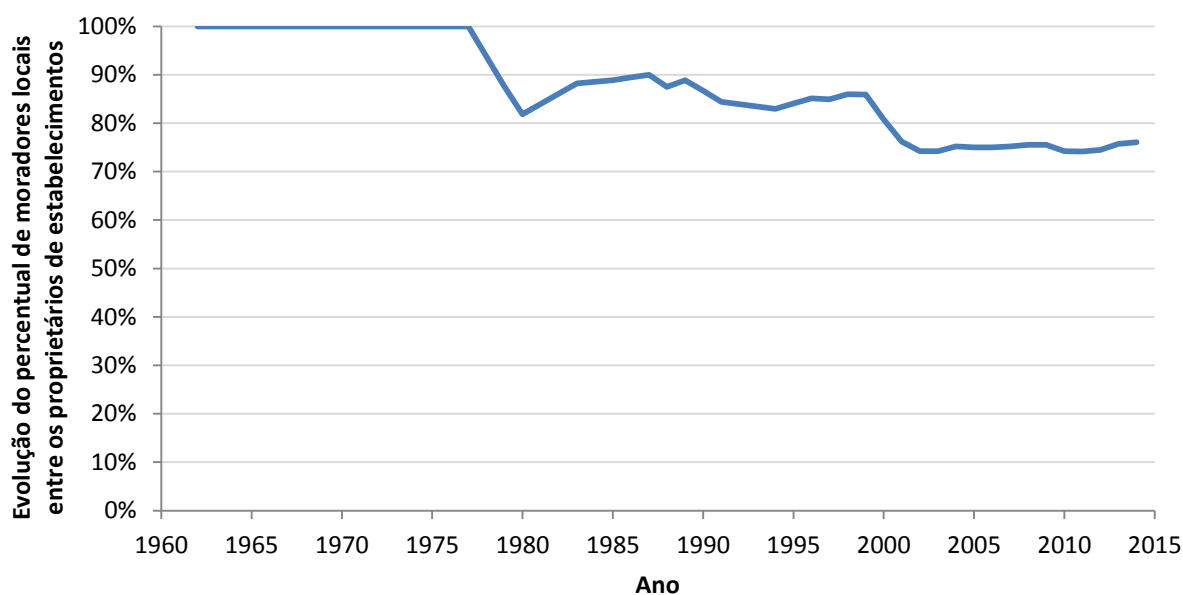


Gráfico 16. Evolução do percentual de moradores locais entre os proprietários de estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao, segundo o ano de criação fundação – 2015 (%)

Fonte: Elaboração própria (2015).

Apesar da participação da população local como proprietária de estabelecimentos comerciais na zona ainda ser alta e muito significativa, o padrão de entrada de empresários de fora na região deve ser levado em consideração, pois é uma tendência que deve seguir existindo futuramente, caso os proprietários locais não se preparem para essa concorrência, que normalmente envolve maior volume de capital para investimento e oferta de produtos diferenciados e mais sofisticados.

De acordo com Sposito (2007), as áreas de implantação de loteamentos fechados geralmente são seguidas por novos espaços de comercialização de bens e serviços, criando um espaço especializado e bastante característico. Esse é o panorama claramente observado no entorno da Rodovia Bunjiro Nakao. Um comércio bastante especializado e que mantém relação próxima e intensa com os condomínios, corroborando a ideia de que estes foram responsáveis pelo uso e ocupação especializado da terra nessa zona.

4.4 Uso e ocupação do solo na Rodovia Bunjiro Nakao: os bairros de entorno

No processo de uso e ocupação do solo de uma determinada zona, todas as estratégias dos agentes imobiliários tendem a estar majoritariamente direcionadas a um público com maior poder aquisitivo, criando mecanismos de segregação residencial (CORREA, 2004; O'NEILL, 1986). No caso da Rodovia Bunjiro Nakao, ao planejar e instalar os condomínios de segundas residências em determinados espaços, não apenas segregam-se seus proprietários da população dos bairros das imediações, como se determina uma nova dinâmica de uso e ocupação do solo por este último agente.

A Rodovia Bunjiro Nakao é marcada pela existência de pequenos bairros em sua área de entorno imediato. Em seu início, até o entroncamento com a Estrada Água Espraiada, estão situados bairros urbanos cujas relações se dão primordialmente com o núcleo urbano de Vargem Grande Paulista, sendo escassos inclusive os acessos destas zonas até a Rodovia Bunjiro Nakao. Por estar motivo, não foram considerados nesta análise.

Os bairros existentes no entorno imediato da Rodovia Bunjiro Nakao, que efetivamente se relacionam com a dinâmica da zona, são: Jardim Japão, Bairro do Carmo, Jardim Brasília, Recreio, Jardim Alabama, Paruru, Pavão, Curral, Campo Verde, Ressaca, Piratuba, Cachoeira, Votorantim e Sorocamirim. A grande maioria desses bairros está situada na área do município de Ibiúna, com exceção do Jardim Japão – cuja parte da área pertence a Cotia –, Bairro do Carmo – pertencente ao município de São Roque – e Piratuba – situado na área de Piedade.

A análise dos bairros de entorno da Rodovia Bunjiro Nakao foi feita a partir de do trabalho de campo não estruturado às localidades. Durante este trabalho foram feitas visitas a estabelecimentos e questionamentos a membros da população. Somado a isso, pôde-se contar com relatos fornecidos pelas administrações dos condomínios durante as entrevistas em profundidade.

A maior parte dos bairros localiza-se em zona classificada como rural e, inclusive, mantém muitas características de áreas rurais, como pequenas roças no quintal das residências. O tamanho dos bairros é bastante variável, indo de centenas a poucos milhares de habitantes.

Todos os bairros visitados caracterizam-se por serem bastante humildes, formados por casas simples e comércio para atendimento de necessidades básicas. Apesar de muitas ruas serem asfaltadas, as condições do asfalto geralmente são precárias e a existência de calçadas é rara; durante o trabalho de campo a um dos bairros, inclusive, pôde-se identificar uma ponte caída, situação essa que já havia acontecido outras vezes, de acordo com relatos dos moradores. É comum visualizar o mato invadindo as vias, e placas de sinalização apagadas ou depredadas, dificultando o deslocamento de pessoas externas ao bairro.

As condições infraestruturais básicas também parecem ser um tanto deficientes. O esgoto a céu aberto pôde ser observado em diversos pontos dos bairros durante o trabalho de campo. A sujeira pelas vias e terrenos desocupados também foi uma constante; de acordo com relatos de moradores, o serviço de coleta de lixo municipal funciona apenas alguns dias por semana. A inconstância no serviço incentiva muitos moradores a jogarem o lixo em terrenos desocupados do bairro, gerando problemas adicionais de saúde pública.

Geralmente os bairros dispõem de serviços básicos de saúde e educação, como UBS e creches; no entanto, os moradores relatam que falta qualidade na oferta. O transporte público que atende os bairros parece ser um tanto precário; relatos de moradores indicam a escassez de linhas e o grande tempo de intervalo entre os ônibus. Para driblar esse problema, a administração de alguns condomínios inclusive afirmou oferecer transporte para seus funcionários e funcionários das residências a partir de alguns pontos-chave pré-definidos. Esse transporte – normalmente ônibus ou micro-ônibus – roda no início da manhã e no final da tarde e adentra os limites dos condomínios, facilitando em muito o deslocamento dos trabalhadores.

Em alguns desses bairros, o trabalho agrícola ainda é comum e constitui a fonte de renda principal da família; no bairro de Piratuba, por exemplo, são desenvolvidas ações de agricultura familiar. No entanto, para aqueles que não atuam na agricultura, trabalhar fora do bairro é uma necessidade, de acordo com relatos de moradores. O comércio nos bairros é pequeno e restrito, e praticamente não há indústrias. Os moradores precisam sair do bairro e se dirigirem aos centros urbanos próximos a fim de encontrar um emprego, como Cotia, Vargem Grande

Paulista, Ibiúna, e até mesmo São Paulo. Nesse cenário, os condomínios ao longo da Rodovia Bunjiro Nakao tornam-se boas opções de trabalho.

As conversas com moradores e entrevistas com a administração dos condomínios evidenciou que, de fato, há intenso relacionamento entre a população dos bairros de entorno da Rodovia Bunjiro Nakao e estes empreendimentos. É muito comum que os indivíduos busquem empregos nos condomínios mais próximos do bairro, até em função da dificuldade de deslocamento observada nos bairros.

Deste modo, no condomínio Patrimônio do Carmo, por exemplo, é majoritária a presença de moradores dos bairros Jardim Japão, Bairro do Carmo e Jardim Brasília entre os funcionários. Da mesma forma, moradores do bairro Paruru tendem a buscar emprego nos condomínios Granja Veridiana, Mirante da Pedra Grande, Sítio dos Pessegueiros e Cocais, todos localizados nas imediações do bairro. Já os condomínios Porto de Ibiúna e Veleiros de Ibiúna, grandes consumidores de mão de obra local, empregam muitos moradores dos bairros Ressaca e Campo Verde.

Do lado dos condomínios, a necessidade de mão de obra para realização de serviços específicos voltados para a construção e manutenção das segundas residências, bem como na gestão e administração dos referidos empreendimentos, é evidente. O envolvimento das populações residentes no entorno dos condomínios com esse mercado de trabalho que se cria ao redor dos empreendimentos foi analisado por Tulik (2001, p. 91):

A demanda pela mão-de-obra local, em geral, repercute positivamente, pois significa renda para os moradores. Entretanto, a temporalidade na permanência pode determinar períodos alternados de trabalho mais ou menos intensos com outros de menor atividade, sendo este último marcado pela ocupação em outras atividades ou, o que é pior, pela falta de trabalho.

A análise de Tulik (2001) exprime uma das preocupações centrais ao tratar do uso da mão de obra em locais com grande concentração das segundas residências: a sazonalidade. Muitos casos estudados pela literatura encontram situações de subemprego e escassez de postos de trabalho decorrentes da alta especialização de um determinado local para uso como segunda residência, atrelados à grande sazonalidade dessa atividade.

No caso dos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao, as análises indicam que a existência de zonas com forte concentração de segundas residências imprimiu

uma dinâmica econômica adicional e permanente ao local e, portanto, criou um ciclo virtuoso. Existe uma demanda de mão de obra direcionada para as segundas residências envolvendo a construção e reforma de casas, e também a prestação de serviços diversos de manutenção dessas residências ao longo do tempo. Além disso, as próprias administrações dos condomínios mostraram-se importantes empregadores locais, com estimativa de absorção de 1.500 a 2.000 pessoas, a maior parte dos bairros próximos.

Apesar de não haver ações sociais estruturadas de apoio e interação com os bairros de entorno dos condomínios, estes privilegiam declaradamente este público para atuar como funcionários nos empreendimentos. Em alguns poucos condomínios, há um movimento no sentido de capacitar funcionários, de modo que estes possam progredir dentro de sua área de atuação, dentro do condomínio.

Em função do crescimento escalonado do mercado de segundas residências na região, o mercado de construção voltado a este segmento mantém-se ativo; em função de ter havido poucos momentos de demanda excessiva por esse tipo de serviço, foi possível estruturar uma oferta consistente de negócios ligados à construção, com utilização prioritária de funcionários residentes no entorno dos condomínios.

O uso bastante frequente das segundas residências e o tamanho dos condomínios leva, por um lado, à necessidade de um rol de funcionários de caráter operacional e administrativo mantidos pela própria administração dos condomínios, responsáveis pela manutenção de áreas comuns e de equipamentos e exercício de outras atividades-fim dos empreendimentos (por exemplo, segurança, coleta de lixo, tratamento de água etc.). Por outro lado, leva à necessidade de manutenção de funcionários, com base regular, para fazer a manutenção individual de cada uma das residências, como jardineiros, piscineiros, faxineiras etc. Nos maiores condomínios, segundo os administradores, o fluxo de funcionários/semana apenas para atender as residências, individualmente, chega a mais de 800 pessoas.

Esses funcionários são contratados permanentemente, em horários fixos e regulares, trabalhando alguns dias ou todos os dias da semana. Em função dessa regularidade e da oferta de postos de trabalho, muitos chegam a assumir mais de um emprego concomitantemente. Um dos problemas frequentemente observados no mercado de segundas residências, que consiste na contratação de trabalhadores

temporários (ESCRICHE, 2005; MÜLLER, 2004; MÜLLER; HALL, 2004), ocorre apenas de forma muito reduzida e pouco significativa na zona de estudo.

O padrão de segregação e diferenciação entre condomínios e suas regiões periféricas, apontado por Caldeira (1997), fica evidente. São bairros pobres nos quais vivem os trabalhadores que prestam serviços a proprietários e administradores desses grandes empreendimentos. Assim como descrito por Seabra (2004), os moradores dos bairros rurais no entorno da Rodovia Bunjiro Nakao têm nos condomínios uma boa opção de emprego, fazendo destes importantes empregadores locais.

É evidente que a maior parte dos empregos gerados por estes condomínios de segundas residências consiste em cargos operacionais baixos e, em alguns casos, em subemprego, como amplamente relatado na literatura sobre o tema e descrito neste texto (ESCRICHE, 2005; MÜLLER, 2004; SEABRA, 2004). Entretanto, considerando as possibilidades econômicas dos municípios em questão e o nível da renda per capita em Ibiúna e Piedade (R\$ 504,51 e R\$ 488,26, respectivamente⁴⁹), os dois municípios mais impactados pela presença dos condomínios, infere-se que os empregos gerados pelos condomínios não possuem uma ação perniciosa na qualidade de vida da população local, e sim dinamizam a economia de forma positiva.

4.5 Uso e ocupação do solo na Rodovia Bunjiro Nakao: o preço da terra

Sendo o espaço uma mercadoria de grande valor, a análise do uso e ocupação do solo na Rodovia Bunjiro Nakao passa pelo estudo do preço da terra. O setor da propriedade, formado pelo conjunto de agentes sociais que atuam na comercialização dos bens imóveis, está na linha de frente dessa produção espacial (COSTA, 2012; GOTTDIENER, 1997). No caso da área de estudo, a produção do espaço está atrelada a processos de conversão de terra rural em terra urbana, bem como de multifuncionalidade e/ou pluriatividade do espaço rural (BACCARIN; SOUZA, 2012; MOREIRA, 2012), os quais influenciam sobremaneira os preços das terras na

⁴⁹ De acordo com dados da Fundação SEADE (2016).

zona. O mercado de segundas residências, sendo parte destes processos, portanto, está totalmente inserido na lógica de organização do espaço na rodovia.

A fim de aprofundar o entendimento sobre o uso da terra rural na Rodovia Bunjiro Nakao para a implantação de condomínios de segundas residências, procedeu-se à realização de uma análise abrangente, tomando como base preços da terra rural, preços de terrenos e de casas construídas nos referidos condomínios.

Os preços da terra rural na zona de estudo foram analisados com base no Levantamento de Preços de Terras Agrícolas feito pelo Instituto de Economia Agrícola (IEA). Os valores referenciais utilizados foram aqueles relativos à Região Administrativa de Sorocaba, onde se situam os municípios foco deste estudo: Ibiúna, Piedade e São Roque.

Para fins de análise, os valores nominais obtidos junto ao IEA para cada um dos anos foram transformados em valores reais constantes para 2014, ajustados segundo o INPC/IBGE⁵⁰, conforme detalhado na tabela seguinte (Tabela 21) e sintetizado no Gráfico 17.

⁵⁰ Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado pelo IBGE.

Tabela 21. Preços da terra rural para a RA Sorocaba, por categoria⁵¹ – 1995-2013 (R\$/ha)⁵²

Ano	Campo	Terra de cultura de primeira	Terra de cultura de segunda	Terra para pastagem	Terra para reflorestamento
1995	9532	16121	13566	11774	9996
1996	5278	10112	7882	6642	5703
1997	4771	9043	7126	5973	4860
1998	4021	8105	6505	5343	4174
1999	3873	8463	6773	5506	4088
2000	2817	6301	5011	4067	3035
2001	3551	7803	5995	5180	3778
2002	4230	9462	7328	5916	4297
2003	5757	12673	9894	7899	6167
2004	5890	12867	9950	8307	6647
2005	7384	15171	11926	10485	8483
2006	7165	15018	12359	10616	8194
2007	8835	16841	14073	11921	9999
2008	9647	18857	14879	12739	10707
2009	9686	18988	15201	13070	10596
2010	11108	19810	16560	14172	11481
2011	11672	20907	17500	14898	13196
2012	12810	22308	19298	16455	13932
2013	16512	27204	21901	20355	19354

Fonte: Elaboração própria, com base em dados do IEA (2014).

⁵¹ Categorias definidas pelo IEA (http://ciagri.iea.sp.gov.br/nia1/Precor_Sistema_Sobre.aspx?cod_sis=8), conforme segue:

- Terra de cultura de primeira: potencialmente apta para culturas anuais, perenes e outros usos, que suporta manejo intensivo de práticas culturais, preparo do solo etc. É terra de produtividade média a alta, mecanizável, plana ou ligeiramente declivosa e o solo é profundo e bem drenado.
- Terra de cultura de segunda: apesar de potencialmente apta para culturas anuais e perenes e para outros usos, apresenta limitações bem mais sérias do que a terra de cultura de primeira. Pode apresentar problemas de mecanização, devido à declividade acentuada. Porém, o solo é profundo, bem drenado, de boa fertilidade, necessitando, às vezes, de algum corretivo.
- Terra para pastagem: imprópria para culturas, mas potencialmente apta para pastagem e silvicultura. É terra de baixa fertilidade, plana ou acidentada, com exigências, quanto às práticas de conservação e manejo, de simples a moderadas, considerando o uso indicado.
- Terra para reflorestamento: imprópria para culturas perenes e pastagens, mas potencialmente apta para silvicultura e vida silvestre, cuja topografia pode variar de plana a bastante acidentada, podendo apresentar fertilidade muito baixa.
- Terra de campo: terra com vegetação natural, primária ou não, com possibilidades restritas de uso para pastagem ou silvicultura, cujo melhor uso é para o abrigo da flora e da fauna.

⁵² Valores reais constantes para 2014, ajustados segundo o INPC/IBGE.

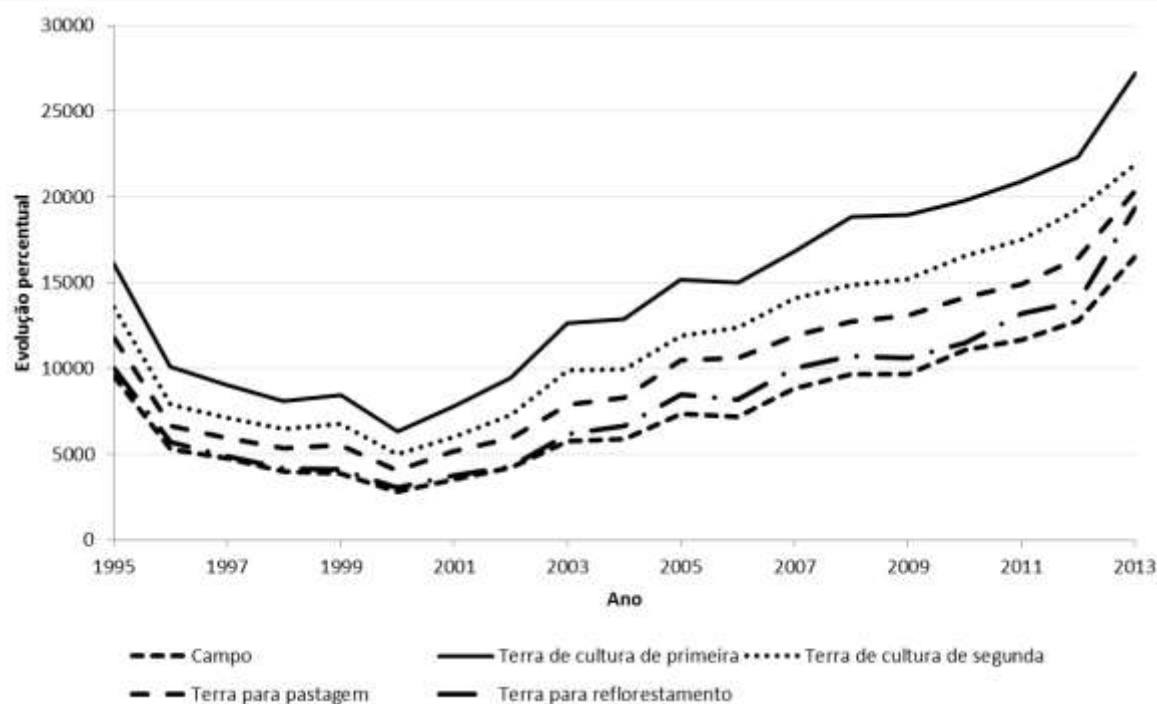


Gráfico 17. Evolução nos preços da terra rural para a RA Sorocaba, por categoria – 1995-2013 (R\$/ha)

Fonte: Elaboração própria, com base em dados do IEA (2014).

A evolução nos preços da terra rural para a RA Sorocaba por categoria indica uma desvalorização da terra rural nessa região, no período de 1995 até 2000. A partir de então, a terra rural passa a ter uma valorização mais ou menos contínua e moderada, a qual se acentua nitidamente a partir de 2012. A evolução no preço da terra rural foi semelhante para todas as categorias de terra nua, com um crescimento um pouco mais acentuado para a categoria “Terra para reflorestamento”.

As variações nos preços da terra rural são consistentes com os achados de Souza; Nascimento e Gebara (2012), que identificaram uma queda nos preços das terras como consequência do Plano Real e da estabilização econômica por ele propiciada durante a década de 1990, com posterior valorização a partir do início dos anos 2000.

Para melhor compreender o mercado imobiliário da Rodovia Bunjiro Nakao, especificamente no que diz respeito à venda de casas e terrenos dentro dos condomínios, foi feito um levantamento detalhado de todas as ofertas de venda e locação, de casas e terrenos, nesses empreendimentos. Além das 29 imobiliárias com sede ou filial na Rodovia Bunjiro Nakao, há mais 27 outras imobiliárias com

ofertas de venda e locação nos condomínios dessa zona, além de alguns buscadores de imóveis. A listagem completa de imobiliárias e buscadores foi obtida a partir de visitas de campo à área, consultas às administrações dos condomínios e extensa pesquisa na Internet.

O quadro que segue (Quadro 4) apresenta a lista de imobiliárias/buscadores que atuam na Rodovia Bunjiro Nakao. São estes agentes os responsáveis por transformar terrenos e casas de segundas residências de paisagem fetiche – para potenciais proprietários – em paisagem mercadoria – para proprietários efetivos, como bem diz Assis (2003b).

Quadro 4. Lista de imobiliárias e buscadores de imóveis com ofertas nos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao

Nome da empresa	Categoria
Adoos Brasil	Buscador
AE Santiago Imóveis	Imobiliária
Almeida Imóveis	Imobiliária
Bom Negócio	Buscador
Braga Imóveis	Imobiliária
BRT Imóveis	Imobiliária
Canal do Imóvel	Buscador
Casa em Condomínio Fechado	Imobiliária
Casa Paulista Imóveis	Imobiliária
Castelo Imóveis	Imobiliária
Chácaras no Interior	Imobiliária
Coelho da Fonseca	Imobiliária
Colina Imóveis	Imobiliária
Daininki Negócios Imobiliários	Imobiliária
Del Negro Imóveis	Imobiliária
Delmasso Imóveis	Imobiliária
Dumont Imóveis	Imobiliária
Duxxi Imobiliária	Imobiliária
F. Chaves Imóveis	Imobiliária
Fino Imóveis	Imobiliária
G&G Imobiliária	Imobiliária
GKS Imóveis	Imobiliária
Granja Negócios	Imobiliária
Granja Viana Imobiliária	Imobiliária
Grupo Ramos Ivanoff	Imobiliária
Ibieco Imóveis	Imobiliária
Ibiimóveis	Imobiliária
Ibilar Imóveis	Imobiliária
Ibiúna Imóveis	Imobiliária
Ibiúna Represa	Imobiliária
Imobiliária Boucault	Imobiliária
Imobiliária G3I	Imobiliária
Imobiliária Tripez	Imobiliária
Imóveis de Luxo	Imobiliária

Nome da empresa	Categoria
Imóveis Fratelli	Imobiliária
Imóveis.net	Buscador
Imóvel Web	Buscador
Invest Imóveis	Buscador
Ivanoff Imóveis de Luxo	Imobiliária
JM Imóveis	Imobiliária
Josué Ramos Imóveis	Imobiliária
JZ Imóveis	Imobiliária
Local Imóveis	Imobiliária
Manhães Imóveis	Imobiliária
Mega Corretor	Buscador
Moving	Buscador
Mundial Imóveis	Imobiliária
O&M Negócios Imobiliários	Imobiliária
Olegário Consultor Imobiliário	Imobiliária
Orides Jr. Negócios Imobiliários	Imobiliária
Paineira Imóveis	Imobiliária
Paulo Giancoli Imóveis	Imobiliária
Ponto Certo Imóveis	Imobiliária
Porto Nobre Imobiliária	Imobiliária
Primicias Imóveis	Imobiliária
Proinvest	Buscador
Raposo Tavares Imóveis	Imobiliária
RB Imóveis	Imobiliária
Roberto Koury Imóveis	Imobiliária
RTImóveis	Imobiliária
Sua Casa de Campo	Imobiliária
Sugestão Negócios	Buscador
Thania Biffi Consultoria Imobiliária	Imobiliária
Tique Imóveis	Buscador
Una Imóveis	Imobiliária
Vida Boa Imóveis	Imobiliária
Xavier Imóveis	Imobiliária
Zap Imóveis	Buscador
WaldyMar Imóveis	Imobiliária

Fonte: Elaboração própria (2015).

A maior parte das imobiliárias que comercializa imóveis dentro dos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao está situada, além das margens da própria rodovia, na sede municipal de Ibiúna ou nos municípios vizinhos de maior porte, como Sorocaba, Vargem Grande Paulista e Cotia. Em menor número, há também algumas imobiliárias situadas na cidade de São Paulo, entretanto, com uma oferta muito inferior àquela das imobiliárias situadas na rodovia e seu entorno.

Esse dado indica claramente que a busca por imóveis e terrenos voltados ao veraneio no entorno de São Paulo é feita *in loco* pelos potenciais proprietários. Por um lado, é possível haver uma preferência em negociar com imobiliárias regionais,

que terão melhores condições e maior facilidade em apresentar as ofertas e explicar as diferenças entre os vários condomínios da região. Por outro, em uma metrópole com tamanha oferta imobiliária como São Paulo, torna-se bastante complicada a montagem de um portfólio com ofertas tão variadas quanto casas e apartamentos urbanos e também casas e terrenos de veraneio.

As imobiliárias com oferta mais diversificada dentro dos condomínios analisados no âmbito deste estudo foram: Almeida Imóveis, Braga Imóveis, Castelo Imóveis, Colina Imóveis, Delmasso Imóveis, Grupo Ivanoff (também abarcando as empresas Sua Casa de Campo e Chácaras de Luxo), Ibieco Imóveis, Ibiimóveis, Ibilar Imóveis, G3I Imóveis, Invest Imóveis, Raposo Tavares Imóveis, Sua Casa de Campo e Xavier Imóveis.

É importante ressaltar que algumas imobiliárias têm sua atuação focada em casas e terrenos localizados dentro de condomínios, não oferecendo em seu portfólio outros tipos de imóveis. Esse é o caso, por exemplo, da imobiliária Casas em Condomínios Fechados, que tem como único foco a venda de casas e terrenos no condomínio Patrimônio do Carmo. Em todos os casos, no entanto, há uma clara diferenciação no site da empresa com relação à oferta de casas e terrenos dentro e fora de condomínio, um indicativo de que a busca por esse tipo de imóvel não apenas é grande, como também de interesse específico. Ou seja, como confirmado em conversas com as próprias imobiliárias, o cliente inicialmente faz sua opção por uma casa ou terreno dentro de um condomínio e, a partir daí, seleciona a melhor opção disponível, não avaliando comparativamente casas e terrenos fora de condomínios.

Interessante notar que o volume de casas e terrenos colocados no mercado pelos condomínios fechados dessa zona propicia, inclusive, a atuação segmentada de algumas empresas. O Grupo Ivanoff, por exemplo, com sede na cidade de Cotia, possui sob seu guarda-chuva, além da empresa homônima, também as empresas Chácaras de Luxo e Sua Casa de Campo, todas voltadas para a venda de imóveis de alto padrão dentro dos condomínios de Cotia/Vargem Grande Paulista/Ibiúna. A Una Imóveis, por sua vez, tem sua atuação focada exclusivamente nos condomínios de médio padrão da Rodovia Bunjiro Nakao. E a Braga Imóveis, por sua vez, tem como foco a venda de casas e terrenos em um único condomínio (Cocais).

Essa alta concentração de imobiliárias na Rodovia Bunjiro Nakao e entorno, bem como sua especialização na comercialização de terrenos e casas de médio e alto padrão em condomínios de segundas residências, constituem achados consistentes com a análise de Correa (2004, p. 22), o qual afirma que nas cidades do terceiro mundo, “[...] o capital não tem interesse em produzir habitações para as camadas populares”. A estratégia normalmente consiste em se dirigir à produção de residências de alto e médio padrão para a demanda solvente, ou seja, a população que possui recursos financeiros disponíveis para adquirir uma habitação, incluindo a produção de residências secundárias (ARRAIS, s/d; CORREA, 2004; GOTTDIENER, 1997).

O tamanho do mercado imobiliário movimentado pelos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao mostrou-se bastante expressivo. A pesquisa da totalidade das ofertas disponíveis nas imobiliárias e buscadores arrolados anteriormente evidenciou a existência de cerca de 1.000 ofertas de casas e terrenos nos condomínios da região. Isso corresponde a aproximadamente 16% da oferta total de lotes dos condomínios que compõem este estudo. Mesmo considerando a possibilidade de que ofertas de um mesmo imóvel não tenham sido identificadas como repetidas em alguns casos, esses achados fornecem indícios do dinamismo deste mercado.

A análise das ofertas imobiliárias nos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao indica a preponderância de casas em detrimento a terrenos (Gráfico 18). Oitenta por cento da oferta é composta por casas, enquanto apenas 20% são de terrenos sem qualquer tipo de construção. Isso é coerente com a informação fornecida pelas administrações dos condomínios já implantados, as quais afirmam que, em média, cerca de dois terços do total de terrenos do condomínio já estão construídos.

É importante levar em consideração ainda, no caso desta análise, que terrenos são menos líquidos do que casas. O terreno pode funcionar mais como um investimento do que a casa. A casa tem custos associados permanentes, que geralmente levam à sua venda com certa rapidez, no momento em que deixa de ser usada. Já o terreno pode permanecer sob a propriedade de um determinado indivíduo, sem qualquer uso, sem que isso acarrete em custos significativos para seu proprietário, podendo ser mantido como investimento por muitos anos,

corroborando o pensamento de Gottdiener (1997), de que a propriedade da terra, por si só, constitui um meio de adquirir riqueza no âmbito das relações capitalistas.

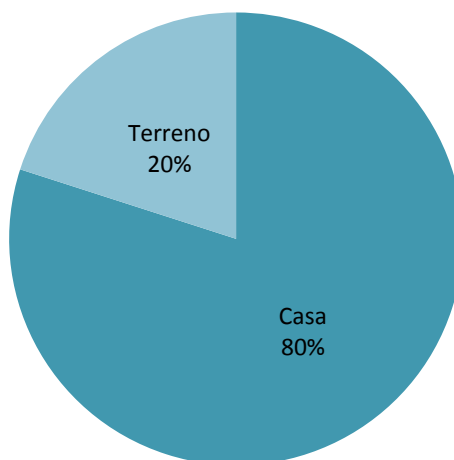


Gráfico 18. Terrenos e casas à venda nos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao (%)

Fonte: Elaboração própria (2015).

No que diz respeito especificamente à oferta de casas nos condomínios em questão, vale ressaltar que a locação é uma prática quase inexistente, corroborando as afirmações dos administradores dos condomínios durante as entrevistas pessoais. Apenas 0,2% das casas disponíveis no portfólio das imobiliárias e buscadores de imóveis estavam também disponíveis para locação por temporada, como evidenciado pelo Gráfico 19.

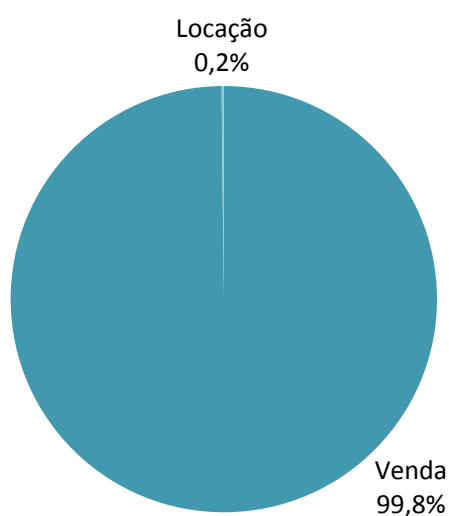


Gráfico 19. Ofertas de casas nos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao, por tipo de negócio (venda ou locação) (%)

Fonte: Elaboração própria (2015).

O tamanho médio dos terrenos disponíveis para venda – tanto aqueles com casas e estruturas construídas, quanto aqueles apenas com terra nua – é de 2.550 m², havendo uma enorme variação entre os terrenos menores e os maiores. O menor terreno identificado na pesquisa possui 335 m², enquanto o maior possui 87.120 m², ou seja, o maior terreno é 260 vezes maior do que o menor terreno disponível e pouco mais de 34 vezes maior do que o tamanho médio dos terrenos disponíveis para venda nos condomínios.

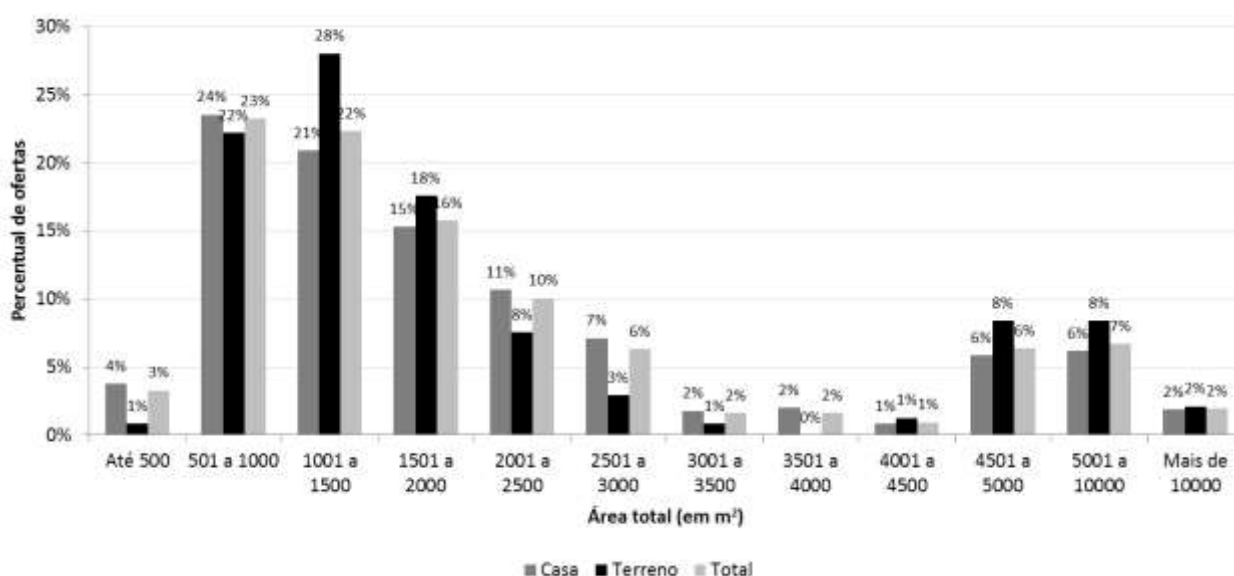


Gráfico 20. Área total dos terrenos dos imóveis disponíveis para venda ou locação, por tipo de construção (terreno ou casa), nos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao (m²)

Fonte: Elaboração própria (2015).

As ofertas imobiliárias nos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao indicam uma concentração de terrenos (construídos ou não) entre 501 e 1500 m², como evidencia o Gráfico 20. Quase metade da oferta global (46%) possui essa metragem de terrenos, indo ao encontro do tamanho médio dos terrenos destes condomínios; a maior parte deles dispõe de terrenos com tamanho médio entre 750 e 2000 m². Os terrenos entre 501 e 3000 m² compõe a maior parte da oferta de casas e terrenos (78%).

Os terrenos entre 3001 e 4500 m², assim como os terrenos até 500 m², possuem pouca oferta nas imobiliárias e buscadores de imóveis. Entretanto, é interessante notar que a partir de 4501 m² há uma oferta significativa (15% da oferta total), com especial ênfase para terrenos entre 4501 e 5000 m² (8% do total). Esse

resultado confirma a existência de dois tipos de imóveis dentro dos condomínios de veraneio: as casas e as chácaras. Inclusive, esta também é a classificação usual feita pelas imobiliárias que apresentam oferta mais focada em imóveis de veraneio. De forma similar, o resultado é coerente com as categorias de condomínios identificadas na Rodovia Bunjiro Nakao.

O preço do metro quadrado dos terrenos e casas à venda nos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao pode ser analisado na Tabela 22. Há uma diferença significativa e esperada entre os preços por metro quadrado de casas e terrenos; além da valorização em função da estrutura construída no terreno, neste caso, também é a casa em si que constitui o elemento-chave e de desejo dos compradores, e não o terreno.

Tabela 22. Preço do metro quadrado das casas e terrenos à venda nos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao – 2014 (R\$)

Tipo	Média	Mínimo	Máximo	Desvio-padrão
Casa	428,60	14,00	2.333,30	342,20
Terreno	107,70	5,00	1.000,00	127,00
Total	364,30	5,00	2.333,30	336,70

Fonte: Elaboração própria (2015).

Como valores médios, tem-se um preço por metro quadrado das casas na faixa de R\$ 428,60 e dos terrenos de R\$ 107,70. A variação do preço do metro quadrado, tanto de casas quanto de terrenos, é muito significativa, sendo o desvio padrão no caso das casas de R\$ 342,20 e, no caso dos terrenos, de R\$ 127,00. O preço médio dos terrenos desses condomínios é compatível com os valores fornecidos pelas administrações dos condomínios, de R\$ 144,00/m², em média.

O desvio-padrão significativo observado tanto no preço dos terrenos quanto das casas deve-se, em grande medida, às diferentes categorias de condomínios existentes na Rodovia, bem como à localização dos terrenos dentro de um mesmo condomínio.

A análise do preço do metro quadrado das casas, especificamente, mostrada pela Tabela 22, indica grande dispersão. Apesar de uma leve concentração na faixa entre R\$ 200,00 e R\$ 300,00, a variação de preços é muito significativa. Isso decorre, por um lado, do tamanho da área construída, do tipo de acabamento e estruturas de apoio existentes (piscina, sauna etc.) e, por outro, do condomínio na qual a casa está inserida e do posicionamento do terreno dentro deste

empreendimento. Isso vai ao encontro da análise de Gottdiener (1997), o qual afirma que dependendo da forma de utilização, da estrutura e dos melhoramentos de um determinado pedaço de terra, este pode ser comercializado por valores muito diferentes.

Como pode se perceber pela análise dos dados supramencionados e conforme discutido anteriormente, este não é um mercado homogêneo, voltado com exclusividade a um público de alto padrão. Ao contrário, é um mercado amplo e heterogêneo, com ofertas bastante distintas entre si e que, em função dos padrões de casas e terrenos, cria dentro da área subgrupos homogêneos, principalmente entre diferentes condomínios.

É evidente que a maior concentração de casas à venda esteja nas faixas de preço de metro quadrado mais baixas (Gráfico 21), pois o número de lotes disponível nos terrenos de médio padrão é mais elevado do que naqueles condomínios de alto padrão. Isso, mais uma vez, demonstra a redução do elitismo e ampliação dos públicos-alvo dos condomínios de veraneio na Rodovia Bunjiro Nakao.

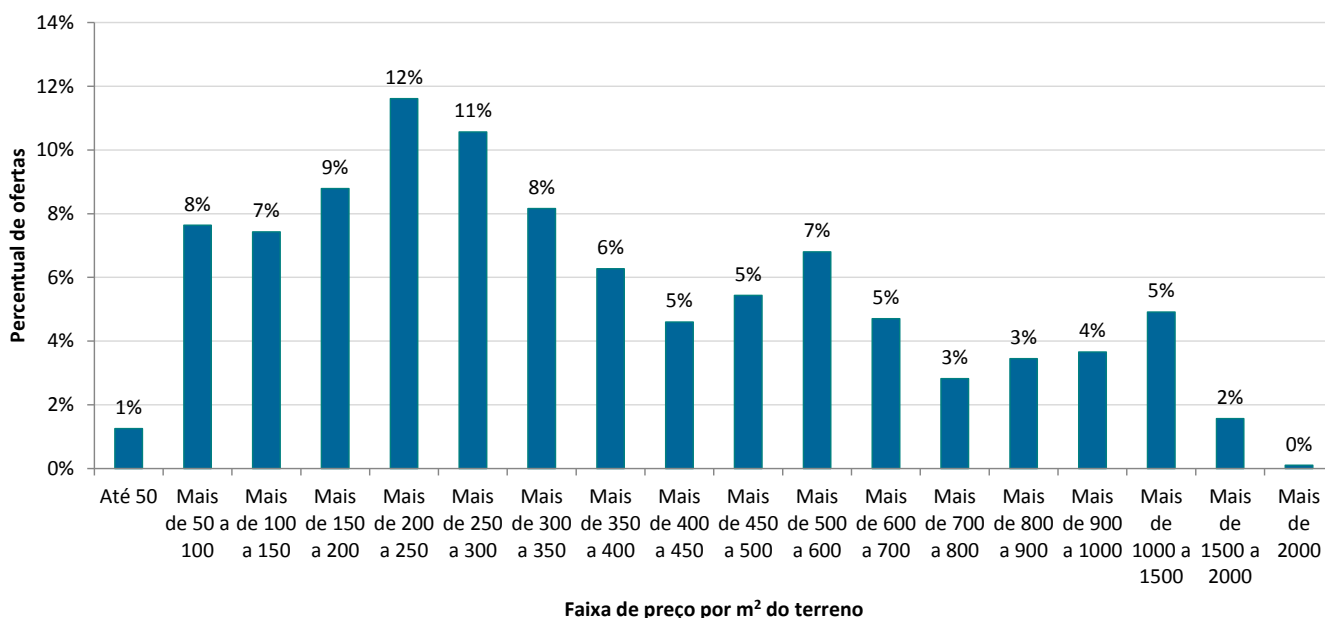


Gráfico 21. Preço do metro quadrado das casas à venda nos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao – 2014 (R\$)

Fonte: Elaboração própria (2015).

Os terrenos, por sua vez, apresentam uma homogeneidade muito maior em seus preços de venda. Sessenta e nove por cento deles está à venda por um valor

máximo de R\$ 100,00/m². Na sequência, 23% dos terrenos têm metro quadrado entre mais de R\$ 100,00 e R\$ 250,00 e uma parcela muito reduzida dos terrenos possui preço por metro quadrado acima de R\$ 250,00 (Gráfico 22).

Os condomínios de alto padrão existentes são antigos e bem-sucedidos em termos de venda, o que leva a crer que os terrenos disponíveis para a venda existam em número reduzido e estejam, no geral, entre terrenos menos valorizados do condomínio, com exceção daqueles terrenos adquiridos para fins de investimento, que podem apresentar boa localização e, por isso, preços mais elevados.

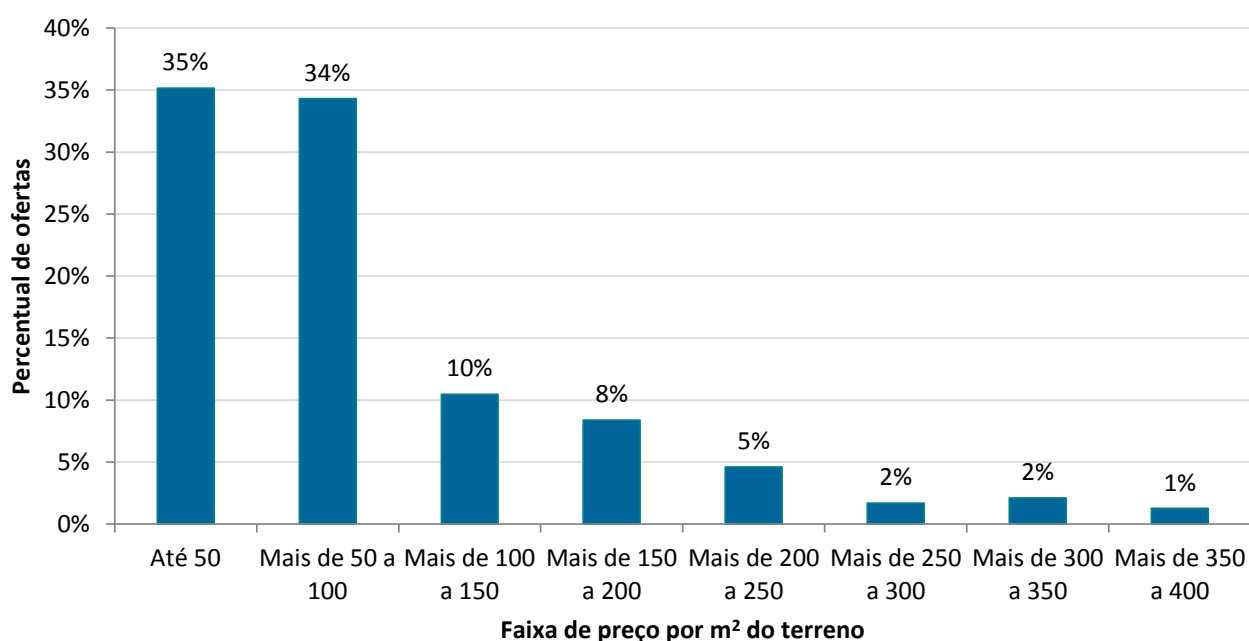


Gráfico 22. Preço do metro quadrado dos terrenos à venda nos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao – 2014 (R\$)

Fonte: Elaboração própria (2015).

Os dados analisados levam a crer que a maior influência sobre os preços das casas nos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao esteja na área construída nos terrenos, sendo que o preço do terreno exerce pouca influência no caso de terrenos já construídos. Levando em consideração, novamente, a visão de Gottdiener (1997) sobre a forma de valorização dos bens imóveis, muito relacionada à sua estrutura e melhoramentos, procedeu-se a uma análise estatística a fim de identificar a relação do preço com a área total do terreno e sua área construída.

O R² mostrou que essas duas variáveis explicam 35% da variação do preço das casas disponíveis para venda nos condomínios, percentual este bastante

significativo em termos estatísticos ($p < 0,001$). O coeficiente da área total não é significativo ($p > 0,5$), enquanto o coeficiente da área construída apresentou-se muito significativo ($p < 0,001$). Isso indica que, de maneira geral, nos terrenos com casa construída, a área do terreno não possui influência sobre o preço. O que influencia o preço, de fato, é a área construída do terreno, corroborando a visão de Gottdiener (1997). Na média, o aumento do preço do imóvel para cada metro quadrado construído é de R\$ 1.676,02.

Nesse sentido, a análise do preço do metro quadrado construído das casas à venda nos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao, exibida no Gráfico 23 que segue, mostrou que em 49% das casas à venda o preço por metro quadrado varia entre mais de R\$ 1.000,00 e R\$ 2.000,00, enquanto em 36% ele varia entre mais de R\$ 2.000,00 e R\$ 3.000,00. O preço por metro quadrado das casas apresenta uma concentração bastante importante entre R\$ 1.000,00 e R\$ 3.000,00, sendo poucos os casos de imóveis com preços inferiores ou superiores, os quais possivelmente apresentam características bastante diferenciadas em termos de materiais construtivos e estruturas, para melhor ou pior.

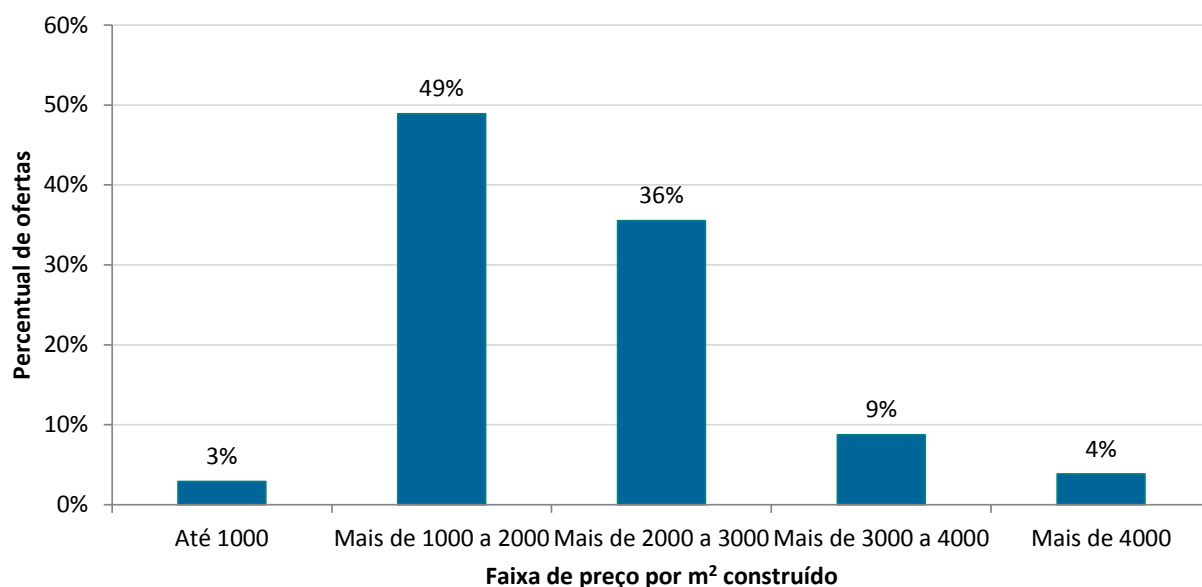


Gráfico 23. Preço do metro quadrado construído das casas à venda nos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao – 2014 (R\$)

Fonte: Elaboração própria (2015).

De acordo com Gottdiener (1997, p. 190), “a redução do espaço a mercadoria, terra, resulta numa contínua pressão para que todos os preços de imóveis

aumentem independentemente da saúde da economia”. Para melhor entendimento do potencial financeiro do mercado de segundas residências, procedeu-se a uma análise comparativa entre o preço do metro quadrado de terra nua agrícola e do metro quadrado de terreno em condomínio, tomando por base ambos os dados, apresentados de forma isolada anteriormente neste texto.

Para proceder a este cálculo, foi utilizado como valor da terra nua o preço do metro quadrado da terra de cultura de primeira, a categoria mais valorizada de terra nua agrícola. Como valor do metro quadrado em condomínio, foi utilizado o preço médio do metro quadrado em terreno. Os resultados são sintetizados no gráfico que segue (Gráfico 24).

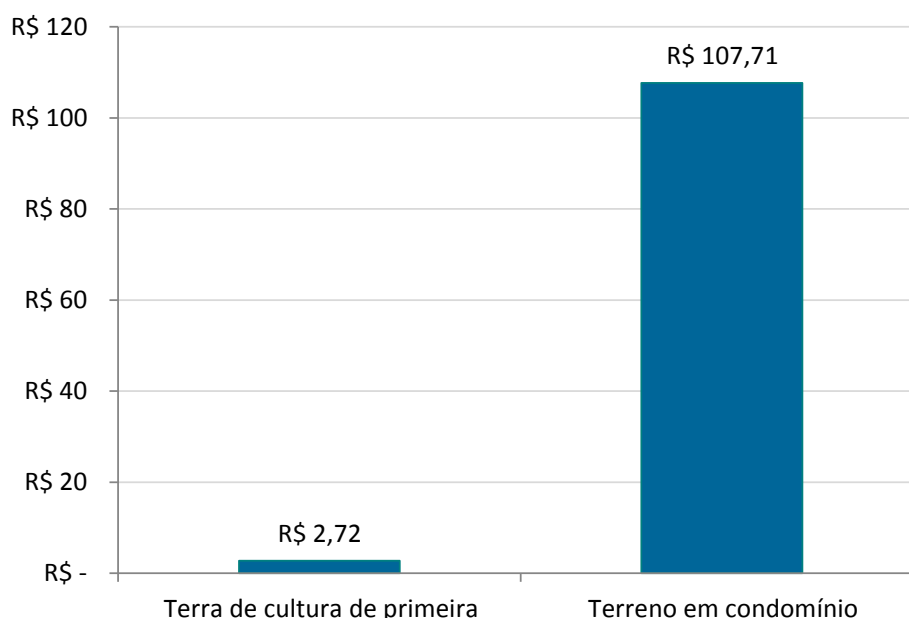


Gráfico 24. Comparação entre preço do m² de terra nua e de terreno em condomínio de segunda residência na Rodovia Bunjiro Nakao – 2014 (R\$)

Fonte: Elaboração própria (2015).

Enquanto o preço do metro quadrado da terra de cultura de primeira em 2013 foi R\$ 2,72, o preço médio do metro quadrado em um terreno dentro de condomínio em 2014 foi de R\$ 107,71, ou seja, um valor quase quarenta vezes maior. Mesmo ao considerar o valor mínimo do metro quadrado em um terreno (R\$ 5,00), tem-se uma diferença de quase duas vezes em relação ao valor da terra nua.

Esses dados evidenciam o potencial especulativo da terra – nua ou construída – mencionado por autores como Carlos (2001), Nardoque (2007), Rahal (2003) e

Souza; Nascimento e Gebara (2012). Fica claro, pela dinâmica analisada, que as parcelas de terra destinadas à construção de loteamentos de segundas residências nessa região estão submetidas à lógica da “raridade do espaço” descrita por Carlos (2001) e Sobarzo Miño (2004). Em um processo de transformação de terras rurais em terras urbanas para uma finalidade bastante específica (recreação), transforma-se completamente o mercado de terras local, integrando essas terras em particular a um mercado para o qual elas possuem um valor muito mais elevado.

Sobre o público ao qual se destinam essas parcelas de terra, afirma Correa (2004, p. 18):

Estas terras da periferia de amenidades são destinadas à população de *status*. Como se trata de uma demanda solvável, é possível aos proprietários fundiários tornarem-se também promotores imobiliários; loteiam, vendem e constroem casas de luxo. Criam-se assim bairros seletivos em setores de amenidades [...].

A atuação do mercado imobiliário na Rodovia Bunjiro Nakao e entorno se faz de forma completamente desigual. Enquanto parcelas de terra rural são comercializadas por valores irrisórios, seja para fins produtivos ou especulativos, terras loteadas e organizadas no formato de condomínios fechados apresentam valorização impressionante em função de um conjunto de variáveis objetivas (e nem tanto), tais como infraestrutura, acessibilidade, amenidades, boa vizinhança e melhores construções. Esse cenário estabelece uma diferenciação espacial pronunciada na região, conforme identificado anteriormente nos estudos de O’Neill (1986).

O cenário observado na zona de estudo evidencia o caráter rentista da terra discutido por Paulani (2012). De acordo com a autora, a renda fundiária constitui-se na realização econômica da propriedade fundiária. Essa renda deriva, parcialmente, da mera existência da propriedade e varia de acordo com o poder de monopólio de seus proprietários, que podem definir de que modo e em que momento essa propriedade é colocada no mercado.

A magnitude dessa renda depende de uma série de variáveis, muitas das quais diretamente relacionadas à forma como se realiza o processo de produção, mas o que garante a existência desse tipo de remuneração não é a participação de seu beneficiário nesse processo, mas o simples fato de

ele ter a propriedade de um meio de produção fundamental para a produção do tipo de bem em questão (PAULANI, 2012, p. 10).

O regime de acumulação contemporâneo, na visão de Paulani (2012), caracteriza-se como um capitalismo dominado pelas finanças, no qual a propriedade em si é mais relevante do que a própria produção e seus meios. Como afirma a autora, os “rendimentos agora não têm nada que ver com a atividade de explorar e ser explorado, eles são “direitos” que a propriedade lhe confere” (PAULANI, 2012, p. 19).

Os achados relativos aos preços da terra na Rodovia Bunjiro Nakao evidenciam o caráter rentista da terra nessa zona, o qual deriva claramente da mera propriedade e não do processo produtivo que dela decorre. A diferença nos preços do metro quadrado da terra de cultura de primeira e da terra dentro de um condomínio de segunda residência indica a força do monopólio dos proprietários fundiários, bem como a importância da localização na determinação da renda fundiária gerada.

Além disso, as análises indicam, uma vez mais, a produção de um espaço especializado na zona da Rodovia Bunjiro Nakao, cujo tom é ditado pelos condomínios de segundas residências, ficando bastante explícito como o valor dos bens imóveis existentes na área está dado pelo espaço e seus diferenciais e pela localização, em detrimento do valor intrínseco da terra, corroborando os achados de autores como Gottdiener (1997), Arrais (s/d) e Paulani (2012).

5 CONCLUSÕES

O presente estudo teve como objetivo central analisar a influência dos condomínios de residências secundárias na organização do espaço. Para sua consecução foram definidos como objetivos específicos: (a) a análise das transformações do espaço rural originadas da implantação desses condomínios; (b) o estudo das alterações no preço da terra resultantes da implantação desses empreendimentos; e, (c) a discussão da influência dos condomínios nas formas de uso e ocupação do espaço em seu entorno.

Constatou-se que, de fato, os condomínios de segundas residências constituem espaços especializados que se diferenciam de outras formas de uso e ocupação do solo. A especialidade dessa forma de organização do espaço constituiu, portanto, o foco central deste estudo. Para tanto, a partir de levantamentos bibliográficos e documentais, trabalho de campo, entrevistas em profundidade e levantamentos de dados quantitativos, este trabalho descreveu e analisou a realidade dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao. Este caso, apesar de suas particularidades, se releva representativo, permitindo o aprendizado sobre uma vasta gama de características relevantes deste fenômeno social.

Vale ressaltar, no entanto, algumas limitações inerentes à realização deste trabalho, notadamente a dificuldade para obtenção de informações primárias juntos aos entes públicos da área de estudo, bem como a escassez de dados e séries históricas relacionadas à comercialização dos condomínios de segundas residências. A indisponibilidade de informações levou, portanto, a análises menos detalhadas do que inicialmente previsto, bem como a consecução parcial de alguns dos objetivos específicos definidos para o trabalho.

A Rodovia Bunjiro Nakao, em toda sua extensão, localizada entre cerca de 50 Km e 100 Km da cidade de São Paulo, abriga dezoito condomínios de segundas residências, formados a partir de 1969 e totalizando mais de seis mil lotes. Essas urbanizações são originárias de promoções imobiliárias especializadas. A plena implantação desses empreendimentos é longa, de forma que muitos dos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao ainda estão em fase de ocupação. Mesmo

os condomínios mais antigos ainda têm lotes disponíveis para construção. No entanto, ainda que o processo de construção e ocupação das casas leve muitos anos, a instalação da infraestrutura e dos serviços coletivos ocorreu sempre nos primeiros anos, a fim de incentivar as vendas de lotes. Assim sendo, pode-se afirmar que esse tipo de urbanização conta com planejamento de longo prazo.

Identificou-se que a ocupação dos condomínios geralmente apresenta média densidade, com lotes maiores do que aqueles típicos da zona urbana, mas menores do que as propriedades da zona rural. Contudo, a densidade de edificações nestes casos não condiz com a densidade de presença humana, pois a taxa de ocupação dos imóveis é geralmente muito baixa. Além de serem utilizadas prioritariamente somente nos finais de semana, feriados e férias escolares, as residências secundárias ficam frequentemente fechadas durante os demais períodos do ano. E, não raro, os proprietários utilizam suas residências secundárias apenas uma vez por mês ou ainda menos.

A maior parte dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao está totalmente isolada de outros núcleos populacionais. O isolamento se dá não apenas por meio da localização afastada, mas também pelo uso de cercas, muros e outras formas de barreira entre o espaço interno e mundo externo aos condomínios. Além disso, o isolamento é reforçado por sistemas de segurança ostensivos, compostos por guardas, câmeras, veículos e, não raro, armas de fogo. Toda essa estrutura permite o isolamento do condomínio não apenas em relação a eventuais ameaças externas, mas também do simples convívio com indivíduos de classes sociais mais baixas. Também fica de fora dos condomínios qualquer atividade produtiva não voltada ao consumo de lazer e à manutenção dos imóveis e estruturas coletivas. Restaurantes e lanchonetes são os únicos tipos de estabelecimentos recorrentes nos condomínios, além dos serviços de marina nos condomínios com acesso à represa de Itupararanga. Todas as demais formas de comércio costumam ficar do lado de fora.

Os condomínios de segundas residências contam com diversas estruturas e serviços típicos do espaço urbano, como fornecimento coletivo de água e luz e serviços de segurança. Os condomínios de padrão mais elevado também possuem ruas pavimentadas, iluminação pública, praças e estruturas coletivas de lazer. As residências secundárias frequentemente são espaçosas e com estilos arquitetônicos

diferenciados, cumprindo objetivos simbólicos, além daqueles de ordem funcional. Esses imóveis usualmente apresentam também estruturas específicas de lazer, como piscinas, churrasqueiras e até quadras esportivas. A proximidade com a natureza mais comumente se dá de maneira controlada, por meio de jardins planejados e bem cuidados e, em alguns casos, lagos artificiais. A presença livre de flora original raramente é observada. O outro extremo, aquele da ampla erradicação de plantas, também é incomum. A vegetação nativa, quando existente, é geralmente restrita às áreas comuns não ocupadas dos condomínios ou aos lotes ainda disponíveis.

Os dados analisados evidenciaram a existência de um relacionamento entre os condomínios de segundas residências e seu entorno. Comércio e populações locais, notadamente, se organizam, também de forma especializada, para atender às demandas oriundas destes condomínios. Há um isolamento, porém, ao mesmo tempo, tem-se um diálogo e um relacionamento entre esses entes.

Nesse sentido, o entorno dos condomínios de segundas residências também se tornou um espaço especializado. As características desses espaços não condizem com o conceito tradicional de urbano, e tampouco de rural. O uso desse espaço frequentemente inclui atividades residenciais, rurais e comerciais. A população residente se amplia em função das novas oportunidades econômicas geradas pelas residências secundárias e pelos condomínios, principalmente na prestação de serviços e no comércio. Vilas e bairros crescem e se adensam, pelo crescimento vegetativo, mas principalmente pela imigração de trabalhadores de outras localidades. Pequenos estabelecimentos comerciais, voltados tanto à população local quanto aos condomínios, surgem. Esse comércio se volta principalmente à demanda oriunda dos condomínios de segundas residências.

Dentre o comércio especializado, destacam-se os estabelecimentos associados à construção civil, jardinagem, piscinas e alimentação fora do lar. Produtos mais especializados, como os de acabamento para imóveis de alto padrão, não são encontrados nesses estabelecimentos, sendo geralmente adquiridos em zonas mais centrais da RMSP. Surgem também estabelecimentos voltados a atender a demanda dos próprios moradores locais, cuja renda se vê ampliada. Alguns estabelecimentos comerciais atendem ambos os públicos, mas essa coincidência é menos frequente entre os estabelecimentos de prestação de serviços.

A agricultura resiste desde momentos anteriores à criação dos condomínios. O nível de vida das populações do entorno dos condomínios de segundas residências é geralmente baixo, com alta concentração de famílias de baixa renda e escolaridade. A oferta de infraestrutura e serviços públicos não cresce tanto quanto o número de habitantes, tornando esses núcleos populacionais carentes da ação governamental. Assim sendo, o entorno dos condomínios de segundas residências compõe uma realidade diferenciada das demais, tendo sua natureza e dinâmica fortemente associada aos próprios condomínios, ainda que estejam espacialmente separados.

Alguns condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao são contíguos, formando extensas áreas de ocupação e uso diferenciado. Contudo, também é comum a presença de condomínios apenas próximos, ocupando uma mesma região, mas sem marcar toda a área desta. Entre dois condomínios frequentemente existem áreas com outras características e que desempenham diferentes funções, notadamente de habitação e comércio, geralmente voltadas ao atendimento prioritário das demandas dos condomínios entre os quais estão instalados.

Assim sendo, o espaço especializado criado pelos condomínios de segundas residências nem sempre é exclusivo em toda extensão da via, muitas vezes sendo intercalado por outros tipos de espaço. De qualquer forma, mesmo quando contíguos, os condomínios mantêm pouca ou nenhuma relação entre eles, de modo que a concentração espacial desses empreendimentos é explicada pelas características do local onde estão.

A produção desse espaço especializado a partir da instalação dos condomínios de segundas residências é um resultado complexo da interação e dos potenciais conflitos entre as intencionalidades de diferentes agentes sociais, incluindo os proprietários de residências secundárias, os proprietários de terras, os empresários incorporadores, os moradores do entorno e os agentes públicos. A ação de cada conjunto de agentes cria os movimentos que alteram e consolidam as determinações territoriais relacionadas ao processo de uso e ocupação do solo de determinada zona; no caso da área de entorno da Rodovia Bunjiro Nakao.

Durante a realização do presente estudo foi possível identificar as intencionalidades desse conjunto de atores, seja de forma direta, por consulta aos próprios atores, seja de forma indireta, apreendendo considerações feitas por

determinados atores ou tirando conclusões a partir de outras fontes de informação. Seja de forma mais ou menos detalhada, foi possível identificar os interesses e intencionalidades dos principais agentes que atuam sobre o fenômeno dos condomínios de segundas residências na área de estudo.

Os proprietários de residências secundárias estão em busca de satisfação pessoal, sendo motivados por diferentes desejos e necessidades. Alguns dos elementos mais frequentes na composição dessa motivação são o descanso, o lazer, a socialização e o desejo de propriedade. Os desejos de lazer e socialização dão origem a boa parte das estruturas especializadas das residências secundárias e de seus condomínios. A aproximação com a natureza também é uma motivação frequente, associada a uma idealização do bucólico e de certa fetichização da paisagem natural e rural. De outro lado, os proprietários frequentemente buscam se afastar do cotidiano, especialmente do trabalho e das responsabilidades. A vida urbana, acompanhada de violência, trânsito, poluição e outras mazelas também afasta esses indivíduos de suas residências primárias.

Para alcançar tais objetivos, os proprietários de segundas residências devem transpor uma série de dificuldades. O investimento no imóvel é uma das principais barreiras, excluindo grande parte da população que gostaria de ter um imóvel dessa natureza, além de diferenciar as residências secundárias e os condomínios existentes. As despesas regulares dos imóveis também são substanciais, incluindo taxa de condomínio, impostos, serviços e manutenção, entre outros. Além disso, os custos financeiros e de tempo do deslocamento até a residência secundária também são considerados. A busca por acessos mais rápidos, baratos e seguros é justamente o que explica a concentração dos condomínios de segundas residências no entorno dos grandes centros urbanos, como a RMSP. A partir da criação da malha rodoviária, geralmente pouco associada à demanda por residências secundárias, o transporte até esses locais fica facilitado, viabilizando o surgimento desses empreendimentos.

As terras onde os condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao foram criados eram essencialmente ocupadas por grandes propriedades. Uma vez tornadas improdutivas e mediante a possibilidade de ocupação por segundas residências, uma boa alternativa para seus proprietários se tornou a venda por valores ampliados. Surge daí alguns loteamentos comuns, mas também

condomínios de segundas residências. Desta forma, do ponto de vista dos proprietários das terras, os condomínios se constituíram em uma forma de liquidar seus patrimônios imobiliários com significativa valorização. Alguns desses proprietários investiram seus próprios recursos na incorporação de condomínios, outros se associaram a parceiros capitalistas, e alguns poucos, e mais recentemente, venderam suas terras diretamente para incorporadores.

Os incorporadores, por sua vez, se interessam essencialmente pelos ganhos econômicos advindos da comercialização de lotes. Para tanto, além da propriedade da terra, é preciso também investir em planejamento, infraestrutura, promoção e vendas. A organização jurídica e a obtenção de autorizações legais também constituem partes importantes desse trabalho. Contudo, a partir deste, a terra pode ser vendida com preços muito superiores aos valores originais. Dessa forma, os incorporadores têm grande incentivo para agregar às terras valor que possa ser percebido pelos potenciais proprietários de residências secundárias. Além disso, eles têm também incentivos marcantes para viabilizar legalmente seus negócios. Vale ressaltar, no entanto, que na área de estudo o papel dos incorporadores foi feito, durante muito tempo, pelos próprios proprietários de terras, que acumularam duplo papel, beneficiando-se de forma ampliada com a comercialização de suas terras. Apenas recentemente os incorporadores passaram a ter um papel ativo no processo de instalação e comercialização dos condomínios de segundas residências.

Os moradores do entorno têm objetivos e incentivos variados. Suas atividades econômicas originais podem ou não ser abandonadas para a realização das novas atividades propiciadas pelos condomínios. Muitos moradores do entorno se convertem em empregados regulares de proprietários de residências secundárias, das próprias administrações dos condomínios ou de empresas terceirizadas que prestam serviços a estes dois primeiros. Outros moradores prestam serviços de maneira esporádica e não regular a esses empregadores. Um terceiro grupo é aquele composto por pequenos empresários que se beneficiam das novas oportunidades econômicas trazidas pelos condomínios. Há ainda aqueles que se ocupam de atender as necessidades da própria população do entorno, que agora se releva ampliada e com maior poder aquisitivo. Por fim, uma parcela não desprezível da população do entorno segue atuando em suas atividades originais. Assim sendo,

uma grande parte da população do entorno dos condomínios de segundas residências tem interesse nesses empreendimentos. Os interesses geralmente se resumem na obtenção de emprego e renda, ainda que outros interesses minoritários possam aparecer. Amizades e outras relações sociais entre moradores do entorno e frequentadores dos condomínios são raras. Por outro lado, a propriedade guardada nas residências secundárias é, algumas vezes, percebida como fonte de riqueza a ser subtraída.

Os agentes públicos se colocam entre dois conjuntos principais de oportunidades. De um lado, eles têm a satisfação das necessidades dos cidadãos como objetivo ético e legal. Além disso, alcançar este primeiro pode significar também boas perspectivas eleitorais. No entanto, de outro lado estão as oportunidades advindas de decisões que favorecem outros grupos de agentes, como os incorporadores. Dado que estes têm grande incentivo para obter certas decisões dos agentes públicos, estabelece-se aí um canal de oportunidades para ações indevidas.

Alguns dos principais problemas surgem quando o poder econômico interfere de maneira indevida na gestão pública. Ainda que esse tipo de relação possa ocorrer também no mercado de trabalho, é no mercado de terra que ela se revela mais importante. Uma forma evidente de relação entre empresas e governo se dá em função da exigência de alteração na legislação de ordenamento do espaço vigente para a implantação dos condomínios. Transformar a terra rural em loteamentos geralmente exige um novo zoneamento, mudança que passa obrigatoriamente pela decisão de agentes governamentais. Assim sendo, logo na implantação dos condomínios há uma clara necessidade de interação entre o poder econômico e o público. Como o ganho das empresas e empresários com a decisão governamental pode ser vultosa, abre-se espaço para interações indevidas. Outras leis e regulamentações também restringem a atuação de proprietários de terras e incorporadores, incluindo a legislação ambiental, as restrições de construção relacionadas à malha rodoviária e ao uso de recursos hídricos. Tais restrições podem limitar substancialmente os ganhos econômicos oriundos da implantação de condomínios de segundas residências, criando novas oportunidades para interações indevidas entre empresas e governo. Além da possibilidade de alterações na legislação vigente com vistas a favorecer os empreendimentos, mostra-se frequente

a flexibilização da aplicação da lei ou a simples inexistência de fiscalização. Em muitos casos o poder público não é atuante no que diz respeito às restrições que incidem sobre a incorporação e a construção. Além do problema ético, tal forma de relacionamento entre empresas e governo pode reduzir o bem-estar da sociedade na medida em que distorce ainda mais o sistema coletivo de alocação de recursos em busca do favorecimento de alguns agentes privados.

Além das questões relacionadas à legislação para a implantação dos condomínios, outra fonte potencialmente relevante de conflitos de interesses entre empresas e governo é o fornecimento de infraestrutura e serviços públicos. Contudo, ao contrário do que tem sido reportado na literatura, na Rodovia Bunjiro Nakao essa fonte de conflitos é relativamente pequena, já que a grande maioria dos investimentos em infraestrutura e das despesas com serviços usualmente públicos foi e continua sendo realizada pelos próprios condomínios. Desta forma, o gasto público para o fornecimento de infraestrutura e serviços é relativamente baixo. Ao internalizar essas responsabilidades, os condomínios acabaram reduzindo o espaço para interações indevidas com o setor público, já que o relacionamento com o poder público é bastante distante e pontual.

Apesar de todos os esforços, a pesquisa realizada não encontrou na Rodovia Bunjiro Nakao evidências de distorções substanciais oriundas das relações entre o poder econômico e a administração governamental. De um lado, a falta dessas evidências pode estar relacionada à natureza oculta das formas indevidas de relacionamento entre empresas e governo. Por outro lado, essa a escassez de evidências pode, de fato, indicar um nível relativamente baixo de problemas, ao menos em comparação com os relatos existentes na literatura. Essa segunda perspectiva encontra algum apoio em duas características fundamentais do modelo de incorporação de condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao. Em primeiro lugar, deve-se destacar que a maior parte dos empreendimentos foi realizada por empresários individuais, sendo que grandes empresas do setor imobiliário chegaram à região apenas mais recentemente. Desta forma, o poderio econômico dos agentes envolvidos nesses negócios usualmente não foi tão grande, característica que reduz as possibilidades de influências indevidas sobre o poder público. Em segundo lugar, a natureza privada do investimento em infraestrutura e das despesas com serviços coletivos também contribui para a redução das possibilidades de problemas.

De outra parte, deve-se identificar que o espaço especializado composto pelos condomínios de segundas residências reproduz a realidade de desigualdade e injustiça que marca a sociedade como um todo, evidenciando o caráter hegemônico das lógicas e forças de poder. Nesses casos, as tradicionais contradições do mercado se revelam sobretudo nos mercados imobiliário e de trabalho. No primeiro, de um lado da cerca do condomínio estão os proprietários de segundas residências de médio e alto padrão, enquanto do outro estão cidadãos em moradias precárias. As estruturas e serviços de segurança dos condomínios, segregando os moradores locais e outros indivíduos, também são evidências da desigualdade, além de torná-la concreta. No mercado de trabalho, a desigualdade se revela na prestação de serviços por moradores locais a proprietários com rendas muito superiores. Aqueles que trabalham como pedreiros, faxineiras, jardineiros ou seguranças das segundas residências, não têm condições econômicas se serem proprietários de imóveis como esses. Na verdade, os proprietários de segundas residências, em geral, fazem parte da elite econômica do país, enquanto os moradores do entorno dos condomínios usualmente têm condições abaixo da média nacional.

O encontro de realidades economicamente distintas, seja revelada por meio do mercado imobiliário ou de trabalho, não tem gerado frequentes episódios de quebra da ordem social. Os confrontos entre proprietários de residências secundárias e moradores do entorno dos condomínios são relativamente raros. A ordem tem sido garantida por uma combinação de dois fatores principais. De um lado, os moradores do entorno dependem dos proprietários para obter trabalho e renda. Os condomínios de segunda residência se tornaram uma das principais fontes de recursos para seu entorno. De outro lado, as estruturas e serviços de segurança se mostram sempre presentes para proteger contra eventuais ataques à propriedade.

São diversos e variados os benefícios passíveis de serem gerados pela implantação de zonas de segundas residências. Na maior parte dos casos, entretanto, esses benefícios não são observados isoladamente; ao contrário, são acompanhados de pontos negativos. Por este motivo, a análise de benefícios deve ser cuidadosa, e levando em consideração o conjunto de pontos positivos e negativos suscitados pelo surgimento de um mercado de segundas residências na zona de estudo.

A realidade dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao mostra que esses empreendimentos podem ter um papel importante em áreas rurais em processo de decadência, auxiliando no fomento à renovação da economia local a partir da comercialização de terrenos, casas, produtos e serviços associados às segundas residências. No caso estudado, grandes propriedades essencialmente improdutivas se transformaram em condomínios, trazendo novas oportunidades econômicas para a região. Além disso, pelo mesmo motivo, as segundas residências podem funcionar como um freio para diminuir ou interromper o processo de abandono pelas populações tradicionalmente residentes nessas áreas. Na Rodovia Bunjiro Nakao, observou-se inclusive moradores que se mudaram para o entorno dos condomínios em função das oportunidades de trabalho por eles geradas, direta ou indiretamente.

As segundas residências geram transformações quantitativas e qualitativas no mercado de trabalho. O aumento de oportunidades de emprego e negócios em setores como construção civil, comércio e serviços domésticos é considerado um importante resultado positivo das segundas residências. O crescimento dos postos de trabalho é consequência das novas demandas criadas pelas construções das residências secundárias e por sua necessidade de manutenção. Além disso, deve-se notar que as características das oportunidades de trabalho são distintas daquelas não associadas às segundas residências, não apenas em função da maior concentração em determinadas atividades, mas até mesmo por meio do surgimento de oportunidades em atividades que simplesmente não existiriam não fossem tais residências.

Apesar de, na maior parte dos casos, tratarem-se de postos de trabalho de baixa qualificação e mal remunerados, ainda assim a sazonalidade por vezes presta um serviço às populações locais. Além dos empregos permanentes durante o ano, os postos de trabalho influenciados pela sazonalidade de uso das segundas residências podem permitir que os indivíduos mantenham, também, suas ocupações tradicionais, sem tornarem-se completamente dependentes das segundas residências. Muitas propriedades, por exemplo, não demandam o serviço de uma faxineira diariamente, porém, contratam uma diarista fixa, para um dia da semana ou um período de algumas horas durante um dia, para fazer uma limpeza de

manutenção no local; isso permite que essa pessoa possa vir a ter outro emprego permanente e ainda realizar esse tipo de atividade como um complemento de renda.

É evidente que o nível dos postos de trabalho gerados pelas segundas residências é baixo, sendo compostos majoritariamente por empregos de baixa qualificação e remuneração. Essa questão, portanto, deve ser sempre avaliada levando-se em consideração a estrutura econômica da zona em questão, de modo a comparar os postos de trabalho gerados pelo mercado de segundas residências em relação àqueles originalmente existentes no local.

O surgimento de concentrações de segundas residências, como a instalação de um condomínio, tende a fomentar a criação de áreas comerciais próximas, especializadas na oferta de serviços para os proprietários das residências secundárias, como lojas de conveniência, material de construção, farmácias, entre outros. Diversos são os setores influenciados indiretamente pelas segundas residências, os quais se estruturarão a fim de atender essa nova demanda: setor imobiliário e de construção, serviços domésticos, alimentação e transporte, atividades recreativas etc. Muitos desses negócios, no entanto, não conseguem se manter em funcionamento apenas com a demanda das segundas residências, em função da sazonalidade deste público. Em alguns casos, nos quais o setor de segundas residências não apresenta longevidade, sua decadência pode levar à ruína de tais áreas comerciais mais especializadas.

Da mesma forma que a implantação de zonas de uso prioritário por segundas residências pode trazer benefícios significativos para as populações locais, este tipo de urbanização também pode trazer problemas e consequências negativas importantes, seja no âmbito sociocultural, econômico ou ambiental.

A especulação imobiliária é uma consequência clássica do turismo de segundas residências, observada também nos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao. O incremento dos preços do solo é reconhecidamente um desafio para todos os agentes envolvidos. As alterações nos preços dependem não apenas da qualidade das terras envolvidas, mas de variáveis como acessibilidade, localização, características do entorno, aquecimento do mercado, dentre outros. Além dos condomínios, outras atividades econômicas e residenciais influenciam o preço da terra. Os condomínios concorrem pela terra principalmente com as atividades industriais e comerciais existentes às margens da Rodovia Bunjiro Nakao. No

entanto, uma vez construídas edificações sobre os lotes dos condomínios, o preço relevante deixa de ser da terra em si, passando a ser aquele derivado das dimensões e outras características do imóvel.

A alta dos preços do solo tem como consequência direta o incremento nos preços de compra e locação de imóveis, gerando uma repercussão evidente para as populações locais. O grande problema da especulação imobiliária é que esse aumento muitas vezes leva os preços a níveis superiores aos meios econômicos da população local. Diversos autores consideram que esta seja a principal consequência negativa, e um tanto perversa, do mercado de segundas residências, uma vez que impossibilita a população local a ter sua própria habitação e atender a uma necessidade básica de sua vida e de sua família. Assim, o mercado de segundas residências pode levar a um processo de deslocamento (ou expulsão) da população local para zonas periféricas em relação a seu local de habitação tradicional, mediante a venda de suas propriedades.

A categorização clássica do espaço entre rural e urbano nem sempre é óbvia. Mais do que uma dicotomia, essas duas categorias devem ser entendidas como extremos de uma escala. Enquanto alguns espaços podem ser classificados com relativa facilidade, outros recaem na faixa mais ambígua da escala. São frequentes os casos de espaços rurais que ao longo do tempo se converteram em espaços urbanos, sendo que durante certo período desse processo de transição a classificação do espaço poderia gerar debates. Ao deixar de ser plenamente rural, ganhando algumas características do espaço urbano, mas ainda sem perder alguns atributos rurais, todo espaço urbano um dia já foi de difícil classificação. No entanto, esse espaço que se encontra em transição do rural para o urbano não é o único exemplo de realidades que não se encaixam na visão dicotômica de duas categorias estanques.

Este estudo descreve outro tipo de espaço que se diferencia tanto daquele perfeitamente rural quanto do plenamente urbano. Os condomínios de segundas residências, conforme demonstrado e analisado com base no caso específico, porém representativo, da Rodovia Bunjiro Nakao, constituem espaços especializados que reúnem características e usos diferenciados, não podendo ser classificados como rurais e tampouco como urbanos, implicando em uma complementariedade entre essas duas categorias. Tais condomínios promovem uma

forma especial de urbanização, com base em um conjunto específico de determinações espaciais, trazendo várias características do espaço urbano para áreas originalmente rurais. No entanto, esses espaços especializados se diferem daqueles efetivamente urbanos em uma vasta série de aspectos, merecendo classificação diferenciada e, conseqüentemente, acrescentando mais uma variante aos processos já conhecidos de organização do espaço.

REFERÊNCIAS

- ABRAMOVAY, R. *Funções e medidas da ruralidade no desenvolvimento contemporâneo*. Rio de Janeiro: IPEA, 2000. Disponível em: <www.ipea.gov.br/texto>. Acesso em: Out. 2015.
- ACQUA IBIÚNA. *Imagem promocional*. Disponível em: <www.uol.com.br>. Acesso em: Out. 2015.
- ALBERTIM, T. Melhorias na Bunjiro Nakao são anunciadas no Diário Oficial. *Jornal do Povo*, Ibiúna, São Paulo, 2013.
- ANDERSON, N. B. Beggar Thy Neighbor? Property Taxation of Vacation Homes. *National Tax Journal*, v. LIX, p. 757-780, 2006.
- ANFAVEA. Séries Temporais: Autoveículos. São Paulo: ANFAVEA 2016.
- AREPC. *Imagem promocional*. Disponível em: <<http://www.patrimoniocarmo.org.br>>. Acesso em: Out. 2015.
- ARONSSON, L. Place Attachment of Vacation Residents: Between Tourists and Permanent Residents. In: HALL, C. M.; MÜLLER, D. K. (Org.). *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Grounds*. Great Britain: Channel View Publications, 2004.
- ARRAIS, T. A. *Morar na metrópole, viver na praia ou no campo: a segunda residência e o mercado imobiliário metropolitano*. Goiânia: Editora UFG Digital, s/d.
- ARTACHO, J. A. D. P. Aproximación Sociológica a la Vivienda Secundaria Litoral. *Scripta Nova - Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, v. 7, p. 1-13, 2003.
- ASSIS, L. F. D. Turismo de segunda residência: a expressão espacial do fenômeno e as possibilidades de análise geográfica. *Revista Território*, n. 7, p. 107-122, 2003a.
- ASSIS, L. F. D. Turismo e representações na Ilha de Itamaracá (PE): o espaço vivido em foco. *Turismo em Análise*, n. 14, p. 117-130, 2003b.
- ASSIS, L. F. D. *Entre o Turismo e o Imobiliário: velhos e novos usos das segundas residências sob o enfoque da multiterritorialidade - Camocim/CE* (Doutorado) - Departamento de Geografia, USP, São Paulo, 2012.
- BACCARIN, J. G.; SOUZA, J. G. D. Um questionamento sobre a capacidade explicativa do conceito de "pluriatividade" em uma região de pequena agricultura diversificada. *Geografia*, v. 37, n. 1, p. 19-31, 2012.
- BARRETO, I. J. *A institucionalização de novas unidades político-administrativas no estado de São Paulo: possibilidade da criação da Região Metropolitana de Sorocaba* (Doutorado) - Instituto de Geociências e Ciências Exatas, UNESP, Rio Claro, 2012.
- BERNARDELLI, M. L. F. D. H. Contribuição ao debate sobre o urbano e o rural. In: SPOSITO, M. E. B.; WHITACKER, A. M. (Org.). *Cidade e campo: relações e contradições entre urbano e rural*. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 33-52.
- BERNIER, E. T. El Turismo Residenciado y sus Efectos en los Destinos Turísticos. *Estudios Turísticos*, n. 155-156, p. 45-70, 2003.
- BIELCKUS, C. L. Second Homes in Scandinavia. In: COPPOCK, J. T. (Org.). *Second Homes: Curse or Blessing?* London: Pergamon Press, 1977.
- BOGUS, L. M. M.; PASTERNAK, S. *Como Anda São Paulo: Conjuntura Urbana*. Rio de Janeiro: Letra Capital, Observatório das Metrópoles, 2009.

- BORELLI, E. Urbanização e Qualidade Ambiental: O Processo de Produção do Espaço da Costa Brasileira. *Revista Internacional Interdisciplinar Interthesis*, n. 4, p. 1-27, 2007.
- BORGE, J. H. Población Vinculada y Residencias Secundarias en Galicia. *Boletín de la A.G.E.*, n. 43, p. 73-84, 2007.
- BORIN, G. A. *O IBEU da Região Metropolitana de São Paulo*. Rio de Janeiro: Observatório das Metrópoles, s/d.
- BOTELHO FILHO, F. B. Dinâmica hegemônica das ocupações rurais não-agrícolas no Distrito Federal. In: GRAZIANO DA SILVA, J.; CAMPANHOLA, C. (Org.). *O novo rural brasileiro: uma análise estadual - Sul, Sudeste e Centro-Oeste*. Jaguariúna: EMBRAPA, 2000. p. 179-188.
- CALAZA, L. Casa de veraneio própria. Disponível em: http://ademi.webtexto.com.br/article.php3?id_article=27648. Acesso em: Mar. 15.
- CALDEIRA, T. P. D. R. Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana. *Novos Estudos*, v. Março, n. 47, p. 155-176, 1997.
- CALLEJO, J.; GUTIÉRREZ, J.; VIEDMA, A. El proceso de constitución de España en una sociedad turística. *Política y Sociedad*, n. 42, p. 151-168, 2005.
- CAMPANHOLA, C.; GRAZIANO DA SILVA, J. O agroturismo como nova fonte de renda para o pequeno agricultor brasileiro. In: ALMEIDA, J. A.; RIELD, M. (Org.). *Turismo rural: ecologia, lazer e desenvolvimento*. Bauru: EDUSC, 2000. p. 146-179.
- CARLOS, A. F. A. *Espaço-Tempo na Metrópole: a fragmentação da vida cotidiana*. São Paulo: Contexto, 2001.
- CARLOS, A. F. A. A questão da cidade e do campo: teorias e políticas. *Mercator - Revista de Geografia da UFC*, v. 3, n. 5, p. 7-13, 2004.
- CARLOS, A. F. A. Resenha: Cidades imaginárias: O Brasil é menos urbano do que se calcula. *Boletim Paulista de Geografia*, 2008.
- CARNEIRO, M. J. Do rural e do urbano: uma nova terminologia para uma velha dicotomia ou a reemergência da ruralidade. In: II SEMINÁRIO SOBRE O NOVO RURAL BRASILEIRO, 2001, Campinas.
- CASADO-DIAZ, M. A. Socio-demographic Impacts of Residential Tourism: a Case Study of Torreveja, Spain. *International Journal of Tourism Research*, n. 1, p. 223-237, 1999.
- CHAPLIN, D. Consuming work/productive leisure: the consumption patterns of second home environments. *Leisure Studies*, n. 18, p. 41-55, 1999.
- CLADERA, M. P.; REYNÉS, M. R. M.; MUNAR, J. M. A. Tendencia progresiva del uso turístico vacacional en inmuebles residenciales que quedan fuera del ámbito normativo existente en las Illes Balears. In: MAZÓN, T.; ALEDO TUR, A. (Org.). *Turismo residencial y cambio social: Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: Universidad de Alicante, 2005.
- CLAVÉ, S. A. La urbanización turística. De la conquista del viaje a la reestructuración de la ciudad turística. *Doc. Anàl. Geogr.*, n. 32, p. 17-43, 1998.
- CLENDENNING, G.; FIELD, D. R.; KAPP, K. J. A Comparison of Seasonal Homeowners and Permanent Residents on Their Attitudes Toward Wildlife Management on Public Lands. *Human Dimensions of Wildlife*, n. 10, p. 3-17, 2005.
- CLOUT, H. D. Second Homes in the Auvergne. *Geographical Review*, n. 61, p. 530-553, 1971.
- CLOUT, H. D. Résidences Secondaires in France In: COPPOCK, J. T. (Org.). *Second Homes: Curse or Blessing?* London: Pergamon Press, 1977.

- CNT. *Pesquisa CNT de rodovias 2014: relatório gerencial*. Brasília: CNT: SEST: SENAT, 2014. Disponível em <<http://pesquisarodovias.cnt.org.br/Edicoes>>. Acesso em Out. 15.
- COLÁS, J. L.; CABRERIZO, J. A. M. Vivienda Secundaria y Residencia Múltiple en España: Una Aproximación Sociodemográfica. *Scripta Nova - Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, v. VIII, n. 178, p. 1-18, 2004.
- COLÁS, J. L.; CABRERIZO, J. A. M.; MARTÍNEZ, B. Y. Los Usuarios de Residencias Secundarias en España: Perfiles Regionales. *Boletín de la A.G.E.*, n. 45, p. 307-325, 2007.
- COPPOCK, J. T. *Second Homes: Curse or Blessing?* London: Pergamon Press, 1977.
- CORIOLOANO, L. N.; SAMPAIO, C. F. Veraneio, Turismo e Especulação Imobiliária no Porto das Dunas – Litoral Cearense. In: CORIOLOANO, L. N.; VASCONCELOS, F. P. (Org.). *Turismo, Território e Conflitos Imobiliários*. Fortaleza: EdUECE, 2012. p. 201-218.
- CORREA, R. L. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Ática, 2004.
- CORREA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. J. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2012.
- COSTA, C. R. R. D. Turismo, produção e consumo do espaço litorâneo. *Geografia em Questão*, v. 5, n. 1, 2012.
- DE PAULA, E. O. D.; DANTAS, E. W. C. *Moradores da praia: reflexões sobre as formas de habitação em Caucaia (CE-Brasil)*. Fortaleza: Universidade Federal do Ceará, 2008.
- DELLER, S. C.; MARCOUILLER, D. W.; GREEN, G. P. Recreational Housing and Local Government Finance. *Annals of Tourism Research*, n. 24, p. 687-705, 1997.
- DEMAJOROVIC, J.; ANDERÁOS, A. Turismo residencial e seus impactos: estudo de caso no litoral paulista. In: MAZÓN, T.; ALEDO TUR, A. (Org.). *Turismo residencial y cambio social: Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: Universidad de Alicante, 2005.
- DER. *Estatística de Tráfego - Volume Diário Médio por Rodovia (SP 250)*. São Paulo: DER, 2014. Disponível em <<http://der.sp.gov.br/Website/Acessos/MalhaRodoviaria/VolumeDiario>>. Acesso em Mar. 15.
- DIAS, L. C. Redes: Emergência e Organização. In: CASTRO, I. E. D.; GOMES, P. C. D. C.; CORRÊA, R. L. (Org.). *Geografia: conceitos e temas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.
- DOWER, M. Planning Aspects of Second Homes In: COPPOCK, J. T. (Org.). *Second Homes: Curse or Blessing?* London: Pergamon Press, 1977.
- DUARTE, J. Entrevista em profundidade. *Métodos e técnicas de pesquisa em comunicação*. São Paulo: Atlas, v. 1, 2005.
- DUARTE, R. Pesquisa qualitativa: reflexões sobre o trabalho de campo. *Cadernos de pesquisa*, v. 115, n. 1, p. 139-54, 2002.
- EGLER, C. A. G. Preço da terra, taxa de juro e acumulação financeira no Brasil. *Revista de Economia Política*, v. 5, n. 1, p. 112-135, 1985.
- EMPLASA. *Visão da Metrópole: subsídios para a elaboração do PDUI da Região Metropolitana de São Paulo*. São Paulo: Emplasa, 2016.
- ESCRICHE, M. M. La eclosión del turismo residencial en la región de Murcia como estrategia para la diversificación funcional de su territorio. In: MAZÓN, T.; ALEDO TUR, A. (Org.). *Turismo residencial y cambio social: Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: Universidad de Alicante, 2005.
- FAVARETO, A. *Paradigmas do desenvolvimento rural em questão* São Paulo: Iglu/FAPESP, 2008.

- FERNÁNDEZ, M. G. I. Las Viviendas de Segunda Residencia. ¿Ocio o Negocio? *Scripta Nova - Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, v. VII, n. 146, p. 1-8, 2003.
- FLOGNFELDT, T. Second-Home Ownership. In: HALL, C. M.; WILLIAMS, A. M. (Org.). *Tourism and Migration*. Dordrecht: Springer, 2002.
- FOURNEAU, F. El Turismo en Espacio Rural en Francia. *Cuadernos de Turismo*, n. 1, p. 41-53, 1998.
- FRESNO, C. D. C. Esquema interpretativo de la producción de espacios turísticos-residenciales madrileños. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, n. 7, p. 389-398, 1987.
- FROST, W. A Hidden Giant: Second Homes and Coastal Tourism in South-Eastern Australia. In: HALL, C. M.; MÜLLER, D. K. (Org.). *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Grounds*. Great Britain: Channel View Publications, 2004.
- FUNDAÇÃO SEADE. *Informações dos Municípios Paulistas*. Disponível em: <<http://www.imp.seade.gov.br/>>. Acesso em: Nov. 2016.
- GARTNER, W. C. Environmental impacts of recreational home developments. *Annals of Tourism Research*, v. 14, p. 38-57, 1987.
- GASPAR, R. C.; APARÍCIO, C. A. P.; BESSA, V. C. A Metrópole de São Paulo: desenvolvimento econômico recente e configuração interna. In: BOGUS, L. M. M.; PASTERNAK, S. (Org.). *São Paulo: transformações na ordem urbana*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- GILL, A. From growth machine to growth management: the dynamics of resort development in Whistler, British Columbia. *Environment and Planning A*, n. 32, p. 1083-1103, 2000.
- GIRARD, T. C.; GARTNER, W. C. Second Home Second View. Host Community Perceptions. *Annals of Tourism Research*, n. 20, p. 685-700, 1993.
- GÓMEZ, J. A. D.; ALEDO TUR, A. Turismo residencial y sostenibilidad: el caso de la costa sur-occidental española. In: MAZÓN, T.; ALEDO TUR, A. (Org.). *Turismo residencial y cambio social: Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: Universidad de Alicante, 2005.
- GONZÁLEZ, J. A. G.; ABELLÁN, F. C.; MOYA, M. P. El Turismo de Segunda Residencia en el Interior Peninsular. In: X COLOQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA, 2008, Barcelona.
- GOOGLE EARTH. *Imagem aérea*. Disponível em: <<http://www.earth.google.com>>. Acesso em: Out. 2015.
- GOTTDIENER, M. *A produção social do espaço urbano*. 2a ed. São Paulo: EDUSP, 1997.
- GRAN TORNESE; DELMASSO. *Website promocional*. Disponível em: <www.nascentesdoparuru.com.br>. Acesso em: Out. 2015.
- GRAZIANO DA SILVA, J. *O novo rural brasileiro*. Campinas UNICAMP, 1999.
- HALDRUP, M. Laid-Back Mobilities: Second-Home Holidays in Time and Space. *Tourism Geographies*, v. 6, n. 4, p. 434-454, 2004.
- HALL, C. M.; MÜLLER, D. K. Introduction: Second Homes, Curse or Blessing? Revisited. In: HALL, C. M.; MÜLLER, D. K. (Org.). *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Grounds*. Great Britain: Channel View Publications, 2004.
- HALSETH, G. The 'Cottage' Privilege: Increasingly Elite Landscapes of Second Homes in Canada. In: HALL, C. M.; MÜLLER, D. K. (Org.). *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Grounds*. Great Britain: Channel View Publications, 2004.

- HALSETH, G.; ROSENBERG, M. W. Cottagers in an Urban Field. *Professional Geographer*, v. 47, n. 2, p. 148-159, 1995.
- HENSHALL, J. D. Second Homes in the Caribbean. In: COPPOCK, J. T. (Org.). *Second Homes: Curse or Blessing?* London: Pergamon Press, 1977.
- HIERNAUX-NICOLAS, D. La Promoción Inmobiliaria y el Turismo Residencial: El Caso Mexicano. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, v. IX, n. 194, p. 1-15, 2005.
- HOGGART, K.; BULLER, H. British home owners and housing change in rural France. *Housing Studies*, v. 10, n. 2, p. 179-199, 1995.
- HOOGENDOORN, G.; VISSER, G. Second homes and small-town (re)development: the case of Clarens. *Journal of Family Ecology and Consumer Sciences*, n. 32, p. 105-115, 2004.
- HUETE, R. Factores de atracción de Alicante como destino residencial: el punto de vista de los residentes europeos. In: MAZÓN, T.; ALEDO TUR, A. (Org.). *Turismo residencial y cambio social: Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: Universidad de Alicante, 2005.
- IBGE. *Censo Demográfico 1970*. Rio de Janeiro: 1975. Disponível em: <<http://biblioteca.ibge.gov.br/biblioteca-catalogo.html?view=detalhes&id=769/>>. Acesso em: Abr. 2016.
- IBGE. *Censo 2000*. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2000>>. Acesso em: Mar. 2015.
- IBGE. *Censo 2010*. Disponível em: <<http://censo2010.ibge.gov.br/>>. Acesso em: Mar. 2015.
- IBGE. *Glossário do Censo Demográfico 2010*. Disponível em: <<http://censo2010.ibge.gov.br/materiais/guia-do-censo/glossario>>. Acesso em: Mar. 2015.
- KAGEYAMA, A. A. Rural e ruralidade. In: KAGEYAMA, A. A. (Org.). *Desenvolvimento rural: conceitos e aplicação ao caso brasileiro*. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2008.
- KEEN, D.; HALL, C. M. Second Homes in New Zealand. In: HALL, C. M.; MÜLLER, D. K. (Org.). *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Grounds*. Great Britain: Channel View Publications, 2004.
- LANGENBUCH, J. R. *A Estruturação da Grande São Paulo: Estudo de Geografia Urbana* (Tese de Doutorado) - Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras, Universidade de Campinas, 1968.
- LANGENBUCH, J. R. Os municípios turísticos do estado de São Paulo: determinação e caracterização geral. *Geografia*, v. 2, n. 3, p. 1-49, 1977.
- LANGENBUCH, J. R. Depoimento. *Espaço e Debates*, n. 42, 2001.
- LEFEBVRE, H. *O Direito à Cidade*. São Paulo: EDUSP, 2009.
- LEMOES, A. I. G.; SCARLATO, F. C.; MACHADO, R. P. P. O retorno à cidade medieval: os condomínios fechados da metrópole paulistana. In: BARAJAS, L. F. C. (Org.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. México: Universidad de Guadalajara e UNESCO, 2002.
- LIBERAL, J. R. La segunda residencia lanza una opa sobre el litoral andaluz. Una grave amenaza sobre el modelo de ordenación territorial para el litoral. In: III CONGRESO INTERNACIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, 2001.
- MALHORTA, N. K. *Pesquisa de Marketing: Uma Orientação Aplicada*. Porto Alegre: Bookman, 2001.
- MALHOTRA, N. K. *Pesquisa de marketing: uma orientação aplicada*. 3 ed. Porto Alegre: Bookman, 2012.

- MARCONI, M. D. A.; LAKATOS, E. M. *Metodologia do trabalho científico*. São Paulo: Atlas, 2001.
- MARJAVAARA, R.; MÜLLER, D. K. The Development of Second Homes' Assessed Property Values in Sweden 1991–2001. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, v. 7, n. 3, p. 202-222, 2007.
- MARQUES, M. I. M. Algumas considerações sobre o entorno rural da cidade de São Paulo. In: OLIVEIRA, A. U. D.; CARLOS, A. F. A. (Org.). *Geografia das Metrôpoles*. São Paulo: Contexto, 2006.
- MAZÓN, T.; ALEDO, A. El Dilema del Turismo Residencial: Turismo o Desarrollo Inmobiliario? . In: MAZÓN, T.; ALEDO TUR, A. (Org.). *Turismo residencial y cambio social: Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: Universidad de Alicante, 2005.
- MAZÓN, T.; HUETE, R. Turismo residencial en el litoral alicantino: los casos de Denia, Altea, Benidorm, Santa Pola y Torrevieja. In: MAZÓN, T.; ALEDO TUR, A. (Org.). *Turismo residencial y cambio social: Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: Universidad de Alicante, 2005.
- MELLADO, P. R.; ROCHEL, J. J. B. Concepto y estimación del Turismo Residencial: Aplicación en Andalucía. *Papers de Turisme*, n. 31-32, p. 66-89, 2002.
- MITULA. *Imagem promocional*. Disponível em: <<http://www.imoveis.mitula.com.br>>. Acesso em: Out. 2015.
- MOREIRA, E. V. *A Ruralidade e a Multifuncionalidade nos Espaços Rurais de Piedade e Pilar do Sul - SP* (Doutorado) - Faculdade de Ciência e Tecnologia, UNESP, Presidente Prudente, 2012.
- MOTTIAR, Z.; QUINN, B. Shaping leisure/tourism places – the role of holiday home owners: a case study of Courtown, Co. Wexford, Ireland *Leisure Studies*, n. 22, p. 109-127, 2003.
- MÜLLER, D. K. Second Home Tourism Impact, Planning and Management. In: HALL, C. M.; MÜLLER, D. K. (Org.). *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Grounds*. Great Britain: Channel View Publications, 2004.
- MÜLLER, D. K.; HALL, C. M. The Future of Second Home Tourism. In: HALL, C. M.; MÜLLER, D. K. (Org.). *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Grounds*. Great Britain: Channel View Publications, 2004.
- NARDOQUE, S. *Renda da Terra e Produção do Espaço Urbano em Jales - SP* (Doutorado) - Instituto de Geociências e Ciências Exatas, UNESP, Rio Claro, 2007.
- NOGUEIRA, M. G. Ambiente, turismo e desenvolvimento regional: o caso da Madeira. *Revista de Administração Pública*, v. 31, n. 1, p. 122-129, 1997.
- O'NEILL, M. M. V. C. Condomínios exclusivos: um estudo de caso. *Revista Brasileira de Geografia*, v. 48, n. 1, p. 63-83, 1986.
- OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. *Região Metropolitana de São Paulo*. Rio de Janeiro: Observatório das Metrôpoles, s/d.
- OLMEDO, V. G.; GÓMEZ, I. M. S. Una aproximación al estudio de la segunda residencia (la Costa Granadina). *Paralelo 37o*, n. 13, p. 163-175, 1989.
- PAULANI, L. M. Acumulação e Rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. *Paper*, Rio de Janeiro, ANPEC, 2012.
- PARENTE, K. M.; CORIOLANO, L. N. Políticas urbanas e produção espacial na orla marítima de Fortaleza/Ceará. In: CORIOLANO, L. N.; VASCONCELOS, F. P. (Org.). *Turismo, Território e Conflitos Imobiliários*. Fortaleza: EdUECE, 2012.

PEREIRA, A. P. C. *O Lazer e a Residência Secundária em Angra dos Reis-RJ* (Doutorado) - Faculdade de Educação Física, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2012.

PERÉZ-SANTAMARINA, M. L. Turismo residencial en la Nucía. In: MAZÓN, T.; ALEDO TUR, A. (Org.). *Turismo residencial y cambio social: Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: Universidad de Alicante, 2005.

PÉREZ, J. M. G. La Pérdida de Espacios de Identidad y la Construcción de Lugares en el Paisaje Turístico de Mallorca. *Boletín de la A.G.E.*, n. 35, p. 137-152, 2003.

PNUD. *Desenvolvimento Humano e IDH*. Disponível em: <<http://www.pnud.org.br/IDH/DH.aspx>>. Acesso em: Mar. 2015.

QUEIROZ, M. I. P. D. *Cultura, sociedade rural, sociedade urbana*. Rio de Janeiro/São Paulo: Livros Técnicos Científicos/USP, 1978.

QUINN, B. Dwelling Through Multiple Places: a Case Study of Second Home Ownership in Ireland In: HALL, C. M.; MÜLLER, D. K. (Org.). *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Grounds*. Great Britain: Channel View Publications, 2004.

RAGATZ, R. L. Vacation Homes in the Northeastern United States: Seasonality in Population Distribution. *Annals of the Association of American Geographers*, v. 60, n. 3, p. 447-455, 1970.

RAGATZ, R. L. Vacation Homes in Rural Areas: Towards a model for predicting their distribution and occupancy patterns. In: COPPOCK, J. T. (Org.). *Second Homes: Curse or Blessing?* London: Pergamon Press, 1977.

RAHAL, C. S. *A evolução dos preços da terra no estado de São Paulo: análise de seus determinantes* (Mestrado) - Escola Superior de Agricultura, Universidade de São Paulo, Piracicaba, 2003.

RANGEL, I. *Posfácio à Inflação Brasileira: A Inflação Brasileira*. 4 ed. São Paulo: Brasiliense, 1981.

REDAÇÃO. Saiba detalhes sobre a duplicação anunciada da Rodovia Bunjiro Nakao. *São Roque Notícias*, São Roque, São Paulo, 2014.

REVERTÉ, F. G. La segunda residencia en Cataluña. Caracterización, impactos y retos. In: MAZÓN, T.; ALEDO TUR, A. (Org.). *Turismo residencial y cambio social: Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: Universidad de Alicante, 2005.

ROBERTSON, R. W. Second-Home Decisions: The Australian Context In: COPPOCK, J. T. (Org.). *Second Homes: Curse or Blessing?* . London: Pergamon Press, 1977.

RODRIGUES, A. B. A Urbanização no Brasil e o Fenômeno do Turismo In: RODRIGUES, A. B. (Org.). *Turismo e Espaço - rumo a um conhecimento transdisciplinar*. São Paulo: Editora Hucitec, 1997.

RODRÍGUEZ, V. R. Turismo residencial y migración de jubilados. *Mediterráneo Económico*, n. 5, p. 233-253, 2004.

ROSA, L. R.; FERREIRA, D. A. D. O. As categorias rural, urbano, campo, cidade: a perspectiva de um continuum. In: SPOSITO, M. E. B.; WHITACKER, A. M. (Org.). *Cidade e Campo: relações e contradições entre urbano e rural*. São Paulo: Expressão Popular, 2010.

SAMPAIO, J. Considerações sobre a residência secundária em Esposende. *Revista da Faculdade de Letras - Geografia I*, n. XV/XVI, p. 131-143, 1999.

SANTOS, M. *A natureza do espaço*. São Paulo: Hucitec, 1996.

SANTOS, M. *A Urbanização Brasileira*. 5 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2005.

- SANTOS, M. *Da Totalidade ao Lugar*. São Paulo: EDUSP, 2008.
- SAYAD, J. Preço da Terra e Mercados Financeiros. *Pesquisa e Planejamento Econômico*, v. 7, n. 3, 1980.
- SEABRA, O. C. D. L. Territórios do uso: cotidianos e modo de vida. *Cidades*, v. 1, n. 2, p. 181-206, 2004.
- SEADE. IPRS. Disponível em: <<http://www.iprsipvs.seade.gov.br/>>. Acesso em: Mar. 2015.
- SELWOOD, J.; TONTS, M. Recreational Second Homes in the South West of Western Australia. In: HALL, C. M.; MÜLLER, D. K. (Org.). *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Grounds*. Great Britain: Channel View Publications, 2004.
- SILVA, A. F. C. D.; FERREIRA, A. L. D. A. Dinâmica imobiliária e turismo: novas relações, novos riscos. *Cadernos Metrópole*, v. 18, p. 109-133, 2007.
- SILVEIRA, M. L. Escala geográfica: da ação ao império? *Terra Livre*, v. 2, n. 23, p. 87-96, 2004.
- SKAK, M. Restricting ownership of vacation homes. *Tourism Economics*, v. 10, n. 4, p. 435-447, 2004.
- SOBARZO MIÑO, O. A. *Os espaços da sociabilidade segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente* Doutorado (Doutor em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP, Presidente Prudente, 2004.
- SOUZA, J. G. Limites do território. *Agrária*, n. 10/11, p. 99-130, 2009.
- SOUZA, J. G. Local-Global: Território, Finanças e Acumulação na Agricultura. In: LAMOSO, L. P. (Org.). *Temas de desenvolvimento econômico brasileiro e suas articulações com o Mato Grosso do Sul* Curitiba: Ithala, 2016.
- SOUZA, J. G.; NASCIMENTO, R. F. D.; GEBARA, J. J. Mercados de terra no estado de São Paulo: determinações de preços pós-Plano Real. *Geosaberes*, v. 3, n. 6, p. 40-49, 2012.
- SOUZA, J. G. D. *Questão de método: a homogeneização do território rural paulista* (Livre Docência) - Faculdade de Ciências Agrárias e Veterinárias, UNESP, Jaboticabal, 2008.
- SPOSITO, M. E. B. A gestão do território e as diferentes escalas da centralidade urbana. *Revista Território*, v. Ano III, n. 4, p. 11, 1998.
- SPOSITO, M. E. B. Novos territórios urbanos e novas formas de hábitat no Estado de São Paulo, Brasil. In: BARAJAS, L. F. C. (Org.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. México: Universidad de Guadalajara e UNESCO, 2002. p. 397-421.
- SPOSITO, M. E. B. O desafio metodológico da abordagem interescalar no estudo das cidades médias no mundo contemporâneo. *Cidades*, v. 3, n. 5, p. 143-157, 2006.
- SPOSITO, M. E. B. Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista. *Scripta Nova - Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, v. XI, n. 245 (11), 2007.
- SPOSITO, M. E. B. A questão cidade-campo: perspectivas a partir da cidade. In: SPOSITO, M. E. B.; WHITACKER, A. M. (Org.). *Cidade e Campo: relações e contradições entre urbano e rural*. São Paulo: Expressão Popular, 2010. p. 111-130.
- STEWART, S. I.; STYNES, D. J. Toward a Dynamic Model of Complex Tourism Choices: The Seasonal Home Location Decision. In: CROTTS, J. C.; RAAIJ, W. F. V. (Org.). *Economic Psychology of Travel and Tourism*: The Haworth Press, Inc., 1994.
- SVENSON, S. The Cottage and the City: An Interpretation of the Canandia Second Home Experience. In: HALL, C. M.; MÜLLER, D. K. (Org.). *Tourism, Mobility and Second Homes*:

Between Elite Landscape and Common Grounds Great Britain: Channel View Publications, 2004.

TANAKA, J. T. *Os impactos do turismo de segunda residência na Represa de Itupararanga* (Bacharel) - UNESP, Rosana, SP, 2008.

THANIA BIFFI CONSULTORIA IMOBILIÁRIA. *Imagem promocional*. Disponível em: <<http://thaniabiffiimovel.com.br>>. Acesso em: Out. 2015.

TIMOTHY, D. J. Recreational Second Homes in the United States: Development Issues and Contemporary Patterns. In: HALL, C. M.; MÜLLER, D. K. (Org.). *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Grounds*. Great Britain: Channel View Publications, 2004.

TULIK, O. Os efeitos da globalização do turismo. *Turismo em Análise*, v. 5, n. 2, p. 7-15, 1994.

TULIK, O. *Turismo e Meios de Hospedagem: Casas de Temporada*. São Paulo: Editora Roca, 2001.

UNWTO. *International Recommendations for Tourism Statistics*. Nova York, Genebra: UNWTO, 2008. Disponível em. Acesso em.

VIEIRA, S. *Como elaborar questionários*. Editora Atlas SA, 2000.

WHITACKER, A. M. *Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto - SP* (Doutor) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP, Presidente Prudente, 2003.

WHITACKER, A. M. Cidade Imaginada. Cidade Concebida. In: SPOSITO, M. E. B.; WHITACKER, A. M. (Org.). *Cidade e Campo: relações e contradições entre urbano e rural*. São Paulo: Expressão Popular, 2010.

WILLIAMS, A. M.; KING, R.; WARNES, T. British Second Homes in Southern Europe: Shifting Nodes in the Scapes and Flows of Migration and Tourism. In: HALL, C. M.; MÜLLER, D. K. (Org.). *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Grounds*. Great Britain: Channel View Publications, 2004.

APÊNDICES

Apêndice 1: Roteiro para coleta de dados iniciais junto aos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao⁵³

- Nome do condomínio
- Pessoa para contato
- Cargo
- Telefone de contato da administração/responsável
- Site
- Endereço completo
- E-mail da administração/responsável
- Município de localização do condomínio
- Coordenadas geográficas (*obtidas durante trabalho de campo*)
- Ano de lançamento
- Valor atual do m² (em R\$)
- Valor do m² no ano de lançamento (em R\$)
- Número de lotes vendidos
- Número de lotes disponíveis para venda
- Número total de lotes
- Tamanho mínimo dos lotes (em m²)
- Tamanho máximo dos lotes (em m²)

⁵³ Roteiro originalmente elaborado em formato Microsoft Excel e formatado em tópicos para apresentação neste documento.

Apêndice 2: Roteiro da entrevista em profundidade com os condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao



ROTEIRO DE ENTREVISTA – CONDOMÍNIOS

Como foi o processo de lançamento e constituição do condomínio?

- O que havia na área onde foi implantado o condomínio antes? Que tipo de atividade era exercida? Havia alguma área protegida?
 - Por que foi escolhida essa área para implantação do condomínio?
- Era uma área pública ou privada? No caso de área privada, o proprietário teve algum envolvimento com a implantação do condomínio ou apenas comercializou a área para terceiros?
- Que empresas estiveram envolvidas nesse processo (construtoras, incorporadoras etc.)?
- Vocês possuem os registros de constituição do condomínio? Poderiam nos disponibilizar, ou em uma cópia impressa ou digital?
- Como foi o processo de aprovação do condomínio/ loteamento junto à Prefeitura? Em que ano foi aprovado?
- Como o condomínio está constituído em termos legais (associação etc.). Por quê?

Como foi o processo de comercialização dos lotes após o lançamento do condomínio?

- Como era feita a divulgação do condomínio? Foi feita alguma campanha promocional para ajudar nas vendas? Em caso positivo, onde foi veiculada (na região, em SP etc.)?
 - A administração possui algum material sobre essa campanha? Podemos ter acesso a uma cópia?
- Em sua opinião, as vendas do condomínio foram bem sucedidas após o lançamento? Por quê?
- Quantos lotes foram vendidos no primeiro ano de comercialização do condomínio? Como foi o movimento das vendas ao longo dos anos? Em que período as vendas foram maiores? Por quê?
- E com relação aos preços, como foi a variação ao longo dos anos?
 - Houve uma valorização maior desses lotes em algum momento? Por quê?
- Atualmente vocês possuem alguns poucos lotes ainda disponíveis para venda?
 - Por que esses lotes nunca foram vendidos? Acredita que ainda haja chance de serem vendidos?
- Quantas casas foram construídas/estão em construção no condomínio, no total, até hoje?
- Quais são as imobiliárias que trabalham com o condomínio?
- O volume de venda de casas é grande ou os proprietários costumam permanecer no condomínio por muitos anos?

Como é o processo de construção nos lotes?

- Qual o modelo de construção normalmente seguido pelos proprietários? Contratam um construtor/arquiteto/etc. para tomar conta da obra? Ou se envolvem diretamente?
- Há um conjunto de construtores/arquitetos que trabalhem com mais frequência dentro do condomínio? Eles são da região ou de SP? Poderia nos passar o contato (e-mail e telefone) deles?
- Qual o tamanho médio das casas construídas nos terrenos? Há um tamanho mínimo obrigatório?
- Quanto tempo leva para uma casa ficar pronta no condomínio?
- Há pessoas que comprem lotes para construir casas e revender? Isso é comum ou são casos isolados dentro do condomínio?

Como funciona a administração do condomínio hoje?

- O condomínio possui uma administração própria ou terceirizada? Quais são as atribuições dessa administração?
- Como é o envolvimento dos proprietários na administração do condomínio?
- Quais as principais demandas dos proprietários para a administração do condomínio? (segurança, lazer, atividades etc.)
- Poderia nos dar uma estimativa de qual o custo mensal para manutenção do condomínio?
 - O que está envolvido nesse custo?
 - Conseguiria fazer uma estimativa do percentual de cada item no total das despesas mensais?
- Qual o valor mensal da taxa de condomínio? O que inclui? Há outras taxas que precisam ser pagas pelos proprietários?
- Como é feita a segurança do condomínio? É própria ou terceirizada?
 - Como é a segurança no condomínio atualmente? Enfrentam problemas? Mudou ao longo do tempo? A que atribui as mudanças?
- Quantos funcionários o condomínio possui hoje?
 - De onde eles são?
 - A rotatividade de funcionários é muito grande? Em caso positivo, a que atribuem isso?
- Em sua opinião, o condomínio é um empregador importante da região?
- Os serviços básicos do condomínio são atendidos pela municipalidade ou são de responsabilidade do próprio condomínio (por exemplo: fornecimento de energia elétrica, tratamento de esgoto, água, coleta de lixo etc.)
- Como são os serviços de comunicação disponíveis na área do condomínio (Internet, TV a cabo, telefone fixo, sinal de telefonia celular)? Caso sejam ruins, isso impacta na venda/uso do condomínio pelos proprietários?
- Como é a relação entre a Prefeitura e o condomínio? É uma boa relação ou conflituosa? Conseguem as melhorias que solicitam, quando necessário?

Como são as áreas comuns do condomínio? Que atividades são oferecidas?



- Quais áreas comuns/atividades de lazer o condomínio possui? (piscina, lago, jardim, restaurante, campo de golfe, capela, quadra de tênis, marina etc.)
- Que outros serviços são oferecidos aos proprietários? (venda de verduras etc.)
- No caso do restaurante/marina, ele é aberto apenas para proprietários ou também para o público externo? Como funciona?
- Quais atividades esporádicas são oferecidas aos proprietários (food trucks, festas em ocasiões especiais, shows etc.)? Quem decide quais atividades serão oferecidas?

Qual o perfil das pessoas que possuem lotes/casas construídas no condomínio?

- Qual o perfil dos proprietários de casas do condomínio?
 - De onde são, qual a renda mensal média, no que trabalham, com que periodicidade vão ao condomínio, quando compraram o terreno/casa no condomínio etc.
 - Diferenciar por: residências secundárias, morador que reside no condomínio e é da região, morador que utilizava a casa como residência secundária e virou morador permanente (%).
- Qual o percentual de proprietários que vivem no condomínio? E qual o percentual que vem ao condomínio esporadicamente?
- Qual a política do condomínio para recebimento de visitantes pelos proprietários? Há regras ou limitações? Os visitantes podem utilizar todas as áreas comuns do condomínio?

Utilização das casas pelos proprietários

- Depois de terminada a construção das casas, que serviços são utilizados de forma permanente pelos proprietários?
 - Que tipos de profissionais são contratados? (jardineiro, faxineira, piscineiro etc.)
 - Como eles contratam essas pessoas?
 - Onde essas pessoas residem, no geral?
 - Relação entre onde moram e o que fazem. (por exemplo, faxineiras sempre moram perto do condomínio)
- Como é a dinâmica do condomínio durante a semana e nos finais de semana? O que e como muda?
 - Como é a sazonalidade de uso do condomínio? (Em que períodos há mais movimento?)
- Há proprietários que alugam suas casas? De forma permanente ou na temporada?

Relação com o entorno

- Qual a relação do condomínio com a comunidade do entorno? Há projetos sociais que a apoiem?
- Há uma política de inclusão da comunidade do entorno no condomínio?
- A relação com a comunidade do entorno é boa ou conflituosa?



- Como as melhorias no acesso modificaram o desenvolvimento e/ou o uso do condomínio?
- O trânsito é considerado um problema pelos proprietários?
- Quais são as expectativas com relação à duplicação da estrada? O que vai mudar?

Cadastros

- Existe um cadastro dos funcionários do condomínio? Podemos ter acesso ao cadastro de forma anônima, apenas para conhecer o perfil das pessoas, cargos ocupados, em que local residem e desde quando trabalham no condomínio?
- A administração possui um perfil dos proprietários? É possível ter acesso a esse perfil, de forma anônima (ou seja, sem ter acesso ao nome dos proprietários)?
- A administração possui um registro das pessoas que prestam serviços para as casas do condomínio? Podemos ter acesso, de forma anônima, apenas para conseguir identificar o perfil delas?

Autorização para visita

- É preciso solicitar autorização para fazer uma visita ao condomínio? Para quem? A visita pode ser feita aos finais de semana?

Apêndice 3: Roteiro para coleta de dados junto aos estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao⁵⁴

- Nome do estabelecimento
- Coordenadas geográficas
- Telefone para contato
- Tipo de serviço/produtos oferecidos
- Ano de início das operações
- Funcionamento foi ininterrupto desde o início das operações?
- Dias de funcionamento
- Horários de funcionamento
- Distribuição das vendas (para população local x flutuantes)
- Público principal
- Tipo de estabelecimento que funcionava no local antes da abertura do negócio
- Origem do proprietário

⁵⁴ Roteiro originalmente elaborado em formato Microsoft Excel e formatado em tópicos para apresentação neste documento.

Apêndice 4: Lista dos estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao

3G Móveis e Artigos para Decoração	Cantinho do Churrasco	Espiga Dourada 1
A Casa do Móvel Rústico	Cantinho do Pastel	Espiga Dourada 2
Academia Pedra	Canto do Sul Churrascaria e Pizzaria	Estância Cuca Fresca
Aceiro Andaimos	Casa das Bombas	Estância Móveis Rústicos
Aguassai Imóveis	Casa das Pedras Decorativas	Express Lavita Padaria & Restaurante
Alexandre Britto Esquadrias em Madeira	Casa de Rações Canto do Sul	Fábrica de Bloquetes Santa Fé
Alfa Pneus Borracharia	Casa do Barro São Francisco	Fênix Fábrica de Telhas e Serralheria
Almeida Imóveis	Casa do Construtor	Ferreira Plantas
Alpini Sorvetes e Açaí	Casa Rural	Fields Restaurante
Angullar Arquitetura e Construções	Casa Velha Paisagismo e Jardinagem	Fino Imóveis
Aomori Sushi & Robata	Castelo Imóveis	Flamma Cor e Forma
Apiário Céu Azul	Cerâmica Forte	Flora Mestiço
Aquacenter Piscinas	Chita Chopp	Flora Tokiko
AR Variedades & Conveniências	Cia. de Reparos	Forteline Esquadrias
Areião Souza	Cinthia e Alpha Imóveis	Freitas Supermercados
Armaço	Cleber Tapeceiro	Fruticultura Toledo
Armazém da Construção	Colonial Serviços de Churraqueiras	G&G Imobiliária
Armazém do Eucalipto	Comercial 74	Galeria da Casa
Art Gesso	Comercial FC Elétrica e Hidráulica	Garimpo Móveis Rústicos
Art Piscinas	Construmad	GF Tintas e Materiais para Construção
Art Vidros Decorações	Construmatt	Gideão Móveis Rústicos
Arte em Barro e Cia	Conveniência do 60	Gilberto Materiais para Construção
Atelier Pedras que Cantam	Conveniência Ponto Bom	GRACIOSA Restaurante & Eventos
Auto Center Correia	Costelão 55	Grama e Terra Aduada
Auto Elétrica Ayoama	Decora Lar Decorações	Hanayama Mudas
Auto Elétrica WW/Posto de Molas Ibiúna	Decora Piscinas	Helpturbo
Auto Elétrico 49	Dek's e Serviços de Carpintaria	Hotel Fazenda Bandeirantes
Auto Gir Multimarcas	Delmasso Imóveis (1)	Ibi Imóveis
Auto Mecânica Moia	Delmasso Imóveis (2)	Ibiágua Distribuidora de Água (1)
Auto Peças Mirandinha	Demolidora Fernandes Souza	Ibiágua Distribuidora de Água (2)
Auto Posto Central	Demolidora Veríssimo	Ibicalhas
Auto Posto Freire (ALE)	Depósito do Gordo - Material de Construção	Ibieco Imóveis
Auto Posto Kobayashi (Shell)	Diana Ambientes Planejados	Ibilar Imóveis
Auto Posto Nipak (BR)	Diana Decorações	Ibitelhas
Baixinho Multimarcas	Dicico	Imobiliária Chácaras no Interior
Barracão do Rústico	Distribuidor de Bebidas Bebily	Imobiliária Patrimônio do Carmo
Barracão Rações	Distribuidora de Gesso Paineira	Imobiliária Tripéz
Barros Materiais para Construção	Doces Encantos	Imóveis Fratelli
Bicicletaria do Marquinho	Dona Mocinha do Brasil Artesanatos	Imperial Churrasqueiras
Big Solo	Drogaria Rocha	Império do Milho
BJ Bombas Injetoras	Dynamica Construções	Incona Materias para Construção
Borracharia Km60	E.N. Materiais de Construção	Ingos Brinquedos
Brande Móveis Rústicos	Emporio Nacib	Inussittá Ambientes Planejados
C.S. Comércio de Tintas	Empório Verde Artesanato e Plantas	Invest Imóveis
C.S. Materiais de Construção	Escolhido Alimentos	Irmãos Marchi Material para Construção
Camargo EPI - Equipamentos de Proteção	Espaço Cambará	Ivanice Salão de Cabeleireiro
Caminhos da Terra	Espaço Natural	J.A. Bombas
Caminhos das Águas Piscinas	Espaço Onda Verde	J.J. Flores Plantas Ornamentais

Jazidas Mármore e Granitos
JC Móveis Planejados
JG Materiais para Construção
JJ Estruturas
José Carlos Imóveis
JV Cunha Utensílios Domésticos
JV Marcenaria
JW Madeiras
K.Bral Gás
Kal Serralheria
Keder Rei do Ferro
Kenko Pharma
L.A.S. Construções
La Vet Clínica Veterinária
Le Donne Eventos
Lenharia Ibiúna
LG Marmoraria
LG Materiais para Construção
LG Pães e Mercaria
Madeforte
Madeira AM
Madeira Franzoi
Madeira Giomar
Madeira Madealves
Madeira São José
Madelei
Madeurides
Manhães Imóveis
Mármore e Granitos
Mater Dei Restaurante Chileno
Materiais para Construção Irmãs Ferreira
Maurício Bombas
Maxiportas
MCL Móveis
Mercado São José
Michelle Restaurante
MIL Material de Construção
Mini Poços Saúva
MJM Construções
Mobicasa
Moya Materiais para Construção
MS Serralheiro
Multimarcas 46
Munhoz Hidráulica e Ferramentas
Nacional Gás
Nárnia Construções
Nascimento Móveis e Esquadrias
Nossa Farma 1
Nova Forma Móveis

Novo Aço Forte
Novo Espaço Móveis Rústicos e Decoração
Novo Paulista Supermercados
NP Serralheria
O Antigo Móveis Coloniais
O Celeiro Móveis Rústicos
O Ponto dos Melhores Negócios
O&M Negócios
O&M Projetos e Construção
Oficina Barroco
Oficina Mecânica L.G.
Oliveira Materiais para Construção
Opção Mix
Otacílio Materiais para Construção
Paiol Materiais para Construção
Paisagismo
Paisagismo Mineta
Panificadora e Mercaria São Rafael
Paraíso das Plantas de Ibiúna
Paronitti Guinchos e Serviços
Paruru Materiais para Construção
Paruru Terraplenagem e Serviços
Pedras Decorativas Irmãos Cipola
Pedras Decorativas Visual
Pesqueiro e Restaurante Osato
Pesqueiro Parque
Pet Shop Juliana
Ponto Certo Imóveis
Porto Nobre Imobiliária
Posto de Molas WV
Pousada Estalagem das Rosas
Pousada Paraíso de Ibiúna
Primicias Imóveis
Primicias Veículos
Pro Racing Oficina Mecânica
Rações Branca Luz
Rações e Materiais para Construção
Rações Viana
Rancho Alegre Móveis Rústicos
Rancho Arizona Terraplenagem
Raposo Tavares Imóveis
RD Madeireira
Real Vidros
Reformarte
Reginaldo Pneus
Remacon Materiais para Construção
Renato Materiais Básicos para Construção
Requinte - Pedras, Mármore e Granitos

Restaurante
Restaurante La Vita Mia
Restaurante Nakao
Restaurante Parada do Moinho
Rhadassa Imóveis
Rotisseria Massarotto
Salão de Beleza Cidinha
Sampac Ecomadeira
Sem Concorrência Mármore e Granitos
Serginho Materiais para Construção
Serraria e Madeireira Victória
Serralheria Moderna
Serralheria RM
Serraria Dois Córregos
Sheila Antenor Arquitetura e Paisagismo
Shopping das Peças
Sinhá Móveis Rústicos
Sítio Takano (Campo de Golfe)
Styllus Móveis
Supera demolidora
Supermercado Dia
Tapeceiro Oliveira
Telas
Telas Gimenez e Zacarias
Terakawa
Terra Preta Imóveis
Terraplenagem Mestiço
Terraplenagem, Gramas e Caçamba para Entulhos Zeca
Toka da Madeira
Toldos Jimenez
Trem de Minas
Três Irmãos Materiais de Demolição
Trevão Auto Peças
TURINCAR
Universo Natural
Vale do Aço
Valmir Schio
Vendas Atacado e Varejo
Vida Boa Imóveis
Vidraçaria Ibibox
Vidraçaria Nascimento
Vidraceiro Jonas
Villa do Imperador
Waldy Mar Imóveis
WJ Construtora
Woods Móveis
Xavier Imóveis
Xiko Karpa
YK Fábrica de Telas

Apêndice 5: Roteiro para coleta de dados junto a imobiliárias e buscadores de imóveis com ofertas na região da Rodovia Bunjiro Nakao⁵⁵

- Nome
- Site
- Telefone
- Ano de início de funcionamento (*apenas para imobiliárias*)
- Percentual das vendas representado por condomínios (*apenas para imobiliárias*)
- Preço do metro quadrado em condomínios simples⁵⁶
- Preço do metro quadrado em condomínios de luxo⁴⁶

Para cada oferta de casa/terreno em condomínio da Rodovia Bunjiro Nakao:

- Condomínio
- Tipo de imóvel (casa ou terreno)
- Área total
- Área construída
- Preço
- Tipo de negócio (venda ou aluguel)

⁵⁵ Roteiro originalmente elaborado em formato Microsoft Excel e formatado em tópicos para apresentação neste documento.

⁵⁶ As categorias “simples” e “luxo” são utilizadas pelas imobiliárias para distinguir os condomínios. A identificação dessas categorias foi feita anteriormente à realização da pesquisa, em conversa pessoal com imobiliárias existentes na Rodovia Bunjiro Nakao, durante trabalho de campo.

Apêndice 6: Lista de imobiliárias e buscadores de imóveis com ofertas na região da Rodovia Bunjiro Nakao

Nome da empresa	Imóveis Fratelli
Adoos Brasil	Imóveis.net
AE Santiago Imóveis	Imóvel Web
Almeida Imóveis	Invest Imóveis
Bom Negócio	Ivanoff Imóveis de Luxo
Braga Imóveis	JM Imóveis
BRT Imóveis	Josué Ramos Imóveis
Canal do Imóvel	JZ Imóveis
Casa em Condomínio Fechado	Local Imóveis
Casa Paulista Imóveis	Manhães Imóveis
Castelo Imóveis	Mega Corretor
Chácaras no Interior	Moving
Coelho da Fonseca	Mundial Imóveis
Colina Imóveis	O&M Negócios Imobiliários
Daininki Negócios Imobiliários	Olegário Consultor Imobiliário
Del Negro Imóveis	Orides Jr. Negócios Imobiliários
Delmasso Imóveis	Paineira Imóveis
Dumont Imóveis	Paulo Giancoli Imóveis
Duxxi Imobiliária	Ponto Certo Imóveis
F. Chaves Imóveis	Porto Nobre Imobiliária
Fino Imóveis	Primicias Imóveis
G&G Imobiliária	Proinvest
GKS Imóveis	Raposo Tavares Imóveis
Granja Negócios	RB Imóveis
Granja Viana Imobiliária	Roberto Koury Imóveis
Grupo Ramos Ivanoff	RTImóveis
Ibieco Imóveis	Sua Casa de Campo
Ibiimóveis	Sugestão Negócios
Ibilar Imóveis	Thania Biffi Consultoria Imobiliária
Ibiúna Imóveis	Tique Imóveis
Ibiúna Represa	Una Imóveis
Imobiliária Boucault	Vida Boa Imóveis
Imobiliária G3I	Xavier Imóveis
Imobiliária Tripez	Zap Imóveis
Imóveis de Luxo	WaldyMar Imóveis