

UNIVERSIDADE FEDERAL DO SUL DA BAHIA – UFSB
INSTITUTO DE HUMANIDADES, ARTES E CIÊNCIAS - IHAC
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ESTADO E SOCIEDADE – PPGES

FABIANO FERREIRA MACHADO

A dinâmica de transformação territorial através da urbanização voltada para o turismo de temporada: um estudo de caso da Rede de Condomínios Residenciais Tonziro, na orla norte de Porto Seguro, BA.

Porto Seguro

2020

FABIANO FERREIRA MACHADO

A dinâmica de transformação territorial através da urbanização voltada para o turismo de temporada: um estudo de caso da Rede de Condomínios Residenciais Tonziro, na orla norte de Porto Seguro, BA.

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Estado e Sociedade, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Estado e Sociedade na Área de Concentração de Geografia, na Linha de Pesquisa: Sociedade, Cultura e Ambiente.

Orientadora: Prof^a Dr^a May Waddington Telles Ribeiro

PORTO SEGURO

2020

Dados internacionais de catalogação na publicação (CIP)
Universidade Federal do Sul da Bahia – Sistema de Bibliotecas

B149d Machado, Fabiano Ferreira, 1984 -

A dinâmica de transformação territorial através da urbanização voltada para o turismo de temporada: um estudo de caso da rede de condomínios residenciais Tonziro, na orla norte de Porto Seguro, BA. / Fabiano Ferreira Machado. – Porto Seguro, 2020.

155 p.

Orientadora: May Waddington Telles Ribeiro

Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Sul da Bahia.
Programa de Pós-Graduação em Estado e Sociedade. Campus Sosígenes Costa.

1. Condomínio Fechado. 2. Urbanização. 3. Território. 4. I. Ribeiro, May Waddington Telles. II. Título.

CDD: 711.4

FABIANO FERREIRA MACHADO

A dinâmica de transformação territorial através da urbanização voltada para o turismo de temporada: um estudo de caso da Rede de Condomínios Residenciais Tonziro, na orla norte de Porto Seguro, BA.

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Estado e Sociedade, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Estado e Sociedade na Área de Concentração de Geografia, na Linha de Pesquisa: Sociedade, Cultura e Ambiente.

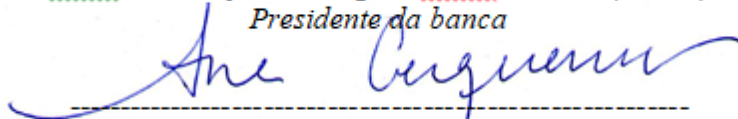
Orientadora: Prof^a Dr^a May Waddington Telles Ribeiro

BANCA EXAMINADORA



Prof^a. Dra May Waddington Telles Ribeiro (UFSB)

Presidente da banca



Prof^a. Dra. Ana Carneiro Cerqueira (UFSB)

Membra interna



Prof. Dr. Leonardo Thompson da Silva (IFBA)

Membro externo ao Programa

Porto Seguro – BA, 25 de maio de 2020.

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar quero agradecer a Deus por mais esta graça alcançada.

Agradeço de coração à minha esposa, Nalva da Silva Ramos Machado que sempre me apoiou e foi o suporte mais importante nos momentos mais difíceis dessa caminhada, sempre com orações, palavras de paz, conforto e sabedoria, quando não com um abraço carinhoso e reconfortante, e a minha filha Letícia, que foi e sempre será o principal fator motivacional para as minhas conquistas, sempre que pensava em desistir, olhava para seu rostinho e lembrava pelo qual trabalho de manhã, tarde e noite e ainda encontrava tempo e força para estudar.

A meus pais e a minha irmã com o apoio fundamental, sobretudo nos momentos mais difíceis.

Aos meus professores do PPGES e, em especial, à minha amiga e orientadora May Waddington. Meus sinceros agradecimentos pela paciência, atenção, disponibilidade, compreensão e ensinamentos.

Aos amigos feitos durante essa caminhada, em especial ao Igor, que sempre me apoiou de contribuiu para o meu desenvolvimento.

Aos professores membro da minha banca examinadora Ana Carneiro e Leonardo Thompson pelos apontamentos e contribuições.

Quero fazer um agradecimento a todos que contribuíram para esta pesquisa com informações e entrevistas, em especial ao proprietário da Imobiliária Oséas Brasil.

Assim, agradeço a todos que me ajudaram de alguma forma no desenvolvimento desta pesquisa: meus sinceros agradecimentos.

RESUMO

A presente dissertação analisou as transformações no espaço geográfico através de uma dinâmica de urbanização baseada no turismo de temporada, tendo por objeto de estudo as estratégias empresariais da Rede de Condomínios Residenciais Tonziro na Orla Norte de Porto Seguro. Para tanto, a análise teve início com a delimitação e a reconstrução da paisagem natural da Orla Norte. O método utilizado foi o estudo de caso com abordagem geossistêmica. As metodologias adotadas foram o levantamento bibliográfico, imagens de satélite do programa *Google Earth Pro* 2019, observação *in loco* e entrevistas. Feito isso, foi possível compreender como ocorreu a transformação do espaço geográfico através dos empreendimentos imobiliários e de lazer. Desse modo, o trabalho contribuiu para determinar o sentido da expansão urbana bem como esclarecer e registrar a divisão territorial dos bairros da Orla Norte, caracterizando os mesmos quanto à sua gênese, limites e aspectos essenciais de ocupação. Por fim, e não menos importante, este trabalho discute a transformação da natureza e o esforço pela regulamentação das áreas e formas de ocupação das barracas que comercializam o lazer na praia. Com isso, foi possível compreender as etapas da dinâmica de territorialização da rede de Condomínios Residenciais Tonziro, que articula relações entre Governador Valadares, EUA e Porto Seguro, fomentando a indústria do turismo e construindo territorialidades.

Palavras-chave: Condomínio Fechado; Urbanização; Território.

ABSTRACT

This report analyzed the transformations in the geographical area of Porto Seguro through an urbanization dynamic based on seasonal tourism, with the object of study the business strategies of the Tonziro Residential Closed-Communitys Network in Orla Norte. To this end, the analysis began with the delimitation and reconstruction of the natural landscape of the Orla Norte. The method used was the case study with a geosystemic approach. The methodologies adopted were the bibliographic survey, satellite images of the Google Earth Pro 2019 program, on-site observation and interviews. That done, it was possible to understand how the transformation of the geographical space occurred through real estate and leisure ventures. In this way, the work contributed to determine the direction of urban expansion as well as to clarify and register the territorial division of the Orla Norte neighborhoods, characterizing them as to their origin, limits and essential aspects of occupation. Finally, and not least, this report discusses the transformation of nature and the effort for the regulation of areas and forms of occupation of tents that sell leisure on the beach. With that, it was possible to understand the stages of the territorialization dynamics of the Tonziro Residential Closed-Communitys Network, which articulates relations between Governador Valadares, USA and Porto Seguro, fostering the tourism industry and building territorialities.

Key Words: Closed-Communitys; Urbanization; Territory.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1- Evolução do desmatamento no Sul da Bahia entre 1945 e 1990.	54
Figura 2 - Média histórica de precipitação em Porto Seguro-BA.	56
Figura 3 - Foz do Rio Mundaí, Orla Norte de Porto Seguro.	59
Figura 4 - Pontos de coleta no rio dos Mangues.	61
Figura 5 – Loteamento Outeiro da Glória e área das ruínas da Igreja de São Francisco.	70
Figura 6 - Porto Seguro em 1970: destaque para a primeira construção na Praia de Curuípe.	74
Figura 7- Localização de sítio arqueológico Tupi e de um Engenho na praia de Itacimirim.	75
Figura 8 - Residencial Topázio próximo ao rio Mundaí.	76
Figura 9 - Folder do empreendimento Outeiro de Taperapuan.	79
Figura 10 - Bosque Encantado no Village 1.	81
Figura 11- Bosque Encantado - rio.....	81
Figura 12 - Placa de atenção aos hóspedes de barraca de praia do Porto Seguro Praia Resort.	93
Figura 13- Manilha de efluentes ao lado da Barraca do Manito na praia de Curuípe.	94
Figura 14 - Nova Barraca do Gaúcho sendo edificada na praia de Coruripe94	94
Figura 15- Área sendo isolada para recuperação de vegetação natural ao lado da barraca do Porto Seguro Praia Resort.....95	95
Figura 16 - Barraca do Manito - Praia de Coruripe.95	95
Figura 17- Barraca Toa Toa96	96
Figura 18 - Praia de Coruripe em 09 de setembro de 2018.....97	97
Figura 19- Praia de Coruripe em 21 de setembro de 2019.....98	98
Figura 20- Readaptação da Barraca Colher de Pau na praia do Mundaí.98	98
Figura 21 - Barraca do Manito na praia de Coruripe.99	99
Figura 22 - Bica no Rio da Vila.....101	101
Figura 23 - Cond. Res. Porto das Canoas: área comum.109	109
Figura 24 - Entrada do Cond. Res. Paraíso dos Pataxós;110	110
Figura 25 - Entrada do Cond. Res. Floridas Residence.111	111
Figura 26 - Área de lazer do Cond. Res. Floridas Residence.....112	112
Figura 27 - Entrada do Cond. Res. Porto das Canoas.112	112
Figura 28 - Condomínio Kendall - Entrada.113	113
Figura 29 - Cond. Kendall - área de lazer.....114	114
Figura 30 - Mapa dos Condomínios Residenciais da Rede Tonziro em Glebas de Taperapuan, Orla Norte de Porto Seguro.115	115
Figura 31- Village do Bosque - Entrada.116	116
Figura 32 - Mont Sinai Residencial - Entrada.117	117
Figura 33 - Mont Sinai Residencial - área interna.118	118
Figura 34 - Mont Carmelo Residencial - Entrada.....118	118

Figura 35 - Mont Carmelo Residencial - estacionamento.....	119
Figura 36 - Mont Hebrom Residencial - Entrada.....	120
Figura 37 - Residencial Mont Sião II - Entrada.....	121
Figura 38 - Mont Moriá Residencial	122
Figura 39 - Morada de Israel Residencial.....	123
Figura 40 - Residencial Jerusalém I - Entrada.	123
Figura 41 - Residencial Nazareth	124
Figura 42 - Organograma dos residenciais da Rede Tonziro etapa 1 e 2.	125
Figura 43 - Residencial Mont Hebrom - área comum.....	128
Figura 44 - Centro de Convenções Betel - no Residencial Mont Hebrom.	129
Figura 45 - Centro de Convenções Betel - interior.	129
Figura 46 - Mont Moriá Residencial - funcionário trabalhando.	131
Figura 47 - Moradas de Israel - Restaurante.....	131
Figura 56 - Mont Sinai Residencial - área de lazer com sauna.	133
Figura 49 - Residencial Jerusalém II em Coroa Vermelha.	135
Figura 50 - Mont Gilead Residencial	136
Figura 51 - Mont Gileade Residencial em construção no Alto da Pitinga - Arraial d'Ajuda, Porto Seguro.	138

LISTA DE MAPAS

Mapa 1- Mapa da área de estudo e da localização do município de Porto Seguro.....	52
Mapa 2 - Rede hidrográfica do município de Porto Seguro-BA.....	59
Mapa 3 - Mapa dos bairros estabelecidos na área de estudo até a década de 1980	85
Mapa 4 - Mapa dos bairros estabelecido na Orla Norte na década de 1990.....	85
Mapa 5 - Mapa dos bairros estabelecidos na Orla Norte na década de 2000.	86
Mapa 6 - Mapa dos bairros estabelecidos na Orla Norte na década de 2010.	87
Mapa 7 - Mapa da área de estudo e o avanço da ocupação urbana através dos anos.	87

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Crescimento do número de estabelecimento de hospedagem em Porto Seguro.....	102
Gráfico 2- Crescimento do número de leitos em estabelecimentos de hospedagem em Porto Seguro.	102
Gráfico 3 - Crescimento do número de domicílios de uso ocasional em zona urbana de Porto seguro.	103

LISTA DE QUADROS

Quadro 1- Tabela síntese dos bairros da Orla Norte de Porto Seguro com base na origem, propriedade e número de lotes.	88
Quadro 2 - Número de domicílios particulares de uso ocasional e de unidades habitacionais de uso coletivo por setores da Orla Norte de Porto Seguro.....	104

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Quantidade de caranguejos por ponto de coleta no rio dos Mangues.	61
Tabela 2 - Os dez bairros ou loteamentos da Orla Norte de maior valor de metro quadrado de área construída segundo o mercado imobiliário em 2019	72
Tabela 3 - Valor do IPTU por metro quadrado segundo o Bairro ou Loteamento em 2005.	73
Tabela 4 - Síntese dos residenciais Tonziro no bairro Paraíso dos Pataxós.	115
Tabela 5 - Síntese dos residências Tonziro: 2ª etapa.	126

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
AEC	Área de Expansão Condicionada
AOP	Área de Ocupação Prioritária
APA	Área de Preservação Ambiental
APL	Área de Planície Litorânea
APP	Área de Preservação Permanente
BHRM	Bacia Hidrográfica do Rio dos Mangues
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
CEPLAC	Comissão Executiva do Plano da Lavoura Cacaueira
CIPPA	Companhia Independente de Polícia Ambiental
CMMA	Conselho Municipal de Meio Ambiente
CONCIDADES	Conselho das Cidades
CPRM	Companhia de Pesquisa Recursos Minerais
	Fundo e o Conselho Municipal de Requalificação da Orla Norte de Porto Seguro
FRON	
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
MP	Ministério Público
PDMP	Plano Diretor Municipal Participativo
PDU	Plano Diretor Urbano
PRAD	Plano de Recuperação de Áreas Degradadas
PRODETUR	Programas Regionais de Desenvolvimento do Turismo
Resex	Reserva Extrativista
RPPN	Reserva Particular do Patrimônio Natural
RVS	Refúgio da Vida Silvestre
SEDUR	Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Planejamento
SMMA	Secretaria Municipal de Meio Ambiente
SNUC	Sistema Nacional de Unidades de Conservação
SPHAN	Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
TAC	Termo de Acordo e Compromisso
UC	Unidades de Conservação
ZT	Área Zona de Tabuleiro Costeiro

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	14
1. CAPÍTULO I: Entre Categorias e Conceitos: um esforço de definição	19
1.1 Categorias de análise da pesquisa	19
1.1.1 O Lugar: afetividade com o espaço vivido.	19
1.1.2 – O Território: formação de redes, as relações de poder com o Estado e o Capital.	20
1.2 Do condomínio à casa de temporada: a construção de um fio condutor.	25
1.2.1 – A legislação urbana e os Condomínios Fechados: suas definições acadêmicas, jurídicas e suas atribuições legais.	25
1.2.2 – A (Auto) Segregação: a erosão da interação social.	31
1.2.3 Segurança: violência e medo – serão fatores determinantes?	35
1.2.4 Domicílio de uso ocasional: o condomínio apropriado pelo turismo	37
1.2.5 A valorização do solo: o Estado subordinado à dinâmica de apropriação do espaço pelo capital.	39
1.2.6 – O habitar? Enquanto modelo de status	47
2. CAPÍTULO II: Os avanços do capital sobre a paisagem natural da Orla Norte	50
2.1 A Orla Norte e suas características naturais pretéritas ao avanço do capital.	50
2.1.1 A situação atual da paisagem da Orla Norte de Porto Seguro	63
2.2 A Origem e a caracterização dos bairros da Orla Norte	68
2.2.1 As Barracas de Praia.....	90
2.3 O Turismo e os domicílios de uso ocasional	99
3. CAPÍTULO III: A dinâmica comercial da Rede Tonziro	105
3.1 O Início: Paraíso dos Pataxós	108
3.1.1 Condomínio Residencial Paraíso dos Pataxós	110
3.1.2 Condomínio Floridas Residence.....	111
3.1.3 Condomínio Residencial Porto das Canoas	112
3.1.4 Condomínio Kendall	113
3.2 Tonziro Residenciais: sua casa em tempo de férias	115
3.2.1 Os residenciais em Glebas de Taperapuan e Mundaí Planície	116

3.2.1.1 Village do Bosque Residencial	116
3.2.1.2 Mont Sinai Residencial.....	117
3.2.1.3 Mont Carmelo Residencial	118
3.2.1.4 Mont Hebrom Residencial.....	120
3.2.1.5 Residencial Mont Sião I e II	121
3.2.1.6 Mont Moriá Residencial	122
3.2.1.7 Moradas de Israel Residencial	123
3.2.1.8 Residencial Jerusalém I	123
3.2.1.9 Residencial Nazareth	124
3.2.2 A organização da empresa e dos residenciais	127
3.2.2.1 Centro de Convenções Betel.....	129
3.2.2.2 Os administradores	130
3.2.2.3 Funcionários dos residenciais	130
3.2.2.4 Segurança	130
3.2.2.5 Estacionamento	131
3.2.2.6 Restaurante	131
3.2.2.7 Piscina Adulta e Infantil	132
3.2.2.8 Churrasqueira	132
3.2.2.9 Sauna.....	132
3.2.2.10 O funcionamento	133
3.2.3 O perfil dos investidores.....	134
3.2.4 Os clientes locatários.....	135
3.3 Demais residenciais existentes além da área de estudo.....	135
3.3.1 Em Coroa Vermelha, Santa Cruz Cabrália.	135
3.3.2 Em Ariel d'Ajuda, Orla Sul de Porto Seguro.	136
4. CAPÍTULO IV: À Guisa de conclusão, os resultados da pesquisa e discussões para futuras pesquisas	140
Referências.....	146
APÊNDICE.....	153

INTRODUÇÃO

Com a chegada da esquadra de Pedro Alvarez Cabral em 22 de abril de 1500, Porto Seguro despontou como primeiro núcleo de povoamento europeu em solo brasileiro. Inicialmente ocupando o platô denominado de Cidade Alta, atual Cidade Histórica, o povoamento estendeu-se para a cidade baixa, ficando próximo ao mar e a foz do rio Buranhém. Durante grande parte de sua história a aglomeração urbana limitava-se a essas duas partes e a alguns poucos arraiais como o de Trancoso e Caraíva, embora a zona de influência do município abrangesse um enorme território que se estendia até São Mateus, hoje ES e ao norte até o município de Ilhéus. Inicialmente sob a administração do donatário Pedro Campos Tourinho, a Capitania de Porto Seguro só foi elevada à categoria de cidade em 30 de junho de 1891.

Antes mesmo dos impactos ambientais, a chegada dos portugueses afetaram diretamente os povos indígenas que existiam na Capitania de Porto Seguro: Tupiniquim, Pataxó, Maxacali e Botocudu. Segundo o historiador Tharles Silva (2014), no século XIX os demais grupos indígenas foram agrupados em aldeamentos e passaram a ser assimilados pela maioria Pataxós, fazendo com que esse grupo indígena seja o predominante atualmente no município de Porto Seguro, divididos em diversas aldeias, com destaque para a Reserva Indígena Pataxó da Jaqueira, próxima à área de estudo.

A Capitania de Porto Seguro destacava-se pelos depósitos sedimentares fluvio-lacustres ao longo de uma pequena faixa de planície litorânea entrecortada por diversos platôs, abrigando uma imensa floresta tropical que teve seu primeiro registro na carta de Pero Vaz de Caminha. Atualmente, esta vegetação é denominada de Domínio Tropical Atlântico ou Bioma Mata Atlântica que se espalhava por toda região. Em seu interior havia diversos ecossistemas, com destaque para o manguezal na foz dos rios, a mussununga na várzea dos rios e restinga ao longo da praia.

Com a abertura da rodovia federal BR-101 na década de 1970 e logo em seguida da BR-367, a cidade passou a receber grandes levadas de turistas que vinham em busca das belas paisagens naturais e de conhecer um pouco mais da história do Brasil. Até esse momento a cidade esteve relativamente isolada tendo ligação com outros centros urbanos apenas por via marítima e aérea. Tão logo o fluxo turístico ganhou expressão, hotéis e pousadas começaram a se multiplicar e a pressão urbana fez com que sua expansão ocorresse para as Orlas Sul (Arraial da Ajuda, Trancoso e Caraíva) e Norte, aqui estudada.

¹ Ato nº 499.

A Orla Norte, em especial, rapidamente logrou status de área nobre, atraindo as classes média e alta para essa porção da cidade, onde eclodiram casas e condomínios de médio e alto padrão. Em meio a esse movimento e competindo com a rede hoteleira, uma empresa de Governador Valadares, MG, passou a construir diversas unidades condominiais com padronização de suas residências nesse local, constituindo a Rede de Condomínios Tonziro. O público alvo dessa empresa são famílias que desejam passar temporadas de férias na região, sendo de maior expressão os oriundos do estado de Minas Gerais, em especial da cidade de Governador Valadares – cidade sede da empresa. Os compradores desses imóveis passaram a aluga-los para uma população flutuante. Desse modo, foi possível notar que os condomínios da rede Tonziro não estão focados em residências permanentes cujo aparato de segurança é a motivação clássica para a sua escolha.

Neste sentido, a problemática foi sendo construído de modo a compreender a influência da Rede de Condomínios Residenciais Tonziro na dinâmica de transformação territorial através da urbanização voltada para o turismo de temporada na orla norte de Porto Seguro.

Considerando o exposto, os objetivos são:

1. Estabelecer uma compreensão básica sobre as categorias de análise de Lugar e Território na discussão geral sobre a domesticação do espaço urbano pelo Capital;
2. Demonstrar como conceitos fundamentais inerentes à discussão sobre condomínios no espaço urbano, como o de (auto) segregação, se relacionam com os domicílios de uso ocasional pela população flutuante;
3. Registrar como os bairros foram estabelecidos e estão organizados na Orla Norte;
4. Demonstrar como o meio ambiente foi alterado na construção de uma territorialidade urbanizada pelo turismo de temporada e como se dão algumas tentativa de regulamentação das atividades empresarias (TAC das Barracas de Praia e a própria atividade da empresa Tonziro);
5. Analisar como se constitui e se organiza a Rede Tonziro em Porto Seguro, sobretudo na Orla Norte da cidade, analisando como sua atividade empresarial se localiza no entrecruzamento das diversas atividades empresariais do turismo de recepção que também operam na Orla Norte.

Durante a graduação em Geografia pesquisei a autosegregação de famílias em moradias condominiais em Viçosa-MG, encontrando uma vasta bibliografia sobre essa forma de ocupação do espaço urbano. Essa conceituação, apresentada no capítulo 1, faz parte de um

importante corpo teórico sobre formas específicas de como dinâmicas do capital, em fases recentes do capitalismo no Brasil, vêm estruturando tanto social como espacialmente as cidades, através da exclusão em muros e da elitização das condições de segurança. Contudo, em Porto Seguro, percebi diferenças conceituais importantes que derivaram principalmente do mercado de turismo e da utilização das casas de temporada. Isso modificava tanto o significado dos condomínios como a escala de utilização deste tipo de empreendimento enquanto estratégia de ocupação do espaço e da transformação do território pelo capital.

Por outro lado, o esforço feito na graduação contribuiu para entender como loteamentos e condomínios se organizam, na medida em que comercializam a terra em unidades cada vez menores, estruturando a transformação do território natural em urbano. Esse trabalho de divisão e estruturação da Orla Norte será descrito em pormenores no capítulo 2, antes de nos debruçarmos especificamente sobre a empresa Tonziro, analisada pelo estudo de caso no capítulo 3.

Apesar do território do sul da Bahia ser atravessado por conflitos e disputas por terra envolvendo grupos indígenas, a área de estudo específica, a Orla Norte, se apresenta como uma expansão sobre um território pouco ocupado por agrupamentos humanos em tempos recentes, como esse trabalho apresentará². No entanto, houve uma forte desapropriação de elementos importantes da natureza e de animais de alagados, visto que as terras precisaram ser drenadas para que a ocupação fosse possível. Na medida em que fazendas eram transformadas pela estratégia de urbanização em análise, tive a chance de observar a formação de uma sinergia econômica entre os empreendimentos de construção e venda de condomínios, fenômenos de emigração e a indústria do turismo de recepção com suas barracas de praia, hotéis, shows etc.

É necessário notar que Governador Valadares é um importante polo de emigração de brasileiros para os EUA, que apresentou características de sociabilidade específicas, com comunidades bastante unidas estabelecendo-se em polos nos EUA (Boston, Nova Jersey e Miami, por exemplo) e um fluxo intenso de retorno e de remessa de renda para familiares em Minas Gerais, conforme registrado na pesquisa de dissertação de Fusco (2000). A empresa aqui estudada, capitaneada por um membro da comunidade de origem desse fluxo migratório, desenvolveu uma rede de relacionamentos entre esses migrantes, o que facilitou a comercialização inicial de parte das unidades. Como poderemos ver ao longo desta pesquisa,

² Sítios arqueológicos indígenas e de um engenho de cana-de-açúcar foram localizados na localidade atualmente conhecida como Praia de Itacimirim e será mais bem trabalhado no capítulo 2.

as estratégias da empresa foram se modificando tanto a partir da experiência in loco como do aprendizado junto às práticas condominiais nos EUA.

Assim, o estudo dessa região se justifica, antes de tudo, pelo processo de apropriação da paisagem natural da Orla Norte que, na atualidade, configura-se como uma expansão de crescimento urbano capitalista através da especulação imobiliária e da indústria dos equipamentos de lazer. Veremos como os significados que foram se estabelecendo ao longo de décadas na experiência urbana nacional referente aos condomínios enquanto empreendimentos de alto padrão comercializados como sendo de acesso exclusivo às camadas mais abastadas da população passaram, aqui, a ser adaptados e aplicados a equipamentos utilizados por uma população flutuante de classe média baixa na medida em que descreverei a ocupação de condomínios fechados como residências de uso ocasional em momentos de lazer.

Esta obra contribui, também, para esclarecer e registrar a divisão territorial dos bairros da Orla Norte, caracterizando os mesmos quanto à sua gênese, limites e aspectos essenciais de ocupação. Além disso, e não menos importante, este discute a transformação da natureza e a luta pela regulamentação das áreas e formas de ocupação das barracas que comercializam o lazer na praia, no momento importante em que tais empreendimentos estão se adaptando aos Termos de Ajuste de Conduta que resultaram de processos do IPHAN e MP contra a ocupação desordenada das mesmas. Por fim, esclarece a forma de ocupação do empreendimento Tonziro enquanto um pseudo-hotel voltado, sobretudo, para a população flutuante com forte apelo religioso.

Para tanto, o método de pesquisa utilizado é o estudo de caso, com abordagem geossistêmica. A metodologia foi aplicada sobre fontes como o levantamento bibliográfico, imagens de satélite do programa Google Earth Pro 2019, além da observação in loco e entrevistas³. Entre as entrevistas destaco a participação de corretores de imóveis, um arqueólogo, o secretário de infraestrutura urbana do município de Porto Seguro, representante da secretaria de turismo, um advogado, bem como o diretor geral, funcionários e clientes da Rede Tonziro⁴.

A investigação está articulada em quatro capítulos, de modo que no primeiro capítulo é feito uma análise das principais categorias de análise com destaque para o Espaço

³ As entrevistas foram semiestruturadas, de modo que a maioria das perguntas foi elaborada ao sabor das entrevistas. Essas perguntas encontram-se no Apêndice.

⁴ Cabe ressaltar que, infelizmente, algumas informações não foram possível obter junto a Rede Tonziro, principalmente em relação ao Residencial Jerusalém I, bem como detalhes mais aprofundados em relação a ocupação da Orla Norte tendo em vista a negativa de representantes de bairro e do cartório de imóveis em conceder entrevistas. Não obstante, informações solicitadas junto ao IPHAN também não foram fornecidas pelo órgão.

Geográfico, Lugar e Território. Em seguida, diálogo com as categorias de análise e os conceitos fundamentais: inicialmente é feito a discussão sobre o objeto-eixo de estudo desta análise, os condomínios fechados, com a sua conceitualização e caracterização. Os subcapítulos posteriores propõe analisar as motivações para as pessoas residirem nesta forma de habitação bem como justificar a expansão deste tipo de empreendimento na Orla Norte de Porto Seguro. A análise perpassa a erosão social da (auto) segregação e suas motivações clássicas como a violência e o medo bem como o status quo de ocupar este tipo de empreendimento. No entanto, ao tentar aplicar esse corpo de referências ao objeto concreto dessa pesquisa, o estudo de caso analisado descobre, no uso de modo ocasional dessas residências em momentos de lazer, e na facilidade como são alugadas para outros flutuantes como um “pseudo-hotel”, uma adaptação da estratégia de ocupação urbana que implica em uma expansão da mercantilização do solo vinculada a redes comerciais e de sociabilidade internacionais e multisituadas. Não é possível negligenciar a valorização do espaço urbano em sua apropriação pelo capital.

No segundo capítulo é feito a caracterização da paisagem natural da Orla Norte pretérita ao avanço do capital para compreender de que forma o espaço geográfico foi transformado pela ação antrópica. Em seguida, a caracterização e origem dos bairros da Orla Norte contextualizam o espaço ocupado pelos condomínios. A relação torna-se íntima com as barracas de praia na medida em que grande parte da população flutuante que consome esse tipo de moradia usa as barracas como referência de lazer.

No terceiro capítulo é trabalhado o principal objeto de estudo, a Rede de Condomínios Residenciais Tonziro, na sua origem em Porto Seguro no bairro do Paraíso dos Pataxós, o ápice nos bairros Glebas de Taperapuan e Mundaí Planície e as novas fronteiras: nos distritos de Coroa Vermelha e Arraial d’Ajuda.

No quarto e último capítulo é realizada uma análise e discussão da questão envolvendo as transformações na paisagem natural da orla norte bem como o avanço do capital, sobretudo nessa nova forma de ocupação proposta pela Rede Tonziro.

CAPÍTULO I: Entre Categorias e Conceitos: um esforço de definição

1.1 Categorias de análise da pesquisa

Essa seção do trabalho se propõe a discutir as categorias de análise da geografia que são fundamentais a produção do espaço geográfico da Orla Norte de Porto Seguro: o Lugar, enquanto espaço vivido, vivenciado e rico em experiências, e o Território, espaço autônomo delimitado e constituído de relações de poder, bem como as redes estabelecidas na constituição das territorialidades. definição

1.1.1 O Lugar: afetividade com o espaço vivido.

O lugar é uma importante categoria de análise da geografia. A conceitualização do lugar emerge como de fundamental importância, proporcionando, entre outros aspectos, uma melhor aferição quanto às motivações das pessoas a residirem nessas formas urbanas, uma vez que é no lugar que o drama social se enreda e adquire maior visibilidade e expressão.

Fazendo alusão a Milton Santos, Ana Fani A. Carlos (2007) afirma que o lugar poderia ser definido a partir das densidades técnica, informacional, comunicacional (interação entre as pessoas) e em função da densidade normativa. A autora acredita que a dimensão do tempo em cada lugar (visto através do presente e no passado), é uma característica importante e deve somar-se a esta definição. Ou seja, “a definição do lugar é, cada vez mais no período atual, a de um lugar funcional à sociedade como um todo” (SANTOS, 1994, p.78). Além disso, o lugar pode ser visto “como ponto de encontro de interesses longínquos e próximos, mundiais e locais [...], o encontro entre possibilidades latentes e oportunidades criadas” (SANTOS, 1994, p. 6-20). Sendo assim, concepção de lugar como mera localização geográfica, através de coordenadas de latitude, longitude e altitude, não reflete sua pertinente complexidade.

O sentido de localização é refutado também por Adriana F. Leite (1998) ao enfatizar que o lugar não possui limites, o que torna então pouco provável fazer sua delimitação precisa em escala legal visto que é, conforme Tuan, fruto da experiência humana (TUAN, 1975). Essa experiência - dotada de uma realidade físico-sensível, conforme advogada por Tuan - nos remete ao processo de construção histórica (CARLOS, 2007). Desta forma, comungo com o pensamento de Carlos (2007) ao afirmar que o lugar é à base da reprodução da vida, sendo o espaço passível de ser sentido, pensado, apropriado e vivido.

Santos se refere às forças econômicas e políticas como envolvendo e modificando lugares em que os atores de políticas de desenvolvimento ou poder não tocam fisicamente.

Porém, como reflete Carlos, é no lugar que se assegura a materialização do processo e onde este se realiza no plano do imediato. Isto significa dizer que é no plano do lugar e da vida cotidiana que o processo ganha dimensão real e concreta.

Mesmo com essa compreensão de sua centralidade à concretização dos processos, é importante afirmar que o lugar se subordina ao espaço geográfico, uma vez que cada lugar é um sistema espacial, transformado pela ação humana, independentemente de seu recorte temporal (SANTOS, 1994). Em consonância com esta afirmação, Holzer (1999) entende o lugar sempre como um centro de significados, sendo assim, um forte elemento de comunicação, de linguagem, sempre envolvendo a sua essência espacial em referências e significados, sem a qual torna-se outra coisa, para qual a palavra “lugar” é, no mínimo, inadequada.

Enquanto constituinte do espaço geográfico, o lugar é valorado conforme o poder do capital, emergindo a todo o momento como produto direto da reprodução do capital. O valor de troca atribuído ao lugar tem, por consequência, a fragmentação do espaço, o que altera profundamente a vida diária através da sua institucionalização, que cria uma vida programada e idealizada pelo consumo (CARLOS, 2007).

Para essa autora, é essa fragmentação que produz a sensação de (in) segurança e de exclusividade, objeto de desejo das classes mais abastadas, que resignificam o lugar aplicando sobre ele uma ideologia, no caso específico, de autosegregação.

Assim sendo, acredito que o lugar não pode ser visto meramente como localização geográfica ou apenas como valor de troca inserido como instrumento da acumulação capitalista. Neste trabalho, o lugar será concebido como sendo mais do que isso; o lugar é aqui entendido como espaço vivido, que cria uma identidade, sobretudo idealizada pelo consumo.

1.1.2 – O Território: formação de redes, as relações de poder com o Estado e o Capital.

Além de constituir uma das principais categorias de análise da geografia, acredito que o território também traga importantes contribuições para o debate a respeito dos condomínios residenciais fechados.

Para Haesbaert (2005) o território surge, desde sua origem, com duplo entendimento, material e simbólico:

[...] pois etimologicamente aparece tão próximo de terra-territorium quanto de terreo-territor (terror, aterrorizar), ou seja, tem a ver com dominação (jurídico-

política) da terra e com a inspiração do terror, do medo – especialmente para aqueles que, com esta dominação, ficam alijados da terra, ou no “territorium” são impedidos de entrar. Ao mesmo tempo, por extensão, podemos dizer que, para aqueles que têm o privilégio de usufruí-lo, o território inspira a identificação (positiva) e a efetiva “apropriação” (HAESBAERT, 2005, p.6774).

Bastante influenciado pelo filósofo Henri Lefebvre, Haesbaert (2005) vai afirmar que, tanto no sentido de “aterrorizar” quanto no sentido jurídico-político, o território possui estreitas relações com o poder⁵.

Essa relação se refere ao sentido mais concreto da dominação e, também, ao sentido mais simbólico, ou seja, o da apropriação. Quando Haesbaert fala de ‘apropriação’ está se referendo ao sentido proposto por Lefebvre (1974) onde a dominação e a apropriação são consonantes – com sobreposição da primeira sobre a segunda. Entretanto, a dinâmica do capital inverte a ordem, inviabilizando a reapropriação dos espaços, agora sob o jugo da mercadoria. Assim, o território dialoga com as relações de dominação-apropriação de uma sociedade em determinado espaço, sendo escalonado entre a dominação político-econômica e a apropriação cultural.

Fica claro, com a literatura levantada, que há importância do poder e das relações de poder tanto na definição quanto na constituição do território, mesmo quando estas relações sejam desprovidas de violência.

Diretamente engendrados no processo de dominação e/ou apropriação, o território deve ser trabalhado na sua multiplicidade, visto que as motivações da disputa pelo controle social do espaço, e por que não, do território, variam conforme a cultura, sociedade, grupo ou indivíduo, na medida em que visa atingir/afetar, influenciar ou controlar pessoas, fenômenos e relacionamentos (SACK, 1986). O ato de controlar o território com a finalidade evidenciada pelos autores supracitados é bastante evidente através do Estado que faz uso do Plano Diretor Urbano e das Leis de Parcelamento do Solo como instrumentos para estabelecer sua dominação. Obviamente que, para influenciar a disposição do território, o Estado precisa traçar o embate pelo poder com grupos econômicos na sociedade que podem se constituir nas mais diversas formas de organização, desde movimentos organizados de resistência às elites econômicas residentes dos condomínios fechados, quanto de empresas construtoras e incorporadoras.

5 Este pensamento também é advogado por Souza (2008), em seu ensaio contido na obra “Geografia: conceitos e temas”, acreditando que “o território [...] é fundamentalmente um espaço definido e delimitado por e a partir de relações de poder” (SOUZA, 2008, p.78).

Fica evidente que a apropriação do território e o seu uso variam conforme os agentes do capital. Santos (1994) frisou a diversidade e a seletividade com que firmas e sistemas de engenharia usam o território de acordo com sua força e capacidade de “transformar massa em fluxo”, controlando a circulação e tentando ampliar o alcance de seu controle. O autor observou como esses agentes de mercado, na tentativa de ampliar o controle de cada um individualmente, também se organizam socialmente em circuitos e “círculos de cooperação” para atingir suas metas de realização do capital. (SANTOS, 1994).

Os círculos de cooperação muitas vezes estabelecem redes sociais fundamentais à realização do capital. O sistema de redes predito por Manuel Castells (1999) propõe o estabelecimento do espaço dos fluxos e os espaços dos lugares. Os fluxos de pessoas, informações e, sobretudo, de capitais estabelecem as ligações necessárias para a composição das redes, onde os nós podem ser entendidos como os fixos propostos por Milton Santos (1994), em especial os lugares a luz do espaço vivido das cidades (CARLOS, 2007).

Manuel Castells (1999) desenvolve o conceito de “espaço dos fluxos” onde se relacionam os componentes imateriais e materiais das redes globais de informação. A economia torna-se articulada por estas redes, que se relacionam em tempo real, tendo por finalidade as diversas variáveis que as compõem. Diante disso, as sociedades contemporâneas se transformam na informacional, através das redes estabelecidas entre as características socioeconômicas e políticas. Assim, a articulação em rede tem por colunas fundamentais a informação e o conhecimento para dinamizar os sistemas empresariais.

Castells (1999) entende a sociedade da informação⁶ como um período inerentemente histórico que tem por objetivo uma revolução tecnológica, movida pelas tecnologias digitais de informação e de comunicação. O funcionamento dessa sociedade está na estrutura social em rede numa interdependência multidimensional e multisituadas (HAESBAERT, 2005), que depende dos valores e dos interesses subjacentes em cada país e organização. Logo, a sociedade em rede é uma estrutura social, que inclui relações de produção, consumo e de experiência.

Segundo o autor supracitado, as pessoas se conectam a partir do mesmo interesse de modo que o fundamento está no indivíduo em si, e não mais em sindicatos ou partidos. Ora, essas conexões são seletivas, por interesses diversos, formando redes que se manifestam

⁶ O termo “informacional” (CASTELLS, 1999) qualifica uma organização social, na qual a produção, processamento e transmissão de informação se tornam cruciais na produtividade e no exercício do poder. Essa situação potencializa-se através do desenvolvimento da internet, que para o autor, desconstrói o poder do Estado, assim como a sua influência na constituição de movimentos sociais e no estabelecimento de formas de desenvolvimento e de comportamento empresarial.

comunitariamente apesar de, essencialmente, depender da percepção de que cada pessoa é única. As organizações que não se baseiam na unicidade de cada indivíduo, para Castells (1999), não funcionam e não logram êxito em suas atividades. As pessoas se movem por emoções, como esperança, raiva e desejo.

Além da teorização de Castells me permitir dar conta de um objeto tão multisituado, esse aspecto motivacional dentro de uma visão estrutural contribuiu para tratar do tema do turismo.

Esta sociedade em rede, para o autor supracitado, também pode ser chamada de Globalização que é potencializada a partir da evolução dos meios de transporte e de comunicação contribuindo para a ampliação dos mercados e o fortalecimento das relações entre os lugares, provocando a constituição de redes urbanas, dada à ampliação crescente da articulação entre os lugares (SPOSITO, 2004), colaborando, dessa forma, para a multiplicidade de agentes e suas ações territoriais.

Nesse trabalho, tomei como atores do processo de territorialização que se deu pela urbanização do espaço estudado, os empreendedores da construção civil, mas também procurei demonstrar a sinergia deste com os empresários de diferentes categorias do turismo, como veremos.

Neste sentido, Haesbaert (2005) propõe uma diferenciação entre o território funcional e o território simbólico⁷. O território da ação do capital é o primeiro, caracterizado pelo processo de dominação, marcado pela desigualdade. Além disso, possui o princípio da exclusividade (unifuncionalidade, em seu extremo) sendo entendido como recurso ou valor de troca (controle físico, produção, lucro). Nele pode-se falar em território sem territorialidade, mesmo que esse autor acredite ser isso empiricamente impossível. Poderíamos compreender o território funcional como aquele usado pelo capital pelos agentes produtores, como as incorporadoras, construtoras e, principalmente, pelas imobiliárias.

Já o segundo, o território simbólico, é marcado pelo processo de apropriação e formação dos “territórios da diferença” na qual as identidades se afirmam, os sentimentos de pertencimento coletivo se consolidam. Os aspectos simbólicos se tornam tão importantes na formação destas identidades que nascem do e se estendem aos territórios nas territorialidades, que algumas vezes produzem-na até sem o fator “terra” implicado no conceito de território, como no caso que o autor evidencia, da “Terra Prometida”, dos judeus. Além do aspecto dos significados atribuídos, temos aqui o princípio da multiplicidade de identidades que podem se

⁷ Conforme Haesbaert (2005), por serem “ideais” eles nunca se manifestaram em seu estado puro, ou seja, características de um tipo extremo de território se fazem presente no outro e reciprocamente.

apropriar simultânea e diferentemente de um mesmo território como símbolo, com valor simbólico agregado (abrigo, lar, segurança afetiva).

Podemos postular que o território simbólico se aproxima do lugar. As motivações para tanto se devem ao fato dele ser apropriado ou vivido pelos residentes de uma dada localidade que se identificam com a mesma, que veem a sua identidade diretamente relacionada com aquele lugar.

Diferentemente do lugar, no entanto, fica evidente sua necessidade de delimitação – ainda que esta seja mutável. O exemplo mais marcante é o das fronteiras nacionais (HAESBAERT, 2005). Segundo Sandra Fonseca (2003) ao mencionar o professor de Geografia da Universidade de Leipzig, Friedrich Ratzel, a fronteira vai configurar como sendo expressões de um movimento orgânico ou inorgânico que estabelecem as formas estatais elementares à semelhança de tecidos celulares com seus núcleos e membranas que reúnem e separam os elementos semelhantes, embora se intercomuniquem. (FONSECA, 2003). Neste sentido, o conceito de fronteira é comumente confundido com limite. Enquanto o limite é reconhecido como uma “linha” não pode, portanto, ser habitado. A fronteira, ao contrário, ocupando uma “faixa” constitui uma zona, muitas vezes bastante povoada onde os habitantes de Estados vizinhos podem desenvolver intensos intercâmbio (OLIVEIRA, 2001).

O território quando dotado de um limite, fica bastante evidente. Os condomínios e loteamentos fechados têm seus limites claramente definidos a partir dos muros ou cercas que constituem o seu perímetro. Essa delimitação mostra como um determinado grupo social se apropriou de uma porção do espaço constituindo o seu próprio território, e fragmentando o território da cidade. Portanto, o território, segundo Souza (2008), emerge como o espaço concreto - com seus atributos naturais e socialmente construídos - que é apropriado e ocupado por um determinado grupo social que, através das relações de poder entre os mais diversos grupos sociais em embate pelo poder, disputa e luta por se fazer presente no espaço geográfico.

Ao fazerem uma delimitação evidente (com muros e cercas) de seus territórios, os condomínios fechados acabam por constituir verdadeiras zonas de fronteiras em seus pontos de acesso, ou seja, nas guaritas, que “repelem” a presença de pessoas oriundas de classe populares, se não para trabalharem em suas dependências. Seja através do lugar, seja através do território, as alterações no espaço geográfico promovidas pelos condomínios e loteamentos fechados influenciam diretamente na dinâmica urbana e merecem ser analisadas neste trabalho.

1.2 Do condomínio à casa de temporada: a construção de um fio condutor.

1.2.1 – A legislação urbana e os Condomínios Fechados: suas definições acadêmicas, jurídicas e suas atribuições legais.

Existe uma gama bastante significativa de nomenclaturas relativas ao objeto de estudo: condomínio, condomínio fechado, condomínio exclusivo, enclaves, enclaves fortificados, loteamentos fechados, pseudocondomínios, loteamentos especiais, loteamento em condomínios dentre tantas outras são algumas das denominações que vou reunir em dois grandes grupos de residências: Condomínios e pseudocondomínios residenciais⁸.

Resumidamente, condomínios residenciais são caracterizados por serem compostos por comunidades que vivem em único lote, quase sempre murados, com guaritas e áreas comuns. Cada proprietário de um imóvel detém uma fração ou quota ideal da unidade autônoma e da área comum. Já os pseudocondomínios são loteamentos que são subdivididos em lotes, onde cada proprietário detém a posse escriturada de seu lote, porém não da área comum, que deve ser doada para prefeitura, sendo, portanto um loteamento. Quando o loteamento é fechado, ou seja, detém muros e guaritas para o controle de entrada, mas é comercializado com a alcunha de “condomínio” de modo a potencializar a venda, deve ser classificado, então, ao menos academicamente, como pseudocondomínio. Esta questão será analisada ao longo desta seção.

Aliados a este vasto campo de nomenclaturas, o ambiente jurídico (leis) também atribui com maior ou menor clareza⁹ conceitos e atribuições para estas formas de habitação. Além disso, as formas como eles se apresentam no espaço geográfico variam conforme a sua orientação: verticais e horizontais. Enfoco então, neste momento, nas principais terminologias encontradas em meio acadêmico para designar os condomínios.

A priori, Teresa P. Caldeira (2000), em sua obra “Cidade de Muros”, faz uso do termo “enclaves” ou “enclaves fortificados” para definir espaços privatizados, fechados e monitorados, para fins de moradia (essencialmente pela classe média), trabalho, lazer ou consumo. Eles podem se apresentar na forma de *shopping centers*, condomínios residenciais ou conjuntos comerciais e empresariais.

Ainda segundo Caldeira (2000), esses enclaves acontecem normalmente nas periferias urbanas, onde a classe média já fazia uso do processo de autoss segregação, contando com

8 Tanto os condomínios quanto os pseudocondomínios admitem outras formas de uso como o comercial. Contudo, neste trabalho damos destaque apenas para as formas residenciais dos condomínios e pseudocondomínios.

9 Na legislação levantada nesta pesquisa, algumas leis não deixam claras as denominações significativas para a problemática, de modo que farei um esforço para conceituá-las.

outras características, segundo a autora, tais como sendo propriedades privadas, devidamente demarcadas e isoladas de uso coletivo, valorizando o privado em detrimento do público, com segurança (quase sempre) armada e com população de classe socioeconômica relativamente homogênea (Caldeira, 2000).

Conforme Silva (2008), o primeiro estudo que faz uso da denominação “enclave” é o de Salgueiro (1998) para se referir tanto a condomínios residenciais de médio e alto padrão aquisitivo, como a centros comerciais. É importante ressaltar que estes primeiros autores sempre ressaltaram o caráter pontual de suas implantações e a não relação com tecidos contíguos. A denominação de enclave adotada por Salgueiro é semelhante à de Caldeira (2000), uma vez que é entendido, independentemente de sua dimensão, como uma ruptura do tecido urbano (SALGUEIRO, 1998).

Ainda no sentido da ruptura e da forte delimitação em relação ao meio, citamos o exemplo dos condomínios verticais em Belo Horizonte (MG), onde Baggio (2005) assinala que trata-se de “uma espécie de edifício autista” que predomina na reconfiguração atual da paisagem urbana, *“embora os bolsões de pobreza e mesmo os shoppings centers tenham aumentado significativamente neste período”* (BAGGIO, 2005, p. 109).

Já a terminologia “condomínios exclusivos” é bastante utilizada por Santos (1981), Souza (2008) e Barbosa (2008). Em Barbosa (2008), o “modelo” dos condomínios exclusivos apresenta-se sob a forma de conjuntos de edifícios residenciais ou de casas providos de ampla infraestrutura de lazer e, muitas vezes expressiva presença de locais de comércio e serviços. Reforçando a noção de ruptura na autosegregação dos ricos e classe média (Souza, 2000), essa autora enumera os fatores de disseminação dos enclaves que incluem desde o aumento da pobreza, da informalidade urbana, da violência, do congestionamento e da poluição; à busca por espaços com maior possibilidade de amenidades naturais e da exclusividade capaz de conferir distinção social. (BARBOSA, 2008, p.62)

O conjunto de autoras ressalta ainda que enquanto formações pioneiras destinadas à vida urbana, por necessitarem de grandes áreas, estes acabam por avançar por regiões fora de núcleos urbanos, colonizando novos territórios. (SANTOS, 1981). Apontam também para a ironia de que é justamente o sucesso deste modelo baseado na segregação espacial que representa “a maior ameaça já enfrentada pelas cidades brasileiras” pela desagregação urbana que tal segregação provoca. (BARBOSA, 2008, p.21).

Temos, assim, um conjunto razoavelmente coerente de características deste novo fenômeno de organização social do espaço urbano conforme descrito pelos estudiosos que privilegiavam a ruptura e segregação. Porém, sendo este trabalho dedicado especificamente a

condomínios *residenciais* usados por população flutuante entendendo o condomínio como um enclave que promove uma ruptura no tecido urbano, mas com a sensação de segurança e serviços de comodidades para atender a demanda que usufrui do mesmo.

Cristiane Dacanai (2004) apresenta o condomínio como um lugar ideal, que privilegia a homogeneidade e minimiza as distorções (principalmente econômicas) entre os moradores. Enfocando mais o núcleo da célula do que os limites representados pela membrana, essa autora destaca, em sua pesquisa, alguns aspectos que nos serão relevantes. Entre estes temos:

- a) O condomínio consiste também em regras de conduta e ordenamento espacial, que parecem ser uma derivação do próprio pensamento utópico;
- b) As regras viabilizam a vida em comunidade;
- c) A vigilância promove a ordem e a disciplina;
- d) A paisagem é homogênea, diminuindo-se a impressão de desigualdades;
- e) Os muros possibilitam o isolamento da paisagem exterior; estabelecendo um plano finito e protegendo o espaço residencial e os seus habitantes;

Assim, “o condomínio visa a união e planificação dos habitantes, que teriam em uma paisagem finita os mesmos direitos e deveres, alcançando-se o status de perfeito cidadão, assim como fora exposto nos tratados renascentistas” (DACANAI, 2004, p.61 e 62).

Algumas outras definições simplificadas com enfoque no controle merecem menção aqui como a de “residências unifamiliares ou prédios de apartamentos com acesso controlado” (KOCH, 2008, p.100) ou a também concisa e similar definição de que “os condomínios fechados do Brasil são via de regra murados e têm a entrada de pessoas controlada” (TAVARES e ARAUJO, 2008, p.83) enquanto que Silvio M. Negri (2009) eleva o tom, fazendo alusões a Idade Média para cunhar a sua definição dos mesmos como ‘fortes neofeudais’, caracterizados por muros altos, segurança própria, alarmes, controle de frequência (NEGRI, 2009, p.626).

Podemos dizer que Ana Fani A. Carlos (2007) mostra uma definição de condomínios bastante completa:

[...] áreas fechadas, muradas, pretensamente homogêneas, como uma das formas da segregação no espaço - revelando uma estratégia imobiliária que se realiza sob o “discurso” da necessidade de um “outro modo de vida, com outra qualidade de vida,” capaz de fazer frente, ou melhor de isolar / poupar e proteger os indivíduos numa metrópole que se torna congestionada e violenta e de outro lado, a necessidade de se morar em meio ou próximo ao verde, que a metrópole, em seu crescimento, destruiu (como aparece nos folhetos de venda de imóveis deste tipo de construção). (CARLOS, 2007, p.98).

Neste sentido, as definições de condomínios são relativamente semelhantes, em suma, sendo possível generaliza-lo como sendo cercados por muros, com regras internas de convivência específicas, com porteiros vinte e quatro horas que controlam a entrada e saída de pessoas, possuem áreas verdes e de.

Tais atribuições acadêmicas que apresentamos são bastante importantes pelo esforço analítico e descritivo que nos permitem. No entanto, para uma definição oficial que nos esclarece as relações de poder com o aparato estatal, ou seja, utilizada pelos órgãos competentes para o zoneamento urbano, são as pertinências oriundas do arcabouço jurídico que são utilizadas.

Neste sentido, os condomínios são regidos, em instância federal pela Lei Federal do Condomínio¹⁰; pela Lei Federal sobre o Parcelamento do Solo Urbano¹¹, e pela Lei Federal que instituiu o Novo Código Civil Brasileiro¹². Além das respectivas leis, na esfera municipal, faz-se presente o Plano Diretor de Porto Seguro¹³, o Código de Obras do Município de Porto Seguro¹⁴ e Lei que instituiu as normas para edificação de Loteamentos Fechados¹⁵.

O art. 1º da Lei do Condomínio delimita o conceito do mesmo, ainda que de forma não muito clara, como sendo “*edificações* ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de *unidades isoladas* entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais” (grifo meu). Ao mencionar “unidades isoladas” podemos postular uma característica básica do condomínio que é ser constituído por unidades autônomas, o que é confirmado pelo art. 6º nos seguintes dizeres: “[...] regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por *quota ideal* de mais de uma pessoa sobre a mesma *unidade autônoma*” (grifo meu).

Além disso, o condomínio é composto por frações ideais conforme se alinha o §2º, art. 9º: “Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores cessionários e promitentes cessionários atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das *frações ideais que compõem o condomínio*” (grifo meu). E o art. 24, §3º que estipula: “Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às *frações ideais do terreno* e

10 Lei 4.591 - de 16 de dezembro de 1964, Diário Oficial da União de 21/12/1964

11 Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979, Diário Oficial da União de 20/12/1979 – esta lei, na verdade vai tratar dos loteamentos e é fundamental para diferenciarmos dos condomínios.

12 Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, Diário Oficial da União de 11/01/2002

13 Lei Municipal 1511 de 20 de agosto de 2019

14 Lei 858 de 31 de dezembro de 2009

15 Lei Municipal 1284 de 29 de dezembro de 2015

partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção” (grifo meu).

Neste sentido, o condomínio é caracterizado, basicamente, por possuir unidades autônomas e frações ideais.

Costa (2004) afirma que o Novo Código Civil – NCC – trabalha os condomínios fazendo uso do termo “Condomínio Edifício” por ser resultado de uma edificação¹⁶. Portanto, o neologismo por sua derivação daquilo que se refere à “edificação” estabelece, em princípio, que este tipo de condomínio nasce obrigatoriamente da construção ou edificação. Utilizando esta lógica, “se aplicada esta regra aos condomínios de casas, é natural chegar à conclusão que serão comercializadas *unidades* a serem construídas e *não lotes* para construção futura” (COSTA, 2004, p.3 – grifo meu).

Do mesmo modo, para as unidades autônomas prontas, as correspondentes matrículas no ofício de registro de imóveis somente poderão ser abertas em função da edificação, por decorrência da incorporação imobiliária ou pelas formas de instituição e especificação de condomínio prevista em Lei. A esta edificação estará vinculada, como inseparável, uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum (COSTA, 2004, p.3 – grifo meu).

A fração ideal, uma das características fundamentais na definição de condomínio fechado e que a diferenciara do loteamento fechado, é por diversas vezes citada no NCC¹⁷.

Já, os pseudocondomínios se referem, em geral, aos loteamentos fechados a que são atribuídos a terminologia de “condomínios”. Postulo que tal fato ocorra por alguém que desconhece a legislação vigente ou pelas forças do capital na figura das incorporadoras, construtoras e, principalmente, pelo mercado imobiliário.

Os loteamentos e suas nuances possuem definições mais objetivas na forma da Lei. Conforme a Lei 6.766/79, no seu §1º, do Art. 2º, “considera-se loteamento a *subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação*, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (grifo meu).

Os loteamentos, obviamente, se referem aos lotes que, de acordo com o §4º, do mesmo artigo, “considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe¹⁸”.

¹⁶ Desta forma, a Lei Federal 13.465/17 também faz uso desta terminologia para regularizar questões fundiárias rurais e urbanas.

¹⁷ Art. 1331, § 1º e 3º; Art. 1332 inciso II; Art. 1333; Art. 1336.

¹⁸ Incluído pela Lei 9.785 de 29 de janeiro de 1999.

De mesmo modo, surge também, a necessidade de definir infraestrutura básica que no §5º estabelece: “A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar¹⁹ e vias de circulação²⁰”. Assim, uma das diferenças fundamentais entre condomínios e os loteamentos fechados é o resultado da subdivisão da gleba. Enquanto que na questão dos condomínios fechados o resultado são as unidades autônomas e a posteriori as frações ideais, nos loteamentos fechados o resultado são as quadras e a posteriori os lotes, que podem sofrer desmembramentos²¹ em outros lotes menores.

O amparo legal dos condomínios está na Lei 4.591/64, os “condomínios de lotes” na Lei 13465/2017 e especificadamente os “condomínios fechados” possui todo o capítulo VII da Lei 1.469/2001 para inferir sobre suas características. Já os loteamentos fechados são regidos em esfera municipal a partir da Lei 1284/15 que estabelece as normas e para a instituição de loteamentos com controle de acesso.

Esta Lei define o loteamento fechado no Art. 6º como sendo a “subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, área para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes e áreas de preservação permanente, quando houver, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes, com fechamento parcial de seu perímetro, mediante limite ou tapagem por muro ou qualquer outro modo de fechamento e dotado de portaria de controle de acesso”.

Esta definição não é exclusiva de Porto Seguro, sendo comumente verificada em Leis municipais de diversas cidades do Brasil sendo sua definição, já devidamente pacificada.

Cabe destacar que o Art. 8º determina que é obrigatório a implantação da infraestrutura básica: escoamento das águas pluviais, abertura e pavimentação de vias (grifo meu), iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica, passeios públicos e calçadas. O Art. 18 estabelece que o proprietário terá o prazo máximo de três anos a partir da data de celebração do Termo de Ajuste e Compromisso – TAC para realização das obras.

¹⁹ Neste trabalho, utilizamos o conceito de domicílio como local estruturalmente separado e independente que se destina a servir de habitação a uma ou mais pessoas, ou que estejam sendo utilizado como tal. Os critérios essenciais para definir a existência de mais de um domicílio em uma mesma propriedade ou terreno são os de separação e independência, que devem ser atendidos simultaneamente (IBGE, 2010, p. 17).

²⁰ Redação dada pela Lei 11.445/07

²¹ Conforme o §2º, do Art. 2º da Lei 6.766/79, considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

A pavimentação de vias, em especial, é um problema crônico em Porto Seguro e verificado nos mais variados bairros e loteamentos fechados, independente da camada socioeconômica que lá reside.

O Art. 10 estabelece, ainda, a área mínima dos lotes a serem comercializadas em 375m², com mínimo de 15m de frente – exceto nas Áreas de Ocupação Prioritária estabelecidas no Plano Diretor onde são permitidos lotes mínimos de 200m² e frente mínima de 10m.

Um ponto fundamental a ser destacado está no Art. 38, com a seguinte redação: “O acesso das pessoas não proprietárias dos imóveis situados no perímetro fechado será controlado, **mas não impedido**, sob nenhuma hipótese” (grifo meu).

Este artigo é enfático ao afirmar que o trânsito de pessoas no interior do loteamento fechado não pode ser impedido, independente da motivação, estando perfeitamente em consonância com o Art. 78, §8º da Lei Federal 13.465/17 o que contribui para mitigar o processo de (auto) segregação urbana.

Assim, ao comungar as definições acadêmicas com as atribuições jurídicas, tanto os condomínios residenciais (verticais e horizontais) como os loteamentos fechados ou pseudocondomínios vão apresentar cercas ou muros; guaritas com porteiros (seguranças) vinte e quatro horas ao dia e que exigem a identificação para o acesso interno e a constituição de área verde e de lazer.

A diferenciação se dá pelo fato de que nos condomínios residências verticais e horizontais todo o espaço de uso coletivo se apresenta como frações ideais de propriedade privada, sendo constituídos como unidades autônomas com suas respectivas frações ideais, formando um todo indissolúvel, inseparável e unitário. Já os loteamentos fechados ou pseudocondomínios são áreas em que a gleba se subdivide em uma parte, que se torna lote privado, e em outra que se integra ao espaço público da cidade. Assim, os loteamentos fechados não podem ser tratados como condomínios fechados, de tal sorte que utilizarei a denominação pseudocondomínios (MACHADO, 2009) para designar tais empreendimentos.

1.2.2 – A (Auto) Segregação: a erosão da interação social.

Após este esforço de definição destas importantes categorias geográficas, que são o lugar e o território, atingimos o nosso objeto de estudo que são os condomínios e pseudocondomínios residenciais verticais e horizontais fechados.

Tais formas de moradia, por concentrarem pessoas de uma determinada classe social ou de nível de renda semelhante na mesma área ou bairro, acabam por caracterizar um processo de segregação socioespacial. Este processo geralmente é analisado tanto na mídia quanto no meio acadêmico, como indicativo de agrupamentos humanos no âmbito de um conjunto social – seja por questões raciais, seja por questões religiosas ou econômicas, esta última com especial destaque no Brasil. Segregação sócio espacial é definida por Klaus Frey e Fábio Duarte (2006)²², como sendo a exclusão de um grupo de seu direito à cidade, independentemente do local de origem dos territórios segregados.

Muito antes dos primeiros condomínios no Brasil, durante o período colonial, o local de moradia do colono não era igual ao local de moradia do colonizado (FANON, 1968). Aliás, não somente no Brasil, mas na América Latina e também em África.

Frantz Fanon (1968) faz essa distinção de maneira bastante precisa²³ ao descrever em detalhes a “cidade do colono”:

A cidade do colono é uma cidade sólida, toda de pedra e ferro. É uma cidade iluminada, asfaltada, onde os caixotes de lixo regurgitam de sobras desconhecidas, jamais vistas, nem mesmo sondadas. Os pés do colono nunca estão à mostra, salvo talvez no mar, mas nunca ninguém está bastante próximo deles. Pés protegidos por calçados fortes, enquanto que as ruas de sua cidade são limpas, lisas, sem buracos, sem eixos. A cidade do colono é uma cidade saciada, indolente, cujo ventre está permanentemente repleto de boas coisas. A cidade do colono é uma cidade de brancos, de estrangeiros (FANON, 1968, p. 28-29).

A descrição acima, rica em detalhes e quase poética contrasta perversamente com a “cidade do colonizado”:

A cidade do colonizado, ou pelo menos a cidade indígena, a cidade negra, a médina, a reserva é um lugar mal afamado, povoado de homens mal afamados. Aí se nasce não importa onde, não importa como. Morre-se não importa onde, não importa de quê. [...] As casas umas sobre as outras. A cidade do colonizado é uma cidade faminta, faminta de pão, de carne, de sapatos, de carvão, de luz. [...] É uma cidade de negros, uma cidade de árabes (FANON, 1968, p. 29).

As duas cidades que compartilham o mesmo espaço geográfico descritas por Fanon poderiam ser dois bairros de uma mesma cidade do século XXI.

Considerando o exposto, é possível afirmar que, em sua ampla maioria, os segregados são constituídos por populações de baixa renda que acabam por serem “expulsos” para as regiões periféricas das cidades pequenas e médias²⁴. Essa “expulsão” ocorre em função da

²² Em seu artigo “Auto-segregação e a gestão das cidades” (sic).

²³ Livro “Os condenados da terra”, no capítulo I: “Da violência”. 1968.

²⁴ Conforme Lefebvre (2002), nos grandes centros, sejam eles metrópole ou não, acabam por acontecer um movimento inverso. O antigo centro, agora deteriorado, passa a receber os moradores de baixa renda que comumente habitaram os cortiços.

sobrevalorização do lote de terra urbana e também dos aluguéis das áreas centrais ou ricas em equipamentos urbanos, tais como saneamento básico, asfaltamento, cabeamento por fibra ótica, proximidade de escolas e hospitais. Assim, a população de baixa renda não consegue arcar com o ônus da moradia e precisa mudar-se para bairros periféricos (ANTUNES, 2009). Logo, a segregação é fruto do meio de (re)produção capitalista (SPOSITO, 2004), como se a cidade fosse demarcada por cercas, definindo o lugar de cada coisa e de cada morador (RODRIGUES, 2008; CARLOS, 2007; ARAUJO, 2004).

No entanto, as pessoas que residem em condomínios residenciais fechados apresentam elevado poder aquisitivo. Além disso, ao irem morar nestes lugares, geralmente o fazem por atos espontâneos, ou seja, através de decisões particulares. Desse modo, esta segregação socioespacial se caracteriza através do processo de autosegregação. Nesta linha, surgem algumas inquietações que merecem ser analisadas.

Destarte, como pode ser entendida a autosegregação?

Embora haja quem compreenda a autosegregação como sendo “uma solução escapista” que represente fuga ao invés do enfrentamento dos problemas da cidade, (SOUZA, 2008, p.73), essa visão pode ignorar motivações pessoais como a busca por lugares mais agradáveis, com amenidades que proporcionariam melhor qualidade de vida, que levam a se residir em condomínios fechados. Além disso, o fato de habitar em um condomínio fechado não impede seu residente de se preocupar com os problemas da urbe²⁵.

Para Lefebvre (2002), a autosegregação ou segregação espontânea,²⁶ se caracteriza por ser uma estratégia de classe que, a partir de uma diferenciação de renda, localiza as pessoas. Uma vez que o uso está subordinado à propriedade, o tipo de uso que se dá ao solo se submete à realização do valor através de um ato de troca.

Por que as pessoas promovem a autosegregação?

Kelson Silva (2009) afirma que a privatização das áreas de uso coletivo, pelas atividades de consumo e reprodução econômica, gradualmente transformou os espaços públicos em privados. Richard Sennett (1998)²⁷ afirma que os fóruns para a vida pública,

25 Evidentemente que esta crítica ao autor não se configura como uma exaltação a estas formas de habitação, sendo que apenas expomos a nossa preocupação quanto aos radicalismos que envolvem a questão.

26 LEFEBVRE, Henri. A revolução urbana. Belo Horizonte: Editora UFMG. 2002. 178p. (tradução de Sérgio Martins).

27 Sennett em sua obra “O declínio do homem público”, fazendo uso do método de investigar as mudanças históricas dos ‘papéis’ público e privado, desenvolve a tese de que existem sinais de uma vida pessoal desmedida e de uma vida pública esvaziada, sendo resultantes de uma mudança que começou com a queda do Antigo Regime e com a formação de uma nova cultura urbana, secular e capitalista. “ ‘Público’ significava aberto à observação de qualquer pessoa, enquanto ‘privado’ significava uma região protegida da vida, definida pela família e pelos amigos” (SENNETT, 1998, p. 30).

como na cidade, estão cada vez mais em decadência na medida em que as pessoas desconhecidas (os estranhos) passam a ser vistos como figuras ameaçadoras. Assim, estar em privacidade, seja a sós ou com a família e amigos íntimos, representa um fim em si mesmo.

Talvez, uma possível resposta para essa inquietação esteja no que Sennett classificou como a “busca da felicidade” (SENNETT, 1998, p.118). Um dos caminhos que as pessoas utilizam para exprimir tal busca é, justamente, por meio da distinção entre o público e o privado. Para o autor, o público é uma criação humana, já o privado é uma condição humana.

O autor considera que aumentaram as preocupações relativas ao ‘eu’, enquanto que a participação com estranhos para finalidades sociais diminuiu. A visão intimista é, então, impulsionada na mesma intensidade que o domínio público é abandonado justamente por estar esvaziado, em outras palavras, o domínio público passa a ser desprovido de sentido, afetando a organização do espaço público (SENNETT, 1998).

Rosana Fernandes da Silva (2003)²⁸ apresenta hipóteses para responder a questão da autossegregação. Muito mais que a vontade pura e simples de seus proprietários as autossegregações são influenciadas por outras forças tais como a ação do capital através do mercado imobiliário, o aumento da violência materializado através do medo, a propagação de um ‘novo estilo de vida’ ou mesmo a necessidade de viver entre os pares.

Para Sennett (1998) a vontade pura e simples de seus proprietários também é um fator a se considerar. O autor desenvolve a sua análise com base na sociabilidade afirmando que as pessoas são tanto mais sociáveis quanto mais tiverem entre elas barreiras tangíveis, ou seja, os seres humanos desejam manter certa distância da observação íntima por parte do outro para poder se sentir sociável. Quanto maior for o contato íntimo, menor será a sociabilidade.

O paradoxo da visibilidade e do isolamento que ronda a vida pública moderna originou-se no direito ao silêncio público. O isolamento em meio à visibilidade para os outros era uma consequência considerada lógica já no século XIX, em função da persistência no direito de se ficar em silêncio (SENNETT, 1998). Assim sendo, diante de tamanho isolamento seria de se considerar que as pessoas que residem em condomínios fechados podem ser compreendidas enquanto constituintes de uma comunidade ou como uma sociedade? O sociólogo Ferdinand Tönnies²⁹ é usado por Sennett (1998) em um esforço para responder a esse questionamento. A comunidade (*Gemeinschaft*) existiria no mundo pré-capitalista ou em sociedades tradicionais, uma vez que possui comunicação emocional plena e

²⁸ Em “Condomínios Horizontais Fechados em Goiânia. Um caso: Prive Atlântico”.

²⁹ Tönnies fez uma análise entre comunidade (*Gemeinschaft*) e sociedade (*Gesellschaft*), evidenciando os contrastes entre ambas (SENNETT, 1998, p.274).

aberta com os outros. Essa abertura permite que as pessoas criem um tecido que as mantém unidas, formando uma identidade coletiva. O senso de comunidade tem sua gênese na ação compartilhada e em um senso do eu coletivo compartilhado.

Por outro lado, quando a vida pública está em erosão, o relacionamento entre ação compartilhada e identidade coletiva desmorona, dando origem à sociedade (*Gesellschaft*). Esta tem suas relações apropriadas à sociedade moderna, com divisão do trabalho e classes sociais instáveis, de modo que em cada encontro que tiverem com outras pessoas, o engajamento social será feito de modo parcial.

Ponderando o exposto, é possível afirmar que os condomínios fechados, quando analisado sob a ótica das motivações tradicionais da violência e do status social, são considerados são fruto e produto de sociedades da forma do *Gesellschaft*, tendo em vista o alto grau de isolamento e de erosão da interação social das cidades que estimulam sua construção. Por outro lado e no sentido oposto, no estudo de caso analisado no capítulo 3 deste trabalho, é possível afirmar que os condomínios fechados da Rede Tonziro se constituem enquanto produto de uma comunidade (*Gemeinschaft*), tendo em vista as redes estabelecidas entre os atores que comercializam e compraram estes imóveis.

A crença na aproximação entre as pessoas como um bem moral é o produto de um profundo deslocamento que o capitalismo e a credibilidade secular produziram no século passado (SENNETT, 1998), de tal sorte que as pessoas procuram encontrar significações pessoais em situações impessoais, em objetos e nas próprias condições objetivas da sociedade para vir a residir em condomínios fechados. Assim, farei uma análise de outras razões tidas pela literatura acadêmica como fatores motivacionais para se residir nesse tipo de empreendimento.

1.2.3 Segurança: violência e medo – serão fatores determinantes?

Conforme atesta Nestor Garcia Canclini (1997, p. 284) a “violência e a insegurança pública, a impossibilidade de abranger a cidade [...] levam a procurar na intimidade doméstica em encontros confiáveis, formas seletivas de sociabilidade”. Isso reflete nos grupos populares uma vez que os mesmos pouco saem de seus espaços, sejam eles periféricos ou centrais. Já os setores da média e alta sociedade “multiplicam as grades nas janelas, fecham e privatizam ruas do bairro” (CANCLINI, 1997, p. 284).

A autosegregação não é uma particularidade da Idade Contemporânea. Um exemplo bastante marcante na história são os antigos burgos no momento do renascimento do comércio, durante a Idade Média, de modo que “mesmo os homens identificados com a

violência, os nobres guerreiros, procuram a segurança em suas fortalezas” (BARBOSA, 2008, p.34). A autora deixa clara a importância da segurança naquele período histórico. Para argumentar por esta hipótese é fundamental debater o trabalho de Marcelo Lopez de Souza (2008). O autor dedica grande parte de sua obra – “Fobópole³⁰” – para trabalhar tanto esta questão quanto a questão do medo.

A questão da violência, que reflete na segurança pública, é bastante difundida pela mídia, impressa ou não (MELGAÇO, 2005), contribuindo para criar o medo. O medo sempre existiu, mas esta é uma época de medo permanente e generalizado (SANTOS, 1988). Portanto, Barbosa (2008) argumenta que o sistema de proteção dos condomínios tem características que se assemelham às antigas cidades da Idade Média, como os muros em seu entorno, com porteiros vinte quatro horas ao dia e, também, são dotados dos mais recentes sistemas tecnológicos de proteção³¹.

O filósofo francês Michel Foucault (1977), em sua obra “Vigiar e punir” trabalha a obsessão com a segurança como uma das particularidades da vida cotidiana, que são marcadas pela presença dos condomínios fechados e da vigilância eletrônica, dado fundamental na pós-metrópole que contribui para a destruição do espaço público. A degradação humana oriunda desta obsessão pela segurança é produto de vários fatores, desde o aumento crescente da criminalidade até as modificações arquitetônicas e urbanísticas.

A criminalidade e a insegurança parecem confundir-se com a imagem da cidade ‘tradicional’ e o seu agravamento, a partir da década passada, tem feito dessa problemática um fator de estímulo à autosegregação (BARBOSA, 2008). O medo difundido pela mídia, juntamente com a escalada da violência tem contribuído para a difusão de fortalezas neofeudais que se assemelham a verdadeiros presídios e casas de custódia. Somando ao fato de que, no último Mapa da Violência (2016), Porto Seguro desponta como a quarta cidade mais violenta do Brasil³² a questão do medo não pode ser negligenciada.

Porém, além das motivações subjetivas decorrentes dos resultados da atual expansão do capitalismo globalizado, há os constrangimentos objetivos do estado de forças econômicas

30 “Fobópole” é o resultado da combinação de dois elementos de composição, derivados das palavras gregas phóbos, que significa medo, e pólis, que significa cidade. Penso que a palavra condensa aquilo que tento classificar como cidades nas quais o medo e a percepção do crescente risco, do ângulo da segurança pública, assumem cada vez mais proeminentes nas conversas, nos noticiários [...] “Fobópole” é, dito toscamente, uma cidade dominada pelo medo da criminalidade violenta (SOUZA, 2008, p.9; 37 e 40).

³¹ Este fato é evidente no trabalho de Tavares e Araújo (2008), em relação aos condomínios fechados, realizado na cidade potiguar de Natal – RN, quando enfatiza a segurança como ponto determinante em seus projetos de edificação, o que transmite tranquilidade para seus moradores.

³² Considerando cidades com mais de cem mil habitantes. Por violência, o estudo considera as mortes violentas por arma de fogo ou arma branca.

contemporâneo. As cidades e, em especial, Porto Seguro, podem ser consideradas como espaços quase ou totalmente subvertidos pelos interesses econômicos em torno do solo urbano, que regem a estruturação – constrangedora – da cidade. A cidade está entregue aos interesses do capital fundiário³³, com a plena, tranquila e intrigante anuência do poder público.

Finalmente, como uma especificidade do estudo em tela, ao invés de soluções de habitação urbana que alimentou os estudos anteriormente citados, temos uma situação distinta. Considerando a enorme população flutuante de Porto Seguro, fruto da intensa atividade turística, a grande explosão de condomínios fechados que constituíram a Orla Norte como uma das áreas mais nobres da cidade, se deveu ao grande número de equipamentos de férias. Nestes, a comodidade e simplicidade foram características desejáveis, uma vez que estes condomínios são locados por número considerável de turistas que buscam valores mais acessíveis em relação aos hotéis, mas com a mesma comodidade de piscina, área de churrasqueira e, claro, a proximidade com a praia.

O objeto de estudo deste trabalho, a rede de condomínios residenciais fechados Tonziro se especializou neste tipo de empreendimento imobiliário com a maior parte das unidades localizadas na Orla Norte. Apesar de haver investidores de diversos estados e até mesmo de outros países, a maior parte é oriunda do estado de Minas Gerais, notadamente da cidade de Governador Valadares – sede da rede Tonziro – e que tem, notadamente, grande número de migrantes residindo nos Estados Unidos da América, que investem seus recursos neste empreendimento. Isso evidencia uma busca que não se refere tão somente à questão da segurança e do medo.

1.2.4 Domicílio de uso ocasional: o condomínio apropriado pelo turismo

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) no Censo Demográfico de 2010 apresenta algumas definições importantes que serão analisadas e utilizadas por base para a confecção deste trabalho.

O Morador é conceituado como

“[...] a pessoa que tem o domicílio como local habitual de residência e nele se encontrava na data de referência, ou que, embora ausente na data de referência, tem o domicílio como residência habitual, desde que essa ausência não seja superior a 12 meses em relação àquela data” (IBGE, 2010, p.17).

³³ Principalmente o especulativo que é diretamente ligado aos agentes imobiliários.

Uma das hipóteses levantadas por este trabalho afirma que grande parte das pessoas que fazem uso da rede de condomínios residenciais Tonziro na Orla Norte de Porto Seguro são turistas e, portanto, não residem em definitivo no empreendimento, não sendo, dessa forma, possível classificá-las como ‘morador’.

Diante dessa problemática urge a necessidade de conceituar de forma adequada esse tipo de residência.

O IBGE, desde o recenseamento demográfico de 1970 vem realizando um esforço de aprimoramento que melhor conceitue esse tipo de residência utilizada pela atividade turística. Neste período, fez uso do termo “Residência Secundária” que servia ocasionalmente de moradia (como, por exemplo, casa de praia normalmente usada para descanso de fim-de-semana ou férias) e cujos moradores não estavam presentes na data do censo (IBGE, 1970 *apud* TULIK, 1995). Os censos de 1980 e 1991 não apresentaram variações significativas na terminologia, de modo que Olga Tulik (1995) precisou realizar um grande esforço de análise conceitual, a luz de diversos autores³⁴, para construir uma definição satisfatória de residências secundárias: “modalidade de alojamento turístico particular, utilizado temporariamente nos momentos de lazer, por pessoas que tem domicílio permanente em outro lugar” (TULIK, 1995, p.26). Uma variante das residências secundárias é a ‘casa de temporada’. A autora aponta que este vocábulo representa os domicílios que são utilizados em períodos conhecidos como temporadas de férias – comum em Porto Seguro, podendo variar a escala temporal de seu uso³⁵.

Compartilhando de mesma opinião que Tulik (1995) Kelson Silva (2009) indica que “Residência Secundária” acaba sendo o conceito mais utilizado no estudo do turismo para este tipo de domicílio. O IBGE, no censo demográfico de 2010, aprimora esse conceito e o classifica como Domicílio particular permanente de uso ocasional:

É o domicílio particular permanente que servia ocasionalmente de moradia na data de referência, ou seja, era o domicílio usado para descanso de fins de semana, férias ou outro fim, mesmo que, na data de referência, seus ocupantes ocasionais estivessem presentes (IBGE, 2010, p. 18).

Entendo que o conceito adotado pelo IBGE é satisfatório por englobar a essência da Residência Secundária, ou seja, o domicílio usado para descanso em fins de semana, férias ou

³⁴ Entre os autores que fazem uso dessa terminologia, Tulik (1995) destaca Pearce (1988), Langenbuch (1977), Boyer (1972) e Johnston (1985).

³⁵ Cabe ressaltar que existe uma complexidade prática maior nessa terminologia ao que se refere aos moradores que alugam suas residências permanentes para turistas, transferindo-se, temporariamente, para casa de amigos ou parentes, de modo a receber uma renda adicional, geralmente em períodos de maior fluxo turístico. Esse tipo de residência, embora faça parte da residência secundária, não será considerado neste trabalho, cabendo estudos mais aprofundados.

outro fim, estando, implicitamente, incluída a atividade turística. Desse modo, faço uso, então, de uma forma reduzida da terminologia: Domicílio de uso ocasional.

Independentemente da terminologia usada, comungo com Tulik (1995) ao afirmar que é indiscutível que enquanto alojamento turístico essas residências ou domicílios são utilizadas no tempo livre, seja de férias ou fim-de-semana, prolongado ou não, sendo seu uso condicionado à recreação e ao lazer. É imperativo considerar que o domicílio de uso ocasional apresenta características próprias de função de uso distintas das relativas à rede hoteleira. Para Cruz (2007), o turista desse tipo de residência cria vínculos territoriais mais fortes com o lugar, em oposição o da rede hoteleira.

Esse tipo de residência vem crescendo muito no Brasil. Cruz (2007), com base no censo demográfico do IBGE de 2000 afirma que a região Nordeste já é a segunda nesse número de residências, sendo que a Bahia aparece em quarto lugar no Brasil, com pouco mais de 193 mil residências³⁶.

Para Silva (2009), a participação do Estado, como promotor e gestor do espaço público é de omissão e negligência, seja viabilizando ou mesmo incentivando o capital privado na produção de novos territórios, provocando fortes repercussões espaciais como o fenômeno da “turistificação” (SILVA, 2009, p.13) de áreas de preservação permanente ou de uso domiciliar em territórios com vinculados ao lazer de massa. Logo, isso estimula o interesse do grande capital sobre o espaço geográfico.

Assim, ao realizar o zoneamento urbano e estabelecer seus respectivos usos no Plano Diretor Urbano, a distribuição dos domicílios de uso ocasional na área urbana deverá ser considerada quando da aprovação de qualquer projeto de loteamento que possa ser dirigido para turistas, principalmente em uma cidade que depende dessa população flutuante, como é o caso de Porto Seguro.

1.2.5 A valorização do solo: o Estado subordinado à dinâmica de apropriação do espaço pelo capital.

O Estado desempenha importante papel no processo de produção do espaço urbano e sua atuação se manifesta de diversas formas. A importância do Estado remete muito mais a questão da segregação em si do que a autosegregação. Contudo, algumas considerações sobre o mesmo merecem realce.

³⁶ O Nordeste só é superado pela região Sudeste e a Bahia fica atrás de São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul, respectivamente (CRUZ, 2007).

Estado pode atuar estabelecendo normas ou leis que devem disciplinar o uso e ocupação do solo urbano como, por exemplo, os Planos Diretores que dependendo do jogo de interesses podem restringir ou ampliar a produção do espaço urbano. Sua atuação também pode ocorrer através de medidas de caráter tributário, isto é, o Estado exerce o papel de cobrador de taxas e impostos de bens ou de serviços públicos. Aliados a isso, sendo também alvo de reivindicações por obras e serviços públicos por parte dos diferentes agentes sociais, exerce o papel mediador dos conflitos sociais que emergem no espaço urbano.

Ao desenvolver o Plano Diretor Urbano – PDU – o Estado utiliza os métodos de Planejamento Municipal e suas ferramentas, como o Zoneamento Urbano, para sistematizar as cidades. A Constituição de 1988 define como obrigatórios os Planos Diretores para cidades com população acima de 20.000 habitantes³⁷. Por conseguinte, o Estatuto da Cidade³⁸ reafirma essa diretriz, estabelecendo o Plano Diretor como o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (artigos 39 e 40).

Segundo o próprio Estatuto, no Brasil, a institucionalização do planejamento urbano nas administrações municipais se disseminou a partir da década de 70, com a missão de promover o desenvolvimento integrado e o equilíbrio das cidades, em um contexto de explosão do processo de urbanização. A concepção de planejamento urbano então em vigor correspondia à idealização de um projeto de cidade do futuro – o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, que seria executado ano a ano até chegar-se a um produto final (o modelo de cidade desejada). Seu ponto de partida era a definição de padrões adequados ou aceitáveis de organização do espaço físico, que se consubstanciavam em uma série de investimentos públicos e numa legislação de uso e ocupação do solo condizente com o modelo adotado.

Um dos principais modelos de planejamento urbano, conforme Souza (2010) foi o modernista/funcionalista, considerando um instrumento de dominação ideológica que contribui para ocultar a “cidade real” e para formar um mercado imobiliário restritivo e especulativo. Assim sendo, este modelo de planejamento se resume “em um gerenciamento assumidamente empresarial, em que as cidades se tornam cada vez mais uma mercadoria,

37 Além das cidades com população superior a vinte mil habitantes, o Estatuto da Cidade estabelece que o Plano Diretor é obrigatório, também, para aquelas cidades situadas em regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas; em áreas de interesse turístico; ou em áreas sob influência de empreendimentos de grande impacto ambiental. Os Municípios que não se incluem em qualquer destas categorias precisam dispor obrigatoriamente de um Plano Diretor, se o poder público pretender aplicar os instrumentos previstos no capítulo de Reforma Urbana da Constituição de 1988. (ESTATUTO DA CIDADE, p.38).

38 O Estatuto da Cidade regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição de 1988. Além disso, o Estatuto da Cidade é regulamentado pela Lei 10.257, de 10 de julho de 2001.

ganhando uma nova identidade: a cidade-empresa” (ARANTES, 2000 *apud* RODRIGUES, 2008, p.21).

Para o Estatuto da Cidade, o instrumento que hegemoniza a prática do planejamento é o zoneamento, que significa a divisão do conjunto do território urbanizado (ou a ser urbanizado) em zonas diferenciadas, para as quais são aplicados parâmetros de uso e ocupação específicos. Essa estratégia baseia-se na ideia da definição de um modelo de cidade ideal, traduzido em índices como taxas de ocupação, coeficientes de aproveitamento, tamanhos mínimos de lotes dentre outros – modelo formulado pelos países centrais de onde veio a teoria do zoneamento.

Cullingworth (1993) diferencia planejamento de zoneamento indicando ser o planejamento a constituição de políticas abrangentes para as quais o zoneamento serve como um instrumento de divisão de zonas controladas pelo governo local através do estabelecimento de regulamentações diferenciadas (CULLINGWORTH, 1993 *apud* SOUZA, 2006, p.250). Desta forma, o zoneamento urbano, “constitui o coração do urbanismo em matéria de instrumentos” (SOUZA, 2006, p.217). Todavia, este mesmo autor ressalta que de um simples instrumento de planejamento, o zoneamento tornou-se, indevidamente, o ato de estabelecer uma divisão espacial para fins de separação e controle do uso da terra³⁹, assumindo um caráter mais ou menos excludente.

Através desta perspectiva, Souza (2008) crê que o planejamento urbano tem servido para melhorar a vida das elites e, em segundo plano, da classe média. Já aos mais pobres, o planejamento serve para garantir sua reprodução e seu deslocamento para o trabalho, eventualmente outro tipo de melhoria é feita através da pressão de ano eleitoral.

Assim, emerge a necessidade de uma nova forma de planejamento, onde a sociedade tem o direito à participação⁴⁰ na confecção do Plano Diretor, conhecida como Planejamento Participativo.

No Estatuto da Cidade:

[...] com base no parágrafo único do artigo 1º, combinado com o artigo 29, inciso XII, da Constituição Federal, o direito à participação popular se transforma em requisito constitucional para a instituição do Plano Diretor e a fiscalização de sua

³⁹ “A ideia de que os diferentes usos da terra, sobretudo as diversas funções básicas do viver urbano – produzir, circular, morar e recrear-se –, deveriam ser objeto de uma separação rígida, encontra seu ponto culminante com a quarta edição dos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna, de 1933, do qual derivou a Carta de Atenas” (SOUZA, 2006, p.253).

⁴⁰ O respeito ao direito à participação significa o estabelecimento de mecanismos de participação para todas as fases do processo do Plano Diretor, desde o direito de iniciativa popular de apresentação de propostas e emendas ao Plano, de audiências públicas como requisito obrigatório, de consultas públicas por meio de referendo ou plebiscito mediante a solicitação da comunidade (ESTATUTO DA CIDADE, p.49).

implementação tanto no âmbito do Executivo Municipal e da Câmara dos Vereadores. O planejamento participativo tem como elemento obrigatório a participação popular em todas as suas fases, o que pressupõe a adoção de mecanismos de controle popular para as ações do Executivo e Legislativo, devendo ser compreendido como um processo resultante de práticas de cidadania voltadas para eliminar as desigualdades sociais e os obstáculos para efetivação do direito à cidade (ESTATUTO DA CIDADE, p.49 – grifo meu).

Incorporando esta concepção de planejamento prevista no texto constitucional, o Estatuto da Cidade aponta os mecanismos de participação popular no Plano Diretor.

Conforme o § 4º, do artigo 40, do Estatuto da Cidade, no processo de elaboração do Plano Diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I - a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II - a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III - o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Segundo Marcelo Lopes de Souza (2006) em sua obra “Mudar a Cidade: uma introdução Crítica ao Planejamento e à Gestão Urbana” aponta alguns marcos político-institucionais em que se pode (efetivamente) ter a esperança de que as soluções de planejamento e gestão possam ser encontradas de modo intensamente democrático, através do emprego da racionalidade e do agir comunicativo, por meio das categorias: Parcerias, Delegação de Poder e Autogestão.

Em relação à categoria “Parceria”, Souza (2006) advoga que corresponde ao primeiro grau de participação autêntica, isto é, não meramente consultiva ou cooptativa. Estado e sociedade civil organizada colaboram, em um ambiente de diálogo e razoável transparência, para a implantação de uma política pública ou viabilização de uma intervenção.

Já a segunda categoria, a Delegação de Poder vai mais além da parceria, pois aqui o Estado abdica de toda uma gama de atribuições, antes vistas como uma prerrogativa exclusiva, em favor da sociedade civil. A parceria e a delegação de poder consistem em situação de cogestão entre Estado e sociedade civil (Ibidem – grifo do autor).

Por fim, a categoria da Autogestão reflete uma sociedade basicamente autônoma. O que não elimina a possibilidade de experiências autogestionárias marginais terem lugar (ibidem).

Ao propor a participação durante o processo de fomento de planejamento municipal, o Estado está na verdade assegurando um direito democrático que é a igualdade (perante a lei),

meio necessário para alcançar a liberdade civil e política. A democracia⁴¹ pressupõe a participação efetiva da população, igualdade de voto, a aquisição de entendimento esclarecido (informação), inclusão política (que fortalece a sociedade civil) e o direito da coletividade em exercer o controle sobre o planejamento estatal. Neste sentido, estes pressupostos nos remetem a figura do planejamento participativo aqui evidenciado, o que nos leva a dizer que o Estado, ao instituir esta forma de planejamento, não está fazendo uma concessão, e sim, na verdade, apenas garantido os direitos democráticos.

Em relação ao zoneamento, Souza (2006) acredita que em decorrência da rigidez e do incremento da segregação frequentemente indissociáveis da vertente funcionalista essa técnica vem sendo alvo de severas críticas: aspecto comumente elitista e segregatório do zoneamento funcionalista (SOUZA, 2006, p.261 – grifo meu).

Nesse sentido, Souza (2006) propõe o “zoneamento includente”, que em outros setores ficou marcado como “inversão de prioridades” no tocante a investimentos públicos em infraestrutura, que consiste em dar ênfase na satisfação de necessidades básicas dos mais pobres em relação aos equipamentos urbanos. Em consonância com o autor supracitado, acredito que o Estatuto da Cidade representou algo potencialmente positivo no contexto do ordenamento jurídico formal brasileiro, além da participação popular que se faz presente em diversos artigos do Estatuto.

Durante a execução deste trabalho, o novo Plano Diretor Municipal Participativo (PDMP) de Porto Seguro foi promulgado, de modo que uma análise detalhada do mesmo faz-se necessária neste momento.

O PDMP foi estabelecido pela Lei municipal 1.511 de 20 de agosto de 2019, tendo por diretrizes gerais a reversão do modelo excludente de apropriação dos espaços urbanos que gerou espaços bastante segregados, até então com o olhar voltado para o carro-chefe da economia porto-segurense: o turismo.

Neste sentido, as diretrizes convergem, em tese, para a inclusão social; valorização e proteção do patrimônio cultural; preservação, valorização e recuperação ambiental e a orientação prioritária dos investimentos públicos.

⁴¹ Os pressupostos referenciados aqui são relativos à obra de “Dahl, Robert. Poliarquia: participação e oposição. São Paulo: Ed. USP, 1997”. Dahl, considerado o pai da democracia moderna, é bastante influenciado por Alexis de Tocqueville, que escreveu a obra “Democracia na América”, que foi um dos alicerces da Democracia enquanto sistema político.

Para tanto foram criados diversos órgãos como o Conselho das Cidades (CONCIDADES)⁴², a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Planejamento (SEDUR) e os Conselhos Comunitários.

A estratégia de desenvolvimento municipal considera oito eixos: (1) Social e econômico; (2) Qualificação ambiental; (3) Estruturação urbana; (4) Gestão e cidadania; (5) Tecnologia e informação; (6) Turismo sustentável; (7) Cultura, educação e esportes; (8) Povos e comunidades tradicionais.

O eixo Social e Econômico tem por prioridade a geração de emprego e renda. No que tange a Qualificação Ambiental destaco o projeto ‘Casa Verde’ (criação de centros de pesquisa e visitas às bacias locais), o plano de saneamento urbano e a manutenção do aterro sanitário de Porto Seguro – ponto este preocupante, uma vez que a cidade ainda não possui aterro sanitário e o plano considera o atual ‘lixão’ como o sendo.

As ações estratégicas do eixo de Estruturação Urbana tem por destaque a elaboração de projeto de revitalização e regulamentar a adequada utilização das áreas litorâneas atendendo as especificações do Projeto Orla – discutida mais adiante do terceiro capítulo, no que tange a readequação das barracas de praia.

No eixo Gestão e Cidadania destaco a criação do Departamento Habitacional que, além de estabelecer projetos de habitações, tem por objetivo combater as invasões de terras e a legalização de terrenos em loteamento – a exemplo do que vem ocorrendo na Orla Norte, como será discutido no capítulo três no que tange aos bairros.

Em Tecnologia e informação a ênfase vai para a (quase) utópica proposta de democratizar a internet pública a todas as áreas públicas da cidade. No eixo do Turismo Sustentável o tom abstrato e genérico das colocações, como ‘garantir a satisfação dos visitantes’ e ‘aproveitamento sustentável’ (Art. 21), evidencia boas intenções porém ainda longe de serem concretas para de fato potencializar o que o eixo se propõe. Situação semelhante é verificada nos eixos subsequentes de Cultura, educação e esportes e Povos e comunidades tradicionais.

Quanto ao perímetro urbano, o PDPM estabelece os limites norte o município de Santa Cruz Cabrália, ao sul o Parque Nacional do Monte Pascoal, a leste a linha de preamar e a oeste em paralelo com a linha de preamar em 10km incluindo os distritos de Vera Cruz, Vale Verde e Itaporanga, bem como excluindo as aldeias indígenas e seus territórios.

⁴² Deixando claro o caráter participativo do plano diretor, o CONCIDADES passa a ser composto por representantes do poder público das três esferas (legislativo, executivo e judiciário), sociedade civil organizada, movimentos sociais, ONGs, entidades empresarial e sindical, em igual proporção.

Quanto ao Zoneamento Urbano (Art. 27), enfatizo aqui as áreas analisadas por este trabalho no que tange ao objeto de estudo que é a Orla Norte de Porto Seguro.

APL – Área de Planície Litorânea: terrenos planos e próximos ao mar.

APL 1 - Área de Planície Litorânea 1: entre a BR-367 e a linha de preamar. Em outros termos, a faixa que compreende as barracas de praia. Nesta área é permitido o lazer, cultura, turismo e esportes. Todos os projetos terão de ser aprovados pela CONCIDADE.

APL 2 - Área de Planície Litorânea 2: entre a BR-367 e a encosta, iniciando na Praia do Cruzeiro e limitando-se ao norte com Santa Cruz Cabrália. Uso predominantemente de lazer, residencial e comercial. O índice de ocupação é de 0,4. É dividido em duas partes:

APL-2A: em frente a rodovia, com área mínima de 5000m². Ocupada majoritariamente pela atividade hoteleira, a área mínima imposta pelo PDMP deixa claro que o foco da área continuará sendo o grande capital, que possui recursos suficientes para implantar suntuosos hotéis a beira-mar. Contudo, a lei abre uma exceção para as residências multifamiliares, ou seja, os condomínios residenciais, desde que tenham fração ideal mínima de 125m².

APL-2B: são os lotes não confrontantes com a BR-367, com área mínima de 500m² permitindo tanto a atividade hoteleira quanto as residências multifamiliares.

AEC – Área de Expansão Condicionada: áreas vazias com expressiva vegetação. As futuras ocupações deverão ter no mínimo 500m² de área e índice de ocupação de 0,4. É permitido o uso de residências multifamiliares.

Neste ponto, cabe destacar dois incisos do PDMP:

“1 – É **facultada** a aplicação da Lei Municipal 1284/15”⁴³, permitindo área mínima de 375m².

“m – É **facultada** a aplicação da Lei Federal 13.465/17, que reconhece a existência das figuras jurídicas denominadas ‘condomínios de lotes’ e ‘loteamento de acesso controlado’.

Ambos incisos enfatizam a necessidade de cumprir Leis anteriores ao estabelecimento do PDMP nas AEC, sendo que ambas dialogam diretamente o objeto de estudo deste trabalho.

ZT – Área Zona do Tabuleiro Costeiro: faixa de 100 metros desde a borda da encosta em sentido oeste, destinado a residências unifamiliares, multifamiliares (condomínios), comércio, hotelaria e afins, sendo vedados usos industriais. O índice de ocupação é de 0,4.

⁴³ Esta Lei estabelece as normas para instituição de loteamentos fechados em Porto Seguro.

AOP – Área de Ocupação Prioritária: ocupação prioritária em função da localização e infraestrutura disponível. O índice de ocupação é de 0,4. O parágrafo 8º deixa claro que todos os loteamentos deverão ter a infraestrutura completa realizada pelos incorporadores.

Por fim e considerando o que tange à área de estudo deste trabalho, o PDPM de Porto Seguro, visando aumentar a eficácia da gestão administrativa, incentivar a participação popular e a criação dos Conselhos Comunitários, institui cinco Regiões Administrativas, sendo que a área de estudo deste trabalho está inserida na “Administração Regional 3”, que compreende a ZT (todos os bairros no tabuleiro costeiro da Orla Norte), Itacimirim, Curuípe, Mundaí e Taperapuan.

É imperativo afirmar que o Estado, através das legislações urbanas, transforma o espaço de acordo com os interesses do grande capital, atuando como ator social. Portanto, pode-se dizer que a desigualdade espacial é produto da desigualdade social.

Assim sendo, ao atender aos interesses do grande capital, posso postular, da mesma forma que Baggio (2005), que o Estado está sendo privatizado, na medida em que suas atuações são norteadas pelo critério do mercado, mediante o conflito entre valor de troca e valor de uso.

O mercado imobiliário, fundamentado no Modo de Produção Capitalista, pode ser entendido como a valorização mercantil do espaço que “diz respeito à variação dos preços de mercado de uma dada parcela do espaço e a sua mercantilização” (MORAES e COSTA, 1993, p.146), sendo assim o sistema dominante da estrutura social (CASTELLS, 2000).

Carlos (2007), bastante influenciada por Lefebvre (1970) também comunga dessa afirmação ao advogar que o solo urbano é regulado pelas leis de mercado, sendo apropriado pelo capital e, desse modo, tornando-se mercadoria. O valor de uso é superado em favor do valor de troca.

Moraes e Costa (1993) creem que o espaço sob o capitalismo se transforma em capital, seja como condição seja como meio de produção⁴⁴. Acreditam que a crescente capitalização do território pelo capital transforma o espaço “em um invólucro desmesurado de mercadorias” (MORAES e COSTA, 1993, p.163 – grifo do autor).

Para fazer uso das palavras de Baggio (2005), se estabelece o “espetáculo da mercadoria”, com a fetichização do espaço, que tem seu valor através da “renda monopolista” (HARVEY, 2005) expressa em toda singularidade que aquele espaço geográfico tem a

⁴⁴ Lefebvre – conforme Carlos (2007) – faz esta afirmação em relação às metrópoles. No entanto, acreditamos que tal afirmativa pode ser estendida para outras dimensões geográficas das cidades, independentemente de uma hierarquia urbana, podendo, neste sentido, ser utilizada para cidades pequenas e médias.

oferecer. O espaço sendo apropriado como mercadoria e portando fetichizado através de uma renda monopolista, passa a ser vendido como portador de inúmeras possibilidades e não mais apenas como domicílio. O espaço torna-se, então, uma experiência de coisas que expressa a personalidade do comprador (SENNETT, 1998).

Dessa forma, os condomínios (principalmente os horizontais) são divulgados pelo mercado imobiliário como espaços ideais para se viver, apoiando-se no mito da cidade ideal, comungando com o meio ambiente em profunda sintonia com as necessidades humanas (DACANAL, 2004). No caso de Porto Seguro, esse ‘viver’ remete às ‘férias perfeita’: segurança privada, comodidades (piscina, churrasqueira, proximidade com o mar) e habitar (ainda que temporariamente) entre os pares.

“A cidade, ou o que dela resta, ou o que ela se torna, serve mais do que nunca à formação do capital, isto é, a formação, à realização, à distribuição da mais valia” (LEFEBVRE, 2002, p.43). Este argumento de Lefebvre sintetiza bem a influência do capital tanto sobre a cidade quanto sobre a sociedade conferindo, até mesmo, um modelo de status social.

1.2.6 – O habitar? Enquanto modelo de status

Os condomínios fechados evidenciam uma maneira de habitar a cidade, comum no Brasil a partir da segunda metade do século XX, e fazer uso de seus espaços. Essa realidade impõe transformações significativas na paisagem e no imaginário popular, sendo o “muro” o elemento chave desse processo de enclausuramento, distanciamento, fronteiras e, por que não, *status* – até por que, nas palavras de Bourdieu (1989) “não se pode juntar uma pessoa qualquer com outra pessoa qualquer, descurando as diferenças fundamentais, sobretudo econômicas e sociais” (BOURDIEU, 1989, p. 138).

É de se notar que na maior parte destes empreendimentos imobiliários a ocupação se dê por populações de médio/alto poder aquisitivo, famílias tradicionais e etnicamente brancas, em busca de um lugar para viver “feliz” entre seus pares, com segurança e conforto.

Para esses grupos, segundo Bourdieu (1974), interessam mais o “ser” do que o “ter”. Em outras palavras, mais importante do que posses financeiras é a maneira particular de usar um determinado bem – o *status* passa a pertencer a classe simbólica. A distinção desse grupo em relação a outro, passa pela ideia da capacidade de tornar raro o consumo de um determinado bem. Assim, a “Estética da segurança”, nas palavras de Caldeira (2000) atribui a cercas e muros razões estéticas e de status.

Conforme Sennett (1998), o muro serve a diferentes propósitos numa cidade a depender do momento. Até o século XVIII o objetivo era a defesa da cidade, a partir daquele momento passou a conter o crescimento populacional. No século XIX, os bairros de Paris (*quartiers*), já esboçavam organizações segundo a ordem financeira configurando uma unidade econômica homogênea, agradando aos investidores que sabiam exatamente em que tipo de área estavam aplicando seu capital, formando, assim um aspecto mais homogêneo de classe.

A mercantilização do solo, na medida em que aumenta o seu valor, tende a reunir indivíduos de mesma renda numa determinada localidade. Esta concentração exacerbada, além de desenvolver equipamentos de infraestrutura, seja mediante o Estado ou o capital privado, converge para o desenvolvimento de uma identificação com o solo, no que tange ao status social. Residir em certas localidades acaba por conferir status social baixo ou elevado, conforme o objeto de estudo do presente trabalho. Além disso, o enclausuramento, ao valorizar o distanciamento espacial das “interações indesejadas” (CALDEIRA, 2000), acaba por transformar em símbolo os condomínios, que passam a conferir status. Forasteiros, desconhecidos, dessemelhantes, tornam-se criaturas a serem evitadas (SENNETT, 1998). Os traços de personalidade compartilhados pelos residentes tornam-se cada vez mais exclusivos.

Residir nesse tipo de empreendimento acaba por refletir diretamente na estética da mercadoria, reflexo do consumo ostentatório. Neste sentido, Lucas dos Santos (2015) afirma que o consumo não é apenas de bens materiais, mas está relacionado a classes sociais, estereótipos e ascensão social. Através disso, o consumo passa a ser entendido como instrumento de identidade e de construção social, passando a ser válido, perversamente, como ferramenta de classificação social.

O “prestígio” de se morar em condomínios residenciais que se destinam principalmente às populações de alta renda, passa a ser entendido como uma questão de status ou de ascensão social, ou seja, para alguns segmentos a moradia “coloca-se como um problema de prestígio e status, e os lançamentos imobiliários e as campanhas publicitárias ajudam a criar imagens para determinados bairros; alguns ‘viram moda’ e passam a ser símbolo de prestígio social” (CARLOS, 1994, p. 161).

O *status* social oriundo desse prestígio de residir em condomínios (SANTOS, 2015) reforça uma questão social complexa que é a ameaça aos valores de civilidade e solidariedade cidadã, na medida em que se apresentam como ambientes de negação à cidade, reforçando um descompromisso para com a cidade, como um todo.

Reforçam porque, implicando um empobrecimento adicional da vivência da cidade e da experiência do contato com o Outro (entendido esse outro como o favelado, o morador de rua o suburbano...), o enclausuramento voluntário só pode terminar por reforçar preconceitos, na esteira da ignorância e do medo. O espaço urbano também educa – ou “deseduca”. No caso dos condomínios, educa não para a liberdade, para o diálogo, para o respeito à diferença, para a solidariedade, mas sim para o ódio de classe (não raro amalgamado com o ódio racial), para o elitismo arrogante, para o temor e o desinteresse (e o desrespeito) em face dos diferentes (SOUZA, 2008, p.74).

Este “outro”, “diferente” a quem remete o autor supracitado, nos lembra às pessoas classificadas por Caldeira (2000) como “interações indesejadas” mostrando o lado obscuro da promoção dos status social dos condomínios residenciais fechados.

Os enclaves são desprovidos de novas formas de projeto e de localização diferenciada, mas acabam por interferir profundamente na qualidade do espaço público e na sua apropriação. Essa ênfase dada aos espaços privados para usos coletivos desvaloriza as áreas públicas e livres para circulação na urbe (CALDEIRA, 2000).

CAPÍTULO II: Os avanços do capital sobre a paisagem natural da Orla Norte

De modo a compreender as transformações do espaço geográfico na qual está inserido o objeto de estudo deste trabalho, a rede de condomínios residenciais Tonziro, este capítulo se propõe a uma análise do avanço do capital sobre o território natural da Orla Norte da cidade. Para tanto, será feita a delimitação do que este trabalho entende por Orla Norte e em seguida a caracterização do espaço natural pretérito ao avanço do capital. Em seguida, será feita o detalhamento sobre a origem, delimitação e caracterização de cada bairro, bem como das transformações que vem ocorrendo na faixa litorânea em relação às barracas de praia, de modo a compreender o eixo de crescimento urbano. Por fim, a relação entre o turismo e os domicílios de uso ocasional, também conhecido por “casa de temporada”, forma pela qual é feita o uso da rede de condomínios residenciais Tonziro, a ser trabalhado no Capítulo 3.

2.1 A Orla Norte e suas características naturais pretéritas ao avanço do capital.

É importante caracterizar o que estou compreendendo por Orla Norte, haja vista a grande divergência entre os órgãos oficiais em relação a essa localidade.

Para a Secretaria de Desenvolvimento Urbano do município de Porto Seguro a Orla Norte é compreendida por todo o espaço entre a margem esquerda do rio Buranhém, limitando ao norte com o município de Santa Cruz Cabralia, à leste com o Oceano Atlântico e à oeste com o município de Eunápolis – o limite à oeste é o mais emblemático uma vez que inclui nitidamente a zona rural como pertencente a Orla Norte. Além disso, não há uma distinção entre o Centro e a Cidade Histórica, haja vista que sua ocupação remete ainda ao século XVI. Para efeito de planejamento urbano, considera-se até a Agrovila o que, no meu entendimento, ainda segue como grande exagero⁴⁵.

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) no setor de Porto Seguro, considera a Orla Norte como abrangendo a totalidade dos bairros à leste do Complexo Frei

⁴⁵ É importante destacar que tal delimitação ocorreu apenas após relativa insistência. Tanto o secretário quanto o superintendente de obras desconhecem os limites de cada bairro. Alegam que já foi contratada uma empresa de geoprocessamento que deverá entregar o estudo ao final de 2020. O IBGE também desconhece o limite de cada bairro, uma vez que sua metodologia considerada a densidade demográfica para a divisão dos setores, ignorando os possíveis bairros existentes e gerando setores dos mais variados tamanhos. A limitação de cada bairro foi feita com base em informações fornecidas por tradicionais empresários do setor imobiliário e por representantes de bairros.

Calixto sendo os demais limites os mesmos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano. É importante considerar que o limite norte do município é objeto de litígio envolvendo os municípios de Porto Seguro e Santa Cruz Cabrália e que a urbanização fica bastante rarefeita a partir da margem esquerda do rio dos Mangues.

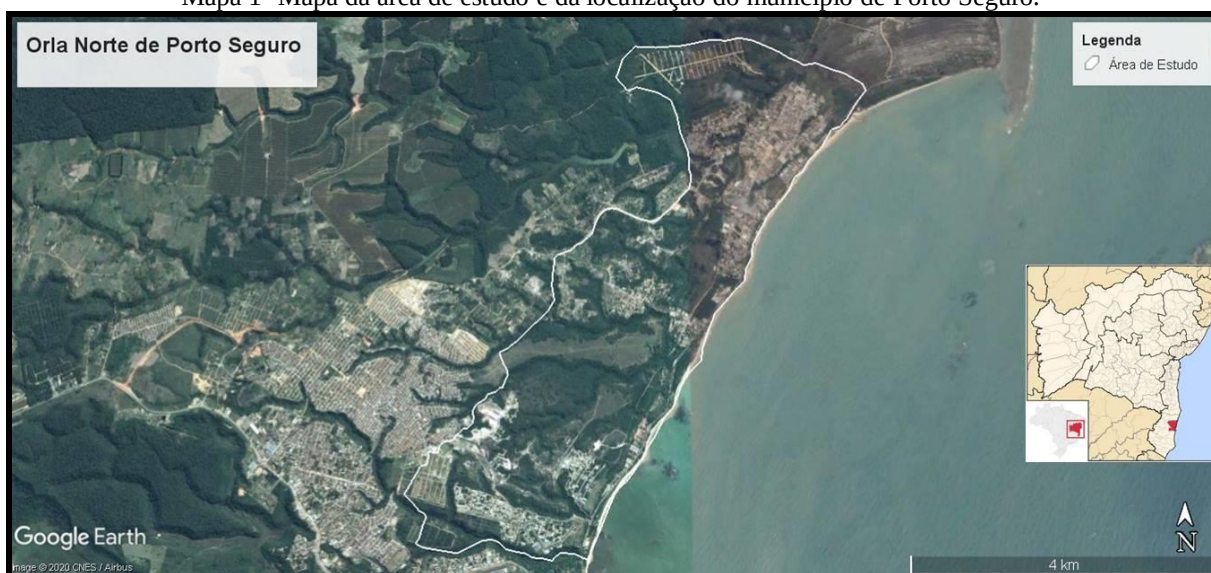
Neste sentido, e considerando as particularidades do espaço natural e de ocupação urbana, considero a Orla Norte como tendo os seguintes limites:

- Ao sul a margem esquerda da foz do rio da Vila: este rio já foi importante fonte de água potável para a cidade de Porto Seguro e está bem próximo do “Trevo do Cabral”, localidade que já é compreendida como “centro”, de modo que a ocupação urbana até a margem direita do rio é bastante rarefeita e, portanto, desconsiderada por esta pesquisa.
- A leste, o Oceano Atlântico: apesar do limite ser o oceano, uma área entre a BR 367 e a linha de preamar será privilegiada em separado por ser uma área de restinga, teoricamente de Preservação Permanente, mas profundamente alterada por restaurantes, conhecidos como “barracas de praia”.
- Ao norte a margem direita da foz do rio dos Mangues: a partir da margem esquerda do rio dos Mangues até o município de Santa Cruz Cabrália a ocupação humana é bastante rarefeita, limitando-se a algumas poucas barracas de praia e a alguns complexos hoteleiros. Além disso, segundo o corretor O.B. o limite entre os municípios de Porto Seguro e Santa Cruz Cabrália ainda são objeto de litígio. Assim, toda a área da margem esquerda do rio dos Mangues até Santa Cruz Cabrália não é considerada neste trabalho.
- A oeste, a transição entre as localidades de classe média alta (Rio da Vila, Olhos D’água, Outeiro da Glória, Vila Pádova, Golden Garden Residencial, Alto do Mundaí, Outeiro de Taperapuan, Xurupita, Village 2 e 3 e Miramar) e as de classe (média) baixa (Complexo Frei Calixto, Paraguai, Loteamento D’Ville⁴⁶ e Roça do Povo).

Portanto, a figura abaixo elaborada a partir do Google Earth Pro 2019, com imagens de 2018, revela a área de estudo considerada neste trabalho:

⁴⁶ Durante escavações feitas pelo arqueólogo entrevistado, constatou a presença de grande ossada humana, característico de um cemitério clandestino. Segundo os jornais locais, na área do loteamento era comum a “desova” de cadáveres provenientes de execuções.

Mapa 1- Mapa da área de estudo e da localização do município de Porto Seguro.



Fonte: Google Earth Pro 2019. Elaborado pelo Autor.

A história de Porto Seguro se mistura com a do Brasil a partir dos primeiros povoamentos com a chegada de esquadra de Pedro Alvares Cabral, em 22 de abril de 1500. A área urbanizada da cidade começou no platô da Cidade Histórica e, não muito tempo depois, surgiram os primeiros povoamentos no platô de Arraial d'Ajuda e na planície fluvio-marinha, na margem esquerda da foz do rio Buranhém.

Segundo Cancela (2016) à exceção de algumas feitorias para a produção de cana-de-açúcar, nas proximidades da foz do rio da Vila, a Orla Norte da cidade ficou praticamente esquecida durante a maior parte do tempo. Logo, o meio natural manteve-se relativamente bem preservado até o final da primeira metade do século XX em função do isolamento geográfico, decorrente da ausência de estradas. A única forma de comunicação com outros centros urbanos era por via marítima ou aérea.

Até esse momento, as florestas tropicais, também conhecidas como Mata Atlântica, predominavam na paisagem da cidade. Elas iniciavam-se em um longo corredor sul-norte de largura aproximada entre 40 e 50 quilômetros para o interior (AB'SABER, 2003).

A construção da BR-101 nos anos de 1960 pode ser considerada o marco para as severas transformações no espaço geográfico de Porto Seguro e região. As obras de construção dessa rodovia provocaram o desmatamento desordenado na área, atraindo a exploração de madeira da Mata Atlântica, o avanço da agropecuária e a silvicultura de eucalipto, restando apenas alguns remanescentes⁴⁷.

⁴⁷ A Mata Atlântica se mantinha em seu estado natural até início do processo de colonização portuguesa, quando, a floresta cobria cerca de 1.290.000 km², correspondendo a 12% do território brasileiro. No final do

O primeiro registro da paisagem natural de Porto Seguro foi feita pela carta de Pero Vaz de Caminha, ao rei de Portugal e já conclamava a riqueza da paisagem natural⁴⁸.

A Capitania de Porto Seguro abrigou uma imensa floresta tropical – hoje denominada de Domínio Tropical Atlântico ou Bioma Mata Atlântica – que se espalhava por toda região, sendo que em seu interior havia diversos ecossistemas, com destaque para o manguezal, mussununga e restinga.

Em geografia, o Domínio Tropical Atlântico faz parte do Domínio Morfoclimático dos Mares de Morros Florestados do Brasil Tropical, sendo o segundo grande complexo de florestas tropicais biodiversas brasileiras⁴⁹. Ao longo de todo domínio se apresenta complexa diversidade morfológica desde tabuleiros costeiros da sub-região da Zona da Mata nordestina, em especial na Costa do Descobrimento, até escarpas tropicais das Serras do Mar e Mantiqueira, e “mares de morros” outrora florestados do Brasil de Sudeste que apresentam feições mamelonares (AB’SABER, 2003).

Neste trabalho a unidade utilizada será a do Domínio Morfoclimático, conceito cunhado pelo geógrafo Aziz Ab’Sáber (2003) que é entendido como um conjunto espacial de certa ordem de grandeza territorial onde ocorra um esquema coerente de feições de relevo, tipos de solos, formas de vegetação (biomas) e condições climático-hidrológicas. Tais domínios formam um complexo relativamente homogêneo e extensivo, denominados de *área core* separados por faixas de transição que abriga características de ambos domínios. Neste sentido, a caracterização da paisagem observará as feições presentes no Domínio Tropical Atlântico de relevo, solo, vegetação (bioma e fitogeografia), clima e hidrografia.

O município de Porto Seguro está totalmente inserido no bioma Mata Atlântica, com vegetação típica de área tropical costeira. É classificado como Floresta Ombrófila Densa, sendo marcada pela presença de fanerófitos, lianas lenhosas e epífitas em abundância.

A biodiversidade era relatada em carta a coroa portuguesa ainda no século XVIII pelo padre Cipriano Mendes como justificativa para criar uma cidade em Porto Seguro, citando as matas como fonte de riqueza, destacando árvores como as salsafra, jacarandá, pequi, balsamo, capauba, bejuri, sucupira, pau roxo e oiticica.

século XX, a ação do desmatamento desordenado reduziu a área da floresta para 95.000 km², o que corresponde a 8% do montante original (AMORIM & OLIVEIRA, 2013, p. 213).

⁴⁸ No livro “História da Capitânia de Porto Seguro: novos estudos sobre a Bahia colonial, Séc. XVI-XIX” há um trecho da carta: “A terra em si é muito bons ares frescos e temperados como os de Entre-Douros e Minho [...]. As águas são muitas, infinitas. Em tal maneira é graciosa que, querendo-a aproveitar, dar-se-á nela tudo” (PEREIRA, 1999, p.58 *apud* CANCELA, 2016, p.26).

⁴⁹ O primeiro é o Domínio das Terras Baixas Florestadas da Amazônia ou, simplesmente, Domínio Amazônico (AB’SABER, 2003).

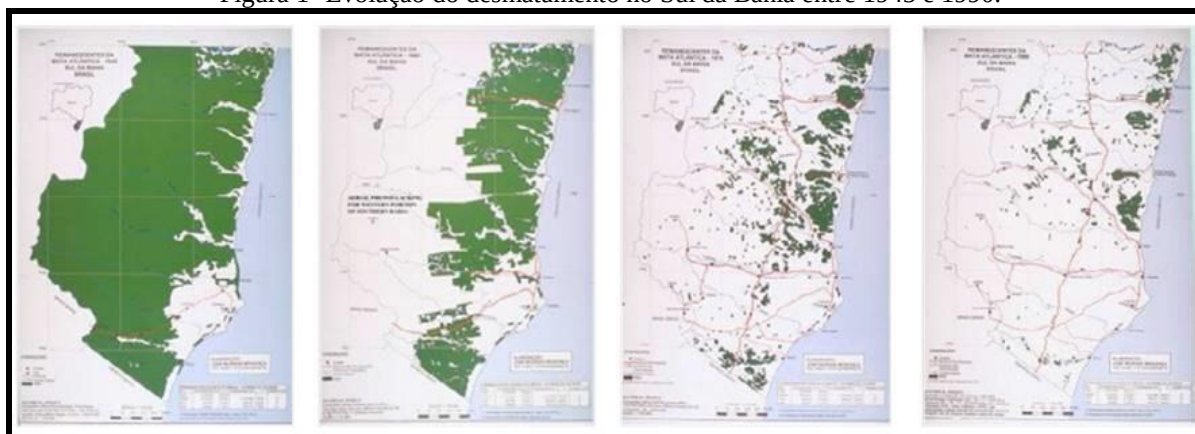
Além das árvores supracitadas, espécies como angelim loureiro, mogno, peroba, entre inúmeras outras, atraíram a atenção dos portugueses, sobretudo a fim de servir como matéria-prima para a efervescente construção naval lusitana. Portugal desde o início da colonização tomou posse, por meio de monopólio régio, do comércio de pau-brasil (*Caesalpinia echinata*), que, além do uso artesanal, também possuía valor industrial como tintura para a crescente indústria têxtil europeia (CANCELA, 2016).

Apesar da exploração madeireira ter sido intensa em Porto Seguro, é importante ressaltar que a maior parte do desmatamento foi realizado já no século XX com a abertura das rodovias BR-101 e, posteriormente, BR-367. O senso comum de que o desmatamento indiscriminado foi incentivado pela Coroa Portuguesa cai por terra quando um Regimento estabelecia a “proibição de realização de roças e de distribuição de sesmarias com vistas a preservação das matas” (cf. Regimento, 1605, *apud* CANCELA, 2016, p. 56 – grifo meu), e o autor completa:

Daqui em diante se não façam roças em terras de matas de pau-brasil e sertão para isso cortadas com todas as penas e defesas que tem essas coutadas reais e que nos ditos cortes se tenham muito tendo a conservação das árvores (Regimento, DH-BN, b. 78, p. 272 *apud* CANCELA, 2016, p. 103-104 – grifo meu)

A imagem abaixo representa exatamente o avanço do desmatamento no Sul da Bahia entre os anos de 1945, 1960, 1973 e 1990 – respectivamente. As áreas em verde são os remanescentes de Mata Atlântica enquanto que as áreas em branco são as antropizadas:

Figura 1- Evolução do desmatamento no Sul da Bahia entre 1945 e 1990.



Fonte: Brasil (2014).

Dessa forma, é possível postular que o regimento do século XVII supracitado foi – guardadas as devidas proporções – uma das primeiras reservas extrativista no Brasil, classificada atualmente como Unidade de Conservação⁵⁰.

50 Porto Seguro possui 25 unidades de conservação (UCs). São dois Parques Nacionais (do Pau Brasil e Histórico do Monte Pascoal), o Refúgio de Vida Silvestre (RVS) do Rio dos Frades, o Parque Municipal

A floresta primária⁵¹ (nos limites do município de Porto Seguro), neste século XXI, limitam-se aos Parques Nacionais do Pau Brasil e Monte Pascoal, na Reserva Natural do Patrimônio Natural Estação Veracel⁵² e na Mata da Japara (que compõe parte da reserva indígena Aldeia Velha). É marcada pela alta diversidade das espécies arbóreas (mais de 450 plantas lenhosas por hectare) e pela elevada concentração de espécies nobres (BRASIL 2014).

É importante lembrar que, com as comemorações dos 500 anos da chegada da esquadra de Pedro Álvares Cabral, os Parques Nacionais do Pau Brasil, do Descobrimento e Histórico do Monte Pascoal, RPPN Estação Veracel e Estação Experimental Pau Brasil, bem como o conjunto das áreas protegidas da região e sua vegetação de Mata Atlântica foram declarados pela Unesco como Sítio do Patrimônio Natural Mundial – portando, de valor inestimável e de fundamental preservação.

Provavelmente, em função dessas Unidades de Conservação, conforme o Plano Nacional de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica (2014), ainda são encontrados espécies menos frequentes em outras áreas da Mata Atlântica, como a como a anta (*Tapirus terrestris*), a onça-pintada (*Panthera onca*) e o ouriço-preto (*Chaetomys subspinosus*). As espécies de primatas com ocorrência no município são sagui (*Callithrix geoffroyi*), macaco-preto (*Cebus robustus*) e guigó (*Callicebus melanochir*), todas elas consideradas ameaçadas de extinção. Os saguis são frequentemente avistados na Orla Norte, em especial nos bairros do Mundaí e Village.

Somado a esse ponto, cabe considerar a presença da Folivora, comumente conhecido como bicho-preguiça, é frequentemente visto no cotidiano da Orla Norte, como relatado na notícia abaixo:

Porto Seguro: Mamãe preguiça e filhotinho pendurado em árvore atrai a atenção de pessoas. O Namídia News registrou na manhã desta sexta-feira (17) o aparecimento de um bicho preguiça, próximo ao condomínio Outeiro da Glória e o animal estava atraindo olhares de motoristas e pedestres que passavam pelo local. A preguiça é uma fêmea e estava agarrada a uma árvore de imbaúba, pois os brotos e frutos são alimentos habituais da preguiça. [...] Segundo pesquisas, conforme o avanço dos desmatamentos e construções, conseqüentemente, os animais tendem a sair do seu habitat natural e comecem a aparecer nas áreas urbanas á procura de alimentos (sic). Um exemplo disso, foi o fato ocorrido na tarde da última sexta-feira (10), em que animais da espécie sagui - da - cara - branca, mais conhecidos

Marinho do Recife de Fora, a Área de Proteção Ambiental (APA) Caraíva Trancoso e 18 Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN). Além disso, parte da APA Coroa Vermelha e da Reserva Extrativista (Resex) Marinha do Corumbau estão também no território do município. Ao todo, essas áreas protegem 92.553,27 hectares no município (BRASIL, 2014, p. 32).

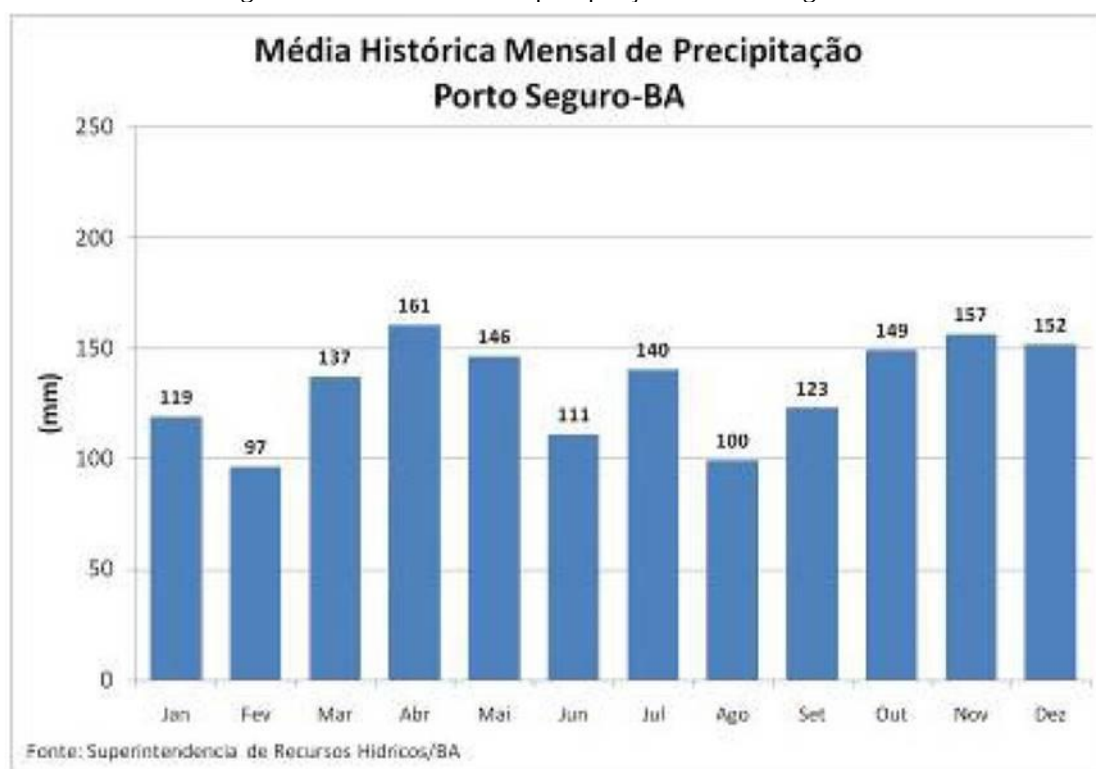
⁵¹ Segundo a resolução Conama nº 05/94, a vegetação primária é aquela com grande diversidade biológica, com mínimo de influência antrópica de tal forma a não afetar significativamente suas características naturais originais de estrutura de espécies (CPRM, 2000).

⁵² As RPPNs, embora reconhecidas pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) como de uso sustentável, possuem as mesmas restrições que as Unidades de Conservação de Uso Integral (BRASIL, 2014).

“micos”, invadiram a pista da orla norte de Porto Seguro, fazendo com que motoristas parassem os carros por medo de os atropelarem, formando um longo engarrafamento. (Namidianews, 17 fev. 2017, acesso em 28 dez. 2018)

O clima de Porto Seguro, segundo a classificação climática de Köppen é do tipo Af, ou seja, chuvoso, quente e úmido – típico de região litorânea. Isso ocorre devido à forte influência da maritimidade e da Massa Tropical Atlântica, o que fornece chuvas constantes e alta umidade – a média pluviométrica anual é de 1.592mm com chuvas bem distribuídas ao longo do ano. A média térmica anual é de 24°C, com baixa amplitude térmica diária (BRASIL, 2014).

Figura 2 - Média histórica de precipitação em Porto Seguro-BA.



Fonte: BRASIL, 2014.

A maior parte das florestas da Capitania de Porto Seguro se apresentava sobre uma unidade geomorfológica conhecida atualmente como tabuleiro costeiro, ou platô. Essa feição é típica da formação geológica do Grupo Barreiras, que tem sua origem no Terciário, com sedimentos do Quaternário.

Fisiograficamente, a área de estudo divide-se em faixa litorânea representada por falésias e planície fluvio-marinha e os tabuleiros costeiros do terciário (CPRM, 2000).

Caracterizam-se por apresentar relevo majoritariamente plano, acima do nível do mar, com pequenos declives – falésias – fruto da erosão marinha, que avançam em direção ao oceano.

As erosões marinhas e eólicas nos platôs e nas falésias contribuíram para o depósito de sedimentos ao nível do mar em uma pequena faixa de terra – em valores médios de cinquenta metros do sopé da falésia à linha de preamar. Nesta planície costeira, predomina a vegetação de restinga, mas também apresentam mangues, mussunungas e brejos.

A restinga, na sua essência, se refere aos cordões de areais vinculados à história da sedimentação marinha costeira – dando conotação de uma única espécie vegetal (AB’SABER, 2003). Atualmente são consideradas áreas que recebem influência direta do mar, sendo adaptadas ao elevado teor de sal, com considerável grau de biodiversidade com destaque para as formações do tipo herbácea, do tipo arbórea ou arbustiva, com deficiência nutricional do solo (CPRM, 2000). Próxima ao mar pode ser herbácea com concentração de salsa da praia (*Ipomoea pescaprae*), ainda presente na Orla Norte de Porto Seguro, relativamente conservada, exceto nas áreas das barracas de praia, e a medida que se afastam do litoral surgem espécies do tipo arbórea e arbustiva – com grande concentração de espécies variadas de bromélias.

Também conhecidas como capinarana, a mussununga está sempre associada ao solo mais arenoso. É um importante ecossistema ocorrendo como enclave na floresta ombrófila densa, abriga grande número de espécies endêmicas. Diferem das restingas a partir de sua origem: o solo da mussununga tem seu intemperismo datado do período terciário da era Cenozoica. Portanto, mais antiga que a restinga, que apresenta solo podzólico resultante das transgressões marinhas do período quaternário.

Entre um platô e outro apresentam-se vales fluviais escavados com interflúvios tabulares, vertentes íngremes recobertas por Mata Atlântica (matas primária e secundária, em diversos estágios de regeneração e mata-ciliar ou mata de galeria, presente em vários estratos, possuindo, assim, número maior de plantas epífitas que os platôs. Entre as espécies típicas, destacam-se: “o jatobá (*Hymenaea rubriflora* Ducke), jussara (*Euterpe edullis* Mart.), óleo-corumbá (*Macrolobium latifolium* Vog.), ingá (*Inga spp.*), araçá (*Psidium spp.*), arapati (*Arapatiella psilophylla* Cowam) e licurana (*Alchornea iricurana* Casar)” (Veracel, 1996 *apud* CPRM, 2000, p. 71).

Porto Seguro faz parte da Região Hidrográfica Atlântico Leste, que não possui um rio principal, mas que é composta por diversas bacias hidrográficas. A cidade está inserida na Unidade Litorânea ES BA⁵³ e possui vinte e dois microbacias hidrográficas de drenagem

⁵³ Essa unidade, segundo a Agência Nacional das Águas – ANA, em “Conjuntura dos Recursos Hídricos no Brasil”, tem uma área aproximada de 62.883km², dividida em 64 municípios do Espírito Santo e da Bahia (BRASIL, 2015).

exorréica. A quase totalidade da drenagem fluvial é em sentido oeste-leste⁵⁴ composta por vales longos, aprofundamento superior a vinte metros e talwegues de fundo chato, preenchidos por aluviões (BRASIL, 2014).

Os pequenos córregos que fazem parte da Orla Norte são (do Sul para o Norte): Rio da Vila, Rio São Francisco, Rio Mundaí e Rio dos Mangues. Cabe ressaltar que ao longo de todo referencial teórico usado neste trabalho os diversos afluentes dos rios da Orla Norte bem como o rio Curuípe, com foz entre os rios São Francisco e Mundaí, foram ignorados.

O Plano Municipal de Recuperação da Mata Atlântica de Porto Seguro (2014) descreve os cursos d'água da Orla Norte de Porto Seguro da seguinte forma:

1. Rio dos Mangues – abastece o núcleo urbano e a orla norte do município. Parte das suas nascentes localiza-se na ESPAB (Estação Pau-Brasil, da CEPLAC) e outra parte na RPPN Estação Veracel. Iniciativas de restauração de suas matas ciliares foram conduzidas pela Embasa e pelo Movimento de Defesa de Porto Seguro.
2. Rio Mundaí – formado por pequenos cursos d'água provenientes dos platôs e da região praiana. Sua foz é na praia de Mundaí.
3. Rio São Francisco – microbacia hidrográfica que desemboca próximo aos acessos dos condomínios Outeiro da Glória e do Outeiro de São Francisco, na área do Memorial da “Epopéia do Descobrimento”.
4. Rio da Vila – pequeno rio que nasce nas margens da rodovia BR 367, dentro dos limites do município, e desemboca na praia de Itacimirim. O Horto Histórico e Florestal Rio da Vila está localizado nessa microbacia.

⁵⁴ Este padrão parece ser fruto tão somente em função do controle topográfico imposto pela suave e contínua inclinação dos tabuleiros em direção leste (VERACEL, 2011).

Mapa 2 - Rede hidrográfica do município de Porto Seguro-BA.



Fonte: Brasil, 2014.

Além desses rios, destaco o Rio Curuípe, que tem largura média de 5 metros. Sua nascente é no platô e sua foz fica próximo ao Porto Seguro Praia Resort, entre os rios São Francisco e Mundaí, na praia de igual nome.

Figura 3 - Foz do Rio Mundaí, Orla Norte de Porto Seguro.



Fonte: Santana (2016)

Os cordões litorâneos – típicos do quaternário – são constituídos por detritos carregados pelo mar e pelos rios. Na Orla Norte predomina junto à foz do Rio dos Mangues.

Esses sedimentos do quaternário tem origem fluvial continental distribuindo-se pelas partes de menor altitude, compondo as planícies de inundação dos rios próxima à foz. Os materiais desses depósitos referem-se a sedimentos carreados pelos rios formando uma extensa área sazonalmente alagadas – os brejos e mangues.

Os Campos Hidrófilos e Higrófitos de várzea, comumente denominados de brejos, são formados nas áreas de planícies fluviais nas cheias dos rios ou depressões alagadas, periodicamente ou não – como ao norte do bairro Paraíso dos Pataxós ou a oeste do bairro de Taperapuan. Durante a implantação de ambos bairros, houve intenso trabalho de drenagem, principalmente no Paraíso dos Pataxós, afim de evitar alagamentos.

Predominam as espécies vegetais submersas, emergentes e flutuantes, compreendendo o domínio de plantas herbáceas, como as ciperáceas, gramíneas e espécies de famílias como *nymphaeaceae*, *alismataceae*, *melostomaceae*, *salviniaceae* e *potenderiaceae*. É comum a ocorrência de taboa (*Typha dominguensis*) e golfo-aquático (*Nymphaea amazonum*), que se desenvolvem na lâmina d'água, e de várias pteridófitas, como o *Pteridium aquilinum* (CPRM, 2000; BRASIL, 2014).

Os mangues ou manguezal são ecossistemas costeiros de transição entre os ambientes marinho e terrestre, característico de regiões tropicais e subtropicais, sujeito ao regime de marés (SCHAFFER-NOVELLI, 1995). A maior área de manguezal no município de Porto Seguro é do rio Buranhém. Na área de estudo deste trabalho, os destaques são os mangues dos rio Mundaí e do rio dos Mangues. Os sedimentos em área de mangue representam área rebaixada na forma de extenso depósito encharcado, perenemente alagado, próximo à costa, sujeitos às influências da maré, com canais naturais de escoamento (BRASIL, 2014).

Devido a isso, possuem salinidade consideravelmente elevada que favorece o desenvolvimento de vegetação arbustiva e espécies arbóreas, com árvores de até 15m de altura, de troncos finos e raízes aéreas e respiratórias. Por ser rico em matéria orgânica, o manguezal tem função essencial na reprodução e abrigo de espécies da fauna marinha.

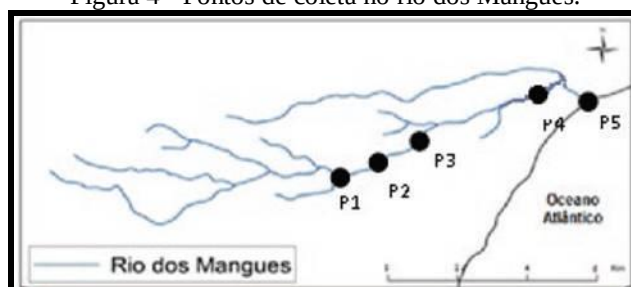
A fauna do ecossistema de mangue é composta por aves, peixes, moluscos, crustáceos, répteis, mamíferos e formas microscópicas. Os organismos sésseis – sururus, taiobas, ostras e mariscos – desenvolvem adaptações para as variações ambientais diárias, com destaque para a dessecação e aumento da salinidade (falta de umidade na maré baixa e alta concentração de sal na maré alta, respectivamente).

Outros animais habitam o mangue de forma intermitente, com o camarão, sardinha, garoupa, tainha, entre outros, frequentando durante o período da reprodução. Aves, anfíbios,

répteis e mamíferos fazem uso desse ecossistema para a reprodução, alimentação, refúgio ou descanso – no caso das aves, em momento de migração.

Em estudo realizado no rio dos Mangues, Teixeira e Couto (2012), através da técnica de coleta passiva, registraram espécies relacionados aos camarões *Macrobrachium acanthurus* e *M. olfersi*, além dos caranguejos *Trichodactylus fluviatilis*, *Goniopsis cruentata* e *Panopeus lacustres*. Sendo que a maior quantidade foi registrada em P4, P1 e P3, conforme mapa e tabela abaixo:

Figura 4 - Pontos de coleta no rio dos Mangues.



Fonte: Teixeira e Couto (2012, p. 151-152).

Tabela 1 - Quantidade de caranguejos por ponto de coleta no rio dos Mangues.

Espécies	Pontos					Total
	P1	P2	P3	P4	P5	
<i>Macrobrachium acanthurus</i>	11	0	15	21	20	67
<i>Macrobrachium olfersi</i>	18	0	6	22	6	52
<i>Trichodactylus fluviatilis</i>	3	0	10	3	0	16
Total	32	0	31	46	26	135

Fonte: Teixeira e Couto (2012, p. 151-152).

O camarão *Macrobrachium acanthurus*, conhecido popularmente como Pitu, vem sendo muito explorado através da pesca artesanal com representativo valor comercial. O *Macrobrachium olfersi* é uma espécie de médio e pequeno porte, sem valoração econômica.

O caranguejo *Trichodactylus fluviatilis* habita ambientes de água doce abrigando-se em buracos às margens dos rios ou sob troncos em matas alagadiças, de onde sai à noite para se alimentar (onívoro). Devido a esse hábito noturno, não é anormal encontra-lo em áreas urbanas ao sul do rio dos Mangues, nos bairros de Taperapuan, Riacho Doce, Paraíso dos Pataxós, Village I e, até mesmo, no alto do Village II e III. Devido a isso, infelizmente muito acabam morrendo atropelados pelos veículos ou, até mesmo, atacados por transeuntes. O *Goniopsis cruentata* é habitante de regiões entre marés. Por fim, o *Panopeus lacustris*, é presente no estuário devido a seu hábito de viver sob pedras e galhos em putrefação associados a ambientes estuarianos.

Como é possível observar na tabela supracitada, no ponto de coleta P2 os autores não encontraram nenhuma espécie de crustáceo. Eles atribuem esse fato às condições do seu entorno: verificaram profundas mudanças no leito do rio e nas margens, com a retirada da cobertura vegetal e fixação de ervas associadas ao constante pisoteio do gado. Somando a essa problemática, foi realizado aterro objetivando formar um canal coletor de água, como resultado de estreitamento foi formado a montante uma área de remanso de substrato arenoso, isento de vegetação. Isso impediu o estabelecimento de camarões, por procurarem abrigo em substratos rochosos, troncos de árvores e bancos de macrófitas, e de caranguejos por não apresentar resistência suficiente para a construção de buracos nas quais se abrigam.

Na área de estudo deste trabalho predomina o solo do tipo latossolo amarelo distrófico. Os latossolos são solos predominantes no Brasil, com alta profundidade, alta permeabilidade e de baixa capacidade de troca catiônica, portanto, bastante intemperizado. A cor amarelo do tipo distrófico é referente a alta saturação por alumínio, típico do Grupo Barreiras, conferindo baixa aptidão agrícola.

Conforme a Companhia de Recursos Minerais (2000), ao longo dos rios da Vila, São Francisco e dos Mangues, ocorrem solos Podzólico Vermelho-Amarelo distrófico e álico, com forte presença de argila. No rio Mundaí, Podzólico Amarelo Latossólico álico e distrófico. Ao longo de toda faixa de restinga ocorrem solos Podzol Hidromórfico distrófico e álico, com horizonte A proeminente, Areias Quatzosas Marinhas e Solos Aluviais álicos de textura média relevo plano.

Nos tabuleiros costeiros da Orla Norte de Porto Seguro os latossolos estão localizados nos terços superiores ocorrendo uma coesão nos horizontes superficiais, que podem restringir o desenvolvimento de raízes. Esse fator favorece o deslocamento de massa do solo, estimulando processos erosivos, principalmente na borda do platô, em caso de retirada da cobertura vegetal, a exemplo do que ocorreu com a construção de condomínios, como o Outeiro de São Francisco e o Porto Ville entre os rios São Francisco e Curuípe.

Por esse ponto, é possível aferir que o relevo plano das formas tabulares dos platôs facilitam a mecanização e a implantação da atividade agropecuária, desde que sejam feitas as correções necessárias no solo. Isso justifica a intensa atividade agropecuária no município. Somado a essa questão, o relevo plano dos interflúvios dos tabuleiros costeiros tem favorecido a urbanização em larga escala, contribuindo para a eclosão de diversos bairros e de condomínios fechados.

2.1.1 A situação atual da paisagem da Orla Norte de Porto Seguro

Esta análise da situação atual da paisagem da Orla Norte de Porto Seguro tem por base teórica conceitual a abordagem geossistêmica considerando a interligação ou integração entre os atributos e/ou elementos dos sistemas naturais e antrópicos (SOCTHAVA 1977). A metodologia utilizada foi, além da bibliografia, análises por imagens de satélite e observação in loco.

A inércia da gestão pública local vem contribuindo para acelerar o quadro de desgaste ambiental e, conseqüentemente, social, haja vista que todo o molde político da região não ultrapassa os limites da economia e da administração tradicional, sem um projeto sólido de gestão socioambiental (SANTANA, 2016).

Alguns dos bairros existentes nos tabuleiros costeiros da Orla Norte de Porto Seguro (Outeiro da Glória e do São Francisco, Xurupita e Vitória Tênis Miramar) são, na verdade, condomínios residenciais fechados. Além disso, já estão em processo de construção mais condomínios fechados, o Outeiro de Taperapuan, o Porto Ville e o Golden Garden Mundaí. Nos demais, a expansão desse tipo de empreendimento também ocorre, mas formando pequenos condomínios fechados de apartamentos, com no máximo dois pavimentos – em função da limitação imposta pelo Plano Diretor. Todo caso, a vegetação nativa de Mata Atlântica se apresenta, minimamente, em pequenas áreas, no interior dos bairros ou próximo as vertentes.

Na planície costeira a vegetação é composta por matas secundárias e espécies invasoras como a Lucena (*Leucaena leucocephala*) e a amendoeira (*Terminalia catappa*), chegando a substituir, em algumas áreas, toda a vegetação de restinga.

Os déficits ambientais verificados na rede hidrográfica são fruto de relações político-sociais insustentáveis. Cabe destacar que, por falta de recursos, não foi possível realizar análises científicas da água dos rios. Contudo, a poluição da mais diversa ordem além de ser visível e olfativa, foi alvo das mais variadas matérias jornalísticas, sendo possível, dessa forma, realizar uma reflexão de cunho crítico-empírico (SANTANA, 2016).

Ao longo da bacia hidrográfica do Rio da Vila foi criado o Horto Histórico Florestal Rio da Vila, observando o antigo Código Florestal, mesmo antes da criação da Lei nº 9.998/00. Logo, existe necessidade de recategorização para uma categoria de manejo prevista no atual Sistema Nacional de Unidade de Conservação – SNUC. Seu estado de

conservação é bastante limitado, uma vez que não existe plano de manejo e nem conselho gestor, por ser gerido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente⁵⁵ (BRASIL, 2014).

Matas secundárias correm após 1,5 km ao norte do Rio São Francisco, no limite do Porto Seguro Praia Resort e a 80 metros ao sul do Rio Mundaí. Ou seja, a vegetação mantém-se por pouco mais de um quilômetro entre os rios São Francisco e o Mundaí.

As matas ciliares dos rios da Vila e São Francisco são relativamente conservadas, bem como a Mata Atlântica existente nas vertentes. Já os rios Mundaí e a margem direita do rio dos Mangues, é intensamente urbanizada, sendo rara a existência de alguma mata ciliar. A margem esquerda do rio dos Mangues é relativamente preservada, seus meandros serpenteiam no brejo ao norte do bairro Paraíso dos Pataxós até encontrar com o mar. Remanescentes de Mata Atlântica estão bem preservados em suas águas, próximo ao tabuleiro costeiro, por se apresentar inserido na Reserva Indígena da Jaqueira. Apesar da baixa urbanização, existem poucos remanescentes de vegetação secundária no entorno do rio dos Mangues.

O rio dos Mangues merece atenção especial por abastecer com água potável a área central e a Orla Norte da cidade de Porto Seguro. Considerando o crescimento urbano da população fixa e os turistas anuais que a cidade recebe, fica evidente sua importância enquanto recurso natural e a pressão sobremaneira dos recursos hídricos⁵⁶.

Próximo a sua nascente principal e secundária a conservação de suas margens é notória por estar inserido em Unidades de Conservação da RPPN Estação Veracel e a Estação Ecológica Pau Brasil. No médio curso a expansão urbana desordenada da periferia de Porto Seguro começa a comprometer a qualidade da água e a conservação da mata ciliar. A jusante, próximo a foz, é composto por empreendimentos hoteleiros e grande especulação imobiliária, sendo sua foz bastante explorada pela indústria do turismo (VEIGA & SILVA, 2015) com destaque para a presença de uma das mais antigas barracas de praia da cidade, a Barramares, que alterou a foz natural do rio prejudicando a relação harmônica que existia ali.

O interflúvio da Bacia Hidrográfica do Rio dos Mangues (BHRM) sofreu alterações antrópicas a partir da agropecuária, a exemplo de pastagens, sendo uma das principais responsáveis pela extração da mata ciliar de áreas de nascentes e estimuladas pelo poder

55 foi criado pela Lei nº 266/97, reestruturado e regulamentado recentemente pela Lei nº 1.048/13 e pelo Decreto nº 5.924/13, respectivamente. O CMMA de Porto Seguro é um órgão colegiado tripartite e paritário, deliberativo, normativo e consultivo, com a função de assessoramento do poder público municipal. Seu regimento interno foi revisado e aprovado por meio da Resolução nº 001/CMMA de 12 de junho de 2013. Ele é de representantes dos setores público, privado e o civil organizado.

56 São captados 9.703m³ de água por dia, sendo que a Estação de Tratamento de Água (ETA) está próximo a captação, ou seja, no rio dos Mangues. A Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) está localizada no bairro Vila Vitória e após o tratamento, o emissário é o rio Buranhém (BRASIL, 2014).

público para a criação de assentamentos rurais⁵⁷. Em sua foz a restinga vem sendo substituída pela expansão urbana e com serviços e equipamentos para atender a demanda da atividade turística – fato que impacta diretamente os ecossistemas costeiros, alterando a dinâmica dos processos naturais (VEIGA & SILVA, 2015).

O principal equipamento urbano em questão que compromete BHRM é a abertura do anel viário, aumentando a densidade da urbanização, afetando as nascentes e a mata ciliar.

A concentração da atividade turística na Orla Norte de Porto Seguro vem promovendo a proliferação de equipamentos hoteleiros, gerando impactos ambientais nos ecossistemas costeiros, como o desmatamento da Mata Atlântica, da restinga, das mata-ciliares e o aterro dos brejos. A combinação de concentração de hotéis na planície costeira com o crescimento da atividade turística aponta para uma pressão considerável sobre os ecossistemas costeiros.

Na restinga da Orla Norte vem proliferando outro empreendimento turístico muito significativo em Porto Seguro: as Barracas de Praia. Apesar de estar localizada em Área de Preservação Permanente (APP) das restingas e ser considerado terreno de Marinha, as barracas de praia seguem seu processo de expansão. A maioria não possui saneamento adequado e impedem a visualização das praias, sendo perfeitamente enquadradas na Lei de Crimes Ambientais nº 9.605/98⁵⁸. Praticamente, todas as barracas de praia da Orla Norte respondem a processos judiciais.

Considerando o exposto, cabe ressaltar que existe um plano de reordenamento territorial das barracas de praia que está em curso⁵⁹. Entre os parâmetros específicos para intervenções na Orla Norte sugeridos pelo IPHAN, destaco que nenhum empreendimento deverá ter área superior a 200m²; taxa de ocupação máxima de 0,2 em relação a área total; é vedada qualquer tipo de barreira para acesso à praia pelo público e afastamento mínimo de dez metros entre as barracas⁶⁰.

O Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica de Porto Seguro (2014) apresenta as justificativas para a indicação de cada área da cidade, bem como suas

⁵⁷ Embirucu de Dentro: um assentamento de reforma agrária com 98 famílias assentadas em área de 1.514,39 ha. Apresenta característica diferenciado de uso e ocupação da terra (INCRA, 2007).

⁵⁸ Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. Art. 54. Causar poluição de qualquer natureza em níveis tais que resultem ou possam resultar em danos à saúde humana, ou que provoquem a mortandade de animais ou a destruição significativa da flora: § 2º Se o crime IV - dificultar ou impedir o uso público das praias.

⁵⁹ Datado de 02 de agosto de 2016, o documento do IPHAN 36/16-ETPS PS/SBA, detalha as recomendações gerais para intervenções na Orla Norte de Porto Seguro. Este documento será tipo por base no Termo de Ajustamento de Conduta – TAC – celebrado entre as barracas de praia e o Ministério Público.

⁶⁰ Ver o subcapítulo 2.2.1 As barracas de praia

respectivas potencialidades e impactos. Considerando a área de estudo deste trabalho, apresentarei somente as áreas que estão diretamente associadas à Orla Norte de Porto Seguro:

APA Cora Vermelha - Abriga extenso brejo litorâneo bem como o ecossistema de restinga. Vem apresentando ocupação desordenada tanto por empreendimentos imobiliários – em especial nas proximidades dos bairros Paraíso dos Pataxós e Balneário de Taperapuan, assim como nas margens esquerda e direita da BR-367. A falta de fiscalização é notória. A instalação de hotéis de luxo prevista no PDU apresenta um horizonte futuro ainda mais preocupante.

Reserva Pataxó da Jaqueira - Possui 827 hectares de Mata Atlântica preservados com estímulo de ecoturismo especializado na observação de pássaros, plano de manejo para a piaçava e projeto de cerâmica pataxó, além de ser importante área de estudos etnoculturais. Infelizmente apresenta retirada de madeira, caça predatória e queimadas.

Rio dos Mangues - Considerado o maior rio municipal, uma vez que o rio Buranhém tem sua nascente no estado de Minas Gerais, apresenta grande investimento da EMBASA, como já foi citado. A sua foz mantém o maior mangue da Orla Norte, apesar de que o lançamento de esgoto doméstico sem tratamento oferece aparência fétida em grande parte do ano. Somando a essa questão, a degradação da mata ciliar pela expansão urbana é significativa. A restinga, em sua foz, é muito desmatada para a ocupação de barracas de praia.

Taperapuan - Com a manchete “Taperapuan: o bairro gigante da Orla Norte” o Jornal do Sol em matéria de junho de 2018, discorre sobre a importância da área quanto ao desenvolvimento hoteleiro, comercial (em especial, as barracas de praia) e da longa faixa litorânea de quase seis quilômetros. Contudo, cabe salientar que o denominado Taperapuan na verdade compõe uma enorme área formada pelos bairros Taperapuan, Glebas de Taperapuan e Mundaí Planície.

A área é local de desova de tartarugas marinhas, com restinga e mangue bastante atropizado. O córrego Chamagunga tem sua mata ciliar praticamente ignorada durante o seu curso. A expansão imobiliária contribui para o lançamento irregular de esgoto doméstico nos rios e até mesmo nas ruas. A poluição sonora é intensa, majoritariamente durante a alta temporada. Apresenta o maior trecho de erosão de toda Orla Norte.

RPPN Manona - Sua principal relevância está no fato de ser uma área protegida em um centro urbano responsável pela proteção de diversas nascentes de córregos da região. Infelizmente, a caça predatória, a extração ilegal de areia para a construção civil e os incêndios florestais são uma constância nessa Unidade de Conservação.

Rio Mundaí (Praia dos Ladrões) - Possui grande relevância histórica por ter sido utilizado por piratas durante o período colonial para o escoamento de pau-brasil, daí a alcunha de “Praia dos Ladrões”. Além disso, o remanescente de manguezal em sua foz ainda luta contra o desmatamento de sua mata de galeria, com o avanço imobiliário (o residencial Topázio, com 40 unidades avança sobre a mata de galeria, ignorando o recuo mínimo de trinta metros) e o despejo irregular de esgoto doméstico, fato constatado pelo forte odor fétido presente na ponte sobre a BR 367, próximo a sua foz.

Rio da Vila - Próximo a sua foz apresenta o Parque Municipal Rio da Vila de grande valor histórico e cultural, uma vez que o rio abastecia a cidade no passado, mas pouco convidativo à visitação em função do péssimo estado de conservação do acesso ao local. É um importante berçário para caranguejos e guaiamuns, com potencial ímpar para o ecoturismo e educação ambiental. Além do abandono já citado, o odor desagradável revela o esgoto doméstico que é lançado em suas águas sem nenhum tipo de tratamento. Um desses fatos foi pontuado pelo Jornal do Sol, em matéria publicada em 26 de março de 2015, com a manchete de “Esgoto da Embasa vaza para o Rio da Vila”.

As transformações na paisagem natural da Orla Norte de Porto Seguro são fruto de intensos impactos ambientais de mais diversa ordem. A fim de mitigar essa questão, a Prefeitura Municipal de Porto Seguro criou a sua Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA) em 1989, por meio da Lei Municipal nº 027/89.

Inoperante durante oito anos, a SMMA só veio a ser instituída, de fato, em 1997, com a nomeação de um secretário e de uma reduzida equipe técnica. É importante registrar que o início da gestão ambiental municipal e a efetivação da SMMA, em 1997, ocorreu devido à mobilização de setores da sociedade civil ambientalista, contribuindo para a criação de diversos instrumentos de gestão ambiental municipal, como o Conselho Municipal de Meio Ambiente e o Fundo Municipal de Meio Ambiente.

Atualmente, é considerada uma das secretarias municipais de meio ambiente mais bem estruturadas do estado da Bahia, segundo o Programa de Gestão Ambiental Compartilhada (GAC), da Secretaria Estadual do Meio Ambiente (BRASIL, 2014).

Posto isso, a ausência de recursos talvez não seja a questão fundamental, devido a criação pela Lei nº 266/97, do Fundo Municipal do Meio Ambiente para custear projetos e programas de melhoria da qualidade do meio ambiente do município.

Existe um projeto de Lei nº 029/18 que cria o Fundo e o Conselho Municipal de Requalificação da Orla Norte de Porto Seguro (FRON). Este projeto será vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Planejamento tem por justificativa, segundo o Jornal do Sol:

[...] criar a estrutura para receber e gerir recursos oriundos de indenizações por danos ambientais e do pagamento de multas geradas pelo não cumprimento de obrigações assumidas [...] o número da conta bancária destinada a receber estes recursos deverá ser apresentado à Justiça Federal até o dia 31 de janeiro de 2019. E a abertura da referida conta só pode ser efetuada após a criação efetiva do Fundo e do Conselho (JORNAL DO SOL, 2018, p.4)

Os recursos deverão ser destinados à melhoria da infraestrutura turística da Orla Norte e dos ecossistemas ambientais. O FRON poderá receber doações de pessoas física e jurídicas, em troca de benefícios fiscais.

Amparo legal existe, seja pela legislação apresentada até o momento, ou mesmo pelo Código Municipal de Meio Ambiente (Lei nº 619/05) ou, ainda, pelo Código de Obras do Município (Lei nº 858/09).

Por fim, a Companhia Independente de Polícia Ambiental de Porto Seguro – CIPPA, criada em 2009 atua de forma articulada com as leis supracitadas desenvolvendo ações de proteção dos recursos ambientais, em especial no combate ao desmatamento, tráfico e caça de animais silvestres e pesca predatória. Além disso, realiza ações de educação e conscientização ambiental (BRASIL, 2014).

2.2 A Origem e a caracterização dos bairros da Orla Norte

A ocupação recente da Orla Norte de Porto Seguro tem início da década de 1970, na Praia de Curuípe. É possível apresentar três fatores motivacionais para tal fato:

1. BR 367 em 1973: A construção do ramal da BR 101 no então km 64 (posteriormente denominado de Eunápolis) até a cidade de Santa Cruz Cabrália fez com que o fluxo de pessoas para Porto Seguro sofresse significativo incremento, haja vista que, até este momento, o acesso a cidade era feito somente por via marítima ou aérea⁶¹.

⁶¹ O primeiro aeroporto da cidade foi construído em 1937 no distrito de Arraial d'ajuda.

2. O tombamento da cidade em 1973: o decreto nº 72.107 de 18 de abril de 1973 converteu em Monumento Nacional o Município de Porto Seguro. Desse modo, a cidade passou a apresentar limitações quanto a alterações no seu patrimônio histórico, em especial na região central do município. Dentre as limitações impostas, destaca-se a proibição de construções superiores a nove metros (mais de dois pavimentos), o que inviabiliza o processo de verticalização das áreas de maior valor imobiliário na região central da cidade, forçando o crescimento horizontal, notadamente para as orlas sul e norte do município.
3. A atividade turística. O turismo passa a ser potencializado com a construção da BR 367 e com os incentivos governamentais da Bahiatursa.

Desse modo, para compreender as transformações que ocorreram e que ainda estão em cursos no espaço geográfico da Orla Norte de Porto Seguro foram feitas diversas entrevistas com profissionais do mercado imobiliário, com representante da Secretaria de Turismo e de bairros, bem como com o Secretário de Desenvolvimento Urbano de Porto Seguro, com um importante arqueólogo que atua na região e com moradores tradicionais dos bairros.

A grande dificuldade para obter com precisão os dados necessários para determinar o início da ocupação dos bairros que compreende a Orla Norte fez com que utilizasse como referência o ano de promulgação do Termo de Acordo e Compromisso (TAC) dos bairros e loteamentos, uma vez que antes do mesmo, qualquer tipo de ocupação é considerada irregular pela legislação vigente.

Dessa forma, apresento um breve esforço de caracterização e ocupação de cada bairro da Orla Norte.

- **Outeiro da Glória:**

O Outeiro da Glória é um dos bairros de Porto Seguro que, ao mesmo tempo, é um loteamento fechado. No passado, recebeu o primeiro núcleo de povoamento do Brasil. Próximo à borda de sua falésia está um importante sítio arqueológico que guarda as ruínas da Igreja de São Francisco, a primeira igreja do Brasil.

Figura 5 – Loteamento Outeiro da Glória e área das ruínas da Igreja de São Francisco.



Fonte: PESSOA, Décio (2013). Porto Seguro – Achamento e história através da fotografia

O TAC do empreendimento foi assinado em 2000, totalizando 623 lotes, sendo que, segundo o presidente da associação de moradores do Outeiro da Glória (AMILOG) as primeiras ocupações vieram a ocorrer bem mais tarde, por volta de 2005.

O bairro foi criado através da empresa “Outeiro da Glória Empreendimentos Ltda.”, criado em 1989, sendo que a mesma faz parte do grupo “CAOP – Administração e Incorporação Ltda.”, que tem como nome fantasia “Porto Seguro Shopping”, criado em 1986. Este grupo possui como sócios Bahia Sul Hotéis e Turismo Ltda. e Lindinalva Oliveira de Paula além do administrador, Carlos Augusto Oliveira de Paula⁶².

- **Rio da Vila**

O Rio da Vila é um loteamento cuja data de ocupação se assemelha ao do Outeiro da Glória por ter, em seu extremo leste, casas já construídas no início da década de 2000. A sua localização oficial compreende parte do atual Outeiro da Glória, limitando-se à oeste com o loteamento Olhos D’água, ao sul com o Parque Residencial Tabapiri, a sudoeste com o Sapoti (que faz parte do Complexo Frei Calixto) e ao norte com o próprio Outeiro da Glória, conforme é possível verificar no mapa 09.

- **Olhos D’Água**

Seus limites são o Residencial D’Ville ao norte, à leste o loteamento fechado Gaudi Residencial, ao sul o loteamento Rio da Vila e à sudeste o Outeiro da Glória. O loteamento

⁶² Carlos Augusto Oliveira de Paula é filho de João Carlos Mattos de Paulo, que foi prefeito de Porto Seguro entre 1992 e 1996. Folclórico, ele era famoso por atua de traje de banho (sunga), sendo conhecido popularmente como “João da Sunga”.

Olhos D'Água tem seu TAC datado de 2003, com um total de 565 lotes, dos quais 249 são residenciais, 244 do tipo misto e 72 do tipo comercial. Nenhum lote possui área inferior a 510m². A maior parte dos lotes está ao longo da Rodovia do Trabalhador, importante ligação entre o Complexo Frei Calixto e a BR 367, ao longo da Orla Norte, e também no extremo oeste do Outeiro da Glória, sendo que estes lotes possuem dimensões maiores e, evidentemente, valores mais significativos.

O loteamento está registrado em nome da Belmonte Empreendimentos e Administração Ltda., de modo que sua planta baixa foi elaborada com escala de 1:2000, sofrendo readequação em 2009 para atender ao Plano Diretor Urbano e em 2011 para renovar o alvará.

- **Gaudí Residencial**

Tendo seu TAC datado de outubro de 2015, o loteamento Antoni Gaudí é um loteamento fechado.

O nome do loteamento foi feito em homenagem ao arquiteto catalão Antoni Gaudí, que tem entre suas obras mais ilustres a Catedral da Sagrada Família, na cidade espanhola de Barcelona.

Com um total de 282 lotes de área mínima de 500m² por lote, o empreendimento promete apresentar um padrão social bastante elevado. As ruas recebem nomes de arquitetos brasileiros e mundiais de grande expressão ou de construções consagradas. O memorial descritivo do empreendimento destaca a existência de rotatórias com fontes revestidas de azulejo inspiradas nas formas de Gaudí, poço artesiano em todo o loteamento e esgotamento sanitário baseado em biodigestores ou eco-fossa. Haverá ainda, na área comum, a presença de quadra esportiva e de lazer. Chama a atenção a obrigatoriedade da existência de “nichos” em cada muro, para abrigar os resíduos sólidos domésticos, a necessidade dos tapumes que revestirem as obras serem pintados de verde, qualquer cabeamento externo de energia ou afim seja feita de modo subterrâneo e as taxas de ocupação e utilização em 40% e 70% respectivamente.

A pavimentação completa do empreendimento fica a cargo da própria empresa que se comprometeu a executá-la, bem como a todas as demais benfeitorias, em prazo máximo de cinco anos. Atendendo plenamente ao acordado no TAC e no memorial descritivo, os proprietários de imobiliárias entrevistados acreditam que este deve se tornar o bairro mais nobre de Porto Seguro, superando o Outeiro de São Francisco.

Como loteamento fechado, é de propriedade da BV Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., que o registrou com o nome fantasia de “Gaudí Residencial”. A empresa tem por sócio o administrador Andrea Cavinato.

- **Outeiro de São Francisco**

Outrora conhecido como “Campos de Mangabeiras”, o Outeiro de São Francisco foi instituído como loteamento fechado a partir de outubro de 2010, quando a empresa “Mangabeiras Participações e Empreendimentos e Outros”, instituiu um dos bairros mais nobres de Porto Seguro. O empreendimento conta com um total de 286 lotes, sendo que o menor lote é aferido em 605m², ao custo de médio de três mil reais o metro quadrado sendo, portanto, o bairro de maior valor predial entre as sete imobiliárias consultadas⁶³.

Tabela 2 - Os dez bairros ou loteamentos da Orla Norte de maior valor de metro quadrado de área construída segundo o mercado imobiliário em 2019

	<i>Bairro/Loteamento</i>	<i>Preço médio do metro quadrado de área construída</i>
1	<i>Outeiro de São Francisco</i>	<i>R\$ 3.010,31</i>
2	<i>Paraíso dos Pataxós</i>	<i>R\$ 2.994,33</i>
3	<i>Outeiro da Glória</i>	<i>R\$ 2.890,17</i>
4	<i>Alto do Mundaí</i>	<i>R\$ 2.691,56</i>
5	<i>Taperapuan⁶⁴</i>	<i>R\$ 2.636,97</i>
6	<i>Village 1</i>	<i>R\$ 2.330,92</i>
7	<i>Village 3</i>	<i>R\$ 2.298,01</i>
8	<i>Xurupita</i>	<i>R\$ 2.174,52</i>
9	<i>Village 2</i>	<i>R\$ 1.910,61</i>
10	<i>Vila Pádova</i>	<i>R\$ 1.803,22</i>

Fonte: Elaboração do Autor.

Em relação ao cálculo do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, a prefeitura de Porto Seguro utiliza uma lei, já defasada, de 2005⁶⁵, para estabelecer os valores bases. É importante notar que o valor de referência para o cálculo do IPTU por metro quadrado é

⁶³ A consulta foi feita em relação aos lotes já edificadas, entre os dias 03 de junho e 24 de junho de 2019, no site oficial das imobiliárias: Brasilinvest, Abreu Imóveis, Oseas Brasil, Benedito Imóveis, Lindalvo Imóveis e Remax Unique. Desse modo, loteamentos que ainda não apresentam edificações como o Gaudi não fizeram parte desta relação.

⁶⁴ Muitas imobiliárias não fazem a distinção para efeito de comercialização do bairro Glebas de Taperapuan e Taperapuan, denominando toda essa área simplesmente de “Taperapuan”.

⁶⁵ Lei Municipal 615 de 29 de dezembro de 2005 – Autoriza a elaboração da Planta Genérica de Valores Imobiliários – PGVI, aprova os valores unitários padrão para terrenos e edificações.

baseado em zonas e não nos bairros. Desse modo, utilizando os mesmos bairros ou loteamentos classificados na tabela anterior, desenvolvi a tabela abaixo para classificar os valores de referência do IPTU.

Tabela 3 - Valor do IPTU por metro quadrado segundo o Bairro ou Loteamento em 2005.

	Bairro/Loteamento	Valor do IPTU por metro quadrado em 2005
1	Outeiro de São Francisco	R\$ 35,00
2	Paraíso dos Pataxós	R\$ 120,00
3	Outeiro da Glória	R\$ 35,00
4	Alto do Mundaí	R\$ 35,00
5	Taperapuan ⁶⁶	R\$ 120,00
6	Village 1	R\$ 35,00
7	Village 3	R\$ 35,00
8	Xurupita	R\$ 18,00
9	Village 2	R\$ 35,00
10	Vila Pádova	R\$ 35,00

Fonte: IPTU (2005). Elaboração do Autor.

É possível verificar a grande discrepância existente entre os valores atribuídos pelo mercado imobiliário para o metro quadrado e o atribuído pela prefeitura de Porto Seguro para o cálculo do IPTU, de tal modo que o Outeiro de São Francisco, o bairro/loteamento com maior valor de mercado da Orla Norte possui um dos valores mais baixos de referência para o cálculo de IPTU.

- **Vila Pádova**

Segundo O. B., corretor de imóveis entrevistado, este empreendimento foi feito em um loteamento de Franchesco Rocco. Foi criado por volta de 2010 e é limitado a oeste pelo Complexo Frei Calixto, ao sul pelo loteamento D’Ville, a leste pelo loteamento Juerana e ao norte pelo Golden Garden Mundaí. Segundo o secretário de Desenvolvimento Urbano, o Vila Pádova é o único loteamento fechado que ainda apresenta irregularidades com a prefeitura de Porto Seguro, quanto ao seu processo de implantação. Com o metro quadrado na ordem de dois mil reais, este empreendimento apresenta imóveis com valor absoluto ao custo de meio milhão de reais, evidenciando o alto padrão das construções.

⁶⁶ Muitas imobiliárias não fazem a distinção para efeito de comercialização do Glebas de Taperapuan e Taperapuan, denominando toda essa área simplesmente de “Taperapuan”.

- **Porto Ville**

Localizado no platô ao norte do Outeiro de São Francisco, ainda tem por limite a oeste o loteamento Juerana, a leste a Praia de Curuípe e ao norte as terras de Benedito José Pereira. Apesar do TAC está registrado em maio de 2004, o empreendimento ainda está na fase de implantação, de modo que nenhuma residência foi edificada. Segundo o projeto, estima-se um total de 670 moradores, a uma média de 5 pessoas por unidade habitacional. A expectativa é que seja um empreendimento para a população de alto poder aquisitivo. Chama a atenção o nome das ruas fazendo homenagem ao idioma Tupy.

Com um total de 134 lotes, o Condomínio Fechado Residencial Porto Ville está registrado em nome de Louis Craig Hartman.

- **Praia de Curuípe**

A Praia de Curuípe tem sua ocupação anterior a década de 1980. Conforme o corretor O.B, nessa localidade já existia um pensionato no início da década de 1970, sendo, provavelmente a primeira edificação do bairro. Atualmente, é ocupado por vários empreendimentos hoteleiros e algumas poucas residências. É uma área de planície que compreende a área entre o sopé do platô e a linha de preamar, no sentido oeste-leste. Ao sul é limitada pela foz do rio da Vila e ao norte pela Praia de Itacimirim

Figura 6 - Porto Seguro em 1970: destaque para a primeira construção na Praia de Curuípe.



Fonte: PESSOA, Decio (2013). Porto Seguro: achamento e história através da fotografia.

- **Praia de Itacimirim**

Esta localidade não é propriamente um bairro. Sua área de 626.499m² engloba da linha de preamar até o loteamento Juerana, a oeste. Ao sul, seu limite é o Porto Ville e a Praia de Curuípe. Ao norte, é limitado com o baixo Mundaí e o Golden Garden Mundaí. Esta área está em nome de Benedito José Pereira, um visionário que a adquiriu na década de 1980 com a pretensão de grande valorização. Foi o que ocorreu. A área de 626.499m² está à venda por R\$62 milhões⁶⁷. A única edificação recente é uma casa de shows com o nome de “Transilvânia”, ao norte da propriedade, próximo a foz do rio Mundaí. Contudo, no passado, segundo um importante arqueólogo⁶⁸, foi território de tribos Tupi e de um Engenho de cana-de-açúcar, conforme é possível verificar os respectivos sítios arqueológicos em localização aproximada:

Figura 7- Localização de sítio arqueológico Tupi e de um Engenho na praia de Itacimirim.



Fonte: Elaboração do Autor.

- **Golden Garden Mundaí**

Este empreendimento imobiliário é um grande condomínio fechado que está em fase de implantação. Seu TAC é datado de 2017⁶⁹ e será segmentado em três etapas. A primeira etapa está a noroeste do bairro Aldeias de Mundaí, de modo que as etapas dois e três seguem a

⁶⁷ O lote estava à venda na imobiliária Abreu Imóveis

⁶⁸ Ele argumentou que, por ainda representar vários empresários locais, não gostaria de ter sua identidade revelada.

⁶⁹ Cordialmente concedido pelo Secretario de Desenvolvimento Urbano de Porto Seguro a este pesquisador, incluindo vídeo promocional mostrando o processo previsto de expansão do empreendimento.

oeste, à medida que a etapa inicial for concluída. Ao norte é limitado com o Alto Mundaí, a oeste com o bairro Paraguai e ao sul com o loteamento Juerana e o Praia de Itacimirim.

Em entrevista com o proprietário de uma imobiliária, o senhor O.B, foi possível verificar que ainda no século XX a área era denominada de “Itacimirim Prime”, com objetivo semelhante ao atual. Contudo, o loteamento não avançou em função de uma divergência com o “Pereira”, que se recusou a vender uma pequena faixa de terra que daria acesso direto a BR 367 sem a necessidade de acessar pelo atual Aldeias de Mundaí.

Este loteamento possui a projeção de 984 lotes, situados em 50 quadras, incluindo a edificação de um clube social e pertence à empresa “Soma Itacimirim 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, com o nome fantasia de “Soma Urbanismo”.

- **Aldeias de Mundaí**

O bairro é conhecido popularmente como Baixo Mundaí e surgiu de maneira espontânea, ainda na década de 1980. Seu perímetro contém ao sul a Praia de Itacimirim, a leste o oceano Atlântico, a oeste o Golden Garden Mundaí e o Alto Mundaí e ao norte o Canto da Mata.

O bairro é densamente povoado e conta com lotes mistos entre comércio e residência. Além da presença de hotéis, é comum verificar a existência de “casas de temporada” e duas escolas voltadas para o público de classe média alta: Colégio Mundaí e Centro Educacional Evolução.

Figura 8 - Residencial Topázio próximo ao rio Mundaí.



Fonte: Acervo do Autor. 06 jan. 2019.

No limite sul, percebe-se a edificação de um condomínio fechado de nome “Residencial Topázio” próximo à foz do rio Mundaí, totalizando 40 unidades habitacionais. É

evidente o desrespeito ao recuo mínimo de trinta metros na margem esquerda do curso d'água, ainda que o empreendimento tenha licença ambiental⁷⁰.

- **Alto Mundaí**

Com um total de 606 lotes, o loteamento Alto do Mundaí teve sua ocupação muito próxima do seu TAC, que é datado de 1991. É limitado a leste pelo Aldeias de Mundaí e pelo Canto da Mata Residencial, ao sul pelo Golden Garden Mundaí e ao norte pelo Outeiro de Taperapuan.

Em entrevista com representantes da associação de moradores, ficou constatado o descaso da prefeitura para com o bairro. Equipamentos urbanos de toda natureza são providenciados pela própria associação, inclusive os postes de iluminação pública. Uma queixa bastante presente foi a invasão que o bairro vem sofrendo nos últimos anos, principalmente nos limites sudoeste e noroeste.

Apesar dos mais variados problemas, o bairro é estruturado e conta com equipamentos de lazer comunitários mantidos pela própria associação como quadra de tênis e poliesportiva, além de um bosque próximo a borda da falésia. Assim, considerando apenas a Orla Norte, o Alto do Mundaí tem o quarto metro quadro mais valorizado, com pouco mais de R\$2.600 m².

A empresa proprietária é a Vista Mundaí Spe, do grupo Góes Cohabita Empreendimentos Imobiliários, atualmente denominada de “GcACP S/A”.

- **Mundaí Planície**

O loteamento é limitado ao sul pelo Aldeias de Mundaí, a oeste pelo Canto da Praia, a leste pelo oceano Atlântico e ao norte pelo Glebas de Taperapuan. Ocorre grande predomínio de hotéis e imóveis de alto padrão. Em análise de imagens de satélite Landsat é possível verificar a grande incidência de condomínios fechados e empreendimentos hoteleiros com piscinas.

O Mundaí Planície tem seu TAC registrado em 1998, totalizando 37 lotes sendo da propriedade da Góes Cohabita.

- **Canto da Mata**

O empreendimento é de propriedade da Góes Cohabita Administração, Consultoria e Planejamento Ltda., é limitado, a leste pelo Mundaí Planície, a oeste pela falésia e ao norte

⁷⁰ Licença Ambiental Simplificada LS 2008/091 de 11 set. 2010

pela RPPN Manona⁷¹ e o bairro de Taperapuan. O loteamento Canto da Mata tem seu TAC datado de 2008, com um total de 205 lotes. Ainda em fase embrionária, apresenta um processo de ocupação lento, com algumas poucas residências, estabelecendo-se ao sul do loteamento, próximo ao Aldeias de Mundaí.

O Canto da Mata é considerado o último espaço disponível na planície litorânea da Orla Norte, de modo que as ocupações posteriores vão ocorrer somente nos platôs.

- **RPPN Manona**

Em 03 de setembro de 2001 o presidente do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA criou a Reserva Particular do Patrimônio Natural da Mata Atlântica da Manona, ou simplesmente, RPPN Manona.

A área de sete hectares pertencia a então Fazenda Manona de propriedade da francesa Anne Claire Eldrige, adquirida em setembro de 1986. A área fica situada entre o Outeiro de Taperapuan e o bairro de Taperapuan. Considerando o avanço urbano na Orla Norte, a RPPN Manona é um verdadeiro enclave de formação vegetal em meio ao espaço urbano transformado.

- **Outeiro de Taperapuan**

Limitado ao sul pelo Alto do Mundaí, a leste pelo Canto da Mata e RPPN Mamona, ao norte pelo Xurupita e a oeste pelo Anel Viário, o Outeiro de Taperapuan é um loteamento fechado que tem seu TAC registrado em 2018. Ainda não possui ocupação. O empreendimento está em fase de implantação de arruamento, guaritas e muros. São lotes a partir de 375m², já obedecendo a normativa da nova lei municipal de Loteamentos Fechados⁷².

⁷¹ Apesar do aparente erro de grafia, o nome oficial da RPPN é Manona, por ter sido publicada dessa forma no Diário Oficial.

⁷² Lei Municipal 1284 de 29 de dezembro de 2015 – estabelece normas para instituição de Loteamentos Fechados no Município de Porto Seguro-BA.

Figura 9 - Folder do empreendimento Outeiro de Taperapuan.



Fonte: Acervo do Autor. 06 jan. 2019.

- **Xurupita**

Localizado no platô tendo a oeste o Paraíso Europeu, ao sul o Outeiro de Taperapuan, ao norte o Village 3 e a leste o bairro de Taperapuan, o Xurupita teve sua ocupação simultaneamente ao estabelecimento de seu TAC, em 2004. A ocupação do bairro ocorreu do sul para o norte, a partir de um condomínio fechado, tendo o Anel Viário como divisor. Ao norte do Anel Viário, a ocupação é recente. Vem ocorrendo grande explosão de empreendimentos imobiliários, notadamente de condomínios fechados de apartamentos, formando um verdadeiro complexo de condomínios individuais de apartamentos.

No entanto, a infraestrutura urbana não acompanha o mesmo ritmo de crescimento. A exceção das linhas de transmissão de energia elétrica e do fornecimento de água, todo o resto ainda é bastante precário. Apesar de pertencer ao bairro Xurupita, para diferenciar do condomínio fechado, o mercado imobiliário vem comercializando a área com a nomenclatura de “Alto de Taperapuan”.

- **Taperapuan**

Um dos bairros mais antigos da Orla Norte, sua ocupação iniciou-se a partir de 1995, limitando-se ao sul pelo Canto da Mata e RRPN Manona, a leste pelo Xurupita, a oeste pelo Glebas de Taperapuan e ao norte pelo Village I. No bairro predominam os hotéis e os anúncios de “Aluga-se para Temporada”, evidenciando a grande procura da área pela atividade turística. Recentemente empreendimentos de cunho comercial-alimentar vêm se instalando no local, visando, justamente, essa imensa população flutuante e a baixa oferta deste tipo de serviço na Orla Norte.

- **Glebas de Taperapuan**

Estabelecido entre o Oceano Atlântico a leste, o Mundaí Planície ao sul, o bairro de Taperapuan e o Village 3 a Oeste, e o Paraíso dos Pataxós ao norte, com 123 lotes, o Glebas de Taperapuan é marcado pelo grande número de empreendimentos hoteleiros e pelo principal objeto de estudo deste trabalho: a “Rede de Condomínios Residenciais Tonziro”.

O Glebas de Taperapuan foi loteado pela Coroa Vermelha Empreendimentos Ltda, empresa do grupo Góes Cohabita, em junho de 1995, em um local conhecido como Praia de Taperapuan.

- **Village 1**

O bairro Village 1 é um dos mais antigos da Orla Norte de Porto Seguro, tendo seu Termo de Acordo e Compromisso celebrando em 06 de dezembro de 1983. É limitado a oeste pelos Villages 2 e 3, ao sul pelo bairro de Taperapuan, ao norte pelo Balneário de Taperapuan e a leste pelos bairros Glebas de Taperapuan e Paraíso dos Pataxós. Inicialmente denominado Porto Seguro Village – 1ª Etapa, o Village 1 foi o primeiro bairro planejado da Orla Norte, quicá da cidade de Porto Seguro, utilizando um modelo cartesiano de ocupação. São ao todo 216 lotes com no mínimo mil metros quadrados, distribuídos ao longo de doze quadras. Contudo, com o passar dos anos, ocorreram diversos desmembramentos sendo que o lote padrão na atualidade tem em torno de quinhentos metros quadrados.

O documento prevê o pleno cumprimento do Plano Diretor Municipal e estava em consonância com o Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN) de modo que a taxa de ocupação não poderia ultrapassar 15% do lote, com gabarito máximo de 02 pavimentos e recuo mínimo de dez metros para a rua. Observações *in loco* dão conta de que, ao menos a taxa de ocupação é praticamente ignorada em todos os lotes, sendo que o recuo mínimo verifica-se somente em alguns casos.

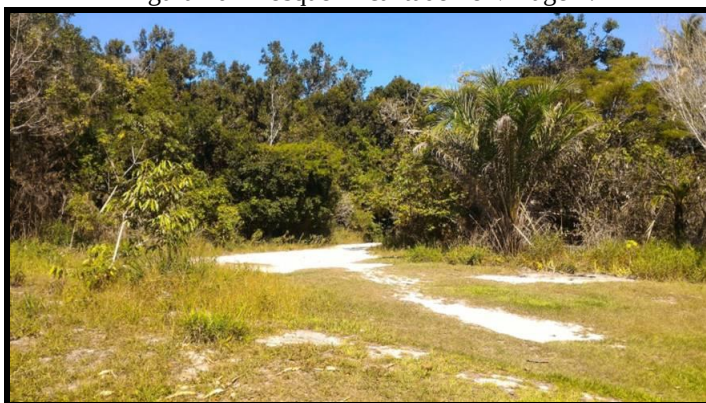
Próximo ao limite norte noroeste do bairro, encontra-se uma área denominada pelos populares de “Bosque Encantado” que é atravessada por um afluente do rio dos Mangues, que em dado momento forma uma lagoa de no máximo dois metros de profundidade. Próximo a esse local, fica um grande descampado entre as árvores.

Segundo o entrevistado R.G. a área era bastante frequentada durante a sua infância e juventude no início dos anos de 1990, sendo considerado local quase perfeito para o lazer. As limitações do local davam-se em função do pouco fluxo de pessoas, da ausência quase total de residências, sendo um local que, não raras vezes, ficava ao sabor da violência. Atualmente o

acesso a carros e motos é proibido ao local, bem como o uso de som alto, fogueiras e o corte de árvores⁷³.

O loteamento inicial foi criado pela Portobello Empreendimentos e Construções Ltda., durante o governo do prefeito Valdívio Gonçalves Costa.

Figura 10 - Bosque Encantado no Village 1.



Fonte: Acervo do Autor. 26 mai. 2019

Figura 11- Bosque Encantado - rio



Fonte: Acervo do Autor. 26 mai. 2019

- **Village 2**

Do mesmo proprietário do Village 1, o “2ª etapa A”, ou simplesmente Village 2, foi erigido quatro anos após o primeiro, tendo seu TAC estabelecido em 1987 e sua ocupação logo em seguida, no alto do platô, limitando ao sul com o Village 3 e ao norte com o Miramar. São ao todo 367 lotes criados nesta etapa, com tamanho mínimo de quinhentos metros quadrados, em 24 quadras de lotes. Nesta etapa, a taxa de ocupação é de 30% do lote, com gabarito máximo de dois pavimentos, seis metros de recuo frontal, três metros de recuo

⁷³ As restrições foram aprovadas por Assembleia da Associação de Moradores do Village (ASPROV) em 20 de março de 2018 e autorizado pela Prefeitura Municipal de Porto Seguro.

de fundo e dois metros de recuo lateral. Os lotes com limites para áreas verdes, o recuo deveria ser de dez metros.

Um antigo morador da região afirma que no início a vegetação predominava e existiam poucas habitações, todas de arquitetura simples. Com a chegada a Veracel Celulose S/A. na região, estabelecendo-se entre os municípios de Eunápolis e Belmonte, muitos trabalhadores, em especial os altos executivos escolheram o bairro para residir a partir de 2002⁷⁴. Com isso, o bairro passa apresentar residências de alto padrão, em especial na borda da falésia e na avenida principal – uma das poucas com pavimentação no bairro.

Também criado pela Portobello Empreendimentos e Construções Ltda., durante o governo do prefeito Valdívio Gonçalves Costa.

- **Village 3**

Durante o governo do prefeito José Ubaldino Pinto, o “Baiano”, em 1992, a mesma construtora dos Village 1 e 2 edificou o “Porto Seguro Village – 2ª etapa B”, ou simplesmente Village 3, ao sul do platô. São 356 lotes nesta etapa, com tamanho mínimo de quinhentos metros quadrados, em 15 quadras de lotes. As taxas de ocupação, recuos e gabaritos de construção, bem com os tipos de construção obedecem as mesmas regras do Village 2.

Em entrevista realizada com o morador C.M., foi ressaltado que os TACs dos Villages 1, 2 e 3, vetam a construção de mais de uma residência familiar por lote ou, ainda, de prédios de apartamentos de habitação coletivo. Contudo, em visita realizada no empreendimento entre os anos de 2010 e de 2019 percebe-se claramente que muitas das normas estabelecidas no TAC foram descumpridas, desde a taxa de ocupação e, até mesmo, a construção de prédios de apartamentos em um único lote. Infelizmente, nenhum dos TAC estabelecidos entre a Portobello Empreendimentos e Construções Ltda. e a Prefeitura de Porto Seguro determina a obrigatoriedade de pavimentação das ruas por parte da construtora. Sendo o número expressivo de buracos bem como de alagamento das ruas as principais queixas dos moradores em relação ao empreendimento.

Apesar de nenhum dos três TAC estabelecerem claramente o objetivo do loteamento ser fechado, é possível concluir que essa hipótese foi levantada pela empresa em função das

⁷⁴ A empresa começou como Veracruz Florestal, então subsidiária da Odebrecht, adquirindo terras no Sul da Bahia a partir dos anos 1991 para o plantio de eucalipto. A licença ambiental foi obtida em 1996, dois anos depois passou a ser denominada de Veracel Celulose S/A. Em 2001 foi o início da construção do Terminal Marítimo de Belmonte (TMB). Em 2004 foi o início das obras da Fábrica de modo que em 2005 a empresa começou a produção. Disponível em: <<http://www.veracel.com.br/sobre-a-veracel/>>. Acesso em 02 set. 2019.

guaritas instaladas na entrada do Village 1 e no sopé da ladeira que fornece acesso aos Villages 2 e 3, e ainda de alguns poucos muros limitando o Village 3 ao bairro Xurupita.

- **Paraíso dos Pataxós**

O TAC foi celebrado em setembro de 1990 entre a prefeitura e a Góes Cohabita. Segundo entrevista feita com os representantes da associação dos moradores (AMPPPA), os primeiros imóveis foram feitos em março de 1993. Considerando que todo o bairro fica na margem direita do rio dos Mangues, foi desenvolvido em área de vereda e de várzea, portanto, Área de Preservação Permanente (APP) sendo a ocupação considerada irregular. Além disso, por ser uma área naturalmente alagada, foi grande o aterro realizado, mas que não impede as inundações em períodos chuvosos. Conforme entrevista com R.G. no início da ocupação do bairro, a quantidade de espaços ermos era convidativa a prática criminosa. O bairro era a principal rota de acesso para o “Bosque Encantado” que existe no Village 1, de modo que a ocupação rarefeita e a vegetação densa acabava por estimular as ações violentas, em especial os crimes de furtos e roubos. São ao todo 285 lotes com 585m² de área mínima. Entretanto, com o passar do tempo, diversos desmembramentos foram realizados, de modo que é indeterminada a metragem mínima atual.

Neste bairro, está um dos primeiros condomínios da rede Tonziro, o “Kendall”. Ele não obedece ao padrão arquitetônico desenvolvido nas demais unidades da rede na Orla Norte de Porto Seguro, contudo, a principal característica se mantém: o grande número de proprietários de Minas Gerais, notoriamente da cidade de Governador Valadares⁷⁵. O bairro é essencialmente residencial, com algumas poucas unidades comerciais. Neste bairro é comum encontrar anúncio de “Casa de Temporada”, revelando a procura pela população flutuante. A proximidade com a praia e com uma tradicional barraca de praia certamente contribui para isso.

- **Balneário de Taperapuan**

Tendo por proprietário o senhor Lucas Reis, o loteamento teve sua ocupação datada de 1988. É tradicionalmente conhecido como “Riacho Doce”, por ser o nome de um Hotel que existia próximo a um afluente do rio dos Mangues. O bairro é essencialmente residencial, limitado ao sul pelo Village 1, a leste pelo Paraíso dos Pataxós ao norte pela várzea do rio dos Mangues e a oeste pelo Miramar, com poucos empreendimentos comerciais. A falta de

⁷⁵ Por ser uma das questões centrais deste trabalho, esta problemática será trabalhada em maior profundidade no Capítulo 3: A dinâmica residencial Tonziro.

pavimentação asfáltica é notória, a única exceção é um trecho da rua do Telégrafo que transita no limite do bairro com o Paraíso dos Pataxós e fornece acesso ao bairro Miramar.

Praticamente não há condomínios neste bairro, sendo majoritariamente de casas individuais. Também participa da indústria do turismo, mas de forma mais discreta, com eventuais locações de temporada por moradores permanentes.

- **Miramar**

Segundo o proprietário da Imobiliária Oseas Brasil, o Miramar é o bairro mais antigo da Orla Norte de Porto Seguro, tendo seu TAC estabelecido no ano de 1980. Contudo, ao mesmo tempo em que é o bairro mais antigo estabelecido por lei, é um dos mais recentes quanto à ocupação, sendo datada do final de 2018, quando ocorreu a construção da primeira residência.

Atualmente, o local foi incorporado pelo grupo Vitória da União e passou a se chamar Vitória Tênis Miramar. O empreendimento promete entregar um bairro moderno, com ruas pavimentadas, lotes de no mínimo quinhentos metros quadrados e infraestrutura completa de saneamento básico e de lazer. O acesso ocorre através do bairro Balneário de Taperapuan ou pela Aldeia Pataxó Reserva da Jaqueira. Por ser área de livre trânsito, este loteamento não pode ser fechado. O alto preço dos lotes e a ampla propaganda feita pelo empreendimento sugerem que o bairro tende a se tornar de alto padrão, apesar da lenta ocupação.

Com essa breve caracterização espacial dos bairros existentes na Orla Norte de Porto Seguro é possível concluir que a ocupação recente tem início na Praia de Curuípe, ainda na década de 1970. Mas, os primeiros loteamentos obedecendo a um ordenamento cartesiano são estabelecidos na década de 1980 com o Miramar (1980) e o Pereira (1980), Aldeias do Mundaí e Praia de Itacimirim (198?), Village 1 (1983), Fazenda Manona (1986), Village 2 (1987) e o Balneário de Taperapuan (1988).

Mapa 3 - Mapa dos bairros estabelecidos na área de estudo até a década de 1980



Fonte: Google Earth Pro 2019. Elaboração do Autor.

O sentido da ocupação tem início do norte para o sul, a exceção do bairro Aldeias do Mundaí, que se desenvolve próximo praia de Mundaí.

Na década de 1990, a direção da ocupação da Orla Norte dialoga entre o sul e o norte, com predomínio da planície litorânea a exceção do Alto Mundaí e Village 3, no platô. Desse modo, nesta década foram consolidados os bairros do Paraíso dos Pataxós (1990), Alto Mundaí (1991), Village 3 (1992), Taperapuan (1995), Glebas de Taperapuan (1995) e Mundaí Planície (1998).

Mapa 4 - Mapa dos bairros estabelecido na Orla Norte na década de 1990



Fonte: Google Earth Pro 2019. Elaboração do Autor.

Tendo ocupado quase toda a planície próxima a praia, o mercado imobiliário avança para o interior. A única exceção de planície a ser ocupada é o Canto da Praia (2004) que está em processo de ocupação. Os demais bairros e localidades avançam sobre os platôs com o Rio da Villa (200?), Outeiro da Glória (2000), Olhos D'água (2003), Xurupita (2004) e Outeiro de São Francisco (2007). Apesar do TAC do Porto Ville ter sido celebrado em 2004, a sua ocupação ainda não teve início.

Mapa 5 - Mapa dos bairros estabelecidos na Orla Norte na década de 2000.



Fonte: Google Earth Pro 2019. Elaboração do Autor.

Por fim, nesta última década, o sentido da ocupação ocorre do leste para o oeste, avançando sobre o platô em direção aos bairros periféricos, Vila Padova (2010), Antonio Gaudí (2015), Golden Garden Mundaí (2017) e o Outeiro de Taperapuan (2018) – sendo que estes dois últimos ainda não deram início ao processo de ocupação.

Mapa 6 - Mapa dos bairros estabelecidos na Orla Norte na década de 2010.



Fonte: Google Earth Pro 2019. Elaboração do Autor.

Desse modo, todos os bairros da Orla Norte estão constituídos da seguinte forma:

Mapa 7 - Mapa da área de estudo e o avanço da ocupação urbana através dos anos.



Fonte: Google Earth Pro 2019. Elaboração do Autor.

Como é possível verificar no mapa apresentado, a última fronteira imobiliária da Orla Norte é o terreno do “Pereira”, que apesar de ter sido registrado na década de 1980, ainda apresenta um valor absoluto bastante significativo, de tal sorte que as incorporadoras e imobiliárias já buscam novos lotes em áreas periféricas da cidade ao longo da BR 367, sentido Eunápolis. Prova disso é a presença de novos loteamentos nas proximidades da Universidade

Federal do Sul da Bahia e da sobrevalorização de lotes em bairros como Cambolo, Porto Alegre, Mirante e Parque Ecológico.

Considerando o exposto, é possível sintetizar as informações coletadas na seguinte tabela:

Quadro 1- Tabela síntese dos bairros da Orla Norte de Porto Seguro com base na origem, propriedade e número de lotes.

Bairro	Origem	Proprietário	Nº de Lotes
Outeiro da Glória	2005	Grupo Caop	623
Outeiro de São Francisco	2007	Mangabeiras Participações e Empreendimentos	286
Olhos D'água	2003	Belmonte Empreendimentos e Administração	565
Antoni Gaudi	2017	BV Construções e Empreendimentos	282
Vila Pádova	2010	Franchesco Rocco	Sem dados
Aldeias de Mundaí	198?	Sem dados	Sem dados
Alto Mundaí	1991	Góes Cohabita	606
Taperapuan	1995	Góes Cohabita	Sem dados
Xurupita	2004	Sem dados	Sem dados
Village 1	1983	Portobello	216
Village 2	1987	Portobello	367
Village 3	1992	Portobello	356
Balneário de Taperapuan	1988	Lucas Reis	-
Paraíso dos Pataxós	1990	Góes Cohabita	285
Miramar	1980	Grupo Vitória da União	-
Fazenda/RPPN Manona	1986/2001	Annie Claire Eldrige	1
Outeiro de Taperapuan	2018	André Luiz dos Santos e Sandro Jezler Galvão	-
Canto da Mata	2008	Góes Cohabita	205
Praia de Curuípe	1970	Grupo Caop	-
Praia de Itacimirim	1980	Benedito José Pereira	1
Porto Ville	2004	Louis Craig Hartman	134
Rio da Vila	2000	Sem dados	-
Golden Garden Mundaí	2017	Soma Itacimirim 1	984
Mundaí Planície	1998	Góes Cohabita	37
Glebas de Taperapuan	1995	Góes Cohabita	128

Fonte: Elaboração do Autor.

A análise feita na área de estudo deste trabalho permite afirmar que o espaço urbano da Orla Norte de Porto Seguro está sendo produzido a partir incorporação de fazendas ao meio urbano com o estabelecimento de loteamentos que podem (ou não) serem divididos em glebas e posteriormente em lotes. Em estudos anteriores realizados na cidade mineira de Viçosa, verifiquei que o fenômeno da autossegregação predominava em condomínios residências que chamei de pseudocondomínios pelo fato de se constituírem por loteamentos com tamanho significativo, quase sempre de casas com infraestrutura satisfatória, mas individuais, sem o instituto da fração ideal que realmente configura legalmente o condomínio.

No entanto, eram delimitados e tinham suas entradas limitadas por guaritas, com outras características e operando como se fossem condomínios.

No presente trabalho, a exemplo de Negri (2009), encontrei empresas incorporadoras que subdividiam e retalhavam as áreas de fazendas que assumiam características de “bairros” ou loteamentos, de diferentes tipos, com maior ou menor grau de abertura e livre trânsito. Os loteamentos surgem, sobretudo, nos platôs que, por serem planos não apresentam a necessidade de aterros. Neles se formam pseudocondomínios fechados, de tamanho razoável, com destaque para o Outeiro da Glória, Antoni Gaudi, Golden Garden Mundaí, Xurupita e o Miramar. Nestes casos, as moradias são compostas por casas, que ocupam lotes que variam entre trezentos e setecentos metros quadrados e não em fração ideal, como a literatura determina que seja em um condomínio. Estes pseudocondomínios são bem estruturados, com ruas largas e arborizadas. Apresentam calçamento regular e espaços comuns variando entre ciclovias, mercado, academia e clube com piscina. Na planície litorânea, loteamentos foram transformados em bairros abertos como o Village I, Paraíso dos Pataxós, Aldeias do Mundaí e Balneário de Taperapuan, com a comercialização de lotes inicialmente variando entre 500 e 1000 metros quadrados⁷⁶. Alguns, como o Paraíso dos Pataxós, embora não seja limitado por guarita e muros, apresenta um desenho que se assemelha ao pseudocondomínio por ter apenas uma entrada e todas as suas ruas terminarem em pequenas praças sem saída. O bairro possui áreas comuns (praça, lago) e área destinada ao comércio (supermercado e farmácia, lanchonete etc.) – ainda que os proprietários não tenham uma fração ideal como em um condomínio. No processo de loteamento, algumas firmas de empreendimentos imobiliários adquiriram grandes lotes nos quais construíram “mini” condomínios de dois a vinte apartamentos, com uma única rua que se confunde com o estacionamento, além de uma área de lazer que se limita a um jardim ou piscina e churrasqueira – em empreendimentos mais elaborados. Situação semelhante encontra-se no bairro Village I, que chega a apresentar uma guarita que dá acesso à rua principal do bairro, ainda que esteja desativada. O bairro Balneário de Taperapuan (conhecido popularmente por Riacho Doce) também se assemelha a um pseudocondomínio por apresentar uma única entrada com poucas ruas e uma área central marcada por uma praça e alguns estabelecimentos comerciais. Outros loteamentos como o Glebas de Taperapuan e o Mundaí Planície foram subdivididos em glebas dando origem ao vasto complexo hoteleiro e a pequenos condomínios fechados. Foi nesse ambiente que a Rede

⁷⁶ Para tanto, com alto custo ambiental, foi necessário o aterro de brejos e alagados ao longo da várzea do rio dos Mangues e do rio Mundaí, deteriorando todo um ecossistema e afetando atividades artesanais como a cata do guaiamum. Além disso, a Mata Atlântica foi desmatada de forma predatória utilizando técnicas criminosas como o “correntão” para acelerar o processo.

Tonziro⁷⁷, como veremos no capítulo 3, desenvolveu sua dinâmica de construção de pequenos condomínios nos grandes lotes dos loteamentos..

O desenvolvimento destes loteamentos, bairros, psudoscondomínios, hotéis e pseudos-hotéis estão diretamente associados à atividade turística que é atraída pela grande beleza cênica das praias bem como aos verdadeiros complexos de lazer que se tornaram os restaurantes e casas de show à beira-mar, comumente denominados de “Barracas de Praia”.

2.2.1 As Barracas de Praia

As Barracas de Praia são bares ou restaurantes localizados na areia da praia e, principalmente, na faixa de restinga. Há aquelas de pequeno porte, com serviços limitados a refeições e bebidas enquanto que as de grande porte ofertam, também, atrações musicais e lancha-aeróbica – atraindo, dessa forma, intensa atividade turística. Esses empreendimentos possuem uma relação de sinergia com o objeto de estudo deste trabalho por atrair e condicionar a ocupação turística ao longo da Orla Norte próximo aos grandes complexos de lazer, notadamente as barracas da Axé Moi e Toa Tôa.

Estas duas últimas grandes barracas estão localizadas entre os bairros de Glebas de Taperapuan e Mundaí Planície, estimulando a demanda que faz com que esses bairros tenham grande oferta de residências para uso ocasional pela população flutuante. A demanda por esse tipo de habitação contribuiu para proliferar condomínios de apartamentos e hotéis, com destaque para o objeto de estudo deste trabalho: a Rede de Condomínios Residenciais Tonziro. A alta concentração dessa população flutuante, por sua vez, estimulou o crescimento de tais barracas e das atividades de grandes espetáculos na Arena Axé Moi, e de shows em cada grande barraca que se intitulam “complexos de lazer”.

De modo a atender aos interesses do capital, a paisagem natural vem sendo suprimida. Tal fato é um paradoxo uma vez que a paisagem natural se apresenta como uma renda monopolista, na acepção de Harvey (2005), sendo, portanto, uma das principais motivações para atrair a atividade turística. O intenso desmatamento na planície litorânea praticamente erradicou os remanescentes de Mata Atlântica. Tal fenômeno vem ocorrendo e potencializando também na faixa de restinga, que além de ser Terreno de Marinha⁷⁸ é

⁷⁷ A Rede Tonziro especializou-se na construção e locação dos apartamentos em seus condomínios, porém sem pagar os tributos próprios da hotelaria. Daí a alcunha de pseudos-hotel. Este fato será trabalhado em profundidade no capítulo 3.

⁷⁸ De acordo com o Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, a referência para essa demarcação é a Linha do Preamar Média (LPM), que considera as marés máximas do ano de 1831. A partir desta linha, são contados 33 metros em direção ao continente, abrangendo, no caso de Porto Seguro, todas as barracas de praia, a rodovia federal BR 367 e parte de alguns imóveis.

considerada Área de Preservação Permanente (APP), portando inviolável, salvo quando de relevância pública e social. Isso gerou um conflito entre o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), Ministério Público (MP) e os proprietários das barracas de praia. O IPHAN e o MP adotam uma postura semelhante ao que ocorreu na capital baiana, quando em 2010 todas as barracas de praia foram demolidas. Os empresários, alguns dos influentes políticos locais, promoveram uma verdadeira batalha judicial na tentativa de prorrogar ao máximo a decisão derradeira. Enquanto protelavam o processo com recursos infundáveis, buscavam apoio da população local, sobretudo de baixa renda, alegando que gerava impostos e, especialmente, empregos.

Neste contexto, considerando todas as limitações legais para a edificação das barracas de praia uma alternativa foi encontrada ao classificar esses empreendimentos como de “relevância pública e social”⁷⁹. Para dar maior solidez a esse processo o Plano Diretor Urbano (PDU) de Porto Seguro ratificou essa normativa admitindo transformações na paisagem natural desta área, classificada como APL 1, quando para atividade esportivas ou de lazer.

Desse modo, as barracas de praia apropriaram-se do ecossistema de restinga, afetando a dinâmica ambiental a ponto de exigir intervenção do Ministério Público (MP) a fim de garantir a qualidade dos serviços prestados bem como a máxima harmonização ambiental possível.

Com apoio do IPHAN e do IBAMA, a Secretaria do Meio Ambiente de Porto Seguro celebrou um TAC entre os empresários das barracas de praia e o MP. Apesar do TAC ter sido elaborado de forma individual, algumas considerações eram comuns a todos, tais como a proibição de limitar o acesso à praia e o tamanho máximo dos empreendimentos.

É interessante considerar que parcelas da sociedade porto-segurense têm nas barracas de praia ponto fundamental para geração de emprego e renda, seja atuando diretamente nas barracas ou mesmo através do trabalho informal ao comercializar os mais variados produtos com os frequentadores destes estabelecimentos. Por conseguinte, qualquer intervenção do poder público, sobretudo objetivando a harmonização ambiental, nas barracas de praia, é visto com reticências por parcelas da sociedade.

Assim, o Termo de Ajuste de Conduta (TAC) foi celebrado entre o Ministério Público Federal (MPF) na pessoa do Procurador da República Dr. Fernando Zelada e o Município de Porto Seguro, representado pela Prefeita Claudia Silva Santos Oliveira, em 19 de setembro de 2018, com o objetivo de preservar o patrimônio histórico e artístico nacional, bem como a

⁷⁹ Art. 6º, XX, da Lei Complementar nº 75/93.

proteção das praias existentes na Orla de Porto Seguro e ainda manter a atividade das barracas de praia. Subsequentemente, e de forma absolutamente inédita no país, no dia 31 de julho de 2018, iniciaram-se as tratativas para a readequação de algumas barracas de praia na Orla Norte do município de Porto Seguro.

O IBAMA⁸⁰ apontou, então, as melhorias ambientais necessárias através do Serviço de Apoio Ambiental de Eunápolis, na pessoa do analista ambiental Lucas Mendoça da Mota. Inicialmente, o órgão federal enumerou os impactos ambientais ocasionados por esses empreendimentos de praia:

1. Desmatamento da Mata Ciliar (APP);
2. Ocupação de restinga e margens de rio (APP)
3. Poluição e assoreamento da foz dos rios que desembocam nessa faixa;
4. Poluição da restinga com resíduos sólidos urbanos, restos de podas e entulhos da construção civil;
5. Supressão da vegetação nativa com a implantação de espécies exóticas, como coqueiros e amendoeiras;
6. Compactação e impermeabilização do solo;
7. Modificação e destruição de habitats da fauna de restinga;
8. Pisoteio e morte da fauna de restinga;
9. Aterramento de áreas úmidas;
10. Deposição de material mineralógico.

Além destes impactos, em observação *in loco*, é possível verificar a presença de poluição sonora e visual, bem como o descarte não raras vezes irregular de efluentes e óleos de cozinha de forma totalmente inapropriada. Além disso, muitos destes impactos ocorrem de forma concomitante, potencializando seus efeitos deletérios.

Dessa forma foram feitas doze propostas condicionantes para a permanência das barracas, equipamentos de praia e afins:

1. Não será permitida a supressão da vegetação nativa, exceto quando autorizado por órgão competente;
2. O acesso à praia teria que ser livre a todos, sem distinção e sem qualquer placa, aviso ou cerceamento que restrinja ou que conceda exclusividade de acesso e permanência na praia;

⁸⁰ IBAMA (2015). MEM. 02519.000108/2015-82. Serviço de Apoio Ambiental de Eunápolis-BA.

3. Não seria permitida a construção de caráter permanente ou provisório dentro do leito dos cursos d'água ou na sua faixa marginal;
4. As barracas com área superior a 2000m² deveriam ter seus sistemas de esgotamento sanitário interligados às instalações sanitárias da rede pública;
5. O óleo comestível utilizado seria destinado a projetos de reutilização;
6. Não seria permitida a implantação de novas barracas ou reformas que envolvam a ampliação daquelas já existentes;
7. As áreas sob o embargo dos órgãos competentes deveriam ser recuperadas;
8. As áreas abandonadas, sem construção, seriam recuperadas com vegetação nativa, a título de compensação pelo exercício das atividades das barracas existentes;
9. Novas autorizações seriam feitas somente por órgãos competentes após prévia análise da ausência de embargos;
10. A área de praia não poderia ser ocupada por estruturas fixas, provisórias ou permanentes, sendo permitidas somente mesas, cadeiras, guarda-sol que sejam móveis, sempre permitindo o livre trânsito de pessoas;
11. Estruturas permanentes de alvenaria se limitariam a cozinhas e banheiros, localizados fora da faixa de praia.
12. Promoveriam a coleta seletiva de lixo.

Considero apropriadas as condicionantes observadas. Contudo, alguns apontamentos penso que sejam pertinentes quanto a condicionante:

Condicionante 2: O livre fluxo de pessoas é fundamental e muitas vezes ignorados pelas principais barracas de praia que limitam ou impedem o acesso de pessoas. Uma em especial, por ser uma extensão do Porto Seguro Praia Resort, limita o acesso a qualquer pessoa não hóspede do empreendimento.

Figura 12 - Placa de atenção aos hóspedes de barraca de praia do Porto Seguro Praia Resort.



Fonte: Acervo do Autor. 21 set. 2019.

Condicionante 4: Causa estranheza a imposição de esgotamento sanitário interligado ao sistema da rede pública somente a barracas superiores a 2000m². O fato de não apontar destino adequado para o esgotamento sanitário de barracas inferiores a essa área, preocupa quanto ao destino inapropriado de efluentes, podendo contaminar a faixa de areia e até mesmo o mar, causando diversos tipos de prejuízos ambientais e a saúde pública, a exemplo do que faz a Barraca do Manito.

Na imagem abaixo é possível verificar a existência de uma manilha de efluentes ao lado da Barraca do Manito:

Figura 13- Manilha de efluentes ao lado da Barraca do Manito na praia de Curuípe.



Fonte: Acervo do Autor. 21 set. 2019.

Condicionante 6. Esta condicionante permite que as barracas antigas, para se adaptarem ao TAC, possam construir em área de restinga a nova barraca para somente depois desativar a anterior, com recuperação posterior da área ocupada. Exemplo claro disso é a Barraca do Gaúcho, que está construindo uma nova instalação na praia de Curuípe, em área de restinga, com anuência do poder público.

Figura 14 - Nova Barraca do Gaúcho sendo edificada na praia de Coruripe



Fonte: Acervo do Autor. 30 ago. 2019.

Condicionante 8: Em observação in loco, é possível verificar a recuperação de algumas áreas, ainda que limitadas e de forma tímida.

Figura 15- Área sendo isolada para recuperação de vegetação natural ao lado da barraca do Porto Seguro Praia Resort.



Fonte: Acervo do Autor. 21 set. 2019.

Condicionante 11. Esta condicionante está claramente sendo ignorada pela maioria das barracas de praia em processo de remodelagem.

Figura 16 - Barraca do Manito - Praia de Coruripe.



Fonte: Acervo do Autor. 21 set. 2019.

Além dessas condicionantes observadas, o IBAMA ainda propõe a recomposição da mata ciliar, desocupação das APP, programas de despoluição dos rios, recomposição da vegetação nativa, a redução da área construída de empreendimentos de grande porte e a elaboração de um Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD em acordo com a legislação vigente.

O IPHAN – mesmo manifestando claramente a não concordância com a existência das barracas de praia⁸¹ – elaborou o ofício 012/15 de modo a estabelecer as novas condicionantes que deveriam integrar ao TAC.

As condicionantes estabelecidas pelo IPHAN foram:

1. Só é viável a implantação das barracas de praia em trechos, fora da praia, em zonas de transição entre a restinga e a rodovia federal BR 367, quando a faixa de ocupação possuir no mínimo o dobro da área do empreendimento;
2. Cores fortes e chamativas deverão ser evitadas. Revestimentos com tonalidades naturais, tons pastéis ou terrosos, que auxiliam na integração do empreendimento com a paisagem são aceitáveis;
3. Nos empreendimentos deve-se priorizar a predominância de elementos vazios (esquadrrias) sobre os fechados (paredes e cobertura);
4. Não é permitida a ocupação da faixa de areia ou de vegetação rasteira (restinga);
5. Deve-se manter ou enriquecer a vegetação de porte, área não passível de ocupação;
6. Somente intervenções térreas;
7. O equipamento deve ser agrupado em único bloco;
8. Vetada a construção de equipamentos de grande porte, ou seja, imóveis que além de possuírem mais de 50% da sua área interna dedicada aos clientes, possui mais serviços além do suporte do uso a praia (heliporto, piscina, palcos etc.);

Um exemplo interessante é a barraca de praia Toa Toa, na praia do Mundaí, que desrespeitaria a quase todos os condicionantes, como é possível verificar na imagem aérea abaixo:

Figura 17- Barraca Toa Toa



Fonte: SMO-PMPS, 2014.

⁸¹ O IPHAN, no despacho nº 022/15, em 17 de abril de 2015, cita diversas leis como a própria Constituição Federal de 1988 e até mesmo o Livro de Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico – livro esse onde a Orla de Porto Seguro se encontra devidamente registrada no nº 62 em 01 de março de 1974 – para fundamentar sua negativa em relação a ocupação da restinga e das praias da Orla Norte.

A imagem aérea permite concluir que as condicionantes 1, 2, 3, 4 e 8 condenam a existência da barraca tal qual ela se apresenta.

A barraca ocupa tanto a praia quanto a faixa de restinga, a faixa de ocupação é bem inferior ao dobro do empreendimento, é comum o uso de cores fortes como o azul, predominam os elementos fechados (entre a rodovia BR 367 e a praia) e é classificada como grande porte.

Segundo o advogado S.B., a barraca de praia Toa Toa, juntamente com a barraca Axé Moi (os dois maiores empreendimentos do gênero na Orla Norte de Porto Seguro) conseguiram liminar que impede a sua demolição ainda que não se readéque ao TAC. O fator motivador para tanto, além do grande capital, está na força política, sobretudo no cenário local, dos proprietários desses empreendimentos.

Em relação aos demais empreendimentos, o TAC foi celebrado de forma particular e única, de tal sorte que, apesar de possuírem projetos arquitetônicos ímpares, os elementos aqui destacados não sejam desrespeitados pelos proprietários. Entretanto, os trabalhos de campo realizados entre julho e setembro de 2019 atestam que muitos destas condicionantes não estão sendo respeitadas.

Condicionante 1, 4 e 5: Barraca do Gaúcho, praia do Curuípe.

A imagem abaixo foi registrada em 09 de setembro de 2018, na praia do Curuípe. Nela é possível observar ao fundo a restinga e a vegetação de porte (árvores)

Figura 18 - Praia de Coruripe em 09 de setembro de 2018



Fonte: Acervo do Autor. 09 set. 2018

A imagem a seguir foi feita em 21 de setembro de 2019, praticamente no mesmo ponto.

Figura 19- Praia de Coruripe em 21 de setembro de 2019



Fonte: Acervo do Autor. 21 set. 2019.

Apesar de estar em fase inicial de construção, a nova Barraca do Gaúcho desrespeita totalmente os condicionantes acima elencados: a faixa de ocupação não possui no mínimo o dobro da área do empreendimento; está ocupando a faixa de vegetação rasteira (restinga) e a vegetação de porte está claramente sendo derrubada, ao invés de ser preservada e expandida.

Condicionante 3 e 4: Barraca Colher de Pau, praia do Mundaí.

As fotografias abaixo foram feitas em 21 de setembro de 2019 na praia do Mundaí.

Figura 20- Readaptação da Barraca Colher de Pau na praia do Mundaí.



Fonte: Acervo do Autor. 21 set. 2019.

Nela é possível verificar que, apesar de existirem elementos vazios, eles não predominam sobre os fechados e que a área natural de vegetação de restinga vem sendo

substituída pelo paisagismo de espécies exóticas. Considero importante destacar que esta é a única barraca de praia que fixou a planta baixa com os elementos relativos à reforma, ainda que não esteja em total conformidade com o TAC.

Condicionante 7: Barraca do Manito, praia de Curuípe.

Figura 21 - Barraca do Manito na praia de Coruripe.



Fonte: Acervo do Autor. 21 set. 2019.

O equipamento claramente não é integrado a um único bloco, sendo os blocos separados por um deck edificado entre a área de restinga e a praia.

2.3 O Turismo e os domicílios de uso ocasional

Em 1971 surge a primeira Secretaria de Turismo da cidade, no governo de Carlos Alberto Parracho, sendo objeto de deboche para os cidadãos da época, quando não considerada uma extravagância e desperdício de dinheiro público: “Secretaria de Turismo, para turista nenhum” escreve Romeu Fontana, primeiro secretário de turismo de Porto Seguro (2004, p. 11).

Com a inauguração da pavimentação da BR 367 em 1973 para atender a Soletur, o fluxo de pessoas para a cidade de Porto Seguro começa a aumentar, ainda que timidamente. No início eram veranistas do norte de Minas Gerais e alguns *hippies*. A cidade apresentava apenas o hotel Vela Branca (atual Porto Seguro Eco Bahia) – situado na Cidade Alta, atualmente denominada de Cidade Histórica.

Neste momento, surge Moacir Andrade, o primeiro visionário do mercado imobiliário, que vem a adquirir quase 70% de toda orla sul e norte da cidade ainda na década de 1970 (FONTANA, 2004).

A partir dos verões de 1978 e 1979 a cidade passa a investir em atrações musicais de renome nacional, principalmente vinculado à fama do gênero “lambada”, que ganhara o mundo. o que passa a atrair grande número de turistas. Neste período, a cidade desenvolveu a fama de libertinagem, transformando a antiga aldeia de pescadores.

Na década de 1980 a cidade começa a receber grande fluxo populacional, apresentando expressivo crescimento urbano. Primeiramente para o oeste da região central, na planície, edificando bairros como o Manoel Carneiro, Pequi e Areião. Posteriormente, na parte alta da cidade, foram criados os bairros Cambolo, durante o governo de Valdívio Costa.

As pessoas que migravam para Porto Seguro fugindo dos problemas gerados pela praga da “Vassoura-de-Bruxa” que arrasava os cacauzeiros do Sul da Bahia, passam a residir no mais novo loteamento da cidade, denominado de Frei Calixto, ou “Baianão”⁸². O novo bairro, que tem sua gênese à revelia de qualquer tipo de ordenamento urbano, passou a fornecer grande parte da mão de obra do turismo, era eminentemente operário, formado originalmente por quase quarenta mil pessoas. Atualmente é o maior bairro da cidade com uma periferia própria, englobando bairros como Parque Ecológico, Paraguai, Vila Valdete e Vila Parracho, formando o “Complexo do Baianão”.

Grande parte dos moradores dessa área atuam na atividade turística, sobretudo na atividade informal (comércio de varejo na beira da praia de artesanatos à alimentos) e na rede hoteleira em atividades de baixo rendimento.

Ainda na década de 1980 o futuro prefeito de Porto Seguro, João Carlos de Paula, conhecido popularmente por “João da Sunga” passou a ser dono de parte significativa da cidade que ainda não havia sido edificada (FONTANA, 2004). Posteriormente, em 2004, seu filho edificaria um dos mais importantes loteamentos fechados de Porto Seguro, o Outeiro da Glória.

Com as comemorações dos 500 anos do Descobrimento do Brasil (em 22 de abril de 2000), o governo do Estado da Bahia, através dos Programas Regionais de Desenvolvimento do Turismo (PRODETUR), com investimentos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) investiu cerca US\$ 96 milhões, principalmente em obras de infraestrutura urbano, com destaque para as de saneamento básico e drenagem pluvial. Outra obra de destaque foi o Píer Municipal, que melhorou bastante o embarque para os passeios de escunas. Na Cidade Histórica os monumentos e casas foram restauradas⁸³.

⁸² O loteamento foi criado durante o governo do prefeito José Ubaldino, que por ser conhecido popularmente como “Baiano”, teve o bairro apelidado pelo seu superlativo.

⁸³ Até então, o abastecimento de água era feito precariamente por tonéis de água abastecidos no rio da Vila.

Com as obras de saneamento básico, a captação de água passou a ser feita no rio dos Mangues.

Figura 22 - Bica no Rio da Vila



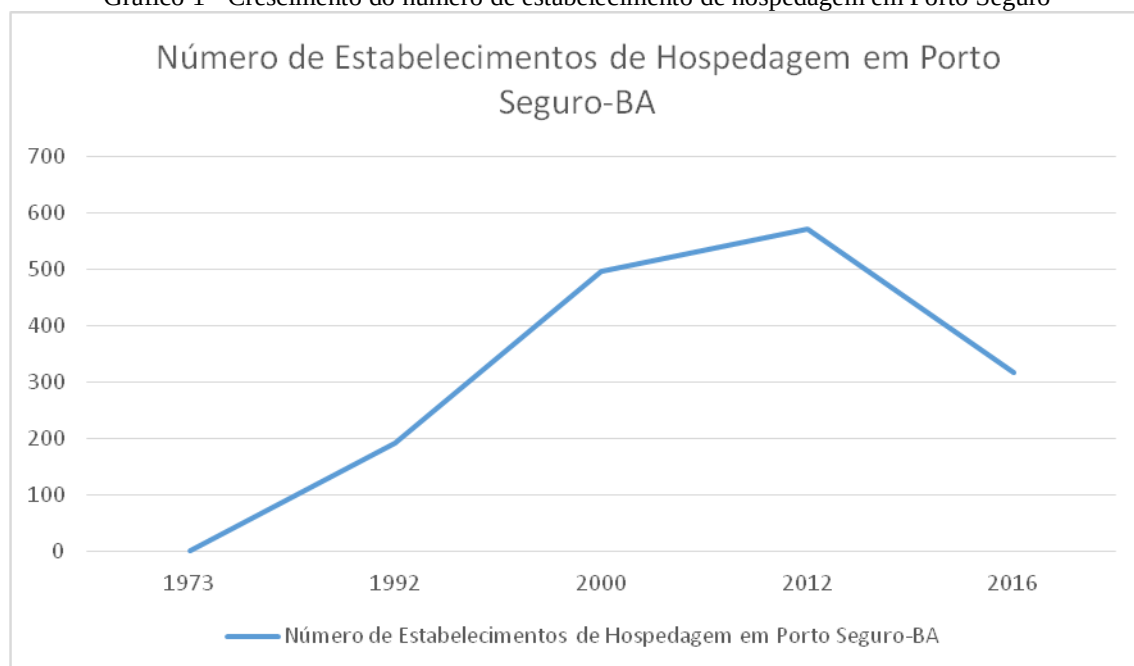
Fonte: PESSOA, Decio (2013). Porto Seguro: achamento e história da fotografia.

Dessa forma, Porto Seguro se transforma em uma “cidade-mercadoria” de forma estratégica e política, com a mercantilização dos espaços voltados a atividade turística no cenário globalizado. Na medida em que cada vez mais os espaços urbanos são destinados à troca (CARLOS, 1999), com o turismo se apresentando como uma nova necessidade que produz como postula Lefebvre (1991), em a virtual urbanização total da humanidade no espaço pós-industrial, redefinindo singularidades espaciais e reorientando o uso com novos modos de acesso, gerando, desse modo, novos fixos e fluxos no espaço urbano.

As transformações que vem ocorrendo com o predomínio da atividade turística em Porto Seguro afetaram as relações sociais, de trabalho e de estrutura urbana. A evolução da oferta dos estabelecimentos de hospedagem foi vertiginoso. Partindo do solitário Vela Branca em 1973 para 193 unidades em 1992, saltando para 497 em 2000, sendo que em 2012 já contava com 572. Dados recentes apontam para uma sensível queda contabilizando 318 (IBGE, 2016) estabelecimentos de hospedagem. Apesar da queda no número de estabelecimentos de hospedagem, ocorreu sensível salto no número de leitos ofertados,

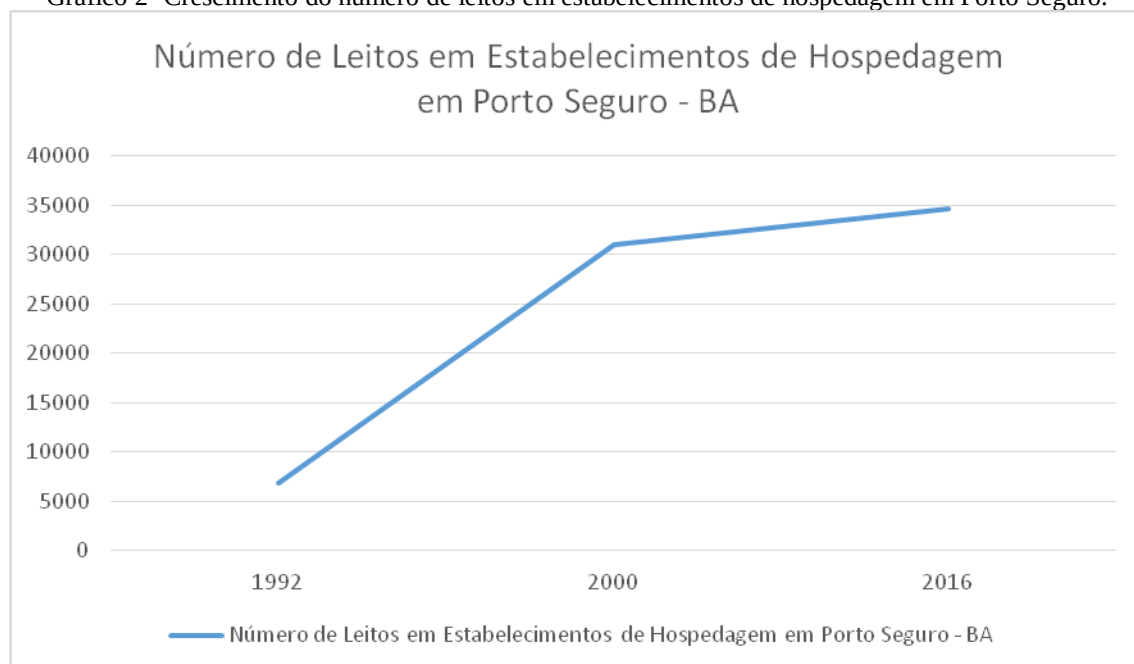
passando de 6.853 em 1992 para 31 mil em 2000 e atualmente aumentando para 34.708 leitos⁸⁴ (BGE, 2016).

Gráfico 1 - Crescimento do número de estabelecimento de hospedagem em Porto Seguro



Fonte: IBGE (2016); FONTANA (2002); PEREIRA (2017). Elaborado por Fabiano Machado, 2019.

Gráfico 2- Crescimento do número de leitos em estabelecimentos de hospedagem em Porto Seguro.



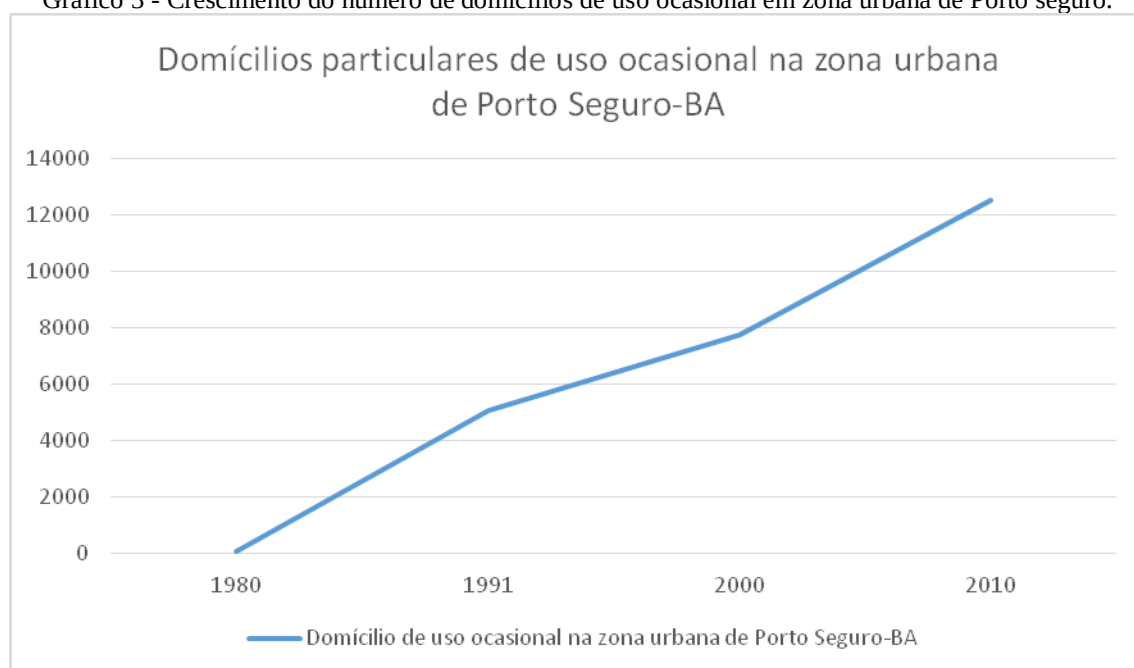
Fonte: IBGE (2016); FONTANA (2002); PEREIRA (2017). Elaborado pelo autor.

⁸⁴ Bem abaixo dos 50 mil leitos estimados pelo representante da Secretaria de Turismo de Porto Seguro, em entrevista realizada em julho de 2019. Cabe destacar a falta de exatidão sobre os dados relativos ao turismo na cidade. Quando questionada sobre o material de propaganda oficial do município que informa o número serviços de hospedagem e de leitos a entrevistada afirmou que são “estimativas junto aos sindicatos”.

É possível postular que a queda no número de estabelecimentos de hospedagem está relacionada ao fechamento de hotéis e pousadas de pequeno porte ou aquisição de hotéis menores por hotéis de grande porte⁸⁵, haja vista a oferta de leitos que continuou a crescer.

Por outro lado, o número de domicílios particulares de uso ocasional vem crescendo consideravelmente. Segundo o IBGE, em 1980 a zona urbana de Porto Seguro apresentava um total de 59 domicílios particulares de uso ocasional, saltando para 5072 em 1991 e no ano de 2000 progrediu para um total de 7.776. Em 2010 este número saltou para 12.547, representando um aumento de 61,97% neste tipo de hospedagem somente nos últimos dez anos.

Gráfico 3 - Crescimento do número de domicílios de uso ocasional em zona urbana de Porto seguro.



Fonte: IBGE (2010). Elaborado pelo autor.

O último censo do IBGE (2010) foi o único a realizar um estudo detalhado da cidade de Porto Seguro segmentando-a em setores. Como a maioria dos setores correspondem a bairros, é possível verificar em quais bairros da área de estudo deste trabalho predominam os domicílios particulares de uso ocasional em maior concentração. Além disso, o mesmo estudo permite afirmar quantas unidades habitacionais de uso coletivo existem em cada bairro. As unidades habitacionais de uso coletivo correspondem a motéis, hotéis, pousadas, casas de repouso e conventos. Considerando que na área de estudo existem apenas hotéis e pousadas dentro desse universo, considero, então, que as unidades de habitacionais de uso coletivo

⁸⁵ Como exemplo destaco a aquisição do hotel Vela Branca pelo Porto Seguro Praia Resort e do Golden Dolphin pelo Portobello.

existentes na Orla Norte referem-se, em sua totalidade, à hotéis e pousadas. Desse modo, a distribuição é feita da seguinte forma:

Quadro 2 - Número de domicílios particulares de uso ocasional e de unidades habitacionais de uso coletivo por setores da Orla Norte de Porto Seguro.

Setor IBGE 2010	Bairros	Quantidade de Unidades Particulares de Uso Ocasional	Quantidade de Unidades Habitacionais de Uso Coletivo
292530305000019	Rio da Vila	11	0
292530305000144	Outeiro da Glória até Mundaí	37	6
292530305000018	Alto do Mundaí	53	0
292530305000016	Aldeias do Mundaí e Xurupita	201	22
292530305000031	Miramar	78	0
292530305000151	Mundaí Planície	167	0
292530305000150 292530305000111 292530305000110	Glebas de Taperapuan	421	18
292530305000114	Village 1	76	5
292530305000015	Village 3 e parte do 2	24	2
292530305000113	Village 2 e parte do 3	43	2
292530305000112	Balneário de Taperapuan	3	1
292530305000014 292530305000061 292530305000109	Paraíso dos Pataxós	282	99

Fonte: IBGE (2010). Elaborado pelo autor.

A exemplo de Tulik (1995) e analisando a tabela é possível verificar que os bairros de Glebas de Taperapuan e Paraíso dos Pataxós são os mais procurados para a comercialização de unidades particulares de uso ocasional, conhecidas popularmente por “Casas de Temporada”. Justamente nestes dois bairros se encontram o objeto de estudo deste trabalho, a rede de condomínios residenciais “Tonziro”.

CAPÍTULO III: A dinâmica comercial da Rede Tonziro

A Rede Tonziro é originária da cidade de Governador Valadares, no estado de Minas Gerais e divide-se em duas áreas: contabilidade e imobiliária. Os proprietários da empresa são o Presidente Edvaldo Antônio de Souza, conhecido popularmente como “Toninho”, e seu filho Renato Luciano de Souza, que atua como Diretor-Geral. Trata-se, aqui, do principal objeto de estudo deste trabalho na área imobiliária, a rede Tonziro Residenciais Ltda. que opera na atividade imobiliária sendo responsável pela edificação de condomínios residenciais nas cidades de Porto Seguro e Santa Cruz Cabrália, ambas na Bahia.

Pensamos poder explicar a dinâmica desta atividade como o sistema de redes previsto por Manuel Castells (1999), classificado como espaços dos fluxos e espaços dos lugares. Neste sentido, os fluxos de informação e, principalmente, de capital se estabelecem através dos lugares de Governador Valadares, os Estados Unidos da América e a cidade de Porto Seguro que se consolidam como nós, ou sítios, formando essa intensa rede. Tal dinâmica tem início ainda nos anos de 1940 que, segundo Jorgensen (2017), quando a Segunda Guerra Mundial, a economia de Governador Valadares foi impulsionada pelo comércio de mica. Esta atividade contribuiu para a chegada de diversas empresas estadunidenses no município mineiro que atuaram, também, na construção da ferrovia Vitória-Minas e do Serviço Especial de Saúde Pública. Esse intenso contato contribuiu para formar o imaginário de que os EUA era a “terra das oportunidades”.

Esta situação passou a motivar os jovens trabalhadores do sexo masculino a iniciarem fluxos migratórios para os EUA, em busca do “sonho americano”, de modo substancial a partir da década de 1960. No início dos anos de 1980, motivados pela crise econômica brasileira da “Década Perdida”, o fluxo de valadarenses intensifica-se com grande destaque para o período entre os anos de 1987 e 1989, estabilizando-se *a posteriori*. É pertinente notar que o fluxo migratório não encerra os laços familiares, pelo contrário, intensifica-os, alimentando novos fluxos futuros, geralmente de cônjuges do sexo feminino (FUSCO, 2000).

A maioria destes migrantes trabalhou com o objetivo de juntar economias e retornar para o Brasil (FUSCO, 2000 e PEREIRA, 2005) de modo a garantir um retorno financeiro sustentável. Sendo a rede Tonziro uma empresa tradicional na cidade de Governador Valadares que compartilhavam dessa história e desta realidade, a empresa passou a buscar oportunidades de negócios para esses investidores. Isso ocorria justamente quando a cidade de Porto Seguro, em franco crescimento econômico, notadamente a partir da década de 1990,

passou a ser uma excelente chance de investimentos com elevado retorno de capital. Dessa forma, segundo o Diretor Geral da rede Tonziro, Porto Seguro passou a ter condições ideais para a edificação dos condomínios fechados, notadamente na Orla Norte da cidade, território que praticamente desconhecia a ganância do capital.

A aposta do grupo em Porto Seguro veio de uma combinação de fatores que envolveram infraestrutura aeroportuária e o conjunto de atrativos que fazem da cidade a primeira colocada no ranking de vendas da operadora de turismo CVC: “Quando estávamos começando, um amigo sugeriu a cidade. Vi que a água do mar era quente, com verão o ano todo, e hoje não tenho dúvidas de que foi a melhor escolha”, enfatiza Renato Souza – diretor geral da rede Tonziro. A Orla Norte, até então ocupada por catadores de guaiamuns e alguns poucos pescadores, bem como com a presença da exuberante Mata Atlântica, emerge como grande potencial para investimentos.

Como vimos acima, foi a empresa Góes Cohabita que iniciou o processo de incorporação e estabelecimento de loteamentos na Orla Norte criando, os bairros do Paraíso dos Pataxós, Glebas de Taperapuan e Mundaí Planície. O primeiro é loteado na margem direita do rio dos Mangues, que sofre constantes alagamentos em função do fluxo da maré. Devido a isso, a área é aterrada prejudicando consideravelmente a prática da coleta de Guaiamuns e iniciando as ações deletérias sobre o território. O segundo e terceiro ignoram por completo um córrego, ainda sem nome, afluente do rio dos Mangues, não respeitando o limite mínimo de trinta metros a partir do curso d’água para ocupações.

A Rede Tonziro aproveitou a oportunidade, passando a se estabelecer sobre estes três loteamentos, em ambos os lados do dito córrego, contribuindo para o considerável desmatamento da floresta nativa e da extinção da cata do guaiamum. A empresa inicia, então, seus trabalhos pelo bairro do Paraíso dos Pataxós, seguindo para o “Glebas de Taperapuan” e “Mundaí Planície” adquirindo lotes nos respectivos loteamentos onde construiriam “condomínios” conforme descreveremos nessa seção. Posteriormente, a empresa ocuparia áreas no distrito de Coroa Vermelha, em Santa Cruz Cabrália e, mais recentemente, no distrito de Arraial d’Ajuda, em Porto Seguro.

Dessa forma, considerando o padrão de ocupação, é possível dividir este processo de transformação do espaço geográfico em três etapas distintas:

A primeira etapa, no bairro Paraíso dos Pataxós em Porto Seguro, ocorreu a construção de quatro residenciais com padrão estético acima do entorno existente no bairro. Os apartamentos foram construídos ao longo do perímetro dos residenciais, com uma pequena área de lazer próximo a entrada e estacionamentos ao centro. Todos os apartamentos foram

construídos objetivando a locação para a população flutuante, tendo por foco os investidores nascidos em Governador Valadares e que residem ou residiam nos EUA. Cabe ressaltar que a Rede Tonziro apenas edificou os empreendimentos, mas não administra nenhum deles.

A segunda etapa emerge partir deste momento, objetivando fornecer um serviço completo aos investidores que muitas vezes não dispõem de tempo ou conhecimento técnico para a administração dos imóveis, a empresa passou a, além de construir, administrar, locar e fornecer a manutenção necessária aos imóveis na condição de locação temporária. Com essa estratégia, foram erigidas as demais residências da rede, localizados em Porto Seguro sede, no bairro de Glebas de Taperapuan e Mundaí Planície, em Santa Cruz Cabrália, no distrito de Coroa Vermelha.

Além disso, o padrão estético dos imóveis evoluiu consideravelmente, com forte alusão a estética das cidades de Denver (Colorado) e Miami (Flórida), ambas nos Estados Unidos da América – local a qual os proprietários visitaram na década de 1990 e os influenciaram no desenvolvimento do padrão arquitetônico.

Para assegurar os serviços ofertados aos investidores e clientes, diversos empregos foram criados contribuindo para a geração de renda para a população e assemelhando-se, desta forma, a vasta rede hoteleira da cidade de Porto Seguro.

A terceira etapa, em Arraial d'Ajuda, apresenta, além das características anteriores, padrão de acabamento superior e piscinas privativas, visando investidores de alta renda.

Desse modo os condomínios residenciais da Rede Tonziro estão distribuídos em:

- Porto Seguro
 - Paraíso dos Pataxós: Kendall, Floridas Residence, Porto das Canoas e Paraíso dos Pataxós.
 - Glebas de Taperapuan e Mundaí Planície: Mont Carmelo, Mont Hebrom, Mont São I, Mont São II, Mont Moriá, Moradas de Israel, Jerusalém I, Resort Mont Sinai, Nazareth e Village do Bosque.
 - Arraial d'Ajuda: Mont Ararat, Monte Gilcade I, Monte das Oliveiras I e Monte das Oliveiras II.
- Santa Cruz Cabrália
 - Coroa Vermelha: Mar da Galiléia e Jerusalém II.

Considerando a área de estudo deste trabalho, faço então um aprofundamento nos residenciais localizados nos bairros de Paraíso dos Pataxós, Glebas de Taperapuan e Mundaí Planície.

3.1 O Início: Paraíso dos Pataxós

Os condomínios residenciais Porto das Canoas, Paraíso dos Pataxós e Floridas Residence foram os primeiros a serem feitos pela Rede Tonziro em Porto Seguro, ainda na década de 1990. O Condomínio Kendall foi edificado já no início da década de 2000 e foi uma transição para os demais empreendimentos da rede. Todos estão localizados no bairro Paraíso dos Pataxós. A organização interna é composta por apartamentos homogêneos que funcionam como casas geminadas em formato duplex, com duas suítes, cozinha conjugada à sala, banheiro social, pequena área de serviço e varanda.

Os imóveis localizam-se no perímetro do loteamento, tendo a portaria e a pequena área de lazer como limite. Ao centro estão os estacionamentos. Essa configuração faz com que cada proprietário tenha uma fração ideal do imóvel, e não um “lote”, configurando um pseudocondomínio.

As áreas comuns de lazer são compostas por uma piscina adulta e outra infantil ambas de vinil – exceto o Residencial Kendall, que possui piscina de azulejo. Aliados a isso, existe uma churrasqueira próxima as piscinas e uma pequena área coberta para. O estacionamento é composto de duas vagas, não cobertas, por imóvel.

As regras são comuns a todos os residentes como a proibição de animais nas áreas comuns e a restrição de entrada de terceiros em número excessivo na área de lazer comum. As decisões relativas ao condomínio são definidas em assembleias, que nem sempre ocorrem nos condomínios, podendo ocorrer até mesmo em outro estado, a exemplo do que o correu no Residencial Kendall, sobre a reforma da piscina.

A arquitetura é simples sem nenhuma alusão aos EUA, como ficou marcado nos demais condomínios da rede. Mesmo sem a opulência das demais unidades recentes, nota-se que o paisagismo é bem cuidadoso tanto na fachada externa quanto nas áreas comuns dos condomínios – destoando dos demais residenciais do bairro – que se destaca pela grande quantidade de domicílios de uso ocasional.

Figura 23 - Cond. Res. Porto das Canoas: área comum.



Fonte: Acervo do Autor. 23 dez. 2019.

O acabamento interno dos apartamentos deixa bastante a desejar, isso reflete nos valores dos alugueis, onde a diária varia entre R\$ 500, na alta temporada, e R\$ 250 a até R\$ 150, na baixa temporada. Estes valores são bem mais módicos do que nos condomínios atualmente administrados pelo grupo Tonziro. A lotação máxima é de oito pessoas. A água, de poço artesiano, e a energia elétrica estão inclusos no valor do aluguel, porém não há controle do consumo de energia como chave magnética, frequente nos imóveis mais recentes administrados pela Tonziro.

Câmeras de segurança, portão eletrônico, interfone e guarita (ainda que vazia) completam os aspectos de segurança⁸⁶. Cada condomínio ainda possui uma “recepção” que é usada pelo zelador. Apesar do pouco uso, já evidenciava um interesse dos proprietários da Rede Tonziro de vender os imóveis objetivando o aluguel de temporada em estrutura semelhante à rede hoteleira.

⁸⁶ Que deixa bastante a desejar: apenas demonstrando interesse em acessar um dos imóveis para aluguel, com poucas informações vagas, pude entrar em todo o espaço e consultar ao menos um dos apartamentos em cada condomínio, podendo fotografar livremente.

3.1.1 Condomínio Residencial Paraíso dos Pataxós

Figura 24 - Entrada do Cond. Res. Paraíso dos Pataxós;



Fonte: Acervo do Autor. 23 dez. 2019.

Sendo fundado em 26 de julho de 1994, sendo o primeiro condomínio construído em Porto Seguro. O residencial leva o mesmo nome do bairro, e foi construído bem no coração do mesmo, em frente a um hotel e ao lado de uma distribuidora de bebidas. O Sr. Fernando, zelador, informou que são 21 apartamentos, dos quais 16 alugam com frequência, cinco não alugam e destes, quatro são moradores permanentes.

A cozinha é bem equipada com bastantes armários, pia, fogão, micro ondas e geladeira. A sala possui sofá de 2 e 3 lugares feitos de alvenaria. Janela e porta de madeira e alguns objetos pendurados na parede completam a decoração da sala. Os banheiros do piso superior apresentam o mesmo problema do degrau existente nos demais condomínios. Os quartos possuem cama de casal e de solteiro, além de armários embutidos, assemelhando-se aos demais condomínios.

Na área externa, há uma piscina adulta e uma pequena piscina infantil, ambas de vinil, ao lado direito em relação à entrada. Uma única churrasqueira, com limitada área coberta e os estacionamentos completam a área de lazer.

3.1.2 Condomínio Floridas Residence

Figura 25 - Entrada do Cond. Res. Floridas Residence.



Fonte: Acervo do Autor. 23 dez. 2019

Localizado ao lado do Condomínio Kendall, na Rua Piraúna 180, foi fundado em 27 de julho de 1994, com 24 apartamentos. As diárias variam de R\$ 500 a R\$ 250 – alta e baixa temporada, respectivamente. Segundo o zelador, Sr. Sérgio, são apenas quatro moradores permanentes e o restante é para aluguel de temporada. O condomínio é administrado pela “Azul Administradora de Bens Eireli”.

Assim como nos demais condomínios os apartamentos foram construídos ao longo da periferia do loteamento com o estacionamento à frente de cada apartamento. Na área central fica um pequeno canteiro com árvores e flores organizado em belo paisagismo. Três árvores de pequeno porte completam a área verde no estacionamento dos primeiros apartamentos do lado direito.

A organização bem como os móveis existentes é muito semelhante ao do Condomínio Residencial Porto das Canoas.

Como nos outros condomínios residenciais desta primeira geração, a área de lazer fica próxima à entrada, do lado esquerdo. Conta com duas piscinas de vinil, sendo uma infantil, pequena de aproximadamente um metro de diâmetro, localizada próxima à única churrasqueira do residencial e uma piscina adulta. Além disso, o espaço de lazer conta com uma área coberta dotada de banheiro e algumas mesas.

Figura 26 - Área de lazer do Cond. Res. Floridas Residence.



Fonte: Acervo do Autor. 23 dez. 2019.

3.1.3 Condomínio Residencial Porto das Canoas

Figura 27 - Entrada do Cond. Res. Porto das Canoas.



Fonte: Acervo do Autor. 23 dez. 2019.

Fundado em 21 de novembro de 1994, conta com 24 apartamentos com uma distribuição de uso bastante interessante: 10 são alugados para temporada e 14 não alugam. Contudo, destes, apenas dois são moradores permanentes, os outros 12 são de pessoas que residem em outros estados e o utilizam como “casa de praia”. Quase todos os proprietários são de Governador Valadares-MG. O zelador é o Sr. Ailton que cuida de todos os problemas relacionados à manutenção bem como gerencia possíveis aluguéis de temporada.

Os apartamentos são padronizados, possuem duas suítes no piso superior. O banheiro de cada suíte possui um degrau entre o local onde fica a pia e o vaso sanitário. Segundo o

zelador é um problema de engenharia decorrente da construção, uma vez que não conseguiram esconder os canos relativos ao vaso sanitário. A cama é antiga, com estrado, pequeno armário embutido e ar condicionado igualmente arcaico, modelo “Janela”.

A cozinha é no piso inferior de conceito aberto, sendo conjugado com a sala, estilo esse conhecido no Brasil como “cozinha americana”. Ela é completa, conta com geladeira, freezer, fogão de quatro bocas, micro ondas, pia, mesa de madeira de seis lugares e armários embutidos. Uma janela e uma porta nos fundos dão acesso à área externa privativa. A sala é composta por um raque e uma televisão de tubo com tela plana. Tem ainda dois sofás de dois e três lugares, duas mesas de canto e um quadro completam a decoração. Nota-se que na ocasião da construção, os móveis, também padronizados, foram encomendados em conjunto, o que certamente favoreceu a negociação de compra em grandes quantidades.

Na área externa, possui uma piscina adulta e uma pequena piscina infantil ambas de vinil, à esquerda da entrada, próxima à portaria. Há uma única churrasqueira e uma pequena área coberta de uso comum.

3.1.4 Condomínio Kendall

Figura 28 - Condomínio Kendall - Entrada.



Fonte: Acervo do Autor. 23 dez. 2019.

Fundado em 08 de janeiro de 2003, conta com 24 apartamentos sendo que 16 alugam com frequência e tem apenas oito moradores permanentes. Apesar de ter sido construído pela Tonziro, o condomínio possui administração própria e apenas um funcionário, que em uma conversa informal pude constatar que, a maioria dos proprietários que alugam seus imóveis são de Minas Gerais, notadamente da cidade de Governador Valadares (dos 24 apartamentos, 16 pertencem a moradores de Governador Valadares). O valor dos alugueis varia entre R\$

500, na alta temporada, com destaque para o Réveillon e Carnaval e na baixa temporada por R\$ 300 até 150.

A área de lazer é formada por piscina adulta, com uma pequena divisão para a parte infantil. A piscina passou recentemente por uma reforma trocando a estrutura de vinil por uma de azulejo, com acabamento de médio-alto padrão – destoando claramente dos demais residenciais. Segundo uma das moradoras, a reforma teve um custo extra mensal substancial, ou seja, à margem da taxa de condomínio na forma de taxas extras. Completando a área de lazer há uma churrasqueira próxima à piscina, que fica localizada próxima à entrada, ao lado direito em área coberta.

Figura 29 - Cond. Kendall - área de lazer.



Fonte: Acervo do Autor. 23 dez. 2019.

Segundo o diretor-geral Renato Souza, este foi o primeiro condomínio construído sem vender nenhuma unidade na planta, sendo o último construído no bairro Paraíso dos Pataxós. Desta forma, percebe-se uma evolução no objetivo dos construtores que perceberam que além de construir, lucrariam mais ainda em alugar os imóveis para temporada. Porém, conforme entrevista feita com o Diretor Geral, verificando que ainda existia mercado para continuar a construção de residências do gênero, os proprietários decidiram vender os apartamentos para continuar a construir os demais empreendimentos, agora no bairro Glebas de Taperapuan e Mundaí Planície.

Desta forma, portanto, o Residencial Kendall foi o último residencial desta primeira fase da evolução da rede, no qual todos os imóveis pertenceriam aos construtores.

Estes primeiros empreendimentos foram construídos pela Rede Tonziro Residenciais Ltda., mas possuem administração totalmente independente. Cada condomínio possui apenas

um funcionário que atua na condição de zelador. – na prática um “faz tudo” que cuida desde a portaria, passando pela manutenção e, até mesmo, locação dos imóveis.

Em suma, os condomínios residenciais edificadas pela Rede Tonziro edificadas no bairro Paraíso dos Pataxós possuem a seguinte configuração:

Tabela 4 - Síntese dos residenciais Tonziro no bairro Paraíso dos Pataxós.

Condomínio	Origem	CNPJ	Apartamentos			
			Total	Moradores Permanentes	Alugam	Não Alugam
Paraíso dos Pataxós	26/07/1994	42.716.944/0001-00	21	4	16	1
Floridas Residence	27/07/1994	42.716.969/0001-03	24	4	20	0
Porto das Canoas	21/11/1994	42.717.421/0001-88	24	2	10	12
Kenndall	08/01/2003	05.495.808/0001-00	24	8	16	0
Total			93	18	62	13

Fonte: Elaboração do autor.

3.2 Tonziro Residenciais: sua casa em tempo de férias

Figura 30 - Mapa dos Condomínios Residenciais da Rede Tonziro em Glebas de Taperapuan, Orla Norte de Porto Seguro.



Fonte: Disponível em: www.portosegurobahia.com.br, acesso em 08 dez. 2019.

O título deste subcapítulo é o *slogan* da empresa na divulgação dos demais residenciais para além do bairro Paraíso dos Pataxós. Os empreendimentos da segunda

geração representam uma evolução em relação aos da primeira,, uma vez que a empresa, além de edificar e vender, oferece seus serviços de administração fazendo a locação e as manutenções necessárias.

Os empreendimentos são: Mont Carmelo, Mont Hebron, Mont Sião I, Mont Sião II, Mont Moriá, Moradas de Israel, Jerusalém I, Resort Mont Sinai, Nazareth e Village do Bosque. Esses condomínios residenciais formam um conjunto, conglomerado, no qual se distribuem outros aparelhos como a presença de Centros de Convenções.

Percebe-se que à exceção do Village do Bosque, todos os demais possuem nomenclatura religiosa. As nomenclaturas dos residenciais e dos centros de convenções seguem o preceito religioso de seu fundador, o “Toninho” que é frequentador da Igreja Batista Alagoinhas, de tal sorte que quase todos os empreendimentos recebem nomes bíblicos, notadamente do Antigo Testamento.

Apesar desse forte apelo religioso, durante os entrevistas descartam qualquer relação entre os investidores e locatários com a questão religiosa. Contudo, fica implícita a questão religiosa, principalmente quando muitos dos usuários são da mesma congregação ou fazem uso do Centro de Convenções Betel como templo religioso durante congressos e eventos.

As informações que se seguem foram obtidas através de entrevistas com funcionários, diretor-geral da empresa, observações *in loco* e através da página oficial da empresa na internet.

3.2.1 Os residenciais em Glebas de Taperapuan e Mundaí Planície

3.2.1.1 Village do Bosque Residencial

Figura 31- Village do Bosque - Entrada.



Fonte: Acervo do Autor. 19 dez. 2019.

Tendo suas obras iniciadas em 1999, foi inaugurado em 29 de março de 2000, o Village do Bosque Residencial é o primeiro construído com o objetivo de ser administrado

pela Rede Tonziro sendo, portanto, uma transição entre os residenciais do bairro Paraíso dos Pataxós e os do bairro Glebas de Taperapuan.

Este é o único residencial da rede que possui quadra poliesportiva. São 66 apartamentos no total, sendo 64 de duas suítes e dois de duas suítes. Desses, dez não são alugados, sendo usados em sua totalidade como “casa de praia”. Os demais são alugadas para temporada. Não possui moradores permanentes.

Possui ao todo oito funcionários permanentes (incluindo os administradores), podendo chegar a treze, durante a alta temporada.

3.2.1.2 Mont Sinai Residencial

Figura 32 - Mont Sinai Residencial - Entrada.



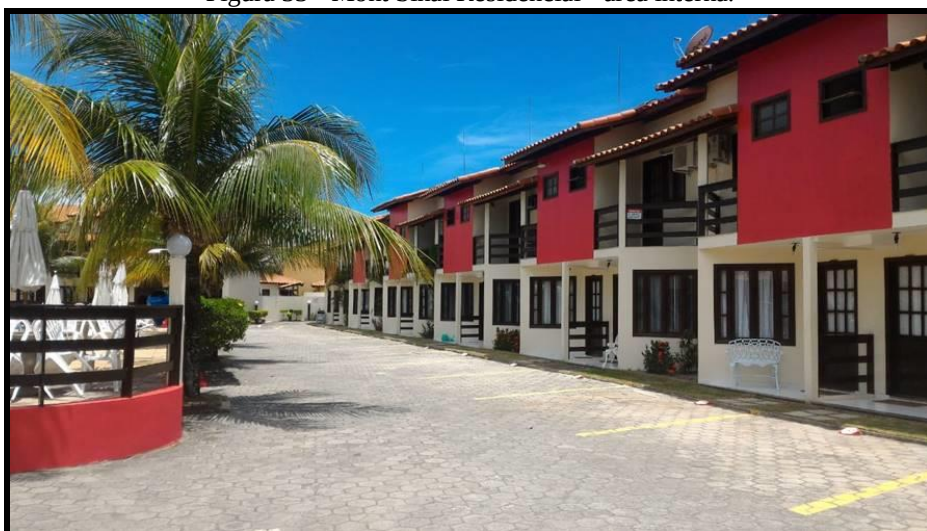
Fonte: Acervo do Autor. 20 dez. 2019.

O Mont Sinai Residencial foi inaugurado em 2002, ainda em período de transição entre os apartamentos construídos no bairro Paraíso dos Pataxós e os dos bairros Glebas de Taperapuan e Mundaí Planície.

A diferença para o Village do Bosque está na extinção da quadra poliesportiva e na adoção de nomes com origem bíblica. Localizado na Península do Sinai, o pico de granito denominado de Monte Sinai é o local onde Moisés, segundo a Bíblia Sagrada, recebeu as tábuas da Lei, contendo os Dez Mandamentos.

Contudo, a arquitetura ainda remete aos residenciais construídos anteriormente, como é possível verificar na imagem a seguir:

Figura 33 - Mont Sinai Residencial - área interna.



Fonte: Acervo do Autor. 20 dez. 2019.

Inicialmente recebia a nomenclatura de “Resort” Mont Sinai – que ainda é possível verificar no portal oficial do empreendimento. Entretanto, o nome era apenas para impulsionar as vendas uma vez que o conceito de Resort ainda não estava regulamentado.

Ao todo são 34 apartamentos, sendo 33 de duas suítes e uma de três suítes. Desse total, dois não alugam, sendo que um deles pertence a um morador permanente, os demais 32 apartamentos são usados para locação temporária.

3.2.1.3 Mont Carmelo Residencial

Figura 34 - Mont Carmelo Residencial - Entrada.



Fonte: Acervo do Autor. 20 dez. 2019.

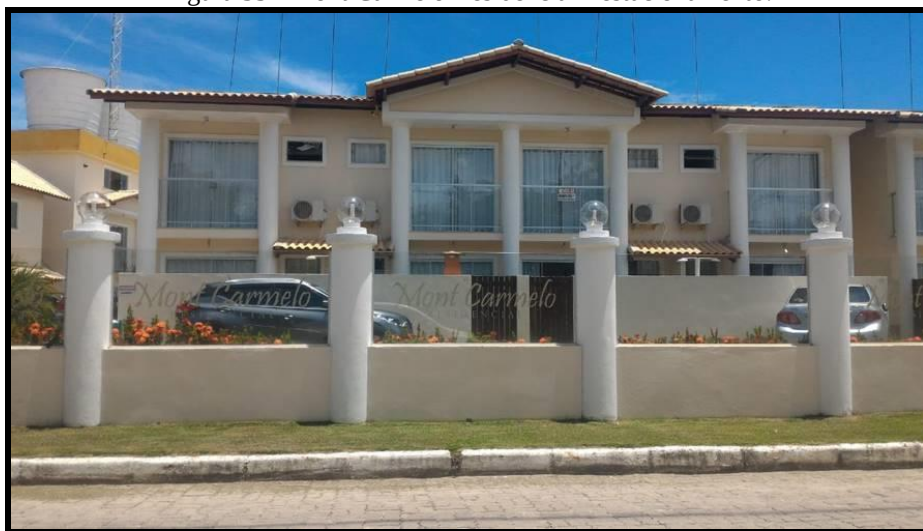
O nome do residencial foi inspirado em uma elevação existente em território israelense diversas vezes citado na Bíblia, com destaque para o livro II Reis, onde o profeta Elias

derrotou os sacerdotes de Baal, levando o povo israelita novamente para a obediência ao Senhor.

Tendo suas obras iniciadas em 2015, fora inaugurado em 28 de junho de 2016. Está localizado no bairro de Mundaí Planície, possui ao todo 53 apartamentos distribuídos em 40 de uma suíte, dos quais quatro são Studio⁸⁷ (único residencial do empreendimento que possui esta categoria), oito de duas suítes e um apartamento de três suítes. Dos 53 imóveis disponíveis, apenas três não são alugados para temporada. Destes, um é pertencente a um morador permanente. O residencial possui ao todo sete funcionários.

Conforme um dos administradores este residencial apresentava problemas de falta de estacionamento, assim como o Mont Hebron. Contudo o problema fora solucionado reduzindo o tamanho das vagas e ofertando vagas nos fundos dos apartamentos, sendo o único residencial que oferta vagas de garagem neste sistema.

Figura 35 - Mont Carmelo Residencial - estacionamento.



Fonte: Acervo do Autor. 20 dez. 2019.

87 Segundo a Imobiliária Brasil Invista, o Apartamento apresenta cômodos separados, no muito conjugando a cozinha com a sala, formando o estilo conhecido como “cozinha americana”. O Studio é um pouco menor que o Loft e ambos são menores do que o Apartamento. Tanto o Studio quanto o *Loft* apresenta um conceito aberto, onde a única divisória no interior do imóvel é em relação ao banheiro.

3.2.1.4 Mont Hebrom Residencial

Figura 36 - Mont Hebrom Residencial - Entrada.



Fonte: Acervo do Autor, 20 dez. 2019.

O Mont Hebrom Residencial teve suas obras iniciadas em 2014 e fora inaugurado em 28 de agosto de 2015. Possui ao todo 62 apartamentos distribuídos da seguinte forma: 44 de uma suíte, oito de duas suítes e dez de três suítes. Não tem moradores permanentes e todos os apartamentos estão à disposição para a locação temporária.

A escolha do nome do residencial provavelmente está relacionada ao patriarca do Judaísmo, Abraão, onde, segundo o livro de Gênesis, por ter sido no Monte Hebrom, ponto mais alto da Palestina e ao sul da Cisjordânia em que o mesmo residia e onde foi feita a Aliança com Deus.

No seu interior está o Centro de Convenções Betel. Em função disto, o espaço interno comum do condomínio é bastante limitado, reduzindo o tamanho da piscina e do número de vagas de estacionamento, sendo necessário se apropriar da rua à frente nos períodos de maior demanda. Segundo os administradores, há um déficit de 18 vagas de estacionamento interno.

Um diferencial deste residencial está na privativa área de lazer composto por uma churrasqueira, nos fundos dos apartamentos que são térreos.

3.2.1.5 Residencial Mont Sião I e II

Figura 37 - Residencial Mont Sião II - Entrada.



Fonte: Acervo do Autor. 19 dez. 2019.

O Residencial Mont Sião foi construído em duas etapas, de modo que o Mont Sião I foi 2013 e o Mont Sião II em 2014, contudo ambos foram registrados em 25 de abril de 2014. Apesar de serem oficialmente dois residenciais com portarias próprias, internamente não há cercas ou muros que limitam o acesso a ambos.

Um único casal e outros dez funcionários são responsáveis pela administração dos 102 apartamentos, distribuídos da seguinte forma: 32 de uma suíte, 38 de duas, 25 de três e sete de quatro suítes. Do total de apartamentos, apenas dez não alugam e não há moradores permanentes, os demais 92 apartamentos estão disponíveis para locação.

O nome do residencial tem alusão direta com um pequeno platô localizado próximo ao antigo Templo de Salomão em Israel, atualmente conhecido como Muro das Lamentações, próximo a muralha antiga da cidade de Jerusalém. Além deste importante templo judaico o local reuni importantes templos islâmicos e cristãos.

3.2.1.6 Mont Moriá Residencial

Figura 38 - Mont Moriá Residencial



Fonte: Acervo do Autor. 19 dez. 2019.

Em 2013 teve início a construção do Mont Moriá Residencial e foi registrado somente em 08 de abril de 2014. Atualmente, tem ao todo cinco colaboradores. Ao todo são 30 apartamentos com 14 de três suítes, 15 de duas suítes e apenas um de uma suíte. Do total de apartamentos existentes, apenas três não alugam e dois são ocupados por moradores permanentes, os demais 27 estão disponíveis para a locação em regime temporário.

Chama a atenção a organização interna, privilegiando os estacionamentos com duas pequenas áreas de lazer ao centro do residencial, sendo seccionada pelo caminho principal.

No livro de Gênesis, o Monte Moriá foi o local onde ocorreria o sacrifício de Isaque (filho de Abraão) e, mais tarde, onde teria sido edificado o Templo de Salomão, atual Muro das Lamentações – de inestimável importância para o Judaísmo.

3.2.1.7 Moradas de Israel Residencial

Figura 39 - Morada de Israel Residencial



Fonte: Acervo do Autor. 09 dez. 2019.

Registrado em 05 de dezembro de 2005, o Moradas de Israel possui ao todo 42 apartamentos. O residencial que fica localizado exatamente em frente à Central de Reservas é distribuído 16 apartamentos de duas suítes, 12 de uma, um apartamento de quatro suítes e um apartamento de seis suítes. Ao todo, são cinco apartamentos que não são locados, sendo que dos quais três são moradores permanentes, totalizando 39 apartamentos a disposição para a locação.

O residencial possuem sete colaboradores dos quais dois são administradores, três camareiras, um ajudante de pátio e um vigia.

3.2.1.8 Residencial Jerusalém I

Figura 40 - Residencial Jerusalém I - Entrada.



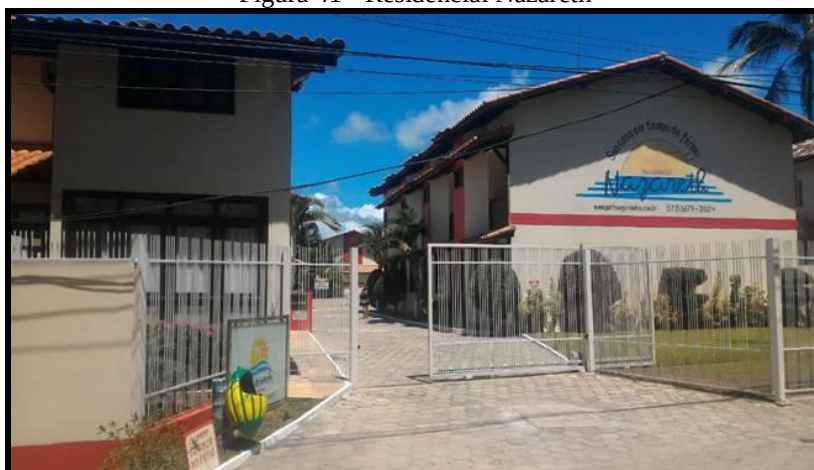
Fonte: Acervo do Autor. 20 dez. 2019.

O Residencial Jerusalém I foi o único em que não foi permitida a entrada e a realização de fotos em seu interior. O CNPJ do residencial aponta que o mesmo é datado de 17 de junho de 2003.

Segundo o portal oficial do empreendimento, são ao todo 52 apartamentos distribuídos em 27 de duas suítes, 23 de três suítes e dois de seis suítes. Segundo um funcionário entrevistado, existe um morador permanente e outros três imóveis que não estão disponíveis para a locação. Assim, 48 apartamentos são locados em regime temporário.

3.2.1.9 Residencial Nazareth

Figura 41 - Residencial Nazareth



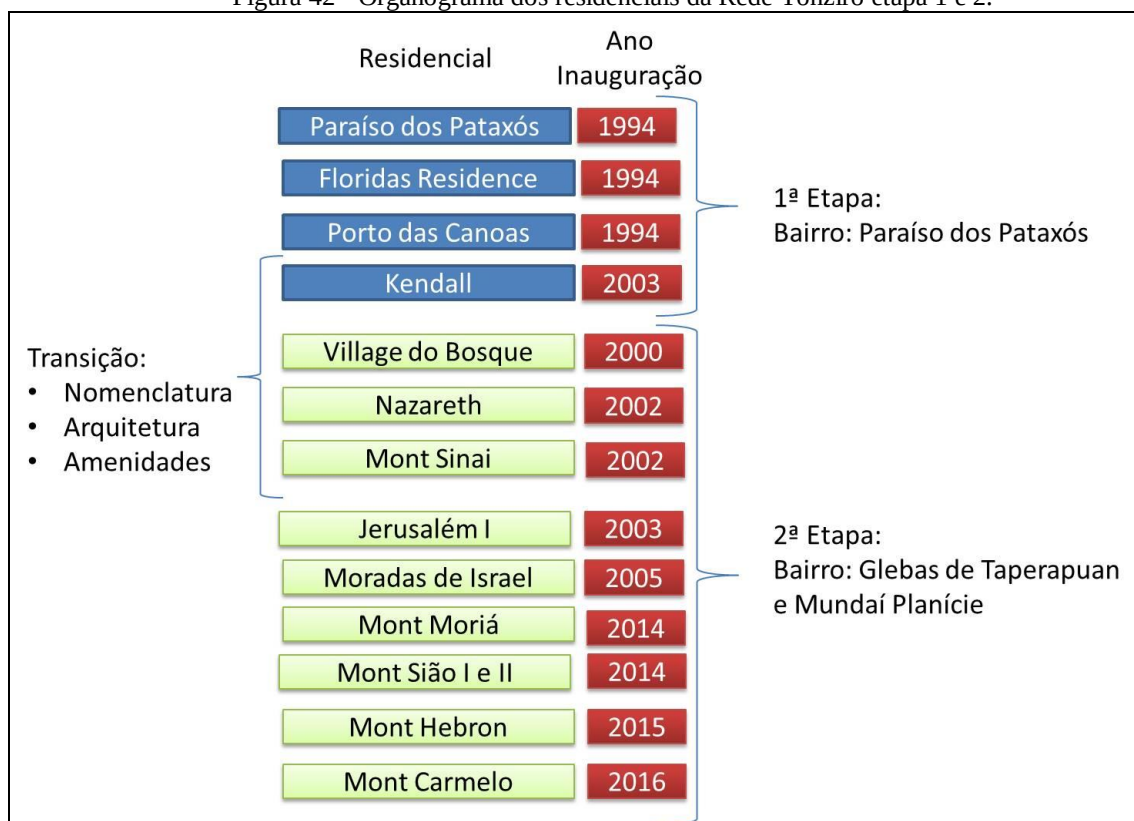
Fonte: Acervo do Autor. 19 dez. 2019.

O Residencial Nazareth foi registrado em 26 de dezembro de 2002, possuindo ao todo 30 apartamentos, sendo 20 de duas suítes e 10 de três suítes. Os cinco funcionários, incluindo os administradores, são responsáveis pelo residencial e cuidar pela locação de 26 imóveis, sendo que quatro não estão disponíveis para locação e não há moradores permanentes.

Assim como o Kendall, Village do Bosque e Mont Sinai, é possível perceber que o Nazareth é a transição entre os residenciais da primeira etapa no bairro Paraíso dos Pataxós e os residências da segunda etapa, no Glebas de Taperapuan e Mundaí Planície. Apesar de ser mais recente que o Village do Bosque, já possui nomenclatura religiosa. Contudo, a arquitetura dos imóveis ainda remete aos da primeira etapa.

Logo, a transição entre os imóveis é feita da seguinte forma: na nomenclatura, com a inserção de nomes de origem bíblica; na arquitetura, com fachadas e organização interna mais elaborada e nas amenidades, alterando a organização interna da quanto ao posicionamento da piscina e da área de lazer.

Figura 42 - Organograma dos residenciais da Rede Tonziro etapa 1 e 2.



Fonte: Elaboração do autor.

Dessa forma, é possível sintetizar os residenciais na segunda etapa da seguinte forma:

Tabela 5 - Síntese dos residências Tonziro: 2ª etapa.

Residenciais	Total de Ap.	Nº de Quartos							Não Aluga	Total de Colaboradores	Ano	Moradores Permanentes
		1	2	3	4	5	6	Stu				
Mont Carmelo	53	40	8	1				4	3	7	2016	1
Mont Hebron	62	44	8	10					0	7	2015	0
Mont Sião I e II	102	32	38	25	7				10	12	2014	0
Mont Moriá	30	1	15	14					3	5	2014	2
Moradas de Israel	43		16	12	1		1		6	7	2005	3
Jerusalém I	52		27	23			2		4	7	2003	1
Resort Mont Sinai	34		33	1					2	5	2002	1
Nazareth	30		20	10					4	5	2002	0
Village do Bosque	66		64	2					10	8	2000	0

Fonte: Elaboração do autor.

A análise da tabela permite concluir que são ao todo 873 leitos distribuídos entre 472 apartamentos que são disponíveis para locação. De um total de 705 apartamentos existentes na segunda etapa, apenas 55 (7,8%) não são usados como residência de uso ocasional pela população flutuante. Considerando que a totalidade de imóveis com residentes permanentes não superam o número de 8, ou seja, 1,13% do total de apartamentos, é imperativo afirmar que a Rede Tonziro, ao menos na segunda etapa, funciona como uma rede de “pseudos-hotéis”, uma vez que cobram diárias e possuem serviços que se assemelham os demais hotéis e o total de apartamentos ocupados por moradores permanentes é facilmente desconsiderado.

Apesar de possuírem cadastro nacional de pessoa jurídica independentes para cada residencial pude concluir com as visitas à campo que os residências formam uma verdadeira rede de colaboração, formando uma territorialidade própria (HAESBAERT, 2005) onde funcionários são remanejados e recursos são realocados a fim de atender a demanda.

Dessa forma, faz-se necessário compreender de que modo ocorre a organização dessa rede de “pseudos-hotéis”, notadamente na segunda etapa de sua evolução.

3.2.2 A organização da empresa e dos residenciais

A empresa está organizada da seguinte forma: um Presidente, um Diretor-Geral e dois administradores por residencial – um responsável pela parte financeira e o outro pela manutenção.

Conforme umas das funcionárias existem quatro modalidades de moradia:

- **Eventual:** nesta modalidade o proprietário tanto usufrui quanto aluga o imóvel. Na prática, o imóvel funciona como uma “casa de praia”. O proprietário reside em outra cidade e na maior parte do tempo ele aluga o imóvel.
- **Garantido:** neste sistema o investidor arrenda o imóvel para a Rede Tonziro de modo que o proprietário pode usufruir do próprio imóvel somente trinta dias por ano, desde que em baixa temporada e em datas que não coincidem com os feriados. Do valor da diária, 90% fica com o proprietário e 10% fica com a rede – que é usado para manutenção da rede, pagamento de funcionário e, claro, o lucro.
- **Não Aluga:** nesta modalidade o proprietário não aluga o imóvel e o utiliza conforme o seu critério.
- **Aluga Sempre:** o proprietário sempre está alugando, seja com a Rede Tonziro ou de forma própria, geralmente em sites especializados como o “Airbnb”.

É interessante notar que na modalidade “Garantido” a Rede Tonziro atua semelhante ao conceito de *Time Sharing*, ou seja, tempo compartilhado (em uma tradução livre). Neste sistema, o cliente não adquire a totalidade do imóvel, ou seja, o objeto da transação imobiliária será uma conta de um determinado imóvel. Esse mesmo imóvel será compartilhado por outros clientes que também fizeram a aquisição de cotas⁸⁸. Contudo, na Rede Tonziro, o proprietário é de fato o dono do imóvel. Mas, ao adotar essa forma de locação para temporada ele fica impedido de usar o imóvel livremente, com o claro objetivo de potencializar o lucro do investimento.

Todos os residenciais possuem funcionários, estacionamento, segurança, guarita, internet sem fio, piscina adulta e infantil, sauna, churrasqueiras coletivas, restaurante, aquecedor solar e uma arquitetura ímpar que remete a uma estética norte-americana – como é possível verificar na foto abaixo feita no interior do Residencial Mont Hebrom.

⁸⁸ Este tipo de modalidade tem ganhado bastante espaço no mercado imobiliário, inclusive em Porto Seguro, com destaque para o empreendimento Ondas Praia Resort. Para maiores informações consulte <https://wambrasil.com/empreendimento/ondas-praia-resort/>.

Figura 43 - Residencial Mont Hebrom - área comum.



Fonte: Acervo do Autor. 20 dez. 2019.

Segundo entrevista como diretor geral Renato Souza, a arquitetura do lugar foi inspirada em uma viagem feita à cidade de Denver (Colorado-EUA) em 1992/1993, nas estações de esqui, onde existem vários condomínios com o mesmo perfil, de modo que os empreendimentos a partir de 1994 passaram a ter esse padrão.

Em geral os apartamentos são divididos em blocos, onde cada bloco contém de 3 a 6 apartamentos. As cores claras, as imponentes pilastras romanas e janelas amplas chamam a atenção. O telhado lembra as estações de esqui. O paisagismo é impecável tanto no interior quanto ao redor de cada empreendimento, de modo que nenhum outro condomínio visitado por este pesquisador se assemelha a isto.

Com raras exceções os estacionamentos ficam na frente de cada apartamento e logo em seguida as piscinas ao centro. Na borda da piscina ficam as churrasqueiras, sauna e restaurante. É proibido o uso de som automotivo no interior dos residenciais.

Diferenciais: O Village do Bosque é o único que possui quadra poliesportiva. O Mont Carmelo e o Mar da Galileia possuem centros de conferência no qual se destaca o Centro de Convenções Betel, no Residencial Monte Hebron.

3.2.2.1 Centro de Convenções Betel

Figura 44 - Centro de Convenções Betel - no Residencial Mont Hebrom.



Fonte: Acervo do Autor. 20 dez. 2019.

Localizado no interior do residencial Monte Hebrom, possui espaço para cerca de 800 pessoas. É de propriedade do presidente e diretor-geral do empreendimento, de modo que toda a renda é dos mesmos. O valor do aluguel varia conforme a quantidade de pessoas que usam o espaço. Quando usado na lotação máxima, o valor é de R\$ 5mil por dia. O seu uso é frequente principalmente nos meses de junho, julho, outubro, novembro e dezembro, além dos feriados. É usado principalmente para eventos religiosos, formaturas e congressos. Para 2020, já há quarenta dias reservados, distribuídos entre os meses de março, maio, junho e julho.

Sua infraestrutura conta com dois pavimentos. No térreo funciona um restaurante com mesas e cadeiras e banheiros masculino e feminino nas laterais. Existem seis aparelhos de ar condicionado de grande porte e um elevador adaptado para pessoas de mobilidade reduzida. No segundo pavimento há uma única sala de conferências com cadeiras enfileiradas, aparelhos de ar condicionado de grande porte, banheiros e um palco de alvenaria sob um teto sem forro ou laje, deixando o telhado à mostra. A fachada externa é bem mais imponente que seu interior.

Figura 45 - Centro de Convenções Betel - interior.



Fonte: Acervo do Autor. 20 dez. 2019.

3.2.2.2 Os administradores

Os administradores são, em geral, casais que habitam os respectivos empreendimentos atuando, na prática, como síndicos e zeladores. À exceção de um dos residenciais, os demais apresentam sempre um homem, responsável pela parte da manutenção e uma mulher que cuida das locações. Apesar da divisão clara, as funções não são rígidas, de modo que cada um pode exercer qualquer atividade que seja apropriada para o melhor funcionamento do residencial.

Os administradores residem no empreendimento, podendo fazer uso fruto do espaço bem como seus filhos. O casal recebe uma remuneração em torno de cinco mil reais mensais. Podem vender produtos na recepção a seu critério e recebem uma comissão sobre a água vendida. O galão de 20 litros de água é comercializado entre 15 e 16 reais, dos quais 4 ou 5 reais ficam com os administradores, respectivamente. É um dos itens mais vendidos. Passeios na cidade são comercializados no mesmo local, semelhante à recepção de um hotel.

3.2.2.3 Funcionários dos residenciais

Cada residencial apresenta em torno de cinco funcionários devidamente registrados da seguinte forma: duas camareiras, um ajudante de pátio e dois administradores. Durante a alta temporada são contratadas, em média, três camareiras, uma vez que o serviço de quarto com arrumação (já incluso no preço) é feito diariamente e a troca de toalhas a cada quatro dias. A depender da demanda, um vigia é contratado para auxiliar na segurança. Além disso, há ao menos um funcionário terceirizado responsável pelo restaurante.

3.2.2.4 Segurança

Todos os residenciais possuem guarita que, de forma semelhante aos condomínios urbanos, fornece uma segurança apenas aparente. A entrada e saída dos residenciais apesar de existir portão eletrônico, guarita (onde ficam os administradores) e câmeras de segurança, podem ser feitas livremente. Pude entrar e sair de todos sem dificuldade. Apenas no Jerusalém I as informações não foram dadas pelo administrador. Todos os clientes adultos são obrigados a usar uma pulseira de identificação (as crianças o uso é facultativo) e os funcionários são devidamente uniformizados.

Figura 46 - Mont Moriá Residencial - funcionário trabalhando.



Fonte: Acervo do Autor. 19 dez. 2019.

3.2.2.5 Estacionamento

Em geral, cada apartamento possui uma vaga de estacionamento, sempre a céu aberto, podendo chegar a duas vagas a depender do número de suítes. O Mont Hebron é o único que não possui estacionamento para todos os apartamentos em função do Centro de Convenções Betel que ocupa um espaço significativo. Segundo os administradores, isso causa transtornos principalmente na alta temporada quando todas as vagas são ocupadas. Considerando que na rua em frente não há outros empreendimentos, ocorre uma clara apropriação do espaço público transformando a rua em estacionamento (inclusive com demarcações no chão) e disponibilizando vigilância em tempo integral, quando não da própria polícia militar.

3.2.2.6 Restaurante

Figura 47 - Moradas de Israel - Restaurante.



Fonte: Acervo do Autor. 09 dez. 2019.

O restaurante é quase “terceirizado”. Na verdade, funciona da seguinte forma: uma pessoa, da Rede Tonziro, é responsável por todos os restaurantes da rede. Não há uma terceirização completa onde uma pessoa ou empresa é contratada para executar uma atividade que a empresa contratante poderia realizar. O responsável pelos restaurantes tem total liberdade para contratar outros funcionários e realizar as compras necessárias para o funcionamento do mesmo, porém os pagamentos são feitos pelos proprietários da Rede Tonziro (Toninho e Renato).

O restaurante só funciona na alta temporada ou quando há demanda previamente solicitada por grandes excursões. O custo médio é de R\$ 20 por pessoa por dia para o café da manhã e R\$ 30 por pessoa por dia para o almoço. O jantar não costuma ser servido.

3.2.2.7 Piscina Adulta e Infantil

A piscina tem tamanho variado e na maioria dos empreendimentos fica localizada no centro, com os estacionamentos no entorno e os apartamentos no perímetro. Nos residenciais mais recentes há uma clara divisão entre a piscina adulta (de profundidade girando em torno de 1,5m) e infantil. Contudo, nos mais antigos a divisão ocorre com a diferença de profundidade e uma barra de metal dentro de uma única piscina separando a parte infantil da adulta.

3.2.2.8 Churrasqueira

Alguns apartamentos possuem churrasqueira privativa. Contudo, a grande maioria possui de duas a seis churrasqueiras públicas na borda da piscina onde o uso é livre, desde que previamente agendado na recepção. Há uma taxa de limpeza de R\$ 20 que é cobrada caso o local não esteja em ordem ao término do uso.

3.2.2.9 Sauna

Uma sauna comportando até dez pessoas existe na borda de cada piscina. O uso é diário e em horário previamente definido.

Figura 48 - Mont Sinai Residencial - área de lazer com sauna.



Fonte: Acervo do Autor. 20 dez. 2019.

3.2.2.10 O funcionamento

O sistema de gerenciamento dos imóveis pelos proprietários é todo virtual. Ele pode marcar no calendário os períodos em que quer disponibilizar o imóvel para locação ou quanto pretende fazer usufruto próprio.

A administração dos imóveis que foram comprados pelos investidores que é feita pela Rede Tonziro, abrange desde a intermediação das locações e o recebimento das diárias, até os serviços de camareira – com limpeza das unidades e troca de roupas de cama.

A reserva é feita diretamente no residencial, na central de reservas ou, mais raramente, diretamente com o proprietário do imóvel. A depender do tempo de hospedagem e do valor da reserva a mesma pode ser parcelada e deve ser depositada antes do *check-in*. Uma última parcela sempre fica para ser paga no momento da entrada. Esta parcela ou o valor integral (se for da preferência do cliente) deverá ser paga em dinheiro. Não é aceito cartão de crédito ou cheque sob a alegação de que o valor em espécie ou a transferência direta facilita na organização interna. Em caso de cancelamento, quando feito no período anterior a trinta dias, é cobrado uma multa de 10% do valor da reserva, mas quando cancelada faltando trinta dias ou menos para a hospedagem, o valor pago não é devolvido.

A diária mais barata em apartamento de três suítes e que comporta até doze pessoas é em torno de R\$ 250 feitas na baixa temporada quando não em feriados, durante os meses de abril, maio, agosto, setembro, outubro e novembro. A diária mais elevada para o mesmo tipo de apartamento é durante o Réveillon ao valor de R\$ 890, e no Carnaval, R\$ 950 – durante o carnaval é preciso reservar por pelo menos cinco dias corridos. No momento da entrevista, as reservas para o réveillon e carnaval 2020 já estavam esgotadas em toda a rede.

Todos os apartamentos são mobiliados em geral com cama, geladeira, micro ondas, fogão, televisão, sofá, cortinas, bancos, armários, mesas, ar condicionado, utensílios de

cozinha (pratos, talheres etc.). No ato da entrada, um dos administradores ou uma camareira acompanha os clientes até o imóvel onde são mostrados todos os itens existentes no interior do imóvel e seu perfeito funcionamento. Além disso, é entregue uma tabela contendo o preço (superfaturado) de cada produto que, em caso de dano ao mesmo, deverá ser quitado antes da saída do imóvel. As toalhas são trocadas a cada quatro dias.

Todos os apartamentos possuem aquecedor solar. O aquecedor é usado apenas para o chuveiro. A água é de poço, portanto, não há controle algum sobre o consumo de água.

Quase todas as suítes tem ar condicionado. A exceção são os apartamentos que eram de duas suítes e foram adaptados para três, como ocorreu no Jerusalém I. Nessa adaptação, a sala que é bastante ampla é reduzida e transformada em quarto. O banheiro que existia na sala passa a integrar este novo quarto – que não possui ar condicionado. Os aparelhos podem ficar ligados em tempo integral e não há acréscimo no valor da energia elétrica, semelhante a um hotel, as chaves quando retiradas de seu local na parede, desligam toda a rede elétrica.

3.2.3 O perfil dos investidores

As unidades possuem valores variados e financiamento próprio. Os imóveis são comercializados à vista entre R\$ 198 mil e R\$ 598 mil.

Em entrevista com o Diretor-Geral Renato Souza e com funcionários do empreendimento, constatou-se que a maioria dos investidores é de origem brasileira, notadamente do estado de Minas Gerais. Dentre todas as cidades mineiras, destaca-se a cidade de Governador Valadares. Além do fato da localização da sede da empresa ser nesta cidade, consta o histórico de emigração de um grande número de pessoas desta cidade para os Estados Unidos da América que, conforme o Diretor Geral compôs a principal origem dos investidores no início da implantação da empresa. Além destes, há também investidores da Argentina, Alemanha, Suíça e França, todos objetivando alto retorno do investimento com o menor risco possível.

A renda média dos investidores atualmente é, segundo o Diretor Geral da Rede Tonziro, de R\$ 15 mil, sendo quase todos formados por microempresários e profissionais liberais que procuram investimentos com alta rentabilidade para a sua sobra de capital. Em suma, o perfil dos investidores é de pessoas de classe média alta que desejam ter uma casa na praia, que gere rentabilidade elevada e segura, sendo administrada por uma empresa.

3.2.4 Os clientes locatários

Os clientes são bem variados, mas em geral formam pequenos grupos que alugam um imóvel. Neste caso, deslocam-se em dois ou três carros tendo por origem qualquer estado brasileiro, com grande destaque para o estado de Minas Gerais. Geralmente trazem todos os mantimentos e escolhem o residencial em função da sua proximidade com a praia de Taperapuan e ainda com grandes barracas de praia, notadamente a Axé Moi e a Toa Toa. Grandes grupos também usam com frequência os residenciais. É comum verificar a presença de ônibus de excursão ou mesmo de empresas ligadas à formatura de estudantes. Em geral a clientela é composta de pessoas de classe média baixa que buscam o melhor custo-benefício: estar próximo a praia, em um condomínio fechado, com opções de lazer e segurança, sem precisar pagar elevados valores em diárias de hotel.

Em entrevista com um agente de turismo de uma cidade mineira que trouxe um grupo de quarenta pessoas a Porto Seguro para a comemoração de uma formatura do Ensino Fundamental II,, foi informado que o valor é de R\$ 1.200 por pessoa para ficar durante dez dias, inclusos o transporte (ida e volta) a hospedagem e alimentação.

3.3 Demais residenciais existentes além da área de estudo

3.3.1 Em Coroa Vermelha, Santa Cruz Cabrália.

Os demais residenciais estão em Santa Cruz Cabrália, no distrito de Coroa Vermelha: Mar da Galileia, com 48 apartamentos e Jerusalém II com 37 apartamentos.

Figura 49 - Residencial Jerusalém II em Coroa Vermelha.



Fonte: Acervo do Autor. 10 dez. 2019.

3.3.2 Em Arraial d'Ajuda, Orla Sul de Porto Seguro.

Em Arraial d'Ajuda, orla sul de Porto Seguro, localizam-se novos empreendimentos: o Mont Ararat, Mont Gileade I, Monte das Oliveiras I e II, com 28, 48, 34 e 38 apartamentos respectivamente.

Figura 50 - Mont Gilead Residencial



Fonte: Disponível em <portosegurobahia.com.br>. Acesso em 29 fev. 2020.

Em entrevista feita com um advogado tributarista de Arraial d'Ajuda (V.P.P.) verificou-se que esses empreendimentos estão sendo edificadas no Alto da Pitinga, no tabuleiro costeiro, em terras pertencentes outrora à família Carneiro. Diferentemente do que ocorreu na Orla Norte de Porto Seguro ou mesmo em Santa Cruz Cabrália, em Arraial d'Ajuda a implantação dos condomínios residenciais da Rede Tonziro gerou forte comoção da comunidade. Para o advogado, o que mais preocupou a comunidade residente foi o tamanho do impacto repentino ambiental com técnicas agressivas de desmatamento:

Então no caso específico do Tonziro o que nos chocou foi o tamanho do impacto repentino. Por que é aquela técnica em que você coloca dois tratores com uma corrente e você faz a limpa do terreno de uma vez. No fim das contas esse tipo de ação por si já é completamente inadequada, porque quando você vai aprovar um projeto, seja ele qual for, tem que haver um levantamento das espécies, tenta preservar algumas e não passa o trator e arranca tudo. Então isso já nos chocou porque quando chegamos no local havia acabado de acontecer [...].quando chegamos lá, tiramos umas fotos e todo mundo começou a se falar, tipo: pô mataram muito aqui, mesmo não sendo uma mata primária, já era uma mata com tamanho, a gente foi lá no local e ele já tinha descampado totalmente três hectares (Advogado V.P.P., Arraial d'Ajuda)

Segundo o entrevistado, havia autorização apenas para limpar o terreno com a finalidade de fazer medição. Essa limpeza consistia em pequenos cortes com facão, chamada de limpeza de mato baixo. Assim, apostando na mesma ingenuidade coletiva com o qual promoveu o desmatamento da Orla Norte, quase despovoada, o Tonziro se apropriou do meio natural do Alto da Pitinga. Quando o presidente da empresa, o “Toninho”, tomou ciência de que uma resistência se organiza e se manifestava, reagiu afirmando que “sempre agiu assim”. Todos os condomínios em Porto Seguro e Santa Cruz Cabralia haviam sido construídos com o mesmo modo operante:

“[...] eu [Toninho] pego a autorização da limpeza, limpo o terreno completamente, pago a multa referente ao crime ambiental e construo o empreendimento e ninguém reclama”. Então, assim... Aí a gente chegou pra ele e disse: “nossa preocupação não é o pagamento da multa, é a forma como se conduz”. A gente explicou isso a ele. “a gente se preocupa com as árvores que estavam lá e não com a multa que você vai pagar ou não”. No início ele teve uma reação até que... Ele ficou bravo e tal, mas aí ele compreendeu que apenas de ter tomado o prejuízo financeiro que é assim que funcionada, que existe uma legislação toda que precisa ser respeitada, e não foi. (Advogado V.P.P., Arraial d’Ajuda)

A fala do entrevistado deixa claro o descaso do empresário frente ao interesse coletivo e o total desrespeito com o meio natural, em consonância com uma lógica capitalista primitiva que visa o lucro e percebe a natureza como uma externalidade descartável. Ao afirmar “eu pago a multa e ninguém reclama”, demonstra uma relação pragmática com a legislação vigente e pela ética socioambiental, que é informada por sua experiência e vivência anterior, formada durante a implantação dos residenciais na Orla Norte. Assim como no caso das barracas de praia, nas quais a discussão que se deram em meio ao processo por crime ambiental, a importância pragmática das barracas para a economia local e a inserção política de alguns de seus principais proprietários foi a tônica para a resolução e adaptação dos TACs. Em comunhão com esta lógica, situação semelhante foi desenvolvida com o Toninho. Ao invés da iniciativa partir do Ministério Público, como ocorreu nas barracas de praia, em Arraial d’Ajuda a iniciativa tem sua gênese na pressão popular. O TAC celebrado entre as partes permitiu o andamento do projeto mediante algumas adaptações e novas condicionantes.

Além da multa econômica na faixa de quatrocentos mil reais estipulada em acordo junto ao Ministério Público, o empreendedor teve de assumir um PRAD de recuperação ambiental, bem como reformular o projeto arquitetônico, reduzindo o excessivo número de apartamentos por loteamento:

[...] eram um número excessivo de unidades para o espaço, se incomodou bastante, inclusive, por conta do saneamento básico, do tráfego de veículos, tudo que decorre

desse tipo de empreendimento desse tamanho. Eram mais de 150 apartamentos, super pequenos e no mesmo espaço. (Advogado V.P.P., Arraial d'Ajuda).

Cabe destacar aqui o valor ínfimo da multa econômica aplicada, tendo em vista o valor comercializado das unidades habitacionais pelo Mont Gileade Residencial, onde, segundo o site oficial da rede, o menor valor é de quinhentos mil reais. Logo, acaba se tornando vantajoso para o empreendimento cometer o crime ambiental e, até mesmo, expandir a área de construção do imóvel.

Figura 51 - Mont Gileade Residencial em construção no Alto da Pitinga - Arraial d'Ajuda, Porto Seguro.



Fonte: Disponível em <portosegurobahia.com.br>. Acesso em 29 fev. 2020.

Além do desmatamento, o advogado V.P.P. aponta ainda diversos outros impactos ambientais tais como a redução da flora e fauna do local, a redução de corredores verdes, o aumento do calor na região e o aumento da sobrecarga a já saturada rede de esgoto de Arraial d'Ajuda que, segundo o entrevistado é bastante obsoleto sendo datada do ano 2000, de modo que o esgoto excedente não tratado que é alocado na rede acaba extravasando para a calha do rio Mucugê, que tem por foz a praia de mesmo nome.

Entre os impactos sociais, destacam-se o aumento do fluxo de veículos e a segregação imposta a população de baixa renda. Isso se deve às limitações de expansão urbana impostas pelo Plano Diretor Urbano, que impede a verticalização através de construções com mais de dois pavimentos e à geomorfologia do local, de modo que se o Alto da Pitinga, que compõe a área de expansão natural do distrito de Arraial d'Ajuda, é ocupado por imóveis de uso ocasional, a expansão horizontal da cidade pela população de baixa renda tenderá a se dar ao longo da rodovia que dá acesso ao distrito de Trancoso, na direção sul, aumentando

consideravelmente a distância em relação ao centro do distrito, encarecendo custos de transportes e serviços públicos.

Além dessas questões socioambientais, existe a questão tributária que cabe ser ressaltada aqui na forma em que já foi exposta no subcapítulo anterior: a Rede Tonziro atua, na verdade como um “pseudo-hotel”, ao oferecer os serviços típicos da rede hoteleira como recepção e serviço de quarto. Contudo, o empreendimento não recolhe os tributos relacionados a essa prática comercial como o ISS⁸⁹ ou, até mesmo, os alvarás de funcionamento:

[...] você fornece toda a estrutura de hotel, serviço de quarto e camareira, mas você não tem o CNPJ de um hotel e na verdade são casas de locação, e a pessoa normalmente compra esse imóvel e coloca para ser operado pelo próprio sistema do local, você economiza aí, se for colocar 5% de ISS, você consegue uma economia considerável além de reduzir custos de alvará de funcionamento, diminui a burocracia, e com aplicativos de locação de casas de temporada é possível eliminar vários intermediários. (Advogado V.P.P., Arraial d’Ajuda).

Existe ainda outra consideração interessante a ser feita quanto ao vínculo deste empreendimento com o turismo religioso, ou com redes sociais relacionadas à religião. Ainda que o Diretor Geral, Renato Souza, filho do “Toninho”, bem como os demais colaboradores entrevistados da empresa neguem a relação entre a religião e o empreendimento, não se pode deixar de notar a evolução dos nomes dos condomínios no sentido cada vez mais bíblico. Mesmo com seus executivos afirmando que a questão religiosa limita-se a nomenclatura dos residenciais, nosso entrevistado no distrito do Arraial d’Ajuda, o advogado V.P.P, afirma que corre à boca miúda a informação de que. “a vinda dele [Tonziro] para Arraial d’Ajuda foi porque o Pastor dele [Toninho] disse que o futuro dele estava do lado de cá do rio”.

Seja tal afirmação verdadeira ou não, trata-se de mais um dado que nos permite compreender a expansão da rede Tonziro para a Orla Sul de Porto Seguro, através do conceito de redes sociais estabelecidos por Manuel Castells (1999). O empreendedor, Toninho, como membro de projeção da sociedade de Governador Valadares ativo na religião evangélica, acessou com facilidade os canais e fluxos entre migrantes (FUSCO, 2000), de Governador Valadares que se deslocam para os EUA e buscam alta rentabilidade aplicando seu capital em “casas de temporada”, atraindo investidores bem variados, mas com forte apelo evangélico que é transmitido pelo nome dos residenciais, pelo acesso aos templos e centros de convenção, e talvez pelas regras de cada condomínio que valorizam valores “da família”.

⁸⁹ Ainda que, segundo V.P.P., a carga tributária do Imposto Sobre Serviços, tradicionalmente fixada em 5% para a rede hoteleira, é prático, em Porto Seguro (o que inclui Arraial d’Ajuda) em apenas 3% e os serviços de passeio em 2%, ao passo que serviços de educação, saúde e reflorestamento são cobrados 5%.

CAPÍTULO IV: À Guisa de conclusão, os resultados da pesquisa e discussões para futuras pesquisas

Partindo de uma teorização sobre o espaço urbano e sobre as dinâmicas de expansão urbana das últimas décadas no Brasil que refletem sobre as estratégias de exclusão social diante da crise da segurança pública em complexos residenciais fechados, autosssegados e que pretendem reproduzir condições ambientais mais amenas, encontramos em Porto Seguro condições específicas e diferenciadas dos mesmos.

Diferentemente do tipo de relacionamentos altamente urbanos descritos por Tonnies na *Gesellschaft* que tende a prevalecer nas grandes urbes estabelecendo a forte necessidade de exclusão do outro, diferente de si mesmo, a hipótese clássica da segurança como motivador principal da escolha por condomínios residenciais, como aponta Souza (2008) e Barbosa (2009), não foi determinante para a proliferação deste tipo de empreendimento no caso estudado. Apesar da cidade de Porto Seguro se destacar no Mapa da Violência e de ser palco de conflitos territoriais entre facções criminosas (ARAUJO, 2004), os entrevistados negaram o fator violência para a escolha por esse tipo de moradia. Além disso, os espaços vividos pela atividade turística, na acepção de Carlos (2007), Silva (2009) e Tulik (1995), como a Orla Norte, não são objeto frequente de interesse de crimes violentos como assaltos, latrocínios e homicídios, uma vez que tais ações prejudicaria a venda de entorpecentes.

Assim, se este trabalho surgiu a partir da verificação da presença de residências fechados em Porto Seguro e a sua expansão para a Orla Norte da cidade como uma estratégia de colonização do espaço pelo capital, o que a pesquisa verificou foi um complexo de elementos em relação sinérgica que se desenvolveram em torno da atividade do turismo, possibilitando que empreendimentos avançassem sobre um espaço natural e, até onde a pesquisa alcançou, pouco habitado⁹⁰, transformando-o em território urbano. Enquanto hotéis se instalavam, incorporadoras esquadrihavam a área de fazendas dividindo-as em loteamentos (NEGRI, 2009) que, por sua vez, eram vendidos para construtoras que os transformavam em condomínios residências de temporada. Ao mesmo tempo, a luz da renda monopolista proposta por Harvey (2005), expandiam-se as Barracas de Praia de Porto Seguro

⁹⁰ Uma pesquisa sobre os habitantes anteriores da Orla Norte seria muito interessante. As informações levantadas sobre as fazendas e os resquícios arqueológicos são pistas que deixamos para pesquisadores futuros.

e um comércio de apoio e suporte em uma dinâmica de retroalimentação, criando um complexo de residências temporárias/barracas/comércio que passou a ser o principal foco de atração turística de Porto Seguro a partir da década de 1990, em função das experiências sobre o espaço vivido (CARLOS, 2007) em praias, nos restaurantes a beira mar e shows de música nesses complexos de lazer. A expansão desses equipamentos, aliados à beleza cênica das praias atraem a atividade turística de massas de excursões que alimentam a atividade hoteleira e as próprias Barracas.

Gradativamente, mas em um ritmo rápido (1990-2020) transformou-se a paisagem natural pela ação antrópica. A região litorânea era ladeada por pântanos e brejos que tiveram que ser drenados, prejudicando uma vegetação e fauna delicados, de parcimonioso e sensível equilíbrio. Apesar da atividade de retomada por indígenas ser vizinha da área escolhida como recorte desse estudo, o território denominado Orla Norte não apresentou resistências ao processo de colonização aqui descrito. Foi essa natureza rica em temperança e harmonia quem sofreu as transformações mais profundas.

No entanto, apesar da aparente falta de conflitos ambientais no local, surgem reivindicações da sociedade local em relação à ocupação da Orla pelos complexos de lazer conhecidos como Barracas de Praia. Este conflito resultou em um processo movido pelo Ministério Público e que teve auxílio do IPHAN e do IBAMA que esse estudo registrou em detalhes, apresentando os impactos ambientais dessa atividade econômica e enumerando condicionantes e as formas de acomodação necessária para estabelecer uma relação mais harmônica entre a necessidade de se fazer um uso sustentável do meio natural com a exploração econômica.

Na medida em que os bairros associados à edificação de residências de classe média alta se consolidam, uma nova territorialidade se estabelece que vincula cidades do interior do Brasil, notadamente Governador Valadares, MG, com correntes migratórias para os EUA (FUSCO, 2000) e o local, Porto Seguro. Podemos chamar esse movimento de uma “territorialidade em rede” (CASTELLS, 1999), na medida em que as residências de uso ocasional possibilitam um forte trânsito entre estes sítios, mas também um forte fluxo entre sociabilidades diferenciadas contribuindo para as transformações no meio natural e reprodução do capital no meio urbano (CARLOS, 1994) da Orla Norte de Porto Seguro.

A luz da importância do planejamento urbano e da edificação do plano diretor, como propõe Souza (2006), acredito que uma contribuição importante deste trabalho tenha sido a determinação de quais são os bairros da Orla Norte de Porto Seguro e qual o seu eixo de expansão, visto que o desacordo existente entre os órgãos oficiais como a Secretaria de

Desenvolvimento Urbano de Porto Seguro e o IBGE impedia um quadro claro dos mesmos. Através de entrevistas com empresários do ramo imobiliário e representantes de bairro consegui efetuar a delimitação dos bairros, tendo por referencial a data do TAC para determinar o ano de implantação do loteamento, qual a empresa responsável, tamanho dos lotes e outros detalhes.

Com isso, ficou constatado que os primeiros bairros da Orla Norte foram o Praia de Curuípe, Aldeias do Mundaí, Village e Miramar. A partir destes, a ocupação foi ocorrendo ao longo da planície litorânea, tendo as barracas de praia como referência, consolidando tradicionais bairros como o Paraíso dos Pataxós, Glebas de Taperapuan e Mundaí Planície, a medida que as áreas de brejo eram aterradas e a Mata Atlântica extirpada.

Posteriormente a mancha urbana avança para o oeste, surgindo bairros como o Balneário de Taperapuan. No platô, a urbanização da classe média terá como limite o Semi-Anel Viário de Porto Seguro – dando origem a pseudocondomínios residências de médio-alto padrão como o Xurupita, Outeiro de São Francisco, Outeiro da Glória, Gaudi e o Golden Gardem Mundaí. O Semi-Anel Viário torna-se uma fronteira da segregação entre as residências de baixo padrão, a oeste e as de médio-alto padrão, a leste.

Atualmente, a última fronteira de expansão urbana na Orla Norte são os poucos remanescentes de Mata Atlântica. Lamentavelmente, no Alto Mundaí e no Canto da Praia, esses remanescentes deverão ser extintos em mera questão de tempo. Na Praia de Itacimirim, pelo fato de ser uma imensa propriedade particular, o alto preço de venda exigido ainda mantém, temporariamente, algumas espécies nativas. O único enclave florestal em meio à expansão urbana tende a ser a RPPN Manona.

Considerando, diante do exposto, que a maior motivação para a expansão dos condomínios residências, pseudocondomínios e bairros pela Orla Norte tenha sido à força do capital através do mercado imobiliário (MORAES, 1993) aliada ao aumento da demanda por domicílios de uso ocasional (SILVA, 2009), traçamos um recorte mais aguçado através do estudo de caso da rede de condomínios Tonziro.

Nesse contexto emerge a visão empresarial de Edvaldo (Toninho) e Renato Souza, sócios proprietários da Rede Tonziro que, sendo natural de Governador Valadares, observam na cidade de Porto Seguro uma excelente oportunidade, ocupando um ponto nevrálgico na relação do complexo de empreendimentos imobiliários/turismo/equipamentos de lazer. Esses investidores são, residentes de Governador Valadares que possuem redes de conexões com os Estados Unidos da América (JORGENSEN, 2017), avançam sobre o território através da construção de condomínios residenciais destinados ao veraneio, de baixo custo.

O que o estudo encontrou foi que mesmo que sigam os desenhos básicos dos condomínios descritos pela literatura especializada (BARBOSA, 2008 e DACANAL, 2004), ou seja, são murados, com portões fechados, similitude entre as unidades, etc., a motivação para a aquisição dos mesmos é diferente dos símbolos de *status* (BOURDIEU, 1989), busca por segurança (CALDEIRA, 1992) e da exclusão do “outro” (SENNET, 1999 e CARLOS, 1994) que costumam gerar a autosegregação.

Para começar, a empresa sediada em Governador Valadares é o eixo de um sistema de relações sociais (CASTELLS, 1999) que mobiliza redes de relações comerciais, que se estende internacionalmente aos conterrâneos que emigraram para os EUA, conforme a experiência da sociedade valadarense no fluxo migratório descrito nesse estudo. Também observa-se que a transposição de características da *Gemeinschaft* de uma localidade rural em Minas Gerais, com suas formas de sociabilidade voltadas para a relação face a face entre pessoas familiarizadas entre si (mesmo que não parentes), persiste na situação de emigração com alto índice de retorno, em uma cidade que se especializou nesse trânsito como forma de capitalização (FUSCO, 2000). Tonziro soube captar a inversão dessa poupança, oferecendo um investimento de alto retorno, no Brasil, mas também participou dessa rede absorvendo aprendizados comerciais e incorporando elementos estéticos, conforme demonstramos nesse trabalho.

A força do empreendimento pareceu advir da familiaridade que o pioneiro, Toninho, desenvolvia com os conterrâneos que emigraram para fazerem uma poupança, um “pé de meia”. Além disso, a família de Tonziro participa ativamente da comunidade religiosa, notadamente da Igreja Evangélica Alagoinha, que motiva desde a realização de cultos religiosos nos centros de convenções, como o Betel a até mesmo na nomenclatura dos residenciais, quando não influencia no sentido da expansão do empreendimento – como foi constatado em entrevista com o advogado V.P.P., de Arraial d’Ajuda. Apesar de seus executivos negarem qualquer esforço dirigido no sentido de especialização no turismo religioso, proporcionam uma estrutura física que possibilita a prática, tal como um templo e um centro de convenções e a própria estrutura de serviços além dos nomes dos condomínios.

O caso do Tonziro na Orla Norte de Porto Seguro refere-se a loteamentos que são subdivididos em glebas e posteriormente em lotes transformados em condomínios que se relacionam entre si, administrados pela empresa mesmo depois de ter sido cada unidade individual vendida – formando uma territorialidade própria (HAESBAERT, 2005). A partir deste ponto, foram edificadas as residências de modo que cada unidade de fato é um condomínio e cada unidade residencial possui uma fração ideal do lote.

À luz de Haesbaert (2005) é possível afirmar que essa delimitação associada à autonomia gerada pela Rede Tonziro e a intensa relação de poder entre o capitalista e o poder público faz com que toda a rede de residenciais do empreendimento forme uma territorialidade própria, se apropriando do espaço geográfico, colonizando o meio natural, fragmentando a urbe e domesticando o território.

A maior parte dos imóveis comercializados pela Rede Tonziro na Orla Norte de Porto Seguro ignora diversas normatizações e Leis. A começar pelo Plano Diretor Participativo Municipal (PDPM) de Porto Seguro, a área de estudo está inserida em zona classificada como Área de Planície Litorânea 2, com suas variações A e B (APL 2A e 2B) onde estabelece, entre outras ponderações, a fração ideal mínima de 125m² por unidade habitacional. Todos os apartamentos de 01 e 02 suítes, bem como alguns de 3 suítes, possuem metragem inferior à estabelecida pelo PDPM. Esta lógica é a mesma em relação aos residenciais que ainda serão inaugurados em Arraial d'Ajuda, na terceira etapa de construção.

O fato de atuar enquanto um hotel na oferta dos serviços e comodidades para os hóspedes, mas ser registrado enquanto residencial, faz com que o Imposto Sobre Serviços (ISS) e a taxa de turismo não sejam recolhidos, aumentando o lucro líquido do empreendimento e até mesmo dos investidores.

O desrespeito ambiental é notório: ignora margem ciliar, vegetação nativa e qualquer tipo de estudo de impacto ambiental na área afetada. O descaso fica evidente quando a questão ambiental se resume a um pagamento de multa, a exemplo do que ocorreu com a implantação do Residencial Monte Gileade em Arraial d'Ajuda. A multa não é alta o suficiente para desmotivar o dano ambiental. O valor da multa é embutido no preço dos apartamentos comercializados que serão pagos pelos investidores que, evidentemente, buscam alto retorno para seus investimentos.

No residencial Morada de Israel foi verificado que um dos apartamentos de duas suítes estava com uma placa de “vende-se”, com um valor de R\$ 360 mil. A partir desta informação, fiz a seguinte questionamento: Quanto tempo em média um imóvel de duas suítes fica alugado por ano? Segundo a administradora do residencial durante o período de 8 de dezembro de 2018 a 8 de dezembro de 2019, um apartamento com as mesmas características ficou alugado por 133 dias. Considerando o menor valor de reserva no Residencial Morada de Israel em baixa temporada e em datas que não consideram os feriados (R\$ 400 reais) e multiplicando pelos 133 dias o valor anual é de R\$ 53.200. A rentabilidade anual para este apartamento é de 14,78% em relação ao investimento – maior que qualquer renda fixa no

Brasil e assemelhando a investimentos de renda variada de alto risco como ações na bolsa de valores, com a certeza da constante valorização do imóvel.

Logo, é um investimento de altíssimo retorno, até porque neste cálculo não estão sendo considerados valores cobrados em períodos de alta temporada e feriados. O retorno é ainda potencializado quando o empreendimento atua no sistema *Time Sharing*, fazendo com que o comprador do imóvel estimule a locação do mesmo ao, paradoxalmente, limitar o uso do imóvel pelo próprio comprador.

Considerando o exposto neste trabalho, é possível desenhar a evolução da dinâmica Tonziro em Porto Seguro. Inicialmente, na década de 1990, surgem os quatro primeiros residenciais no bairro Paraíso dos Pataxós. Os 23 ou 24 apartamentos são dispostos na periferia dos loteamentos com as áreas de lazer próximo a portaria. O estacionamento fica exatamente a frente de cada apartamento. Todos são duplex com duas suítes. Em geral a mobília é padronizada assim como a estética do empreendimento. Existe um único zelador e a quantidade de moradores permanentes é bastante limitada. O foco: vender os apartamentos para investidores que tenham interesse em alugar os imóveis para turistas em regime de temporada. O fluxo de visitantes de classe média baixa contribui para isso, bem como as grandes excursões familiares, religiosa e estudantil somam aos fatores apresentados anteriormente.

Tendo em vista que grande parte dos investidores visitam a cidade de Porto Seguro eventualmente (quando o fazem) e que a boa parte dos mesmos residem em outros países, notadamente nos EUA, Toninho e Renato Souza verificam um grande nicho de mercado e evolui para a segunda parte de expansão do empreendimento: os bairros de Glebas de Taperapuan e Mundaí Planície, estrategicamente localizados entre dois dos principais complexos de lazer da Orla Norte: as barracas de praia da Toa Toa e Axé Moi . Além destes bairros, surgem também residências em Coroa Vermelha, distrito quem tem a maior parte de sua área pertencente a Santa Cruz Cabralia.

Os novos residenciais serão inspirados em condomínios localizados em Denver e Miami, ambos nos EUA. Tanto uma viagem de férias dos sócios-proprietários quanto a localização inicial dos investidores contribuíram para tal inspiração. Além disso, a visita aos EUA contribuem para formar o *know how* necessário para implantar a organização própria dos condomínios, o sistema de locação (incluindo o *Time Sharing*) e o padrão o padrão arquitetônico estético, que se altera de modo a se assemelhar ao estilo romano, sobretudo de suas colunas de sustentação. Ao mesmo modo de LOPES e ORNSTEIN (2008) ficou evidente que o paisagismo é impecável. As comodidades se ampliam além de piscina, churrasqueira e

estacionamento, passando a ofertar sauna, restaurante e serviço de recepção. Alguns residenciais terão centros de convenções, como o Betel, no Residencial Monte Hebrum.

Assim, a grande transformação se dá quando a empresa consegue vender os imóveis sem deixar de administrar os aluguéis. É de fato a oferta de serviços de manutenção e de gerenciamento de aluguéis a uma pequena taxa que aumenta a segurança e comodidade dos investidores e amplia o ganho de capital da Rede Tonziro que na realidade comporta-se como um verdadeiro Hotel. Justamente por não recolher os impostos relativos à atividade hoteleira, os 873 leitos distribuídos entre 472 apartamentos existentes somente na segunda etapa na Orla Norte não são contabilizados para a atividade turística.

Na terceira etapa da expansão imobiliária, a rede se estende para o distrito Arraial d'Ajuda, na Orla Norte de Porto Seguro, utilizando o mesmo modo operante para a implantação dos residenciais. Apesar da resistência dos moradores provocada pelos danos ambientais, a expansão ocorre com a implantação de apartamentos de alto padrão, visando o turista de alta renda. Além das comodidades apresentadas anteriormente, o grande diferencial é a piscina privativa de alguns apartamentos bem como a privilegiada localização no badalado Alto da Pitinga.

Assim, a Rede de Residenciais Tonziro soma-se a tantos outros residenciais que funcionam como casa de temporada e não como moradia permanente. Isso implica na redução da oferta de moradias, aumentando a segregação urbana. Na medida em que a Rede Tonziro complexifica a operação de forma a elevar seus residenciais a um patamar hoteleiro, sem pagar os impostos relativos a essa prática, torna imperativo afirmar que na verdade a Rede Tonziro é um pseudo-hotel travestido de residencial. Apesar dos impostos de IPTU ou mesmo da geração de emprego e renda que a rede oferta, seus efeitos deletérios são bem mais significativos. Tanto no que diz respeito aos danos ambientais como à regularização fiscal, percebo que caberia uma participação maior do poder público nas fiscalizações e aplicação das multas. Necessita, acima de tudo, observar o que determina o novo Plano Diretor Participativo Municipal de Porto Seguro: que a cidade sirva, antes de tudo, ao morador.

Referências

AB'SABER, Aziz Nacib. **Os domínios da natureza no Brasil**: potencialidades paisagísticas. 1. ed. São Paulo: Ateliê Editorial, 2003.

AGÊNCIA NACIONAL DAS ÁGUAS (Brasil). Região Hidrográfica Atlântico Leste. In: **Conjuntura dos recursos hídricos no Brasil**: regiões hidrográficas brasileira. Edição Especial. Brasília: ANA, 2015. p. 28-41.

AMORIM, Raul Reis. **Análise geoambiental como subsídio ao planejamento no uso e ocupação das terras da zona costeira da região costa do Descobrimento (BAHIA)**. 2011. Tese (Doutorado em Ciências) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, São Paulo, 2011.

ANTUNES, E. P. **Segregação socioespacial urbana: o caso dos bairros Arduíno Bolívar – Amoras – e São José – Laranjal, Viçosa – MG**. 2009. 70f. Monografia (Bacharel em Geografia), Departamento de Artes e Humanidades, UFV, 2006. Viçosa, MG. Disponível em: <www.geo.ufv.br/monografias>. Acesso em 24 ago. 2009.

ARAUJO, Cristina Pereira de. **Porto (in) Seguro: a perda do paraíso. Os reflexos do turismo na sua paisagem**. 2004. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. doi:10.11606/D.16.2004.tde-03062014-161546. Acesso em: 2019-02-11.

BAGGIO, U. C. **A luminosidade do lugar. Circunscrições intersticiais do uso do espaço em Belo Horizonte: Apropriação e territorialidade no bairro de Santa Tereza**. 2005. 221f. Tese (Doutorado em Geografia), Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, USP, São Paulo, SP, 2005.

BARBOSA, D. B. L. **Do medo da violência à “condominiarização” das cidades brasileiras: Sobre as conseqüências sócio-espaciais da modificação da legislação federal de parcelamento do solo urbano**. 2008. 268f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Escola de Arquitetura, UFMG, 2008. Disponível em: <www.bibliotecadigital.ufmg.br>. Acesso em: 24 ago. 2009.

BOURDIEU, Pierre. Condição de classe e posição de classe. In: **A economia das trocas simbólicas**. São Paulo: Perspectivas, 1974. p. 03-25

_____. Espaço social e gênese das “classes”. In: **O poder simbólico**. Lisboa: Difel, 1989. p. 133-161.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil Brasileiro**. DOU. Brasília – DF. 11 jan. 2002.

_____. Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano**. DOU. Brasília – DF. 20 dez. 1979.

_____. Lei n. 4.597, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. DOU. Brasília – DF. 21 dez 1964.

_____. Senado Federal. Ministério das Cidades. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelo municípios e cidadãos**. 4 ed. Brasília: Instituto Pólis, 2005.

BRASIL. **Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica de Porto Seguro-Bahia**. Porto Seguro, 2014.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de Muros**. São Paulo: Edusp, 2000.

_____. **Enclaves Fortificados:** a nova segregação urbana. Novos Estudos CEBRAP, n. 47, p.179-192, mar. 1992.

CANCLINI, Néstor García. **Culturas Híbridas** - estratégias para entrar e sair da modernidade Tradução de Ana Regina Lessa e Heloísa Pezza Cintrão. São Paulo: EDUSP, 1997. p.283-350: Culturas híbridas, poderes oblíquos.

CARLOS, A. F. A. **O lugar no/do mundo.** São Paulo: LABUR, 2007. Disponível em: < <http://www.fflch.usp.br/dg/gesp>>. Acesso em: 20 mai. 2008.

_____. **O Espaço Urbano:** Novos escritos sobre a cidade. São Paulo: LABUR, 2007. Disponível em: < <http://www.fflch.usp.br/dg/gesp>>. Acesso em: 20 mai. 2008.

_____. **A (re)produção do espaço urbano.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994.

CASTELLS. M. **A Questão Urbana.** v. 48. São Paulo: Paz e Terra, 2000.

_____. **A sociedade em rede.** São Paulo, Paz e Terra, 1999.

COSTA, P. A. O novo Código Civil e o condomínio de casas: Uso exclusivo em propriedade em comum. **Jus Navigandi.** 2004. Disponível em: <jus2.uol.com.br/doutrina>. Acesso em: 12 nov. 2009.

CRUZ, R. C. A. **Geografias do turismo:** de lugares a pseudolugares. São Paulo: Roca, 2007.

CPRM [Serviço Geológico do Brasil]. **Projeto Porto Seguro-Santa Cruz Cabrália.** CPRM, 2000. Disponível em: <http://www.cprm.gov.br/> Acessado em 02 jan. 2018.

DACANAL, C. **Acesso restrito:** Reflexões sobre a qualidade ambiental percebida por habitantes de condomínios horizontais. 2004. 192f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas - UNESP, Rio Claro, 2004.

ESGOTO da Embasa vaza para o rio da Vila. **Jornal do Sol.** Porto Seguro, ano 24, 26 mar. 2015. Meio Ambiente. Disponível em: <http://www.jornaldosol.com.br/index.php/component/content/article/45-meio-ambiente/313-esgoto-da-embasa-vaza-para-o-rio-da-vila?Itemid=101>. Acesso em: 20 dez. 2018.

FANON, Frantz. Da violência. In: **Os condenados da Terra.** São Paulo: Civilização Brasileira, 1968. v. 42. p. 23 – 74.

FONSECA, S. R. B. M. Uma Introdução à Geopolítica Clássica: de Ratzel a Haushofer. In: SIMPOSIO REGIONAL DE GEOGRAFIA, 2, 2003, Uberlândia. **Anais...** Uberlândia: UFU, 2003.

FONTANA, Romeu. **Porto Seguro:** memória photographica. Belo Horizonte: Lastro Editora, 2004.

FUSCO, Wilson. **Redes sociais na migração internacional: o caso de Governador Valadares.** 2000. Dissertação (Mestrado em Sociologia) – Departamento de Sociologia do

Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, São Paulo, 2000.

FREY, K.; DUARTE, F. Auto-Segregação e a gestão das cidades. **Ciências Sociais em Perspectiva**. v. 5, n. 9, p. 109-119, 2º sem 2006.

HAESBAERT, R. Da Desterritorialização à Multiterritorialidade. In: **Anais... ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA**, 10., São Paulo: USP, 2005.

_____. **O mito da desterritorialização**. Do “fim dos territórios à multiterritorialidade”. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

HARVEY, D. **A arte da renda**: a globalização e transformação da cultura em commodities. In: **A produção capitalista do espaço**. 8. São Paulo: Annablume. 2005

HOLZER, W. O lugar na geografia humanista. **Rev. Território**. Rio de Janeiro, ano IV, n.7, p.67-78, jul/dez. 1999.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 2011. **Sinopse do Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro. 261p. ISBN - 978-85-240-4187-7 (meio impresso)

JORGENSEN, Nuni Vieira. **Migração internacional e famílias domiciliares**: arranjos, estratégia e conflitos em Governador Valadares. 2017. Dissertação (Mestrado em Demografia) – Programa de Pós-Graduação em Demografia, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, Minas Gerais, 2017.

INCRA [Superintendência Regional Bahia]. **SR 05 Assentamentos**: Informações Gerais. Disponível em: <http://painel.incra.gov.br/sistemas/index.php>. Acesso em: 26 dez. 2018.

KOCH, M. R. Condomínios fechados: as novas configurações do urbano e a dinâmica imobiliária. **Indicadores Econômicos FEE**, Porto Alegre, RS, v. 35, n. 3, p. 99-116, fev. 2008. Disponível em <<http://revistas.fee.tche.br/index.php>>. Acesso em: 25 set. 2009.

LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Tradução de Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2002.

LEITE, A. F. O Lugar: Duas Acepções Geográficas. **Anuário do Instituto de Geociências – UFRJ**. v. 21, 1998, p.9-20. Disponível em: <http://www.anuario.igeo.ufrj.br/anuario_1998/vol21_09_20.pdf>, acesso em: 02 mai. 2009.

LOPES, P. A.; ORNSTEIN, S. W. Condomínios e Loteamentos Fechados em Londrina PR: Análise da Satisfação dos Moradores em relação às Áreas de Uso Comum. **Nutau**, São Paulo, SP. 2008. Disponível em: < www.usp.br/nutau/CD/58.pdf>. Acesso em: 20 set. 2009.

MELGAÇO, L. M. **A Geografia do Atrito**: dialética espacial e violência em Campinas-SP. 2005. 142f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, USP, São Paulo, SP, 2005.

MORAES, A. C. R.; COSTA, W. M. **A valorização do Espaço**. 3 ed. São Paulo: Hucitec, 1993.

NAMIDIANEWS. **Porto Seguro**: Mamãe preguiça e filhotinho pendurado em árvore atrai a atenção de pessoas. Caderno 1. Porto Seguro, 15. Fev. 2017. Disponível em: <https://namidianews.com.br/porto-seguro-mamae-preguica-e-filhotinho-pendurado-em-arvore-atrai-a-atencao-de-pessoas/>. Acesso em: 20 dez. 2018.

NEGRI, S. M. Incorporação e exploração: condomínios horizontais e verticais como forma de segregação sócio-espacial urbana em Rondonópolis – MT. In: SIMPÓSIO REGIONAL DE GEOGRAFIA, 11., Jataí, GO, 2009. **Anais....**, Jataí: UFG, 2009.

OLIVEIRA, L. P. S. **Globalização e soberania**: o Brasil e a biodiversidade amazônica. Brasília: 2001. 136p.

ORLA Norte terá conselho e fundos para requalificação. **Jornal do Sol**. Porto Seguro, ano. 27. nº 402. 16 nov. a 15 dez. 2018. Política. p. 4.

PEREIRA, A. S. **Migrantes em Porto Seguro-Bahia**: atraídos e excluídos em um contexto de dinâmica urbana turística. Salvador-BA: UFBA, 2005 (Dissertação de Mestrado).

PESSOA, Decio. **Porto Seguro**: achamento e história através da fotografia. 2013.

PORTO SEGURO. Lei nº 651, de 17 de novembro de 2006. **Aprova o Plano Diretor Urbano de Porto Seguro**. Porto Seguro: Câmara Municipal, [2006]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-porto-seguro-ba>. Acesso em: 25 abr. 2018.

PORTO SEGURO. Lei nº 619, de 30 de dezembro de 2005. **Institui o Código Municipal de Meio Ambiente**. Porto Seguro: Câmara Municipal, [2005]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/legislacao-municipal/507/leis-de-Porto-Seguro/?q=619%2F05>. Acesso em: 23 dez. 2018.

RODRIGUES, N. M. **A organização do espaço urbano, segregação socioespacial e Plano diretor na cidade de Viçosa, MG (1996-2005)**: o caso do bairro Maria Eugênia e Centro. 2008. 79f. Monografia (Bacharelado em Geografia), Departamento de Geografia – UFV, Viçosa, 2008.

SACK, R. D. **Human territoriality**: its theory and history. Cambridge: Cambridge University Press. 1986.

SALGUEIRO, Teresa Barata. **Cidade pós-moderna**: espaço fragmentado. In: Território. Rio de Janeiro: Laget/ UFRJ, ano 3, nº 4, 1998.

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos Santos (1981): Condomínios exclusivos: o que diria a respeito um arqueólogo? **Revista da Administração Municipal**. Rio de Janeiro, jul./set. p.6-29.

SANTOS, M. **Metamorfoses do Espaço Habitado**: fundamentos Teóricos e metodológicos da geografia. São Paulo: HUCITEC, 1988.

_____. **Técnica, Espaço e Tempo:** Globalização e Meio Técnico-Científico-Informacional. 1ª ed. São Paulo: HUCITEC, 1994.

SANTOS, Luciane Lucas dos (2015), Consumo, hierarquias sociais e colonialidade econômica: na contramão de uma banalização da consciência. **Revista Espaço Ética:** Educação, Gestão e Consumo, Ano II, n. 06, Setembro/Dezembro.

SANTANA, E. S. Déficit ambientais hídricos na Orla Norte de Porto Seguro-Bahia. **Revista SUSTINERE**, Rio de Janeiro, v. 4, n. 2, p. 305-318, jul-dez, 2016. ISSN - 2359-0424.

SENNETT, Richard. **O Declínio do Homem Público:** as tiranias da intimidade. Tradução: Lygia Araújo Watanabe. São Paulo: Companhia das Letras, 1999.

SILVA, E. M. **Novos Fixos Gerando Novos Fluxos:** O caso das instituições de ensino superior ESUV e UNIVICOSA e as transformações sócio-espaciais no distrito de Silvestre – Viçosa – MG. 2008. 51f. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Departamento de Geografia – UFV, Viçosa, MG, 2008. Disponível em: <www.geo.ufv.br/monografias>. Acesso em 24 ago. 2009.

SILVA, P. F. F. **A expansão urbana de Campinas através de condomínios e loteamentos fechados (1974-2005).** 2008. 163f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo / Escola de Engenharia de São Carlos – USP/EESC, São Carlos, 2008. Disponível em: <www.teses.usp.br>. Acesso em: 24 ago. 2009.

SILVA, R. F. **Condomínios Horizontais Fechados em Goiânia. Um Caso:** Privê Atlântico. 2003. 163f. Dissertação (Mestrado em Sociologia), Faculdade de Ciências Humanas e Filosofia – UFG, Goiânia, GO, 2003.

SILVA, Kelson de Oliveira. Condomínios fechados, residências secundárias e o uso do espaço público pelo capital imobiliário. **Revista Acadêmica Observatório de Inovação do Turismo**, Rio de Janeiro, p. 05 a 05, jan. 2009. ISSN 1980-6965. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/oit/article/view/5738>>. Acesso em: 01 Fev. 2019. doi:<http://dx.doi.org/10.12660/oit.v4n1.5738>.

SILVA, Tharles Souza. **O “escandaloso contrabando praticado em Porto Seguro”:** comércio ilegal, denúncia e ação régia no fim do período colonial. 151f. Dissertação (Mestrado em História), Universidade do Estado da Bahia – UNEB, Santo Antônio de Jesus, BA, 2014.

SOUZA, M. J. L. O Território: sobre espaço e poder, autonomia e desenvolvimento. In: CASTRO, I. E.; GOMES, P. C. C.; CORREA, R. L. (Org.). **Geografia: Conceitos e Temas.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008. p. 77-116.

_____. **Fobópole:** O medo Generalizado e a Militarização da Questão Urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

_____. **Mudar a Cidade:** Uma Introdução Crítica ao Planejamento e à Gestão Urbanos. 4 ed., Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

_____. **O desafio metropolitano.** Um estudo sobre a problemática socioespacial

nas metrópoles brasileiras. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

SOCTCHAVA, Viktor Borisovich. O Estudo de Geossistemas. In: **Métodos em questão**. v. 16. São Paulo: IG-USP, 1977.

SCHAFFER-NOVELLI, Yara. **Manguezal**: ecossistema entre a terra e o mar. São Paulo: Caribbean Ecological Research, 1995.

SPOSITO, Maria Encarnação B. **Capitalismo e Urbanização**. 14 ed., São Paulo: Contexto, 2004.

TAPERAPUÃ: o bairro gigante da Orla Norte. **Jornal do Sol**. Porto Seguro, ano. 27. nº 397. Porto Seguro, jun. 2018. Informe. p.10.

TAVARES, M. A. A.; ARAÚJO, M. C. C. Os condomínios Green Village e Green Woods e as Transformações no espaço urbano de natal. **Rev. Holos**. Natal, ano XXIV, v. 1, p. 75-92, 2008.

TEIXEIRA, R. R.; COUTO, E. C. G. Crustacea Decapoda capturados através de coleta passiva em um trecho do Rio dos Mangues (Porto Seguro – BA). **Biotemas**, Florianópolis, v. 25, n. 4, p. 149-156, set. 2012. ISSN 2175-7925. Disponível em: <<https://periodicos.ufsc.br/index.php/biotemas/article/view/23451>>. Acesso em: 04 jan. 2019. doi:<https://doi.org/10.5007/2175-7925.2012v25n4p149>.

TUAN, Yi-Fu. 1975. Place: an experiential perspective. *Geographical Review*, 65 (2): 151-165.

TULIK, O. Residências secundárias: as fontes estatísticas e a questão conceitual. **Revista Turismo em Análise**, v. 6, n. 2, p. 26-34, 6 nov. 1995.

VEIGA, R.; SILVA, V. A. Uso, cobertura e ocupação da terra no município de Porto Seguro, BA: uma análise espaço temporal (1985-2016). **Caminhos de Geografia**, [S.l.], v. 19, n. 65, p. 232 - 244, maio 2018. ISSN 1678-6343. Disponível em: <<http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/38444>>. Acesso em: 04 jan. 2019. doi:<http://dx.doi.org/10.14393/RCG196517>.

_____. Bacia do rio dos Mangues: análise ambiental e avaliação socioeconômica. In: Encontro Nacional da ANPEGUE, 11., 2015. Presidente Prudente **Anais** [...]. Presidente Prudente. 2015. p. 6414-6424. Disponível em: www.enanpege.ggf.br/2015. Acesso em: 22 dez. 2018.

APÊNDICE

Apêndice A – Perguntas feitas ao Diretor Geral da Rede de Condomínios Residenciais Tonziro:

1. Por que a maior parte dos empreendimentos localiza-se na praia de Taperapuan?
2. As características arquitetônicas bem como a organização do residencial (com os imóveis no perímetro e a(s) piscina(s) ao centro) teve qual inspiração?
3. Qual foi a mudança na abordagem empresarial do Condomínio Kendal (no bairro Paraíso dos Pataxós) para os demais residenciais?
4. Qual o perfil dos investidores?
 - a. Faixa de renda?
 - b. Profissão?
 - c. Estados ou países em que residem?
5. Quantos imóveis são ocupados de forma permanente nos residenciais da Orla Norte?

Apêndice B – Perguntas que orientaram a entrevista ao secretário de Desenvolvimento Urbano de Porto Seguro:

Sobre a readequação da orla norte:

1. Qual é lei que regulamenta o projeto de readequação da Orla Norte?
2. Qual o objetivo desse projeto?
3. Qual o bairro que necessita de mais investimentos?
4. Quais melhorias estão previstas para a Orla Norte?
5. Qual é a lei do projeto de readequação das barracas de praia?

Sobre as vias de acesso:

1. Onde vai passar a rodovia ligando a rodovia do trabalhador a rua do telégrafo?
2. Qual o custo dessa obra?
3. Qual o objetivo dessa obra?
4. Qual a previsão para que seja concluída?

Sobre os condomínios/bairros

1. Existe alguma normativa específica para a construção de condomínios na cidade ou mais especificamente na Orla Norte da cidade, além da anuência da chefe do poder executivo?
2. Existe algum empreendimento imobiliário na orla norte que está à margem da legislação ambiental ou civil?
3. Como surgiram cada bairro da orla norte? Existe algum documento que legitima a criação de cada um? Se sim, qual?

Apêndice C – Perguntas que orientaram a entrevista ao advogado V.P.P.

1. Problemas ambientais relacionados à rede Tonziro são latentes na região, tanto em Porto Seguro quanto em Arraial d'Ajuda. Gostaria que o senhor discorresse um pouco mais sobre isso.
2. A questão ambiental é mais latente em Arraial d'Ajuda?
3. Quais os impactos ambientais do novo loteamento do Tonziro em Arraial d'Ajuda?
4. Quais os resultados da campanha de conscientização ambiental a cerca da implantação dos condomínios?
5. Qual foi a multa aplicada ao Tonziro?
6. Quais as compensações pelos impactos ambientais?
7. Quais suas considerações sobre o valor da multa?
8. O esgoto do empreendimento tem algum tipo de tratamento?
9. Sabe dizer se foi feito algum tipo de Estudo de Impacto Ambiental?
10. Na prática o Tonziro é um hotel?
11. O Tonziro cumpre com suas obrigações legais?
12. Quais foram os impactos positivos do empreendimento?

Apêndice D – Perguntas que orientaram a entrevista ao arqueólogo D.T.

1. Quando foi feito o levantamento arqueológico em cada bairro da Orla Norte?
2. Quais sítios arqueológicos existem na Orla Norte?
3. Quais são os novos empreendimentos que estão surgindo na Orla Norte que o senhor teve participação no levantamento arqueológico?

Apêndice E – Perguntas que orientaram a entrevista ao morador R.J.G.

1. De que modo começou a formação dos bairros na Orla Norte?
2. Como as barracas de praia contribuíram para a formação dos bairros?
3. Como o senhor caracteriza os primeiros bairros da Orla Norte?
4. Como o senhor acredita que a atividade turística contribui para o fomento dos bairros?

Apêndice F – Perguntas que orientaram a entrevista a representante da Secretaria de Turismo de Porto Seguro

1. Quantos hotéis há na cidade?
2. Qual foi o primeiro hotel de Porto Seguro?
3. Quantos leitos de hotéis, pousadas e hostels há na cidade?
4. Qual é a quantidade estimada de turistas que frequentam Porto Seguro anualmente?

Apêndice G – Perguntas que orientaram a entrevista ao representante da Associação dos Moradores do Alto Mundaí, Paraíso dos Pataxós e Outeiro da Glória.

1. Quando surgiram os primeiros moradores do bairro?
2. Quais são os principais problemas do bairro?
3. Quais são as ações da Associação de Moradores?

Apêndice H – Perguntas que orientaram a entrevista ao proprietário da Imobiliária Oséas Brasil

1. Qual o valor do metro quadrado de mercado dos bairros de Porto Seguro?
2. Como estão distribuídos os bairros da Orla Norte?
3. Porque uma grande área da Orla Norte é conhecida por Taperapuan e não pelo nome dos bairros?
4. Quais são os proprietários originais dos loteamentos e fazendas que existiam antes da edificação dos bairros?
5. Qual a melhor maneira para datar a origem dos bairros?
6. Cada bairro tem seu próprio TAC? Eles divergem entre si?
7. Quais os novos loteamentos a surgirem na Orla Norte?
8. De que forma é delimitado cada empreendimento na Orla Norte?

Apêndice I – Perguntas que orientaram a entrevista a gerente administrativa dos condomínios Tonziro

1. Qual a data de origem de cada condomínio?
2. Quantos apartamentos há em cada condomínio? Como são caracterizados?
3. De que modo esta estruturado a empresa?
4. Quais as formas de locação existentes?
5. Por quanto tempo, em média, fica alugado um apartamento ao ano?
6. Qual o valor de cada apartamento?
7. Qual o perfil dos locatários?

Apêndice J – Perguntas que orientaram a entrevista aos locatários da rede Tonziro

1. Qual sua origem? Estado e município?
2. Quantas pessoas estão no seu grupo? Qual o grau de parentesco?
3. Quanto tempo pretendem ficar hospedados?
4. Qual o custo da hospedagem?

5. Por que escolheram ficar na rede Tonziro?

Apêndice K – Perguntas que orientaram a entrevista ao morador C.M. do Village II.

1. A quanto tempo o senhor reside no bairro?

2. Quem foi o primeiro morador? Quando ele começou a habitar no bairro?

3. Por que escolheu residir neste bairro?

4. Quais são os problemas do bairro?