

# CONFLITOS ENTRE RESIDÊNCIAS SECUNDÁRIAS, ÁREAS PROTEGIDAS E COMUNIDADES TRADICIONAIS NA COSTA SUDESTE DO BRASIL

---

SIDNEI RAIMUNDO<sup>1</sup>

## Introdução

O estudo de segundas residências em todo o mundo ganhou interesse substancial na década de 1990 (HALL & MULLER, 2004; MULLER, KEEN & HALL, 2004; MULLER, 2013; ROCA, Z. 2013). Hall e Muller (2004) relatam que este interesse é atribuído a fatores como: a) o crescimento da migração inter-regional e internacional por causa de aposentadorias; b) maior reconhecimento pelo setor público das implicações econômica, ambiental e social do turismo; e c) o uso deliberado de segundas residências como uma ferramenta para o crescimento econômico.

Na Europa, durante a década de 1990, no início do século XXI e mesmo no pós-crise de 2008, a flutuação dos preços no mercado contribuiu para a difusão espacial de segundas residências (PARIS, 2013; MAZÓN, LAGUNA & HURTADO, 2013). Além disso, a reestruturação das economias rurais, com declínios das populações camponesas tem aumentado o número de proprietários de segundas residências, gerando novas oportunidades de consumo que transformaram áreas rurais em áreas de recreação, lazer e turismo. Este fenômeno está relacionado com a criação de uma paisagem rural de consumo em uma sociedade pós-industrial (MULLER, KEEN & HALL, 2004; MULLER, 2013).

Neste contexto, existe a necessidade de pesquisas que examinem o ressurgimento de conflitos entre segundas residências e populações locais e os impactos das segundas residências com relação às questões ambientais (ROCA, M. 2013). Estes conflitos têm aumentado devido ao incremento das aquisições de residências secundárias, que se tornaram um símbolo de status no mundo contemporâneo.

Novos valores e crenças sobre paisagens rurais têm incentivado a aquisição de uma segunda residência (Roca, Z., 2013). Com isso, a “tradição” desempenha um forte papel, com memórias de infância em tempos usufruídos com a família em segundas residências. Tal situação motiva as pessoas a comprar uma propriedade fora das cidades. Assim, no nível individual, segundas residências podem ser consideradas símbolos de identidade e pertencimento, representados pela conexão da família e das crianças com os lugares (HALL & MULLER, 2004). Este aspecto torna-se mais complexo, como observado por Kaltherborn (1998), que indicou que as segundas residências raramente são vendidas,

---

1. Geógrafo, Mestre e Doutor em Geografia. Prof. Dr. da Escola de Artes, Ciências e Humanidades da Universidade de São Paulo (EACH-USP). Email: sraimundo@usp.br

mas, em vez disso, passam através das gerações gerando “razões ocultas” para as pessoas adquirirem uma residência secundária.

Segundas residências também podem ser entendidas como uma fuga do cotidiano estressante e um retorno à natureza (WILLIAMS & KALTENBORN, 1999; NEFEDONA & PALLOT, 2013), levando os proprietários a modificarem suas residências, incorporando características da natureza ou pelo menos a visão que eles têm da natureza. Outros proprietários de segundas residências procuram um estilo de vida idealizado ligado ao simples e rústico, em que a ideia de ruralidade torna-se extremamente importante (HALL & PAGE, 2002).

Comprar uma segunda residência pode ser visto como um símbolo de status. Halseth (2004) indica que no Canadá, residências secundárias se transformam, cada vez mais, no *playground* das elites. Em alguns lugares, estas propriedades podem ser percebidas como conferindo status para o seu proprietário (MULLER, 2004). Há uma percepção crescente de residências secundárias como o domínio dos ricos, especialmente no Reino Unido, e até mesmo na Rússia, mas também em outros países, como Nova Zelândia (PARIS, 2013; NEFEDONA & PALLOT, 2013). Em alguns casos, a vida no campo não está associada com a produção florestal ou agrícola, mas, ao invés disso, ao consumo de acomodações, ações ambientais e a um estilo de vida imaginado sobre o rural (MULLER, HALL & KEEN, 2004).

Hall e Muller (2004) observam que, desde o início do século XX, segundas residências foram construídas com o intuito dos proprietários em ligarem-se a natureza e ao selvagem, e na América do Norte, segundas residências eram (e são) muitas vezes construídas em áreas selvagens. Na Nova Zelândia e Austrália, as primeiras segundas residências na costa eram cabanas de pesca em terras públicas (SELWOODS & TONTS, 2004; KEEN & HALL, 2004). Na França, a procura de segundas residências tem estado presente desde os anos 1960 em zonas de montanha e na costa, o que resultou nas disparidades econômicas regionais francesas, o que representa um exemplo da especialização econômica, resultante do turismo (ZANIMETTI, 2013).

Facilidade de deslocamento é sempre vista como um fator importante de penetração e ocupação de novas áreas para segundas residências. A instalação de residências secundárias ao longo dos eixos de circulação e penetração, como os canais de Estocolmo ou os fiordes da Noruega, têm proporcionado férias baratas nas praias para as famílias (HALL & MULLER, 2004). Estes autores indicam que ocorreu um forte aumento dos proprietários de segundas residências desde 1960 devido ao aumento da mobilidade pessoal fornecida pelo automóvel e devido às facilidades de acesso. Um fenômeno semelhante ocorreu no Brasil, como discutido por Tulik (2001) para áreas litorâneas paulistas com a construção de estradas ligando a capital paulista a costa.

Nessa lógica, o Setor Imobiliário fornece um fator adicional, com agentes desempenhando um papel importante, pelo menos em termos de segundas residências destinadas a compradores internacionais (HALL & MULLER, 2004; MAZÓN, LAGUNA & HURTADO, 2013). Em alguns lugares, os proprietários de segundas residências são direcionados para locais específicos em atividades promovidas por agentes imobiliários.

A disponibilidade de terras é também um fator importante na seleção de locais para segundas residências, ao mesmo tempo em que as restrições de uso do solo podem limitar os tamanhos mínimos dos lotes e gerar uma escassez de terra e, conseqüentemente, uma diminuição na quantidade de lotes disponíveis para a construção de segundas residências (KEEN & HALL, 2004; PARIS, 2013). Cada governo controla as taxas e impostos e, dependendo da localização, estas são frequentemente manipuladas para maximizar as taxas de retorno para os especuladores (HALL & MULLER, 2004). Cada quadro legal é frequentemente justificado pelos governos locais como base para a proteção do ambiente ou para manter a paisagem sem transformação (KEEN & HALL, 2004), que têm um forte impacto sobre a avaliação de terrenos para residências secundárias.

Atualmente, a paisagem é consumida por turistas e proprietários de segundas residências com um estilo de vida de alta mobilidade, todos caracterizados por um ideal imaginado sobre a paisagem e a natureza. Esta situação muitas vezes cria conflitos em ambientes rurais entre populações tradicionais e os recém-chegados com respeito ao uso dos recursos naturais (MULLER, HALL & KEEN, 2004). Em algumas circunstâncias, os proprietários de segundas residências podem ser vistos como invasores por residentes locais tradicionais, fato que, com o passar dos anos, podem gerar desentendimentos (HALL & MULLER, 2004). Esta percepção pode conduzir à destruição das relações entre os dois grupos, mudanças ambientais e mudanças na cultura local.

Como resposta a este fenômeno, ambientalistas e representantes da academia têm trabalhado com os líderes locais para reduzir as pressões das segundas residências, com o objetivo de tentar manter ambientes com menos perturbação e menos interferência no modo de vida das comunidades locais (LUND-DURLACHER, HERGESELL & MENTHYL, 2013; MANWA, 2013).

Todos esses fatos evidenciam a necessidade de planejamento de segundas residências como instrumentos de políticas públicas. No entanto, o planejamento técnico nem sempre considera todos os interesses envolvidos, e assim, com frequência só as classes mais abastadas são beneficiadas, levando a gentrificação (PARIS, 2013). Muller, Hall e Keen (2004) mostram que as segundas residências também são percebidas como gentrificação rural, o que implica em um choque entre o estilo de vida tradicional rural e o de áreas com imagens urbanas no campo.

Considerando essas informações, o tema de segundas residências reveste-se de alta complexidade e permite várias interpretações e possibilidades de pesquisa. Muito tem sido escrito sobre o entendimento de segundas residências como um fenômeno pós-moderno do turismo ligado às facilidades de deslocamento, ao papel do setor imobiliário, ao aumento da renda gerada para os governos locais e às ações de planejamento e políticas públicas, entre outros temas. No entanto, persistem lacunas no que diz respeito a questões de conflitos cultural e ambiental. Essas lacunas não dizem respeito às perspectivas de proprietários de segundas residências – isso já foi bem retratado na literatura -, mas principalmente aos desejos, necessidades e aspirações das comunidades locais em relação aos proprietários de segundas residências. Na mesma linha, existem lacunas de pesquisas sobre os limites de ambientes naturais em suportar interferências quando da instalação de residências secundárias.

Este trabalho procurou contribuir com estas lacunas, centrando-se, principalmente, em questões de impactos ambientais e culturais a partir das perspectivas dos residentes locais, e também em análises sobre a melhoria da mobilidade, que é facilitadora do aumento de segundas residências. Além disso, ao abordar as situações encontradas no Litoral Norte de São Paulo, no Sudeste do Brasil (Figura 1), o estudo busca relacionar os resultados dessa área com outras partes do mundo, realçando suas semelhanças, mas também as suas peculiaridades.

A área de estudo se insere numa região com vários problemas ambientais causados pelas pressões da especulação imobiliária advindas do turismo e de residências secundárias. Esta ocupação tem gerado problemas como poluição das águas, desmatamentos, ocupação sem considerar a capacidade suporte dos ambientes, entre outros. Espera-se que as ações descritas aqui como exitosas para esta parte do Brasil possam auxiliar em processos sobre esse tema em outras partes do mundo.

Assim, o principal **objetivo** deste trabalho foi analisar os processos de difusão de segundas residências no extremo norte do litoral de São Paulo, destacando os conflitos e interesses envolvidos neste processo, especialmente com relação a impactos ambientais em uma área protegida (o Parque Estadual a Serra do Mar) e os impactos em uma comunidade tradicional caiçara. O caiçara é o habitante tradicional da costa Sudeste do Brasil, composta por pescadores artesanais e agricultores. Sua origem é o resultado da miscigenação de brancos europeus com os povos indígenas, com pouca presença negra; no entanto, o caiçara pode ser definido não por seus traços étnicos, mas pelas características relacionadas ao modo de vida de um grupo humano que se adaptou às condições naturais do Litoral (ADAMS, 2000; DIEGUES, 1983).

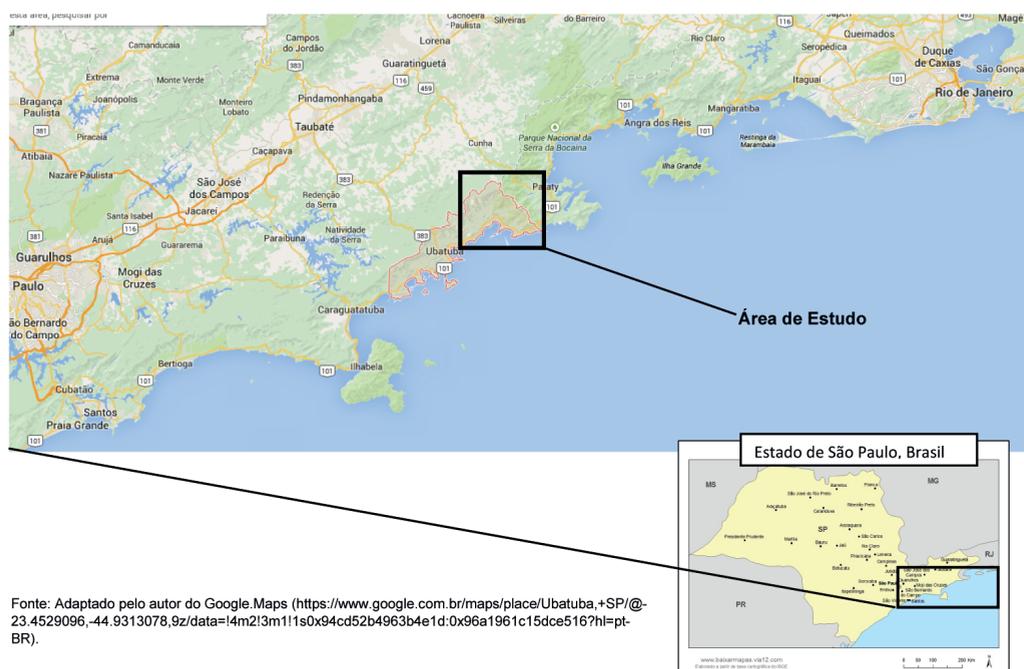
A **metodologia** do estudo consistiu nas seguintes etapas:

- Mapeamento e análise das vias de circulação para instalação de segundas residências e equipamentos turísticos nos anos 1966, 1973, 1997 e 2001 a fim de demonstrar o incremento da acessibilidade da área, realizado de maneira similar ao desenvolvido por Pearce (2003) em outras partes do mundo, como o Caribe e Oceania. A análise das conexões foi estabelecida por meio de um índice de nodalidade (grau de interseções de estradas) que permitiu avaliar a intensidade dos fluxos e seu avanço nas áreas, favorecendo a instalação de residências secundárias. O resultado do mapeamento é mostrado na Figura 2. A ausência de fotografias aéreas mais recentes não permitiu o mapeamento e análise de anos mais recentes, mas uma análise de campo foi realizada para atualizar os resultados do trabalho. O mapeamento permitiu a visualização dos locais de maior intensidade que poderiam gerar conflitos.
- Foram analisados os conflitos entre atores ligados ao processo de ocupação e uso de segundas residências. Isto foi realizado por meio de entrevistas semiestruturadas com atores-chave que ainda estão presentes na região (anciãos caiçaras e líderes comunitários, autoridades ligadas à abertura da estrada, agências técnicas ambientais e agentes imobiliários). As entrevistas com os envolvidos destacaram o processo de uso e ocupação da região, e suas informações foram analisadas

para compreender as causas e o desenvolvimento dos conflitos. As entrevistas abrangeram as reivindicações e posicionamento dos atores-chave sobre o acesso e uso dos recursos naturais e as restrições causadas pela implantação de áreas protegidas e pela pressão imobiliária (segundas residências) na área.

- Finalmente, foi realizada uma análise sistematizada de dados e apresentada propostas para reduzir os conflitos entre os proprietários de segundas residências, o Parque Estadual e a comunidade caçara.

Figura 1. Mapa de parte do Litoral de Sudeste, com ênfase na área de estudo no extremo norte do litoral paulista



## Conflitos no Litoral Norte de São Paulo

As segundas residências no Litoral Norte de São Paulo têm suas origens a partir da melhoria do fluxo rodoviário, com a procura por novas áreas resultantes da saturação de destinos voltados ao turismo de massa, especialmente na Baixada Santista, que faz fronteira ao Sul com a região em estudo.

A abertura da rodovia BR-101, que liga a cidade do Rio de Janeiro a Santos, no estado de São Paulo, foi concluída em 1973 e melhorou o acesso ao Litoral Norte do estado de São Paulo. Com esta melhora do fluxo, ocorreu um aumento de segundas residências ao longo da costa. Com a abertura da BR-101, o Litoral Norte de São Paulo começou o

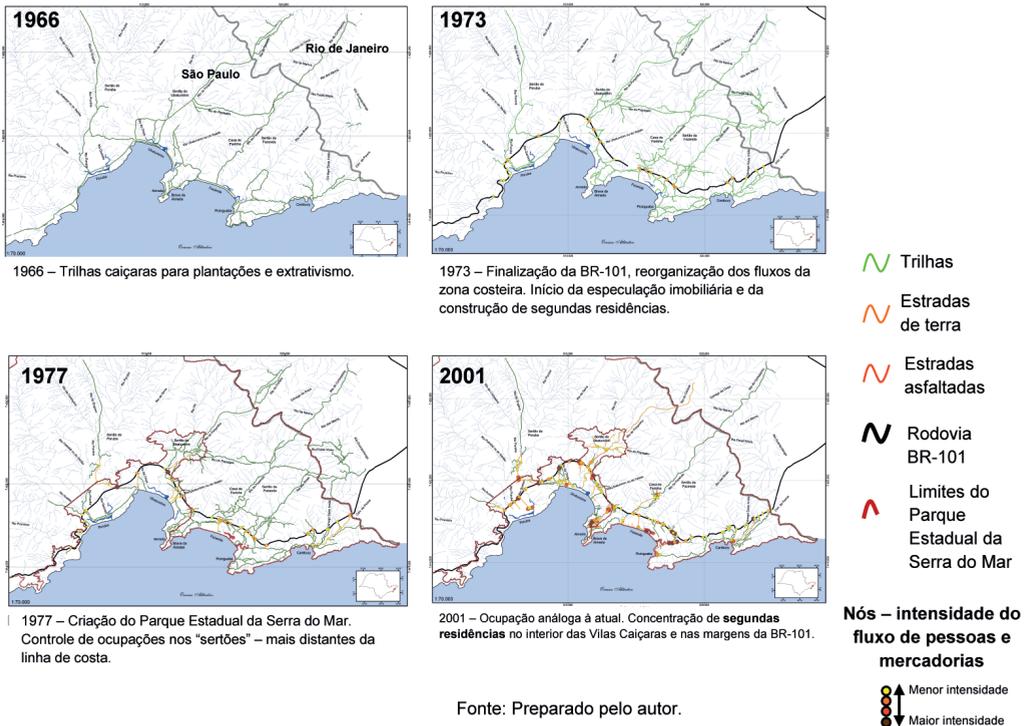
processo de “turistificação”, que estabeleceu uma pressão de oferta de novas áreas destinadas à habitação, resultando na instalação de residências secundárias.

As motivações de viagens dos turistas, desde o final dos anos 1980, contribuíram para este aumento. Alguns setores do Litoral Norte estavam desabitados e começaram a ser procurados por aqueles que queriam separação do turismo de massa e desejavam maior contato com lugares onde a natureza era destaque na paisagem.

Os interesses imobiliários na região resultaram em um grande aumento da população nas cidades litorâneas de São Paulo, incluindo Ubatuba. As taxas geométricas anuais de crescimento populacional para 2013 (em% aa) indicavam que a região metropolitana de São Paulo tinha crescido 0,77, a área metropolitana de Santos 1.02 e o Vale do Paraíba e Litoral Norte (onde Ubatuba está localizada) 1,05<sup>1</sup>. Como resultado, o caçara, antes morador exclusivo destas áreas, passou a ser influenciado pela urbanização de segundas residências no Litoral Norte.

A Figura 2 mostra a sequência de mapas de 1966 a 2001, indicando o grande aumento nas redes de comunicações, destacados pela densidade das estradas (os nós ou cruzamentos). O aumento das trilhas e estradas de terra está diretamente associado à abertura da BR-101, que afetou e redirecionou algumas das trilhas caíçaras preexistentes.

**Figura 2. Processo de ocupação do Litoral Norte de São Paulo, indicado por estradas e trilhas - a circulação de mercadorias e pessoas**



Com a conclusão da rodovia BR-101, o isolamento relativo caíçara no Litoral Norte de Ubatuba foi alterado. A partir de então, a paisagem começou a ser marcada pela construção de segundas residências que ocuparam quase todas as praias, às vezes formando condomínios de segundas residências e moradias de fim de semana. As novas áreas ocupadas por condomínios fechados localizadas fora dos domínios do Parque Estadual acabaram gerando uma gentrificação rural, como descrito por Muller, Hall e Keen (2004) e por Paris (2013) em outras localidades.

No interior do Parque Estadual da Serra do Mar, a segregação espacial e social foi mais tênue, não havia novas construções, mas sim a compra de casas caíçaras de frente para o mar. Nos espaços públicos, como o parque e as praias, ocorre o contato entre grupos sociais distintos; não se observa formas de homogeneização do território por um determinado grupo, nem há limites físicos ou convenções imaginadas da alteridade. Esta situação social parece ser única, uma vez que não foi descrito em outros estudos. M. Roca (2013), por exemplo, estudando a *topofilia* de comunidades na região oeste de Portugal, encontrou problemas de segregação entre grupos de moradores e proprietários de segundas residências.

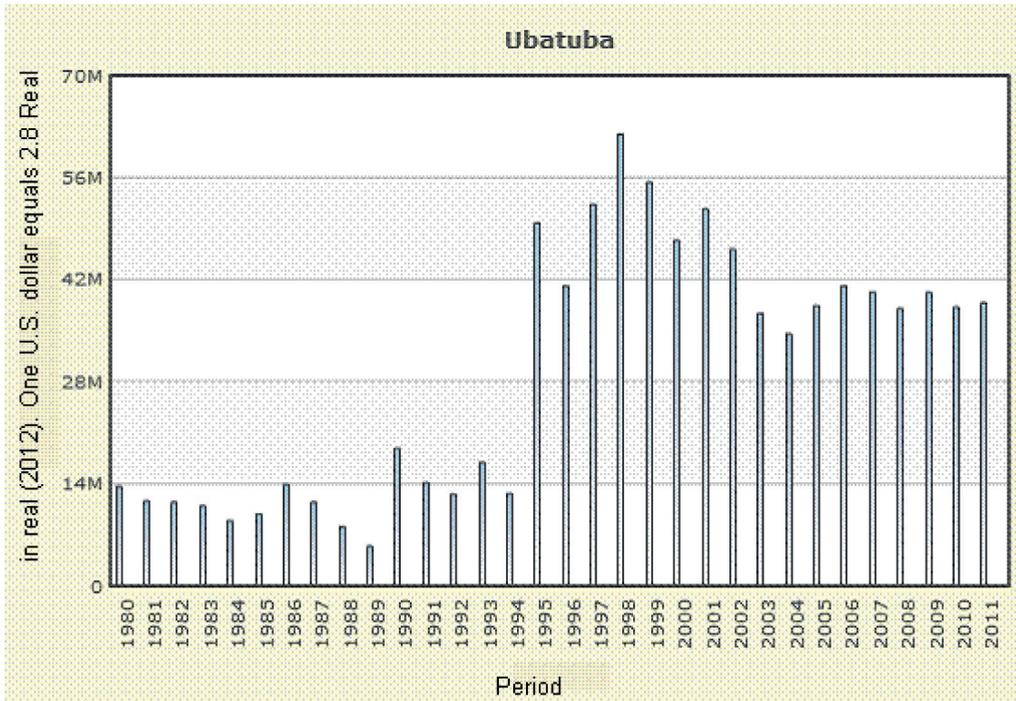
Essa autora apontou que 87% dos proprietários de segundas residências nunca tinham realizado associação com instituições locais de apoio social, 84% nunca tinham se ligado às associações cívicas ou clubes e 77% nunca tinham se envolvido com as atividades de artesãos locais, mostrando uma profunda divisão entre os moradores locais e os proprietários de segundas residências. Contudo, tal fato não ocorreu entre caíçaras e proprietários de segundas residências localizados no interior do Parque Estadual da Serra do Mar.

Desde 1973, o caíçara deixou de ser o ator social exclusivo na região. Relatos dos moradores mais velhos destacaram que, após a conclusão da rodovia, estranhos começaram a aparecer e a pedir (comprar) comida e “pouso”.

A BR-101 é usada, atualmente, principalmente por turistas em seus veículos próprios em uma situação semelhante à encontrada nos estudos de Hall e Muller (2004), ou seja, a combinação de carros e facilidade de acesso alteraram as características da região norte de São Paulo. Com os interesses dos turistas voltados para a faixa costeira, o fluxo se deu a partir do eixo da BR-101 até a linha de costa e ao longo das estradas (de terra e asfaltadas) que foram construídas a partir da BR-101 para a costa (Figura 2). Novas funcionalidades exigidas pelos proprietários das segundas residências resultaram em mudanças das necessidades e interesses caíçaras com respeito à agricultura. Suas antigas trilhas passaram a ser influenciadas pelo eixo da BR-101, levando-os a recorrer a atividades de apoio ao turismo.

No início da década de 1990, as atividades agrícolas foram suplantadas pelas funções turísticas, que prevalecem até os dias atuais. Este fato pode ser explicado pelo aumento de áreas com pagamentos de IPTU (Importo Predial e Territorial Urbano) em detrimento do ITR (Imposto Territorial Rural), vide Figura 3. Tristão (2008) observa que os recursos advindos do IPTU são a principal fonte de receitas dos municípios situados nas áreas turísticas do Sul e Sudeste do Brasil, como as cidades de Bertiooga e Ubatuba, no estado de São Paulo.

Figura 3 Valores recebidos de IPTU de segundas residências em Ubatuba. Fonte: SEADE - Sistema Estadual de Análise de Dados (<http://www.seade.gov.br>), acessado em 20/10/2014



Estas mudanças, que começaram em Ubatuba no final de 1970, deixam claro o interesse da cidade, pressionado pelo setor imobiliário, na transformação de áreas rurais, onde o caçara praticava a agricultura tradicional para a expansão urbana (segundas residências), permitindo assim um aumento considerável em receitas fiscais derivadas de segundas residências. Assim, a cidade de Ubatuba apresenta condições semelhantes aos observados por Muller, Hall e Keen (2004), que indicam que os governos locais estão interessados em segundas residências devido ao aumento dos impostos e dos gastos no comércio local.

De acordo com Mansano (2004), a abertura da BR-101 facilitou a especulação imobiliária. Embora os residentes de Cambury (a população nativa de uma das vilas na área de estudo) tivessem declarado a posse de suas terras, ainda não tinham incorporado plenamente o significado da terra como mercadoria, quando especuladores de terra chegaram. Como a população nativa não sabia o valor real da terra, ela foi enganada com baixos pagamentos por suas propriedades. Além disso, a abertura da BR-101 reconfigurou o território caçara, à medida que a estrada não só cortou os espaços físicos de suas plantações, mas também o universo cultural, social e econômico dos habitantes (MANSANO, 2004).

Em 1977, o ritmo das mudanças na paisagem já era tão severo que levou o governo do estado de São Paulo a decretar a criação do Parque Estadual da Serra do Mar. Contudo, o Parque foi criado em gabinete, sem trabalhos de campo para definir seus limites (RAIMUNDO, 2008), com o apoio apenas de mapas. Como resultado, algumas vilas caiçaras foram incorporadas ao Parque. Este fato intensificou os conflitos na região, pois a legislação ambiental brasileira proíbe a presença de moradores dentro de parques. Os caiçaras, que perderam seus territórios para segundas residências em condomínios fechados fora do Parque, passaram a sofrer com a legislação de unidades de conservação, pois suas vilas estavam agora no interior e entorno do Parque Estadual da Serra do Mar.

Por outro lado, a criação deste parque ajudou a conter a propagação de segundas residências em áreas florestais. A solução encontrada pelo setor imobiliário foi a de negociar a venda de segundas residências nas vilas caiçaras localizadas dentro do Parque. Importante destacar que, de acordo com Hall e Muller (2004), a construção de segundas residências implica, num primeiro momento, num aumento de população e dos fluxos econômicos dentro da área, o que pode impactar a vida silvestre, com clareiras eliminando a vegetação e produção de lixo, além dos impactos causados pelos equipamentos de construção (MULLER & HALL, 2004).

No entanto, esses problemas não ocorreram nas vilas caiçaras localizadas dentro do Parque. Nesses locais, não houve novas construções, pois as casas caiçaras foram mantidas; estas casas tiveram forte apelo para os novos proprietários, isto é, aos forasteiros que estavam interessados em construções rústicas e para aqueles que valorizavam um estilo de vida simples idealizado pelo imaginário de uma ruralidade idílica (HALL & PAGE, 2002).

Este processo levou à substituição gradual dos proprietários originais sem grandes intervenções. De acordo com Vianna & Brito (1992), metade das casas caiçaras foi vendida a turistas nos primeiros 12 anos do Parque Estadual da Serra do Mar, entre os anos de 1981 e 1992.

A vila de Picinguaba (na área de estudo, é a vila caiçara mais populosa dentro do Parque) mudou a sua função de famílias camponesas que praticavam atividades caiçaras ligadas à pesca e à agricultura tradicional, passando a assumir uma função urbana com segundas residências e outros estabelecimentos turísticos, como hotéis e restaurantes. A Foto 1 aponta esse processo de transformação.

No entanto, é importante notar que as funções de agricultura e de pesca dos caiçaras não foram eliminadas da paisagem. Estas atividades estão em curso na região, sem prejuízo das atividades turísticas. As atividades culturais são promovidas junto aos turistas, tais como artesanato, comidas típicas e a experiência de pesca em canoas acompanhando os pescadores nativos.

Assim, o caiçara não abandonou totalmente a sua agricultura e pesca; essas atividades tornaram-se uma mercadoria a ser vendida para os proprietários de segundas residências. Além disso, em alguns lugares, essas atividades se intensificaram, como nas vilas de Cambury e Picinguaba; portanto, a estrada melhorou a comunicação e o aumento do fluxo de turistas na região permitindo que o comércio destas atividades fosse feito dentro da própria vila, desenvolvido diretamente com os turistas. O caiçara também se tornou

caseiro das segundas residências, ou carpinteiros, encanadores, pedreiros e pintores, entre as outras atividades de manutenção das casas das famílias.

As plantações tradicionais caçaras, que apresentavam formas dispersas e descontínuas na paisagem, foram gradualmente substituídas por um padrão mais concentrado de ocupação nas vilas, atendendo às demandas dos proprietários de segundas residências. Em outras palavras, o caçara não precisava continuar adentrando à floresta ou ocupando áreas para a agricultura. Com os seus meios de subsistência agora relacionados às segundas residências, eles poderiam viver exclusivamente dentro das vilas.

Esse processo não ocorreu de uma maneira harmônica, mas sob forte tensão. O principal conflito no olhar da população nativa, em relação aos proprietários de segundas residências, foi a perda de seu território ancestral. As áreas de produção camponesa relacionadas com a agricultura e a pesca sucumbiram aos interesses da especulação imobiliária, que estimulou a aquisição de segundas residências, e os caçaras foram deslocados espacialmente para áreas atrás nas vilas (a retro-terra) afastados da linha de costa, mas mantendo seus ranchos de pesca ao longo da faixa de areia da praia (Foto 1).

**Foto 1: Vila de Picinguaba. Com a densidade de casas à beira-mar, ranchos de pesca caçara invadem a área de areia (da praia) e competem com barcos de turismo e outros equipamentos de lazer.**



Os relatos dos anciãos das vilas são marcados pela emoção, com as memórias do período durante o qual os forasteiros não estavam presentes na região, incluindo lembranças de festas como bailes e casamentos e de canoas sendo lançadas para pescar à noite, entre outras atividades. Atualmente, essas atividades ainda ocorrem na região, mas estão em segundo plano, subordinadas ao turismo. Outras atividades tradicionais também perderam o sentido cultural, incluindo as festividades realizadas após os mutirões de colheita, como o fandango.

Nesse processo, as gerações mais jovens não têm as mesmas aspirações das mais velhas, pelo menos no que diz respeito à agricultura e pesca tradicionais. É comum observar os jovens se dedicarem ao trabalho no centro urbano de Ubatuba, onde as oportunidades de emprego têm aumentado após a construção da rodovia. Os ônibus urbanos gastam cerca de uma hora a partir das vilas caiçaras do norte de Ubatuba para chegar ao centro da cidade. Os relatos indicam que, antes da abertura da estrada, os anciãos gastavam cerca de 4 horas em canoas ou 10 horas a pé nas trilhas para percorrer a mesma distância. A maioria dos jovens trabalha e estuda no centro de Ubatuba, com atividades relacionadas ao mundo urbano, uma consequência da compressão do tempo e do espaço. Embora os jovens caiçaras vivam em vilas rurais, seus interesses estão focados no mundo urbano, do centro de Ubatuba. No entanto, eles também complementam sua renda e trabalho com atividades de apoio à manutenção de segundas residências nas vilas caiçaras.

No final dos anos 1990 e ao longo do Século XXI, o conflito se intensificou. Do ponto de vista da população nativa, seu modo de vida sofreu restrições pelas segundas residências e à perda de seus territórios, levando-os a ocupar espaços mais periféricos dentro das vilas, deixando a beira-mar, o trecho imobiliário mais valorizado, para proprietários de segundas residências. Os caiçaras também sofreram restrições dos agentes do Parque, com o aumento das multas e advertências devido às proibições da agricultura e demais formas tradicionais da vida caiçara. Também há conflitos entre os agentes do Parque e o setor imobiliário com a repressão da expansão de segundas residências em áreas dentro ou no entorno do Parque.

A relação socioeconômica entre caiçaras e proprietários de segundas residências levou a uma concentração espacial das casas ao longo da orla e no eixo da BR-101, sendo as ocupações menos intensas à medida que se distanciavam do eixo da Rodovia, como os sertões (ocupações mais distantes do o litoral nos vales da Serra do Mar). Para os proprietários de segundas residências, esta relação tem assegurado a realização de seus interesses em adquirir a propriedade. Enquanto os caiçaras procuram manter seus usos tradicionais, ao mesmo tempo em que buscam se adaptar às demandas dos proprietários de segundas residências, recriando estratégias que garantam a sua sobrevivência nessa nova configuração espacial.

Estes conflitos sócio-espaciais entre estes atores, intensificados desde o final de 1990 demandam medidas que começam a ser testadas para tentar reduzi-los.

## Propostas para conciliar residências secundárias, atividades tradicionais caiçaras e a conservação da natureza

A expansão imobiliária continua a ser vista como uma transformação negativa da paisagem por ambientalistas, mas também por certos segmentos do turismo, como o ecoturismo e por aqueles que buscam experiências com a natureza. Essa mudança no tipo de turismo vem se modificando desde 1990 no Brasil. Lund-Durlacher, Hersegel e Menthyl (2013) observam que o marketing verde tem contribuído para a redução de impactos do turismo, e Baumgartner (2013) indica que têm ocorrido alterações no planejamento de pacotes de férias tradicionais, gerando roteiros baseados em experiências ambientais ou de contato com as culturas tradicionais. Sob esta nova abordagem, o setor imobiliário está tentando incorporar ações “verdes”, para continuar comercializando residências secundárias na região, uma situação análoga à encontrada por Cabrerizo, Módenes e Robertson (2007) em localidades no Sul da Espanha.

Neste sentido, com a influência de agentes ambientais e dos meios de comunicação, formas brandas de ocupação na região começaram a aparecer. Os novos proprietários de segundas residências na virada do Século XXI são mais propensos à causa ambiental, ou pelo menos pretendem ser. O objetivo agora é fortalecer os interesses da natureza rural ou idílica (HALL & MULLER, 2004), em Ubatuba, e, assim, tal meta fez os agentes do Parque receberem um aliado incomum: o setor imobiliário.

O Litoral Norte de São Paulo tem características para práticas de turismo alternativas que consideram limites naturais, mantendo equipamentos e infraestrutura dentro dos limites de capacidade de suporte e respeitando os desejos e aspirações das comunidades locais, como será apresentado mais adiante nas informações sobre o conselho consultivo do Parque Estadual.

Em face às rápidas mudanças promovidas por segundas residências na região, que obedeceram a um modelo semelhante ao que ocorreu ao longo de toda a costa brasileira e em outras partes do mundo, como na costa espanhola (CABRERIZO, MÓDENES e GLEN, 2007), México (SALINAS, 2009) ou Cuba (BURGUI, 2013), resultou em uma paisagem tradicional caiçara sob forte ameaça podendo destruir essa expressão cultural. No entanto, esta forma de ocupação foi reduzida pelas ações dos grupos interessados na conservação ambiental, incluindo agentes do Parque e organizações não-governamentais. Esses grupos começaram a interagir mais de perto com as comunidades e proprietários de segundas residências na região, em um esforço para treinar líderes para serem parceiros nos processos de tomada de decisão.

O marco deste momento foi a preparação da primeira etapa do plano de manejo do Parque Estadual da Serra do Mar em 1997 e a revisão deste plano em 2006. Esta foi a primeira experiência de planejamento participativo na região (MARETTI *et al.*, 1997). Briggs *et al.* (2013) enfatizaram a importância de planos de gestão na Austrália. Após os estudos e a implantação deste plano, a Grande Barreira de Corais na Austrália está agora melhor gerida com o estabelecimento de instrumentos de controle e gestão do turismo sustentável na região. Na mesma linha, Manwa (2013) observa que os planos de gestão integrados são importantes para garantir a sustentabilidade dos recursos.

As reuniões de planejamento para preparar o plano de manejo expuseram os conflitos destacadas neste trabalho: o caçara *versus* o Parque Estadual; o caçara *versus* as segundas residências; e o Parque Estadual *versus* o setor imobiliário. Soluções foram desenvolvidas conjuntamente entre a comunidade local e turista tentando resolver esses conflitos. O processo também contou com a participação de especialistas na região, que estavam ligados a universidades e a institutos de pesquisa.

A partir desta experiência de planejamento participativo, conselhos de gestão foram criados para monitorar a implantação das ações. De acordo com Simões (2012), estes conselhos formularam pactos territoriais e acordos para a utilização dos recursos naturais. As demandas caçaras foram consideradas, como o acesso a infraestrutura e serviços públicos: habitação, alimentação e trabalho, propriedade da terra e maior autonomia na gestão do território, mesmo eles se encontrando em espaços públicos (parque e praias). As reivindicações que surgiram nas reuniões de planejamento do Parque parecem indicar algum ressentimento, com as aspirações dos moradores aos serviços que ainda não possuem, e, também, sobre os desejos dos proprietários de segundas residências.

Para ampliar o conflito, a posição da agência gestora do Parque Estadual (Fundação Florestal) foi demolir todas as segundas residências existentes dentro do Parque. De acordo com FITESP (2008), havia 498 casas no interior do Parque, em 2008. Destas, 188 eram segundas residências. No entanto, em uma das localidades da área de estudo (a vila de Picinguaba), Simões (2012) observa que o interesse dos moradores foi tentar garantir a permanência de todos por meio de um sistema que assegurasse a igualdade de direitos entre caçaras e os proprietários de segundas residências, desfrutando do território, com base no princípio de que há uma estreita relação de interdependência, estabelecida entre os dois grupos.

O argumento embasava-se em razões econômicas, e não antropológica, uma vez que a instalação de residências secundárias ao longo dos anos (houve uma segunda e terceira gerações de caçaras após a criação do Parque) alterou o modo de vida caçara tornando-os agora economicamente dependente das atividades de manutenção necessárias para segundas residências. Evans (2007) indica que entre as mudanças positivas percebidas pelo caçara, apesar do Parque, a principal delas está associada com a obtenção ou aumento de emprego e renda através do fornecimento de serviços e produtos relacionados às segundas residências. Evans indicou que 84% dos entrevistados de sua pesquisa mencionaram mudanças positivas com a chegada do turismo e segundas residências. Portanto, fica inviável fazer alterações, como remover as segundas residências ou realocar a população nativa fora dos limites do Parque, sem causar danos socioeconômicos, porque as atividades tradicionais caçaras e as segundas residências já estão fortemente inter-relacionadas.

A legislação ambiental brasileira proíbe a presença de residências dentro dos parques. O impasse ainda persiste, com a ocupação atual das casas ocorrendo de forma irregular. A solução encontrada pelo conselho consultivo do Parque foi propor a mudança da categoria de manejo de “parque” para outra área protegida que permita tais usos, tais como a “Reserva de Desenvolvimento Sustentável” ou a “Área de Proteção Ambiental<sup>ii</sup>”. Esta proposta está em estudo no presente momento, visando à instalação de um mosaico de unidades de conservação na região.

Em outro local, na vila do Cambury, o acordo envolve capacitação da comunidade caíçara em atividades de turismo baseados em ações comunitárias. Um acordo de zoneamento de atividades foi estabelecido entre os gestores do Parque, pesquisadores e líderes comunitários, com a indicação de áreas frágeis (do ponto de vista ambiental), tais como a praia. Assim, de acordo com Simões (2012), algumas ações desse acordo consistiam em mudar bares e casas, entre elas segundas residências, da faixa de areia da praia para locais mais interiorizados, reservando a faixa de praia para a pesca e recreação. A “Declaração de Compromisso” foi feita com os ocupantes após três anos de negociações. Nestes termos, os bares e restaurantes serão demolidos ao longo do trecho de praia, e uma nova infraestrutura será construída para a comunidade em locais afastados da área frágil.

Procedimentos também foram estabelecidos para a reforma e construção de edificações e para o artesanato e outros utensílios que requerem extração na floresta. Similares à vila de Picinguaba, tais ações não são permitidas na categoria “parque”; assim, as negociações estão em andamento para reclassificar a área como uma “reserva de desenvolvimento sustentável”.

Considerando estas informações, o padrão de ocupação de residências secundárias na região configura-se como sendo pontual em uma matriz florestal, restringindo-se às vilas caíçaras no interior do Parque, não ocorrendo ocupação de novas áreas.

Enquanto os gestores assegurarem este padrão que mudou pouco ao longo dos anos, ou seja, ambientes descontínuos espacialmente na paisagem conservada, as atividades de lazer e à ocupação de residências secundárias podem ser acomodadas no interior das vilas, sem se expandirem para as áreas florestais contíguas.

## Conclusões

Os pactos assinados pelas partes interessadas da região criaram uma solução temporária para os conflitos – mas uma vez que os objetivos mínimos de um consenso sejam alcançados, novas necessidades desencadeiam novas rodadas de negociações para alcançar o próximo nível de envolvimento e participação. Atualmente, os conflitos aqui destacados envolvendo os proprietários de segundas residências, os caíçaras e agentes ambientais do Parque não encontraram uma solução definitiva. Ao contrário, a discussão sobre soluções para conflitos resultou em negociações em curso, e os avanços nas negociações dependem diretamente da capacidade de governança da localidade.

No entanto, as experiências bem-sucedidas no Litoral Norte de São Paulo a respeito das relações entre as segundas residências, o Parque Estadual e os caíçaras merecem destaque. Estes sucessos estão associados com o que segue:

1) Nas bordas dos limites do Parque, o turismo (segundas residências) é limitado a antigas vilas caíçaras e não avançam sobre ambientes naturais, como é encontrado em outros setores ao longo da costa de São Paulo. Esta situação garante o uso social e econômico da área que ao mesmo tempo não interfere nos ecossistemas da vizinhança.

2) Na orla, por meio de negociações com o conselho do Parque, o objetivo é acabar com o ciclo de perda de território caíçara, impedindo a sua incorporação às atividades

socioeconômicas como meros serviçais. Esse movimento ainda é incipiente, mas os funcionários do Parque envolvidos com o planejamento participativo têm trabalhado para evitar estes problemas. Além disso, os líderes das comunidades tradicionais caiçaras, em seu relacionamento com as autoridades locais, foram capazes de apresentar suas necessidades, aspirações e representações, construindo aberturas no processo para seu empoderamento.

3) Nas franjas do Litoral Norte, fora dos limites do Parque, as novas construções têm considerado as características do ambiente natural, evitando o aumento da fragmentação dos ecossistemas ao longo da planície costeira. Na Vila da Almada, ocorrem ações semelhantes às propostas para a vila de Picinguaba, onde um conselho de moradores tradicionais foi montado para discutir seu relacionamento com os proprietários de segundas residências e turistas.

4) Embora ainda esteja em discussão, há uma importante mudança proposta da categoria parque para incluir outras classes que permitam diversas formas de ocupação. Com esta alteração, seria necessário criar um mosaico de usos para segundas residências e para a conservação da natureza e, ao mesmo tempo, proteger os recursos naturais da região, bem como ajudar a minimizar os danos socioculturais dos caiçaras, garantindo assim os vários usos, incluindo segundas residências.

Todas essas ações, algumas já implementadas e outras ainda em discussão, são importantes esforços para as partes interessadas e mostram que os líderes da região têm articulado e assegurado a variedade de usos, adaptando-os às novas exigências e interesses. As segundas residências são importantes porque ajudam a aumentar a renda da população nativa e o grau de perturbação na paisagem é mínimo. Contudo, não podem se difundir para outras áreas, mas manterem-se concentrados nas vilas caiçaras preexistentes. Assim, a função de preservação do Parque é garantida porque outros ecossistemas dentro do Parque são submetidos a apenas a usos temporários, como trilhas para visitantes e pesquisadores, não permitindo qualquer tipo de infraestrutura, quer caiçara ou de segunda residência.

## Notas

i Fonte: <http://www.seade.gov.br/produtos/imp/index.php?page=tabela>, acesso em 05/07/2013

ii “Parques” no Brasil são semelhantes a classe II da União Internacional para a Conservação da Natureza, IUCN (DUDLEY, 2008). As categorias “Área de Proteção Ambiental” (APA) e “Reserva de Desenvolvimento Sustentável” são equivalentes às categorias V e VI, respectivamente, da IUCN.

## Referências Bibliográficas

ADAMS, Cristina. **Caiçaras na mata atlântica: pesquisa científica versus planejamento e gestão ambiental**. São Paulo: Annablume: Fapesp. 336p, 2000.

BAUMGARTNER, C. Montenegro: wild beauty. In: BENCKENDORFF, P. & LUND-DURLACHER, D. (ed.) **International cases in sustainable travel & tourism**, Oxford: Goodfellow publishers limited, p. 43-56, 2013.

BRIGGS, C., MOSCARDO, G., MURPHY, L., GOOCH, M. & KING, B. Tourism and Great Barrier Reef: healthy reef, healthy industry. In: Benckendorff, P. & Lund-Durlacher, D. (ed.) **International cases in sustainable travel & tourism**, Oxford: Goodfellow publishers limited, p. 57-70, 2013.

BURGUI, Mario. **Impactos paisajísticos de los neo-resorts y grandes villas hoteleras en el litoral. El caso de Cayo Santa María (Villa Clara, Cuba)**. Cuadernos de Turismo, nº 31, p. 31-53, 2013.

CABRERIZO, Juan A.; MÓDENES, Julián L.; GLENN, Robertson. **Second Homes in Spain: Socio-Demographic and Geographical Profiles**. Population (English Edition, 2002), Vol. 62, No. 1, p. 157-171, 2007.

DIEGUES, Antonio Carlos Sant'ana. **Pescadores, Camponeses e Trabalhos do Mar**. 1. ed. São Paulo: Ática S.A., v. 1. 287p., 1983.

DUDLEY, N. **Guidelines for Applying Protected Area Management Categories**. Gland, Suíça: IUCN, 2008.

EVANS, Yara. Participação Comunitária em Gestão Ambiental: o caso o Parque Estadual a Serra do Mar, São Paulo, Brasil. *Department of Geography. Queen Mary, University of London Mile End, London E1 4NS*, 49 p., jan. 2007.

FITESP (Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo). Relatório Técnico Científico sobre os Remanescentes da comunidade de Quilombo de Cambury/Ubatuba/SP. 33 p., 2002.

HAESBAERT, R.. **O mito da desterritorialização: do “fim dos territórios” à multiterritorialidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 400 p, 2004

HALL, C. M. & MULLER D. K. Introduction: second houses, curse or blessing? Revisited. In: HALL, C. M. & MULLER, D. K. (ed.) **Tourism, Mobility, and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground**. Chanel View Publ., 2004, p. 3-14, 2004.

HALL, C.M. & PAGE S. J. **Managing Urban Tourism**. Pearson Education: Harlow. 2002.

HALSETH, G. The “cottage” privilege: increasingly elite landscape of second homes in Canada. In: HALL, C. M. & MULLER, D. K. (ed.) **Tourism, Mobility, and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground**. Chanel View Publ. p. 35-54, 2004.

KALTHERBORN, B.P. **The alternative homes: motives of recreation home use**. Norsk Geografisk Tidsskr, p.121-134, 1998.

KEEN, D. & HALL, C. M. Second home in New Zealand. In: HALL, C. M. & MULLER, D. K. (ed.) **Tourism, Mobility, and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground**. Chanel View Publ., p. 174-195, 2004.

LUND-DURLACHER, D., HERGESELL, A. & MENTIL, K. Alpine pearls: a network promoting environmentally friendly holidays. In: BENCKENDORFF, P. & LUND-DURLACHER, D. (ed.) **International cases in sustainable travel & tourism**, Oxford: Goodfellow publishers limited, p. 9-24, 2013.

MANSANO, C. Do “tempo dos antigos” ao “tempo de hoje”: o caçara de Cambury, entre a terra e o mar. In: DIEGUES, Antonio C. (org.) **Enciclopédia Caçara**, Vol. 1. São Paulo: Hucitec: Nupalb: CEC/USP, p. 193-224, 2004.

MANWA, H. Planning for sustainability: the Okavango delta management plan. In: BENCKENDORFF, P. & LUND-DURLACHER, D. (ed.) **International cases in sustainable travel & tourism**, Oxford: Goodfellow publishers limited, p. 25-42, 2013.

MARETTI, Claudio C.; RAIMUNDO, Sidnei; SANCHES, R. *et al.*. A construção da metodologia dos planos de gestão ambiental para unidades de conservação em São Paulo. In: Unilivre; RNPUC & IAP (orgs.). Congresso Brasileiro de Unidades de Conservação, *Anais do...* Curitiba, o Boticário & Sema- IAP, Vol. II, p. 206-217, 1997.

MÁZON, T., LAGUNA, E. D. & HURTADO, J. A. Mortgaged tourists: the case of the south coast of Alicante (Spain). In: ROCA, Z. (ed.) **Second Home tourism in Europe: lifestyle issues and policy responses**. Surrey: Ashgate Publishing Limited. p. 33-52, 2013.

MULLER, D. K. Second Homes and outdoors recreation: a Swedish perspective on second home use and complementary spaces. In: Roca, Z. (ed.) **Second Home tourism in Europe: lifestyle issues and policy responses**. Surrey: Ashgate Publishing Limited. 2013, pp 121-140.

\_\_\_\_\_. Second homes in Sweden: patterns and issues. In: HALL, C. M. & MULLER, D. K. (ed.) **Tourism, Mobility, and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground**. Chanel View Publ., p. 244-259, 2004.

MULLER, D. K., HALL, C. M. & KEEN, D. Second home tourism impact, planning and management. In: HALL, C. M. & MULLER, D. K. (ed.) **Tourism, Mobility, and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground**. Chanel View Publ., p. 15-30, 2004.

NEFEDONA, T. & PALLOT, J. The multiplicity of second home development in the Russian Federation: a case of seasonal suburbanization. In: ROCA, Z. (ed.) **Second Home tourism in Europe: lifestyle issues and policy responses**. Surrey: Ashgate Publishing Limited. p. 91-120, 2013.

PARIS, C. Second home ownership since the global financial crisis in the United Kingdom and Ireland. In: ROCA, Z. (ed.) **Second Home tourism in Europe: lifestyle issues and policy responses**. Surrey: Ashgate Publishing Limited. p. 3-32, 2013.

PEARCE, Douglas G. **Geografia do Turismo - Fluxos e regiões no mercado de viagens**. SP: Aleth, 392 p., 2003.

RAIMUNDO, S. Análise integrada dos fatores naturais no extremo norte do litoral paulista como ferramenta para o planejamento ambiental da área. **Geografia. Ensino & Pesquisa**, v. 2, p. 193-207, 2008

RIBEIRO, Gustavo L. & BARROS, Flávia L. A corrida por paisagens autênticas: turismo, meio ambiente e subjetividade no mundo contemporâneo. In: SERRANO, C. &

BRUHNS, H. (orgs.). **Viagens à natureza: turismo, cultura e ambiente**. Campinas: Papirus, pp. 27-42, 1998.

ROCA, Maria de N. O. Place attachment among second home owners: the case of the Oeste Region, Portugal. In: Roca, Z. (ed.) **Second Home tourism in Europe: lifestyle issues and policy responses**. Surrey: Ashgate Publishing Limited. 2013, pp . 69-90.

Roca, Zoran. Introduction. In: Roca, Z.(ed.) **Second Home tourism in Europe: lifestyle issues and policy responses**. Surrey: Ashgate Publishing Limited. p. XIX-XXV, 2013.

SALINAS, E. *et al.* Programa Municipal de Ordenamiento Ecológico y Territorial, Tecamac, Estado de México, 591 p, 2009.

SELWOODS, J. & TONTS, M. Recreational second homes in the south west of Western Australia. In: HALL, C. M. & MULLER, D. K. (ed.) **Tourism, Mobility, and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground**. Chanel View Publ., p. 149-161, 2004.

SIMÕES, Eliane. O dilema das decisões sobre populações humanas em parques: jogo compartilhado entre técnicos e residentes no Núcleo Picinguaba. Tese (doutorado) Ambiente & Sociedade do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Estadual de Campinas, 357p + anexos, 2012.

SWARBROOKE, John. **Turismo sustentável: conceitos e impacto ambiental**, vol. 1, tradução de Margarete Pulido, São Paulo: Aleph, 140p., 2000.

TRISTÃO, José Américo Martelli. **The Tax Administration of Brazilian Municipalities**. Revista PUC-SP, *available in: revistas.pucsp.br/index.php/rad/article/download/876/586*, 2008.

TULIK, Olga. **Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada**. São Paulo: Roca, 113 p., 2001.

VIANNA, Lucília P. & BRITO, Maria Cecília W. Vila de Picinguaba: o caso de uma comunidade caiçara no interior de uma área protegida. In: *Anais do II Congresso Nacional de Essências Nativas*, São Paulo, 1067-1073, 1992.

WILLIAMS, D.R. & KALTENBORN, B.P. Leisures places and modernity: the use and meaning of recreational cottages in Norway and USA. In: CROUNCH, D. (ed.) **Leisure Tourism Geographies: practices and geographical knowledge**. Routledge, London, p. 214-230, 1999.

ZANIMETTI, J. M. Vacation homes in France since 1962. In: ROCA, Zoran (ed.) **Second Home tourism in Europe: lifestyle issues and policy responses**. Surrey: Ashgate Publishing Limited. p. 141-164, 2013.

Submetido em: 04/06/2015

Aceito em: 23/09/2015

<http://dx.doi.org/10.1590/1809-4422ASOC0142V1842015>

# CONFLITOS ENTRE RESIDÊNCIAS SECUNDÁRIAS, ÁREAS PROTEGIDAS E COMUNIDADES TRADICIONAIS NA COSTA SUDESTE DO BRASIL

---

SIDNEI RAIMUNDO

**Resumo:** Estudos sobre segundas residências ganharam força na década de 1990 com o aumento da aquisição de imóveis fora das cidades. Este trabalho contribui no estudo das relações entre segundas residências, moradores e um parque estadual no Sudeste do Brasil. Os objetivos foram descrever as segundas residências no Litoral Norte de São Paulo associado à melhoria do acesso, destacar conflitos e propondo soluções. O método baseou-se no mapeamento das estradas para avaliar a penetração de segundas residências, entrevistas com atores-chave sobre seus conflitos e demandas. A arena de discussão foi monitorada para a resolução de conflitos. Os resultados sugerem a necessidade de ferramentas para ajudar no diálogo entre os proprietários de segundas residências, os líderes das comunidades locais e os agentes ambientais. Tais ferramentas podem apoiar a resolução de conflitos e melhoria da gestão na área com zoneamento, normas dirigidas a segundas residências, espaços sociais para as comunidades e a conservação dos ecossistemas.

**Palavras-chave:** Segundas residências; Gestão costeira; Impactos; Litoral Norte de São Paulo, Brasil.

**Abstract:** Studies on second homes gained momentum in the 1990s with the increase in property acquisitions outside of cities. This work contributes to the study of the relationships among second homes, locals and a state park in southeastern Brazil. Objectives were to describe the second homes on the northern coast of São Paulo associated with improved access and to highlight conflicts and proposed solutions. The method was based on mapping the roads to assess the second homes, interviews with stakeholders about their conflicts and demands. The arena of discussion was monitored for conflict resolution. The results suggest the need of tools to aid in the dialogue among the owners of second homes, the leaders of local communities and environmental agents. Such tools would support progress in conflict resolution and improved management in the area with the zoning, regulations directed at second homes, social spaces for communities and the conservation of ecosystems.

**Keywords:** Second homes; Coastal management; Impacts; Northern coast of São Paulo, Brazil.

**Resumen:** Los estudios sobre las segundas residencias lograron impulso en la década de 1990. Este trabajo contribuye este estudio ubicado en el sureste de Brasil. Los objetivos fueron describir las segundas residencias en la costa norte de São Paulo asociado con un mejor acceso, resaltar conflictos y proponer soluciones. El método se basa en la cartografía de las rutas para evaluar las segundas residencias, entrevistas con actores clave acerca de sus luchas y demandas. La arena de discusión ha sido analizada para la resolución de conflictos. Los resultados sugieren la necesidad de herramientas para ayudar en el diálogo entre los propietarios de segundas residencias, los líderes de las comunidades locales y los agentes medioambientales. Estas herramientas pueden apoyar la resolución de conflictos y la mejora de la gestión con las normas de zonificación destinadas a segundas residencias, espacios sociales para las comunidades y la conservación de los ecosistemas.

**Palabras clave:** Segundas residências; Gestión costera; Impactos; Costa norte de São Paulo, Brasil.

---