

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
CENTRO DE CIÊNCIAS MATEMÁTICAS E DA TERRA
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

FREDERICO PACHECO SPIGUEL

ANÁLISE DO RECENTE PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO
DISTRITO DE ITAIPUAÇU - MARICÁ (RJ)

Rio de Janeiro

2023

FREDERICO PACHECO SPIGUEL

ANÁLISE DO RECENTE PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO
DISTRITO DE ITAIPUAÇU - MARICÁ (RJ)

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Geografia da
Universidade Federal do Rio de Janeiro
como requisito para a obtenção parcial do
título de bacharel em Geografia.

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Ana Brasil
Machado

Rio de Janeiro

2023

CIP - Catalogação na Publicação

S755a Spiguel, Frederico Pacheco
ANÁLISE DO RECENTE PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO
DISTRITO DE ITAIPUAÇU - MARICÁ (RJ) / Frederico
Pacheco Spiguel. -- Rio de Janeiro, 2023.
45 f.

Orientadora: Ana Brasil Machado.
Trabalho de conclusão de curso (graduação) -
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto
de Geociências, Bacharel em Geografia, 2023.

1. Urbanização. 2. Segunda Residência. 3. Mercado
Imobiliário. 4. Gestão Pública. I. Machado, Ana
Brasil, orient. II. Título.

FREDERICO PACHECO SPIGUEL

ANÁLISE DO RECENTE PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DO DISTRITO DE
ITAIPUAÇU - MARICÁ (RJ)

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao curso de Geografia da
Universidade Federal do Rio de Janeiro
como requisito parcial para a obtenção do
título de bacharel em Geografia.

Aprovada em: 13/07/2023.

BANCA EXAMINADORA

Documento assinado digitalmente
 ANA BRASIL MACHADO
Data: 14/07/2023 11:46:16-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof^a. Dr^a. Ana Brasil Machado (Orientadora)
Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ)

Documento assinado digitalmente
 LETICIA PARENTE RIBEIRO
Data: 15/07/2023 09:55:16-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof^a. Me. Leticia Parente Ribeiro (Avaliadora)
Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ)

AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer algumas pessoas que me auxiliaram bastante em todo o processo da monografia.

Agradeço à minha família, meus pais Webster e Luciana e minha irmã Teresa, por estarem sempre do meu lado e me apoiarem com muito amor em minhas decisões pessoais e científicas.

Agradeço à minha mulher Tamyrez. Conhecê-la foi a coisa mais preciosa que o curso de Geografia poderia me oferecer, e seu suporte não só em relação ao andamento da pesquisa como em todos aspectos de minha vida tornaram tudo mais fácil, além de ter me introduzido ao distrito de Itaipuaçu, palco principal desta monografia.

Agradeço a meus amigos de faculdade Antônio, Victor e Giovani, cuja parceria nas matérias e nas viagens de campo da faculdade fizeram do processo de formação um processo prazeroso e interessante.

Por fim, agradeço às orientadoras Leticia Parente Ribeiro e Ana Brasil Machado, por confiarem na minha capacidade e abraçarem o meu tema de pesquisa, além de fornecerem pacientemente orientações de todos os tipos, e a todo o laboratório Território e Cidadania, pela atenção dada a minhas apresentações e a solidariedade para me ajudar no que fosse preciso.

RESUMO

A urbanização do município fluminense de Maricá tem início com o fracionamento e a venda de grandes glebas de terra para veraneio na década de 1950, processo impulsionado pela abertura da rodovia Amaral Peixoto. Sua ocupação esteve associada à expansão da metrópole carioca, funcionando como parte de uma área de veraneio a leste da Baía de Guanabara. Tal urbanização, todavia, foi caracterizada por Holzer como “urbanização dispersa”, ou seja, não foi marcada por forte polarização. Já a partir dos anos 2000, em que pese a continuidade do caráter vilegiaturista do município, observou-se um expressivo aumento demográfico e uma redução do percentual de domicílios de uso ocasional.

Desta maneira, o presente trabalho tem como objetivo analisar o processo recente de urbanização no distrito maricaense de Itaipuaçu, através da compreensão do papel dos agentes imobiliários nesse processo. No sentido de compreender o papel recente da gestão pública municipal na urbanização do município e, particularmente, do distrito de Itaipuaçu, onde se concentram os lançamentos imobiliários, serão considerados o Plano Diretor de 2006, bem como os relatórios técnicos que subsidiam a revisão em curso. A fim de compreender a lógica espacial da atuação do mercado imobiliário, serão aplicados questionários junto a corretores imobiliários atuantes no distrito. Como resultados, pode-se concluir que Itaipuaçu de fato passa por um momento de transição de seu tecido urbano, perdendo parte de sua característica de dispersão urbana. Os agentes imobiliários têm um papel fundamental no processo de fortalecimento da centralidade, valorizando o centro do distrito. Destaca-se ainda um importante conjunto de intervenções físicas no distrito por parte do poder municipal, reforçando e ensejando este novo momento do processo de urbanização do distrito maricaense.

Palavras-chave: Urbanização; Segunda residência; Mercado imobiliário; Gestão Pública

ABSTRACT

The urbanization of the Rio de Janeiro municipality of Maricá began with the division and sale of large tracts of land for summer use in the 1950s, a process driven by the opening of the Amaral Peixoto highway. Its occupation was associated with the expansion of the Carioca metropolis, functioning as part of a summer resort area east of Guanabara Bay. Such urbanization, however, was characterized by Holzer as “dispersed urbanization”, that is, it was not marked by strong polarization. From the 2000s onwards, despite the continuity of the town's holiday-oriented nature, a significant demographic increase and a reduction in the percentage of homes for occasional use were observed. In this way, the present work aims to analyze the recent process of urbanization in the district of Itaipuaçu, through the understanding of the role of the real estate agents in the process. In order to understand the recent role of municipal public management in the urbanization of the municipality and, particularly, of the Itaipuaçu district, where real estate launches are concentrated, the 2006 Master Plan will be considered, as well as the technical reports that support the ongoing review. In order to understand the spatial logic of the real estate market, questionnaires will be applied to real estate brokers operating in the district. As a result, it can be concluded that Itaipuaçu is in fact going through a moment of transition in its urban fabric, losing part of its characteristic of urban dispersion. Real estate agents play a fundamental role in the process of strengthening centrality, valuing the center of the district. It also highlights an important set of physical interventions in the district by the municipal authorities, reinforcing and giving rise to this new moment in the process of urbanization of the district of Itaipuaçu.

Keywords: Urbanization; Second residence; Real estate market; Public Management

SUMÁRIO

	INTRODUÇÃO	8
1	URBANIZAÇÃO DE MARICÁ	17
2	SEGUNDA RESIDÊNCIA	31
3	MERCADO IMOBILIÁRIO EM ITAIPUAÇU	36
3.1	Metodologia.....	36
3.2	Resultados e discussão.....	37
	CONSIDERAÇÕES FINAIS	42
	REFERÊNCIAS	45
	ANEXO 1 - ENTREVISTA COM AGENTES IMOBILIÁRIOS	48

INTRODUÇÃO

Maricá é o município da Região Metropolitana do Rio de Janeiro que mais apresentou crescimento populacional na última década. Tal crescimento demográfico não é um fenômeno isolado: a cidade também se desenvolve economicamente, se torna mais complexa e vem alterando a sua função urbana dentro da hierarquia metropolitana. Desde o infeliz áudio vazado do então Prefeito do Rio de Janeiro Eduardo Paes em 2016, em que ele desdenhava de Maricá como uma cidade de segunda classe, o município seguiu intensificando seu processo de urbanização e atualmente recebe elogios de Paes, que recebeu o título de cidadão de Maricá, selou a paz com a população do município e observa muitos dos habitantes da capital fluminense se mudando para lá.

Minha relação com Maricá e o distrito de Itaipuaçu começou em 2018, quando visitei pela primeira vez a família da minha esposa. Seus avós possuíam uma casa que fora comprada inicialmente para veraneio, mas a partir da aposentadoria, se mudaram para lá de forma definitiva. A partir desse momento em que conheci e guardei o nome do distrito, passei a escutá-lo em diversas conversas do cotidiano, com diferentes tipos de pessoas: colegas de faculdade que possuem casa de veraneio na área, familiares de amigos que se mudaram para lá após a aposentadoria, um casal próximo que se mudou para Itaipuaçu para criar sua filha. Os moradores do distrito também revelavam uma percepção de crescimento urbano bastante marcante, com frases interessantes como “Isso aqui está virando uma cidade!”.

De forma simultânea a esses relatos cada vez mais comuns, outro ponto que chamou minha atenção foi a grande mudança na paisagem do distrito, no curto espaço de tempo em que o conheço. Na primeira visita, as ruas do bairro São Bento da Lagoa, em que a casa da família se localiza, eram todas de terra, com muitos buracos. Havia pouca iluminação à noite, e as calçadas praticamente não existiam. Mesmo assim, fui informado de que a paisagem já estava muito diferente do que a de alguns atrás. Nos anos e visitas subsequentes, consegui observar uma mudança drástica na paisagem de Itaipuaçu, com seguidos investimentos na infraestrutura do espaço urbano. As imagens abaixo, retiradas do Google Maps, indicam essa transformação significativa na paisagem ocorrida nos últimos 7 anos.

Figura 1 - Esquina da Rua Vinte e Cinco, no bairro São Bento da Lagoa, em Itaipuaçu, no ano de 2016



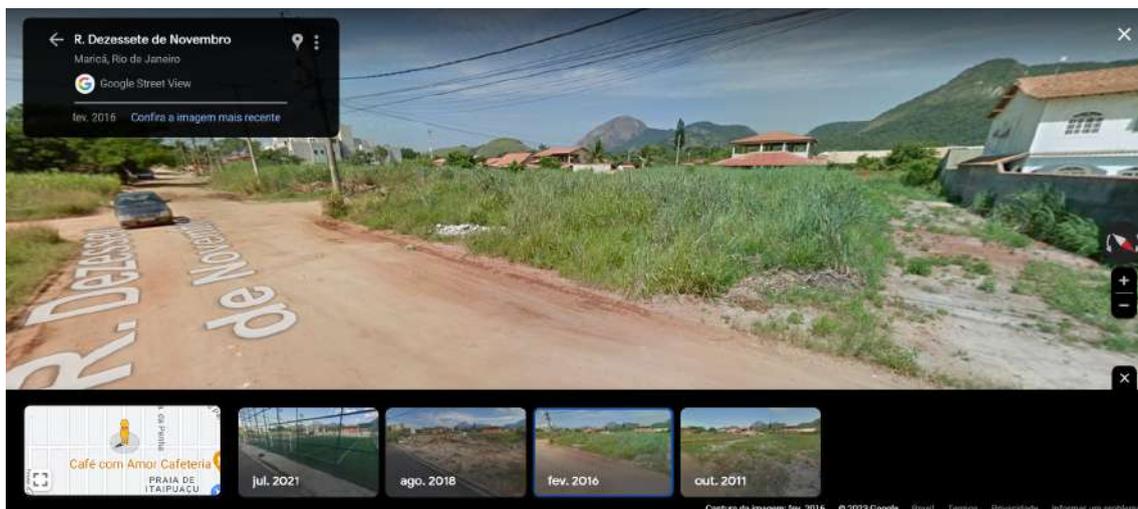
Fonte: Google Maps. Data: 10/07/23

Figura 2 - Esquina da Rua Vinte e Cinco, no bairro São Bento da Lagoa, em Itaipuaçu, no ano de 2021



Fonte: Google Maps. Data: 10/07/23

Figura 3 - Rua Dezesete de Novembro, no bairro São Bento da Lagoa, em Itaipuaçu, em 2016



Fonte: Google Maps. Data: 10/07/23

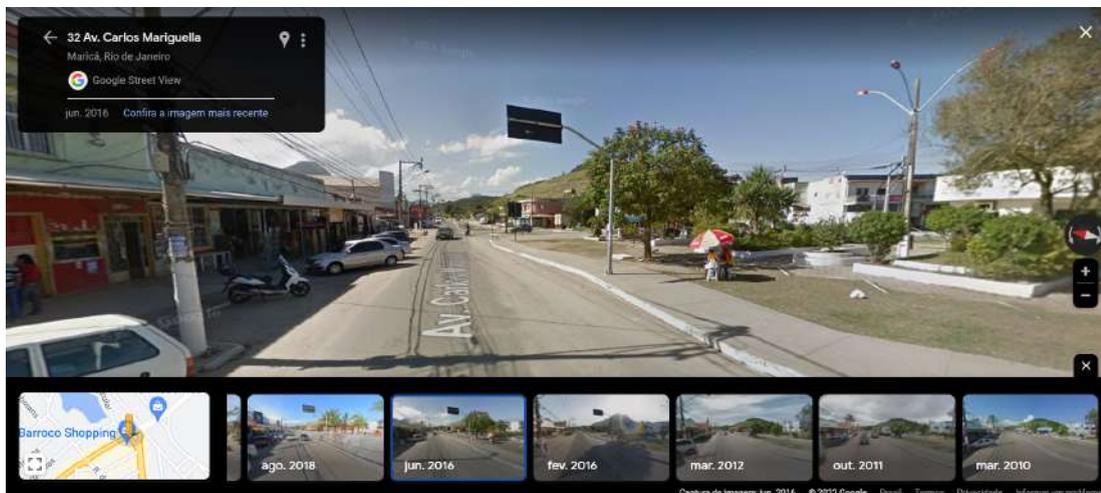
Figura 4 - Rua Dezesete de Novembro, no bairro São Bento da Lagoa, em Itaipuaçu, em 2021



Fonte: Google Maps. Data: 10/07/23

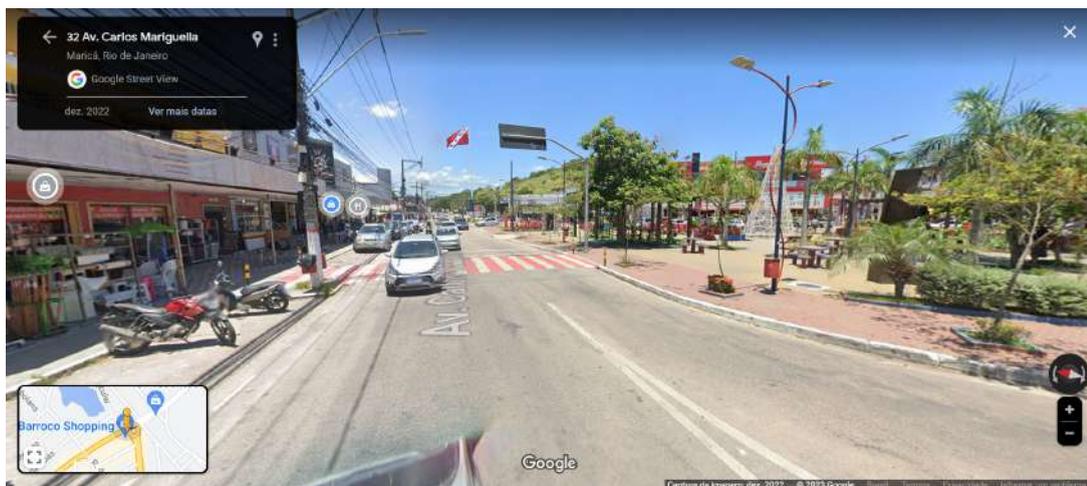
Esses dois pontos são do primeiro bairro de Itaipuaçu que eu conheci, onde se localiza a casa da família de minha esposa. A comparação entre 2016 e 2021 mostra um total asfaltamento nesse período, construção e reforma de calçadas, além da transformação de um terreno baldio em uma bela praça com opções de lazer.

Figura 5 - Praça do Barroco, em Itaipuaçu, no ano de 2016



Fonte: Google Maps. Data: 10/07/23

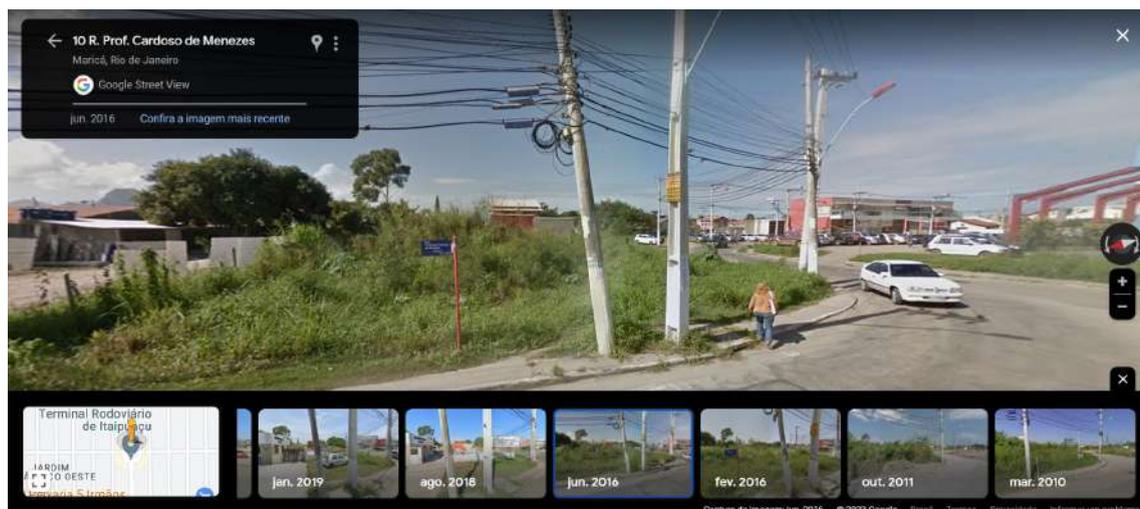
Figura 6 - Praça do Barroco, em Itaipuaçu, no ano de 2022



Fonte: Google Maps. Data: 10/07/23

Esta praça, que atualmente se firma como o ponto central do distrito de Itaipuaçu, sofreu grandes transformações referentes à sinalização e opções de lazer. Simultaneamente, a praça vê o comércio ao seu redor se tornar mais denso e complexo durante o período.

Figura 7 - Arredores do Terminal Rodoviário de Itaipuaçu, no ano de 2016



Fonte: Google Maps. Data: 10/07/23

Figura 8 - Arredores do Terminal Rodoviário de Itaipuaçu, no ano de 2021



Fonte: Google Maps. Data: 10/07/23

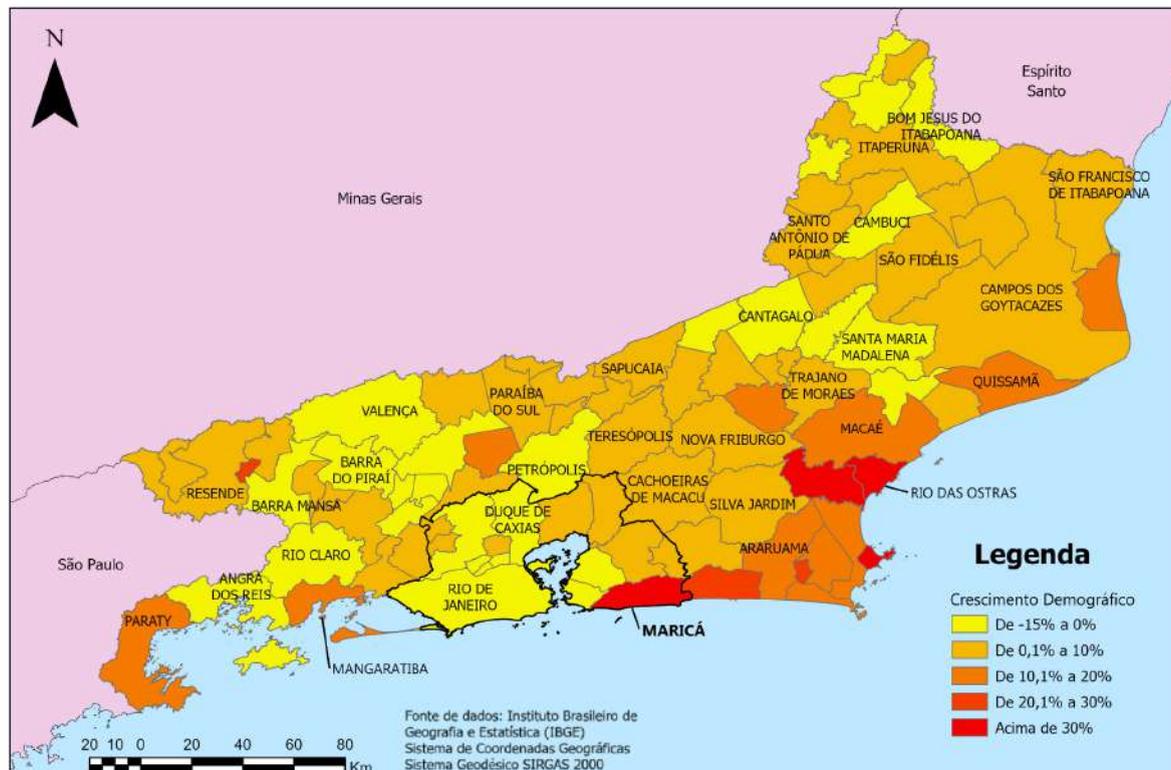
A comparação entre 2016 e 2021 nesse ponto indica, para além da evolução da infraestrutura urbana, um aumento no interesse do mercado imobiliário na região, ao apresentar nesse período o surgimento de um complexo comercial imobiliário, com duas corretoras de imóveis e um escritório de advocacia especializado em legalização e aprovação de obras. Todas essas transformações paisagísticas observadas pessoalmente, associadas aos crescentes relatos de conhecidos se mudando para o distrito, e ainda as falas dos próprios moradores espantados com o dinamismo da região, foram o ponto de partida para a elaboração desta monografia.

A presente pesquisa tem por objetivo compreender as transformações recentes na urbanização do distrito maricaense de Itaipuaçu, de 2006 a atualmente, por meio da análise da perspectiva do mercado imobiliário sobre o distrito.

O relatório da Revisão do Plano Diretor Participativo de Maricá, de 2020, afirma que Maricá encontra-se em um momento decisivo do ponto de vista da administração pública, em que as escolhas estratégicas a serem tomadas em relação ao planejamento urbano devem ser precisas. A abundante verba advinda dos *royalties* do petróleo vem apresentando um crescimento bastante significativo ao longo dos últimos 15 anos, chegando a ultrapassar 2,5 bilhão de reais no ano de 2022, segundo dados da Agência Nacional de Petróleo. Contudo, o poder público maricaense reconhece a finitude dessas receitas, bem como a preocupação com a dependência desses recursos para o orçamento municipal, o que aumenta a importância de se utilizar tais valores da forma mais eficiente possível.

Também há de se destacar o contínuo crescimento populacional de Maricá: trata-se do município do estado do Rio de Janeiro que mais cresceu na última década, com um crescimento 135 vezes maior que a média fluminense (54% contra 0,4%), segundo os dados do Censo Demográfico de 2022 e de 2010, do IBGE. A expectativa da prefeitura de manutenção desse quadro de aumento da população e do aumento respectivo das demandas de serviços e infraestrutura, somada à necessidade de uma utilização competente dos recursos petrolíferos, expõe uma situação em que o governo municipal precisa dispor da maior quantidade de informações possível para tomar as melhores decisões em prol da população. O presente trabalho se justifica socialmente por expor publicamente as transformações urbanas de Maricá, podendo tanto contribuir para tomadas de decisão estratégicas estatais quanto informar a população para fins diversos. Cientificamente, a pesquisa se mostra importante para dar continuidade aos trabalhos no campo da Geografia sobre o recente crescimento de Maricá, sobretudo de Itaipuaçu, expandindo o conhecimento de um tema que vem ganhando cada vez mais relevância.

Figura 9 - Crescimento Demográfico de 2010 a 2022 nos municípios do estado do Rio de Janeiro



O recorte espacial da pesquisa é o distrito maricaense de Itaipuaçu. Diante da dificuldade prática de se analisar o município em sua totalidade, o distrito de Itaipuaçu se sobressai por apresentar as maiores taxas de crescimento do município, representando um foco mais intenso dos processos existentes em Maricá. Entre os Censos de 2000 a 2010, a população de Itaipuaçu cresceu em 244%, passando de 10.648 em 2000 para 36.636 em 2010, significativamente mais do que o distrito de Inoã, com variação de 118%, Ponta Negra com variação de 37% e a sede com variação de 41%. Definido no diagnóstico da Revisão do Plano Diretor de 2020 como o “Distrito mais intensamente urbanizado”, é o único que apresenta 100% de sua área classificada como urbana pelo IBGE. O documento também explica que Itaipuaçu, assim como Inoã, por serem os mais próximos do núcleo da Região Metropolitana, limítrofes a Niterói, possuem a maior vitalidade econômica interna, maior oferta de empregos e, conseqüentemente, as maiores pressões habitacionais.

Figura 10 - Crescimento demográfico de 2000 a 2010 nos distritos do município de Maricá (RJ)

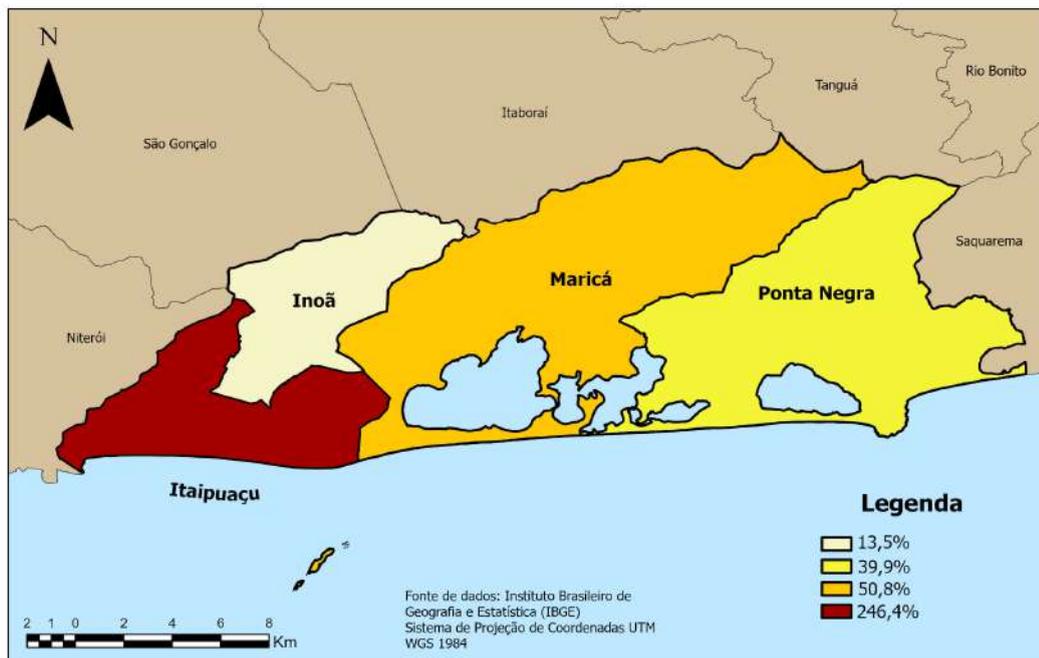
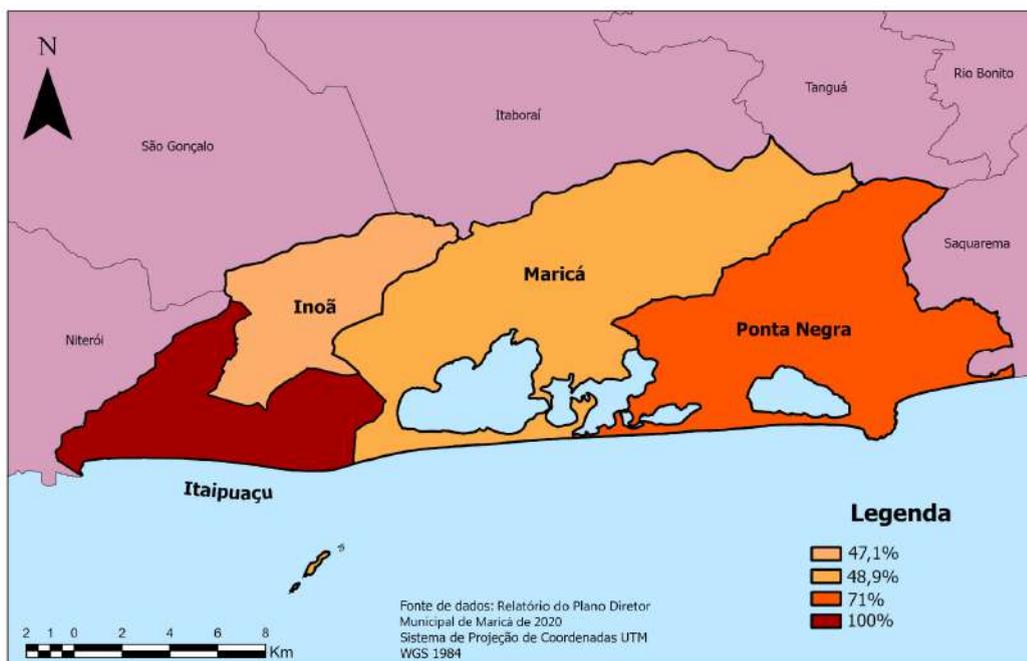


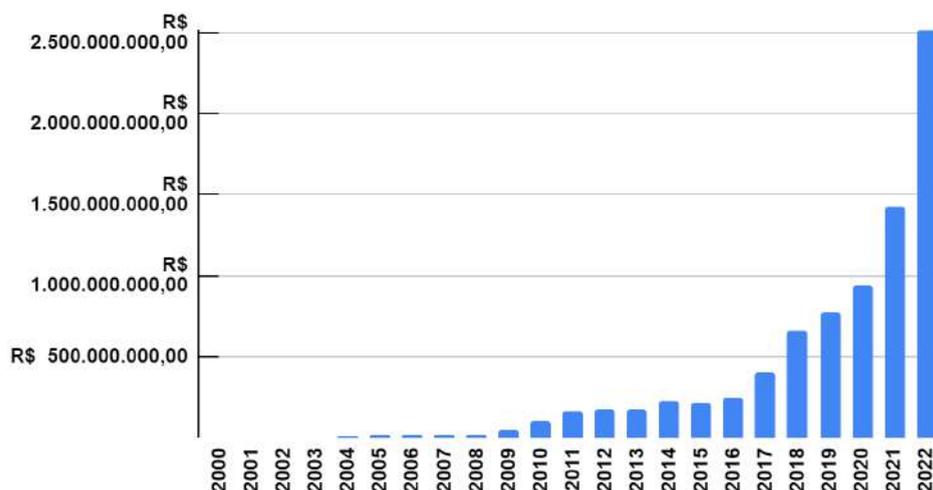
Figura 11 - Proporção de área urbana em relação à área total nos distritos do município de Maricá (RJ)



O recorte temporal definido para a pesquisa é o período de 2006 até o momento presente. 2006 é o ano de início da vigência do atual Plano Diretor Participativo de Maricá, base para algumas comparações da pesquisa. Esse período

também compreende o momento de crescimento vertiginoso da arrecadação dos *royalties* do petróleo para o município, diretamente relacionado com a descoberta do Campo de Tupi, campo petrolífero da Bacia de Santos no final de 2007.

Figura 12 - Valor total de *royalties* do petróleo recebidos por Maricá, por ano



Fonte: Agência Nacional do Petróleo (2022)

Para o cumprimento dos objetivos, a metodologia do trabalho consistiu na aplicação de entrevistas semiestruturadas a 6 corretores imobiliários de empresas atuantes no distrito de Itaipuaçu, de forma a identificar características predominantes sobre a procura imobiliária recente no distrito, referente à localização, tipologia, perfil do comprador e as formas de promoção das vendas. As entrevistas foram direcionadas de forma a responder 17 perguntas elaboradas, agrupadas em 4 blocos, além de registrar mais comentários que possam também acrescentar na análise.

1 URBANIZAÇÃO DE MARICÁ

A ocupação de Maricá se iniciou com a doação de sesmarias na faixa litorânea fluminense, e a vinda e instalação dos padres José de Anchieta e Leitão, trazendo indígenas, na área que hoje se situa o município, em 1584. No século seguinte, a construção da Capela Nossa Senhora do Amparo acarretou no surgimento de algumas ocupações. Em 1814, torna-se Vila de Santa Maria de Maricá, e em 1889, cidade de Maricá (ALIPRANDI, 2013). Holzer e Santos (2015) destacam uma crise agrícola no final do século XIX, a qual levou muitos produtores de Maricá a venderem suas terras para bancos e capitalistas, que as adquiriam para fins especulativos.

Contudo, o desenvolvimento de um tecido urbano tem início no século XX, com o fracionamento e a venda de grandes glebas de terra para veraneio na década de 1950. Aliprandi (2013) elenca a construção da rodovia Amaral Peixoto, em 1942, que atravessa o município e liga Niterói à Região dos Lagos, como um grande catalisador desse processo. O diagnóstico do Plano Diretor Participativo de Maricá de 2006 também ressalta a posição estratégica da rodovia para o município, propiciando que ele se insira como um “portal de entrada para a turística Região dos Lagos.” A década de 60 é marcada pela atenção nos investimentos estatais à nova capital nacional Brasília e por uma crise econômica no Rio de Janeiro, representando um hiato nesse fenômeno de fracionamento. Este será retomado de maneira mais intensa na década de 70, com o importante marco do erguimento da Ponte Rio-Niterói (HOLZER, 2016). Lins de Barros (2015) também associa a obra como agente da urbanização: “com a construção da ponte Rio-Niterói o acesso à chamada Região dos Lagos, no litoral leste do Rio de Janeiro, foi muito facilitado. As cidades de Maricá e Saquarema começam a ser procuradas para o turismo de veraneio.”

Holzer e Santos também salientam o papel da expansão da malha urbana carioca, que ao longo do século XX, acompanhou o crescimento industrial da cidade e gerou dois movimentos de suburbanização: a Baixada Fluminense recebeu as classes mais pobres “empurradas” pelo aumento do preço da terra no Centro, gerando jornadas ao trabalho no centro mais longas, e a área a leste da Baía de Guanabara, incluindo Maricá, foi destinada ao veraneio das classes mais altas do Rio de Janeiro, por conta da facilidade de acesso e das belezas cênicas,

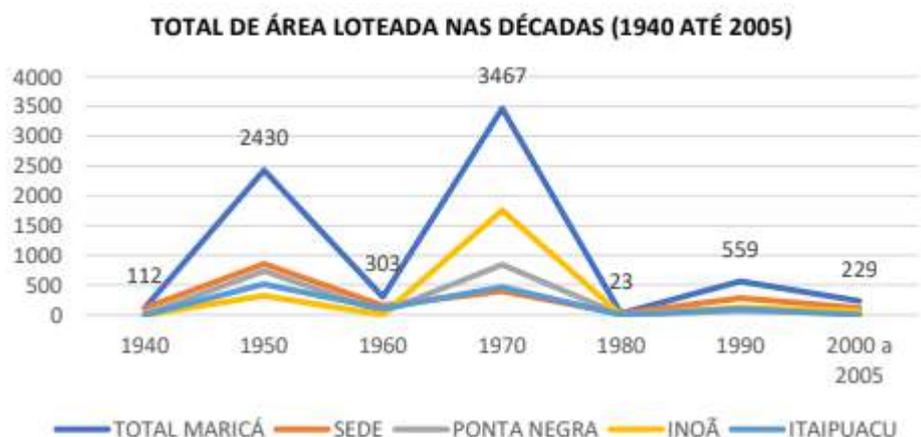
substituindo o antigo uso agrícola. A crise econômica que marca a década de 80 acarretou em outra lacuna nesse processo, que é retomado no município de forma mais consistente na década seguinte, nos moldes identificados por Holzer como uma **urbanização dispersa**. O gráfico a seguir, retirado do documento de revisão do Plano Diretor de Maricá, de 2020, ilustra essa oscilação na intensidade do fracionamento da terra entre as décadas de 1940 e 2000.

Figura 13 - Total de loteamentos abertos no município de Maricá, por década e por distrito



Fonte: Diagnóstico técnico da revisão do Plano Diretor de Maricá, 2020. Elaboração: DPUR/FAU/UFRJ

Figura 14 - Total de área loteada no município de Maricá, por década e por distrito



Fonte: Diagnóstico técnico da revisão do Plano Diretor de Maricá, 2020. Elaboração: DPU/FAU/UFRJ

Esse processo de urbanização dispersa é marcado pela ausência de um local de grande polarização, referido como “centro tradicional”, caracterizado por concentrar muitos serviços, possuir os metros quadrados mais caros da cidade e apresentar um adensamento e verticalização de suas edificações. No caso de Maricá, o fracionamento realizado nas décadas de 50 e 70 foi intenso, gerando milhares de terrenos até o tamanho mínimo de 360 metros quadrados. Essa enorme quantidade e disponibilidade de lotes levou os investidores a idealizarem, de forma otimista, um clássico subúrbio americano, onde os moradores, de classe média, iriam de automóvel até o trabalho no centro metropolitano. Porém, foram priorizados os terrenos com a melhor paisagem, próximos ao mar, e não se levou em consideração o risco constante de alagamento do solo, o que gerou a inviabilidade desses terrenos e a queda vertiginosa do seu valor. Uma parcela considerável dos terrenos comprados longe das vias de acesso se tornaram residências secundárias, divergindo da ideia inicial do subúrbio americano visualizada pelos compradores.

Ribeiro *et. al* (2019) indicam que esse modelo de loteamentos era a forma dominante em toda a região da “Costa do Sol”, denominação criada em pela Companhia de Turismo do Estado do Rio de Janeiro em 1957 para representar a região composta pelos municípios de Niterói, Maricá, Saquarema, Araruama, São Pedro da Aldeia e Cabo Frio. O plano de urbanização de Cabo Frio e Búzios de 1956 já expunha críticas retumbantes às características observadas na mesma época em Maricá: “A especulação [...] está destruindo o litoral fluminense. Risca na areia um gradeado [...], anuncia e vende. O objetivo exclusivo é o lucro imediato. Que comprem e se danem!”. Ribeiro *et. al* (2019) também ressaltam o loteamento do Jardim Atlântico, que hoje corresponde de forma quase exata ao distrito de Itaipuaçu, como um recorte muito representativo dessa forma de atuação do mercado imobiliário em toda a região, tanto pela grande extensão quanto pelo seu gradeado retangular muito característico, orientado pela linha de costa.

Figura 15 - Planta do loteamento Jardim Atlântico, em Maricá (sem data)



Fonte: Arquivo Nacional

Holzer e Santos (2015) ressaltam a grande quantidade de lotes vagos em Maricá sem nenhuma edificação e a dificuldade de se encontrar tendências de ocupação, uma vez que as construções costumam se concentrar ao longo das rodovias mais importantes, porém sem um ponto específico de referência. O Cadastro do IPTU 2020 de Maricá mostra que 44% dos 140.000 imóveis registrados são territoriais (sem edificações), aspecto também salientado pelo documento de Revisão do Plano Diretor de Maricá: “Independentemente da precisão dos números, é visível na Cidade a presença de quantidade expressiva de terrenos vazios, que confirmam o fenômeno que marcou a sua evolução, com momentos de oferta de lotes muito acima da demanda.”

Holzer explica em seu texto de 2016 que o próprio centro de Maricá é esvaziado, apontando que as relações de centralidade, para atividades sociais e urbanas, são exercidas fora dos limites do município: a população estabelece ligações mais frequentes com Niterói, São Gonçalo, e ainda Itaboraí do que com o centro municipal. Segundo ele, os novos moradores utilizam-se sempre do automóvel para se locomover dentro e fora do município, outro indicador da falta de serviços públicos, como o transporte.

É importante compreender a influência da ausência de serviços públicos na região como agente desse processo dispersivo. Holzer afirma que os serviços públicos são precários em toda a Região Metropolitana do Rio de Janeiro, em

comparação com São Paulo. Mesmo Niterói, por exemplo, com uma renda per capita três vezes maior que a média brasileira, sofre muito mais com falta de serviços do que São Caetano do Sul, uma cidade paulista com renda per capita similar. Maricá, por situar-se na franja periurbana da metrópole, possui um oferta de serviços ainda menor (comparável a Paracambi, na franja periurbana do lado oeste da metrópole), e mesmo com uma renda per capita relativamente alta, possui indicadores delicados: apenas 12% dos domicílios possuem rede de esgoto e 25% possuem rede de água, números preocupantes mesmo sabendo do baixo potencial hídrico do município. Essa falta de serviços e sua distribuição uniforme pelo município, com pouca relação com a renda, acarreta na urbanização dispersa, pois há poucas preferências locacionais objetivas, e as famílias se distribuem quase que de maneira aleatória pelo espaço. Os fatores para se escolher o terreno não são o preço da terra, e sim as amenidades.

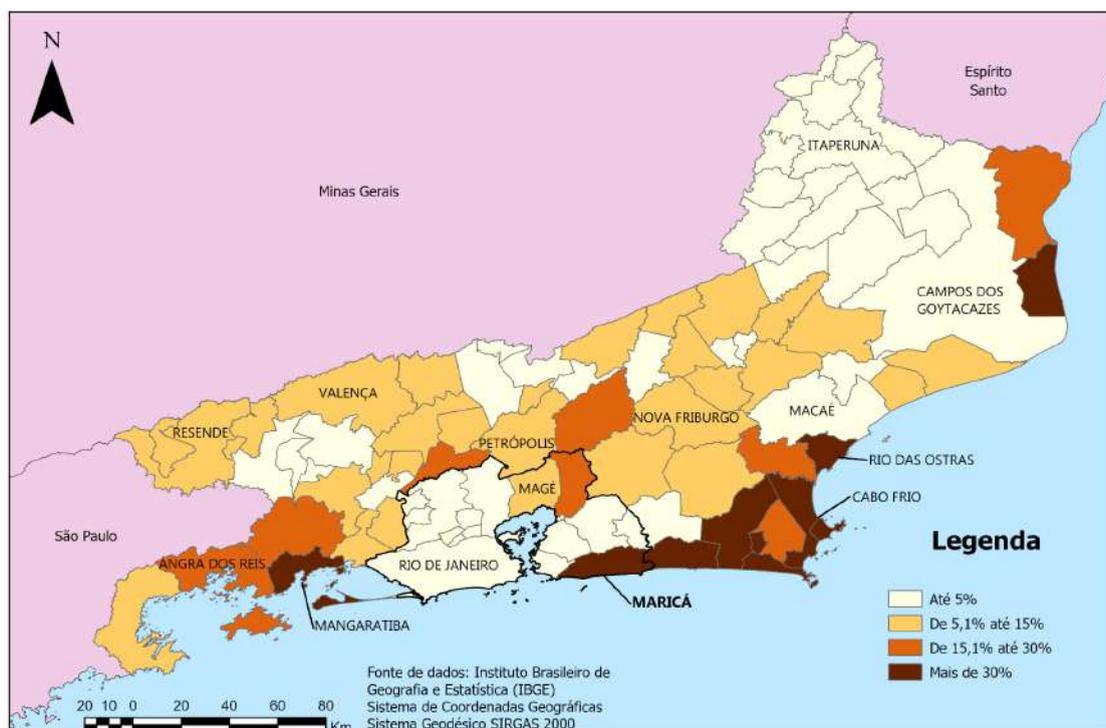
O Estado cumpriu por muito tempo um papel delegatório em relação ao fornecimento de serviços, cuja demanda foi atendida pela iniciativa privada, dentro dos condomínios: as famílias mais prestigiadas buscavam condomínios fechados que possuíam a maior gama de serviços. Dentro da lógica desses condomínios, os proprietários buscaram as terras mais próximas da rodovia, uma demanda importante das famílias. No início dos anos 2000, surge uma nova modalidade de fracionamento das terras (diversas residências em um mesmo terreno), sem muita regulamentação. Essa nova prática referida por Holzer como “residências multifamiliares”, feita por pequenos empreendedores imobiliários, foi utilizada por todo o município, aumentou a densidade de edificações e intensificou a urbanização dispersa.

De 2000 para 2010, a população do município dobrou, com novos habitantes vindo das zonas urbanas consolidadas da Região Metropolitana. Holzer e Santos (2015) elencam três grandes fatores que propiciaram esse crescimento: a duplicação da rodovia Amaral Peixoto (RJ-106) em 2004 (também apontado pelo diagnóstico do Plano Diretor de 2006 como catalisador do crescimento populacional), diminuindo o engarrafamento e o tempo de deslocamento, a supervalorização dos terrenos na parte central da metrópole, empurrando a expansão imobiliária para a Zona Oeste do Rio e para Região Oceânica, e a contemporânea vontade humana de alguns indivíduos de se distanciar da correria da cidade e buscar uma vida bucólica, de preferência ainda próximo aos centros

urbanos (esse último motivo foi corroborado via pesquisa feita em 2016 por Holzer, em que 68% dos novos moradores alegaram motivação semelhante). A observação dessa demanda por parte do mercado imobiliário resultou na implantação de diversos condomínios, e muitos anunciantes na área central da metrópole. Segundo o documento de Revisão do Plano Diretor de 2020, desde a aprovação do Plano Diretor em 2006, todos os parcelamentos do solo registrados no município foram feitos para a implementação de condomínios fechados. Os clientes desses empreendimentos mantêm laços com as cidades de origem, porém cada vez menos dependentes por conta da infraestrutura contida internamente no condomínio.

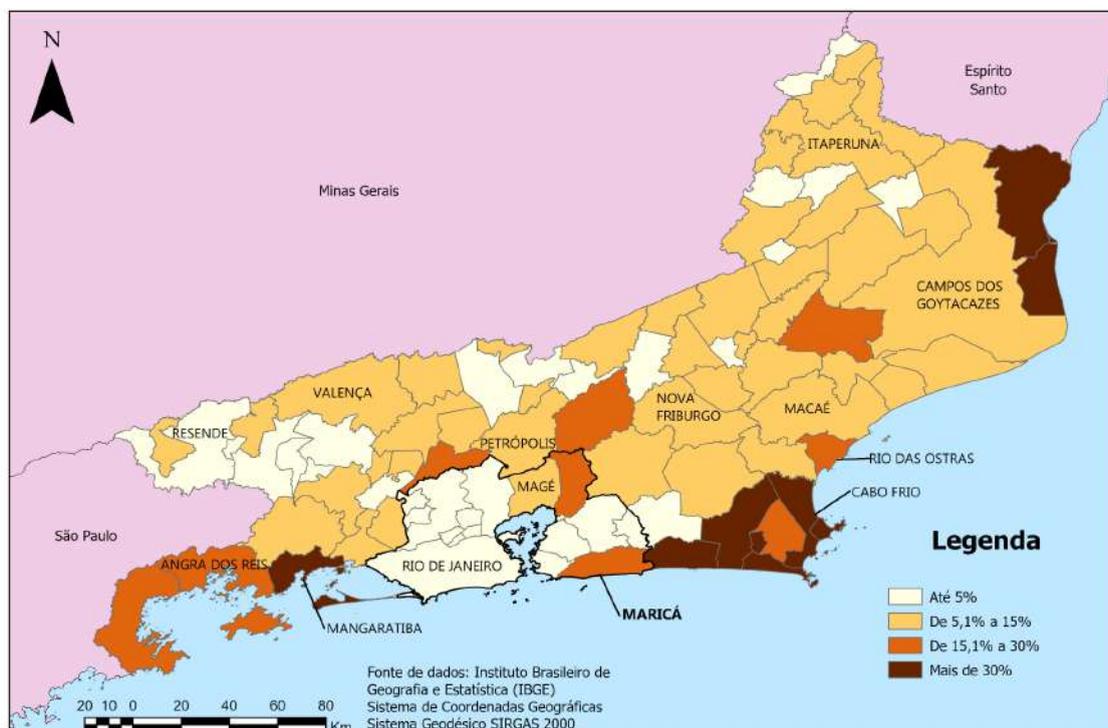
Dados do Censo Demográfico de 2000 atestam o forte caráter vilegiaturista que Maricá apresentava naquele momento. Dentre os municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, Maricá era o segundo município com maior proporção de domicílios particulares de uso ocasional em relação ao total de domicílios particulares, com 34,4%, atrás apenas de Mangaratiba com 56,2%, e com o dobro da proporção de Guapimirim, o terceiro município com maior proporção. Em números absolutos, Maricá também era o segundo município com mais domicílios particulares de uso ocasional, com 14.916 domicílios, perdendo apenas para a capital Rio de Janeiro com 53.839 domicílios (em uma proporção de 2,5%). Na análise envolvendo todos os municípios fluminenses, Maricá figurava em nono lugar entre as maiores proporções de domicílios de uso ocasional, com valores muito próximos aos municípios da Região dos Lagos amplamente reconhecidos como destinos de veraneio, como Arraial do Cabo (34,6%), Cabo Frio (35%) e Araruama (32,5%). Quanto aos números absolutos, Maricá ficava na terceira posição, atrás apenas da capital e de Cabo Frio, com 24.512 domicílios com essa característica.

Figura 16 - Proporção de domicílios particulares não ocupados de uso ocasional em relação ao total de domicílios nos municípios do estado do Rio de Janeiro (2000)



O Censo Demográfico de 2010 apresenta Maricá na décima posição entre os municípios do estado com maior proporção de domicílios particulares de uso ocasional em relação ao total de domicílios, perdendo apenas uma posição. Entre os números absolutos, Maricá também perdeu somente uma posição, atrás da capital Rio de Janeiro, Cabo Frio e Araruama. Contudo, a proporção caiu de 34,4%, cerca de um terço, para 26,1%, cerca de um quarto. Entre os 20 municípios que apresentaram as maiores proporções desse índice em 2010, Maricá se apresentou como o segundo com a maior queda na comparação com o Censo de 2000, com uma variação de -24,2%, atrás apenas de Rio das Ostras, que passou de 40,8% de proporção em 2000 para 20,3% em 2010, variando em -50,4%. Essa queda passa pelo grande aumento no número de domicílios particulares permanentes, de 22.944 para 42.337 domicílios, corroborando o fato da população maricaense ter dobrado nesse período.

Figura 17 - Proporção de domicílios particulares não ocupados de uso ocasional em relação ao total de domicílios nos municípios do estado do Rio de Janeiro (2010)



O Censo de 2010 também indica que 57,6% da população do município não era natural de Maricá, indicando que esse crescimento populacional advém principalmente da migração, sobretudo internamente no estado do Rio de Janeiro, uma vez que 77% desses migrantes são originários dessa mesma unidade federativa. Apesar da ausência de dados por conta do atraso no Censo Demográfico de 2020, a Revisão do Plano Diretor de Maricá supõe que essa participação seja até maior, com base na intensidade do crescimento urbano maricaense na última década. O município apresentou a maior taxa de crescimento anual estimada do estado nesse período, com uma média de 2,64%.

Figura 18 - Proporção de domicílios particulares não ocupados de uso ocasional em relação ao total de domicílios nos municípios do estado do Rio de Janeiro (2022)



Assim como ocorreu entre 2000 e 2010, entre 2010 e 2022 a proporção de domicílios de uso ocasional no município de Maricá seguiu caindo, de 26,1% para 19,2%, passando a representar menos de um quinto do total de domicílios e caindo para a 13ª posição entre as maiores proporções. Nesse período, entre os vinte municípios com a maior proporção de domicílios de uso ocasional, Maricá foi o que apresentou a maior variação negativa desse aspecto, com -26,2%, superando sua queda na década anterior.

Maricá ainda apresenta características de cidades veranistas, porém a relevância desses aspectos se dilui com o desenvolvimento de outras dinâmicas do crescimento do município. O documento de Revisão do Plano Diretor de 2020 aponta a necessidade de atualizar a visão do município para além do viés veranista: “...[O Plano Diretor de 2006] menciona, ainda, a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, veranistas e turistas, indicando já na abertura do plano que Maricá teria mesmo a vocação de ser uma cidade veranista e turística. Essa questão deve ser objeto de reflexões no processo de revisão do Plano Diretor, pois no contexto atual parece ser uma visão que não abrange a complexidade de Maricá, ainda que atividades veranistas e turísticas possam ter relevância para o Município.”

Holzer (2016) aponta que no final dos anos 2000, a construção do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro em Itaboraí iniciou uma nova fase na procura dos lançamentos imobiliários, voltados para classes mais altas. Aliprandi (2013) também reforça: “A ocupação que vem se formando [...] é influenciada pela instalação do Comperj e da Petróleo Brasileiro S.A. (Petrobras) nos arredores da região. São áreas de ocupação esparsa onde estão sendo implantados condomínios e/ou loteamentos residenciais para população de nível de renda média a alta.”. Holzer relaciona esse modelo de ocupação como outro catalisador da urbanização dispersa, pois o fator locacional que esses novos investidores buscaram foi simplesmente a proximidade com a rodovia, e não a proximidade com a área central do município. Dessa forma, os empreendimentos se localizam espalhados ao longo da malha rodoviária, dispersos. Vale destacar que essa especulação imobiliária em torno do COMPERJ acabou se tornando mal sucedida, visto que, mais de uma década depois, as obras ainda não foram concluídas, e não houve demanda de crescimento na área.

Holzer frisa também o papel do programa Minha Casa Minha Vida, de 2009, como outro agente do processo de dispersão. A delegação da construção dos conjuntos habitacionais, do poder público para a iniciativa privada, por meio de subsídios, indica que o Estado abriu mão do controle locacional destes projetos. O preço baixo das parcelas do Minha Casa Minha Vida associado ao crédito de longo prazo para compra de automóveis e bens de consumo gerou aos compradores um descolamento da localização como fator preponderante para a escolha do terreno.

A mudança no tipo de urbanização encontrada em Maricá, com a dispersão sendo substituída por relações de polarização, pode ser observada na comparação entre os documentos municipais. O documento de revisão do Plano Diretor, de 2020, já aponta significativas diferenciações locais encontradas no município, sob aspectos demográficos, socioeconômicos e imobiliários. Ao analisar os fluxos de veículos em Maricá, o texto enuncia que “[...] há uma clara concentração da geração das viagens nas regiões central e extremo oeste de Maricá, com forte heterogeneidade ao longo de todo o Município. Apesar das barreiras naturais existentes, este é um indicador de desenvolvimento urbano desequilibrado.”

O arquivo também torna possível concluir que o ramo imobiliário passa a ter prioridades locais mais específicas na última década: “A análise em faixa de tempo mais ampla, entre 2012 e 2020, das licenças de construção concedidas no

Município de Maricá também mostra a concentração da produção formal nos Distritos de Itaipuaçu e Sede, responsáveis por quase 80% do total.”

Perante o aspecto social, o documento afirma que “A territorialização dos dados do Censo sobre a distribuição de renda da população permite observar tendências bastante marcantes de localização das famílias de mais baixa renda. [...] podemos ver que enquanto aqueles com renda superior tendem a se concentrar próximos à faixa litorânea e nos Distritos de Itaipuaçu e Maricá, aqueles de renda mais baixa encontram-se principalmente acima da RJ-106, nas porções mais próximas às unidades de conservação ao norte dos Distritos de Inoã e Maricá e concentrados em Ponta Negra com maior peso.”

Em contrapartida, o diagnóstico referente ao Plano Diretor de 2006, ao detalhar a população dos bairros de Maricá por faixas de renda, indica tendências dispersivas ao identificar pouca diferenciação espacial entre as classes: “Conforme vimos, podemos inferir que a atual divisão de bairros ou bairros existentes não possui uma relação direta com a predominância de faixas de renda, como era de se esperar, e que, portanto, não representam indício de segregação sócio-espacial. Muito pelo contrário, nos bairros de Maricá encontramos as mais diversas faixas de renda e conseqüente classes sócio-econômicas que convivem nos mesmos bairros.” Em seguida, o documento também relaciona a grande quantidade de condomínios fechados como fator intensificador desse processo, solidificando a análise de Holzer: “O que se vê são alguns condomínios fechados servindo de lócus para as faixas de renda superiores e que se servem de suas identidades desvinculadas da entidade bairral.”

A ausência de serviços públicos, característica levantada por Werther Holzer como preponderante para a organização urbana dispersa de Maricá, vem sendo combatida pela prefeitura na última década, que vem se apoiando nas fortes receitas petrolíferas. Tradicionalmente, o poder público maricaense teve um papel delegatório, favorecendo a entrada das classes mais altas ao transferir a responsabilidade da instalação de serviços à iniciativa privada dos condomínios fechados (HOLZER e SANTOS, 2015). O próprio diagnóstico do Plano Diretor de 2006 reconhece e sinaliza, entre os problemas no setor habitacional, o “incentivo exagerado aos condomínios fechados”. Lins de Barros (2015) também constata a falta de presença do poder público para orientar e coordenar a ocupação costeira no município. Apesar disso, a última década foi marcada por uma atuação mais

presente da prefeitura, beneficiada também pela inclusão do município no processo de recebimento de royalties da exploração do petróleo. Informações da revisão de 2020 do Plano Diretor municipal apontam que Maricá arrecadou, apenas em impostos e taxas municipais, em 2019, R\$789,73 per capita. Ao somar os valores das transferências que incluem royalties e participações do petróleo, essa receita atinge o valor de R\$15.573,93 per capita, 20 vezes maior.

Nesse contexto, destacam-se os investimentos feitos na transformação da paisagem por meio da instalação de infraestrutura, como explicitado na introdução, por meio do asfaltamento da maioria das vias públicas, o fortalecimento do sistema de iluminação pública e a construção de diversas praças com opções múltiplas de lazer: quadras poliesportivas, academias de terceira idade e mesas e bancos.

Em 2014, foi inaugurada a Empresa Pública de Transportes, com a instituição dos ônibus municipais com tarifa zero, e a disponibilização de bicicletas em 2020, em modelo semelhante às bicicletas do Itaú, presentes na capital do estado, porém para uso gratuito, dois projetos que buscam combater o quadro descrito por Holzer, em que os habitantes utilizam-se apenas do carro próprio para a locomoção, geralmente buscando fluxos externos ao município.

Figura 19 - Ônibus municipal de Maricá, o “vermelhinho”



Fonte: João Henrique/Maricá Info

Nota-se também um esforço da prefeitura para incentivar a economia circular local, por meio da criação da moeda social Mumbuca, um dinheiro emitido pela

instituição comunitária Banco Mumbuca, que possui paridade de compra com o Real e é distribuído como um auxílio a famílias cadastradas.

Figura 20 - Cartão da Moeda Social Mumbuca



Fonte: Prefeitura de Maricá

No ano de 2013 foi criado o Programa Municipal de Economia Solidária, Combate à Pobreza e Desenvolvimento Econômico e Social de Maricá, com objetivo de combater a pobreza e estimular o comércio local. As políticas desse programa se pautaram em quatro eixos: transferência de renda, com auxílios direcionados a determinadas categorias da população como grávidas, jovens e indígenas; educação popular, por meio de benefícios financeiros aos alunos que passam de ano e o ensino de disciplinas diferentes das tradicionais, como economia solidária; fomento aos empreendimentos coletivos, com fácil acesso a empréstimos e incentivo ao cooperativismo; e soberania alimentar, através da criação de hortas comunitárias e hortas-escola (PEREIRA, 2020).

Dentro desse programa, também deve-se realçar o Projeto “Economia Solidária e Turismo de Base Comunitária em Maricá/RJ”, que busca implementar o modelo turístico de base comunitária no município, conceito recente que consiste em “propor o protagonismo da população local na gestão dessa atividade econômica, por meio de mecanismos de autogestão, da manutenção da propriedade do território e da democratização de oportunidades e benefícios.” (CONTI & LAVANDOSKI, 2019). Com a ajuda dos atores locais, como produtores e pequenos empreendedores, foram levantadas as principais potencialidades

turísticas que poderiam compor um roteiro de Turismo de Base Comunitária para o município. A partir da montagem de diversos roteiros, uma equipe técnica averiguou os locais mais mencionados e consolidou um roteiro, que foi lançado na Feira de Economia Solidária de Maricá sob o nome “Raízes e Vivências em Maricá”. Conti e Lavandoski afirmam que esse modelo turístico possibilita aliar o crescimento econômico ao social de forma harmônica.

Ademais, ajuda a estabelecer um diferencial turístico diante dos municípios vizinhos, desafio identificado no documento de revisão do Plano Diretor de 2020: “O Município de Maricá está inserido em um dos mais importantes circuitos turísticos do Brasil, com destinos muito diversificados entre si, desde aqueles de interesse internacional - como Armação dos Búzios, destino de charme sofisticado e polo gastronômico; Saquarema, sede do Mundial de Surf e Arraial do Cabo, centro nacional de pesca submarina -, até aqueles procurados pelos veranistas da classe média carioca em busca de tranquilidade, como Araruama, São Pedro da Aldeia e a própria Maricá, além do polo regional urbanizado de Cabo Frio. Se por um lado Maricá se beneficia pela maior proximidade com a Cidade do Rio de Janeiro, de outro tem o desafio competitivo de se diferenciar e se qualificar como destino turístico de interesse perante os demais de sua região. E mais, de definir um caráter e marca singular, pois, como ela, todos possuem o mesmo apelo de atratividade Sol & Praia.”. Destaca-se aqui a característica de veraneio historicamente associada ao município e seus vizinhos e sua relação com as especificidades de Maricá, que serão abordadas a seguir.

2 SEGUNDA RESIDÊNCIA

É importante retomar alguns conceitos relacionados à segunda residência para entender o papel de Maricá na lógica do veraneio litorâneo fluminense. Tulik (2001) *apud* Wanderscheer (2011) define a residência secundária como “...propriedades [...] utilizadas temporariamente, nos períodos de tempo livre, por pessoas que têm sua residência permanente em outro lugar.”, adicionando ainda que a grande quantidade de termos utilizados para se referir a esse tipo de domicílio resulta da ampla pluralidade de tipos e formas da residência secundária que pode ser encontrada no Brasil. O conceito de “turismo residencial”, utilizado para se referir a esse fenômeno sob o aspecto econômico, recebe críticas de Fonseca (2016), já que a residência secundária não é necessariamente um alojamento turístico; há como utilizar a segunda residência como investimento financeiro, ou até para o trabalho. Outro ponto de discordância quanto ao conceito refere-se à junção paradoxal dos termos “turista” e “residente”, que se opõem em relação ao vínculo estabelecido com o local: o turista não cria vínculos, ao contrário do residente, seja ele primário ou secundário.

Dantas (2008) se refere ao fenômeno da segunda residência com o termo vilegiatura, ao fazer uma análise sobre a história das residências secundárias no litoral. Ele explica que o litoral não era um local visado pelas elites no mundo ocidental até o século XIX, e era um espaço geralmente ocupado por “populações menos abastadas”. Esse quadro começa a mudar com a associação das praias com o tratamento terapêutico: os efeitos positivos da água do mar para o corpo humano passaram a atrair a elite a esses espaços. Mas esses motivos ainda não levavam a uma forte urbanização do litoral, apenas uma maior valorização e aproximação das elites para com esse espaço.

O ponto de partida para uma urbanização litorânea mais concentrada se dá no início do século XX, com a descoberta das zonas de praia pelos vilegiaturistas. Destaca-se o conflito entre o litoral como um local de produção (pela pesca) e como um local de consumo (pelos banhos de mar). A partir disso, se inicia o processo de urbanização das zonas de praia, por uma valorização que antes era pertencente aos sítios e chácaras localizados no interior do continente. Isso implica em novas políticas públicas para a cidade, que incluem a melhora das vias de acesso, como linhas de bonde, e acarretam em um fluxo maior de pessoas às praias. Dantas

também evidencia a dificuldade de se conciliar uma zona de praia com outras atividades econômicas, como a pesca, e o forte impacto na especulação imobiliária, propiciando a expulsão de populações menos abastadas. Com o crescimento das zonas de praia ao longo do século XX, em determinado ponto a vilegiatura extrapolou os limites urbanos e passou a ocupar também áreas rurais de municípios vizinhos, como o caso de Maricá, em relação à metrópole carioca.

Dantas aponta para um momento inicial, marcado pela espontaneidade das ações do vilegiaturista que descobre uma nova zona de praia. A partir daí, ele se instala na área como uma segunda residência, ainda com a vida regida pelo modo urbano, e espera que o Estado invista em infraestrutura para aquela área, como a construção de boas vias de acesso. Esse modelo, apesar de espontâneo, é identificado na maioria dos estados nordestinos. Seguindo o processo, as praias localizadas dentro do perímetro urbano passam a se tornar espaços de moradia de primeira residência, empurrando as segundas residências para fora dos limites da cidade.

A partir da década de 80, a espontaneidade desse crescimento é deixada de lado em virtude de uma característica de planejamento estatal. A criação dos PRODETUR (Programas de Desenvolvimento Turístico) em muitos estados brasileiros acarretou em diversos projetos visando reforçar a infraestrutura das metrópoles e da rede interurbana. Esses investimentos levam a uma maior exigência por parte dos consumidores dos espaços turísticos, como os nichos de segunda residência (DANTAS, 2008). Ruschmann (2015) também frisa o papel estatal na intensificação de processos de urbanização: “O crescimento de segundas residências nas regiões de Itapema e Bombinhas é altamente influenciado pelas políticas públicas municipais, estaduais e nacionais, pois é caracterizada por ter a possibilidade de influenciar o comportamento humano (VAN WERKUM; ARTS; LEEUVIS, 2000) e, além dessa influência, a sua formulação é um processo que deve ser interativo e contínuo (ZHANG; PINE; LAM, 2005)”. Já no caso de Maricá, tal presença estatal para planejamento do crescimento se mostrou muito modesta.

A partir de dados do Censo Demográfico, Dantas indica como tendências recentes (à época de sua pesquisa) a valorização do espaço litorâneo e o caráter metropolitano da segunda residência (maior procura dentro da região metropolitana e no litoral, ambas características de Maricá). Quanto aos fatores locais propícios ao florescimento da segunda residência, Lopes Colás (2003) *apud*

Ruschmann (2015) destaca “a paisagem, o clima, a acessibilidade, a presença de serviços comerciais e públicos e o valor do solo”, e Cruz (2007) *apud* Ruschmann (2015) relaciona a incidência com a proximidade com os “grandes centros emissores de turistas”, por estes gerarem um acesso mais fácil e rápido. Wanderscheer (2011) menciona ainda paisagens naturais consideradas muito belas e até uma temperatura mais baixa do que o entorno como outros fatores típicos de nichos de residência secundária.

Há que se fazer uma distinção entre o vilegiaturista do próprio lugar (autóctone) e de outro lugar, internacional ou nacional (alóctone). Para Dantas, o vilegiaturista autóctone prefere buscar uma segunda residência nos municípios próximos da capital, mas não na capital em si, por conta da necessidade de fuga daquele centro urbano já tão vivido por ele. Já para os alóctones, tanto dentro da capital quanto nos arredores é possível, pois o seu objetivo é aproveitar os benefícios da ambiência marítima com uma infraestrutura urbana à disposição. A união destes dois tipos de investidores gera muita animação e possibilidades para o mercado imobiliário, agente importante no processo constante de construção dessa organização espacial. Os grupos imobiliários gostam de seduzir seus potenciais compradores de segunda residência com a noção de rentabilidade: “além de utilizar o espaço, você também pode alugar e gerar renda”.

Sena e Queiroz (2006) *apud* Wanderscheer (2011) apresentam o tripé tempo-custo-distâncias, que relaciona a distância entre a residência principal e a secundária como fator que influencia na frequência de deslocamento do proprietário: os municípios mais próximos do polo emissor (metrópole) possuem fluxos mais frequentes, como viagens de fim de semana. Já municípios mais distantes costumam representar fluxos de veraneio e de férias. Aplicando esse tripé à Região Metropolitana do Rio de Janeiro, pode-se afirmar que os fluxos de caráter vilegiaturista entre Rio de Janeiro e Maricá são mais frequentes do que aqueles entre o Rio de Janeiro e a Região dos Lagos, por conta da maior proximidade com Maricá.

Figura 21 - Representação do Tripé tempo-custo-distâncias



Fonte: Wanderscheer, 2011

O relatório da Revisão do Plano Diretor de Maricá de 2020 acrescenta mais informações a essa lógica do tripé, buscando uma correlação com a renda do público: “Sendo Maricá a cidade da Costa do Sol mais próxima de Niterói e do Rio de Janeiro, acolhe um contingente de visitantes que não deseja se afastar muito desses polos emissores em busca de destinos menos dispendiosos, formando, portanto, um público de médio a baixo poder aquisitivo e oferecendo um turismo voltado atualmente para esse público.”

Wanderscheer (2011), em sua pesquisa nos municípios gaúchos de Itaara e Restinga Seca, destaca a importância de se estimular uma integração entre os produtores rurais e os usuários de segunda residência, fortalecendo uma rede de consumo interna, mesmo que sazonal ou incipiente. No caso da pesquisa em solo sul-rio-grandense, as pequenas interações observadas entre produtores locais e vilegiaturistas (apenas 19% e 39% dos gastos dos usuários de segunda residência de Itaara e Restinga Seca, respectivamente, foram feitos com o mercado local) levaram a pesquisa a caracterizar o quadro como preocupante. O diagnóstico do Plano Diretor de Maricá de 2020 também explicita tal falta de interação no município: “Essas condições [atração de veranistas] geram certo movimento na

Cidade, mas não a torna mais turística ou gera significativo aporte econômico, dado que veranistas normalmente não se utilizam intensivamente dos equipamentos turísticos e, em geral não consomem normalmente no comércio local, ficando restritas ao seu ambiente residencial, 'curtindo' a casa e os afazeres domésticos.”

O impacto das construções de segundas residências é inversamente proporcional ao tamanho do centro urbano, ou seja, em pequenas cidades, sua presença se faz muito mais marcante do que nas capitais, em que os loteamentos de vilegiatura são diluídos em meio ao denso espaço urbano. Dantas destaca a proporção entre domicílios de uso permanente e de uso ocasional em diversos estados e municípios, indicando que a proporção das segundas residências nas capitais é muito pequena (em média 2%), enquanto municípios muito próximos podem passar de 50% nessa proporção. Dantas menciona o melhoramento das vias de acesso e a proximidade com sua capital como mecanismos que possibilitam a transformação do uso ocasional em permanente, exemplificado em sua pesquisa no município potiguar de Extremoz. Outro aspecto que pode influenciar no processo dessas alterações é a atuação do mercado imobiliário, abordado na seção seguinte.

3 O MERCADO IMOBILIÁRIO EM ITAIPUAÇU

A dinâmica imobiliária, através do deslocamento das atividades do setor, nos ajuda a compreender as mudanças na estrutura intra-urbana (Abramo, 1988). Corrêa (1993) coloca os promotores imobiliários como um dos cinco agentes modeladores do espaço urbano, junto ao Estado, proprietários fundiários, proprietários dos meios de produção e aos grupos sociais excluídos, e explica que a construção e modelação do tecido urbano passa pelas atividades desse grupo, divididas entre operações de estudo técnico, financiamento, incorporação, construção e comercialização dos imóveis. Um dos fortes indicadores de um crescimento urbano significativo em determinada região é o interesse crescente do mercado imobiliário, e o distrito de Itaipuaçu segue essa asserção, como é fácil de se notar pela grande quantidade de placas de corretoras imobiliárias na frente dos terrenos e pela presença de diversas unidades físicas destes agentes do mercado.

3.1 Metodologia

Para a elaboração dessa pesquisa, foi feito um levantamento de mais de 20 empresas imobiliárias atuantes no distrito, por meio da procura e identificação de placas e de estabelecimentos físicos na área. Ao final de uma filtragem a partir de critérios de significância, foram selecionados os 6 empreendimentos que melhor se encaixavam, ou seja, os que apresentaram mais seguidores nas redes sociais, os *sites* virtuais mais bem construídos, com os maiores catálogos de imóveis, e com a presença de estabelecimentos físicos comerciais devidamente identificados dentro da área distrito de Itaipuaçu.

Os corretores desses estabelecimentos foram submetidos a uma entrevista semiestruturada, com o objetivo de responder a 17 perguntas divididas em 4 blocos: perfil da empresa, área de atuação, produtos oferecidos e promoção ao cliente (ANEXO 1). Além das respostas, relatos adicionais também foram absorvidos e trazidos à pesquisa.

3.2 Resultados e discussão

Em relação ao perfil das empresas, a pesquisa constatou que três empresas se estabeleceram na década de 2000 e as outras três surgiram depois de 2020, indicando uma agitação imobiliária que de fato se dá de forma recente, com destaque para uma nova onda no período pandêmico.

São imobiliárias de pequeno porte, constando de 2 a no máximo 10 corretores por empresa. Sobretudo as empresas mais novas possuem o menor quadro de funcionários, não passando de 6. Os proprietários dos empreendimentos são originários de Itaipuaçu ou de seus arredores, como Niterói e outros distritos de Maricá. Tal resultado reforça a contemporaneidade e incipiência do processo, ao revelar que a área ainda não foi explorada profundamente pelas maiores e mais tradicionais empresas brasileiras do varejo imobiliário.

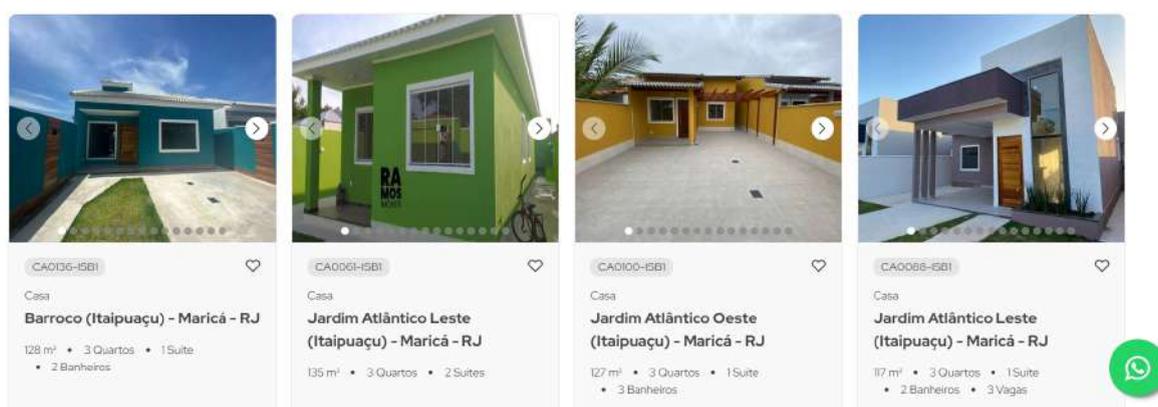
As empresas atuantes buscam se posicionar no mercado imobiliário de forma ampla, abarcando lançamentos imobiliários e o mercado de compra e venda, apesar de 2 delas trabalharem exclusivamente com lançamentos. A presença integral do formato lançamento aponta a importância desse setor para o mercado imobiliário atual em Itaipuaçu, revelando uma grande proporção de imóveis novos ou ainda em construção no distrito, que indica um potencial ainda significativo de absorção do crescimento populacional advindo de migrações.

No que se refere à área de atuação, todas imobiliárias entrevistadas têm o distrito de Itaipuaçu como seu principal foco. Ainda que fossem mencionados imóveis em outros distritos de Maricá, como Inoã, em regiões próximas, como a Região Oceânica de Niterói, e em outros municípios limítrofes como Itaboraí, Saquarema e Araruama, ficou evidente que a grossa maioria dos imóveis trabalhados ficam em Itaipuaçu, enquanto os outros imóveis foram captados como oportunidades de mercado. Essa informação assinala um significativo volume imobiliário atualmente apresentado no distrito, uma vez que todas essas empresas conseguem se manter no mercado negociando basicamente apenas imóveis dentro de Itaipuaçu, sem necessidade de expandir o seu foco de atuação.

Diante de uma escala de atuação local, a setorização feita pelos agentes é feita por bairros, ao organizar os imóveis entre Barroco, Jardim Atlântico Oeste, Central e Leste, Recanto de Itaipuaçu, São Bento da Lagoa, Rincão Mimoso e Praia de Itaipuaçu. Essa divisão atesta a presença de individualidades e diferenças entre

os bairros dentro do distrito, combatendo a noção dispersiva descrita no Diagnóstico do Plano Diretor Municipal de 2006, que indicava uma desvinculação dos condomínios com os bairros.

Figura 22 - Sequência de anúncios de imóveis de Itaipuaçu, com a identificação do bairro



Fonte: *site* virtual Ramos Empreendimentos Imobiliários

A percepção de crescimento imobiliário do distrito foi corroborada por todos os entrevistados. Todos os corretores entrevistados indicaram um aumento relevante no valor dos imóveis nos últimos 4 anos, com projeção de aumento ainda muito maior em pouco tempo. Um dos entrevistados menciona como exemplo da valorização um aumento de 33% no valor de um imóvel captado pela sua empresa, de 300.000 para 400.000 reais, em um período de 6 meses. Assim como o fato de metade das empresas entrevistadas terem se estabelecido nos últimos 4 anos, essas informações indicam um momento de grande valorização e agitação na dinâmica imobiliária do distrito.

Nota-se uma grande variedade no tipo de imóveis oferecidos pelas corretoras, podendo-se citar, em ordem de relevância, as casas térreas, casas duplex e triplex, casas em condomínio fechado, terrenos, lojas comerciais e até apartamentos entre os disponibilizados. Vale destacar a presença de lojas como um indicativo do interesse também comercial no distrito, e até a presença de apartamentos, que podem representar um potencial de verticalização do centro de Itaipuaçu no futuro.

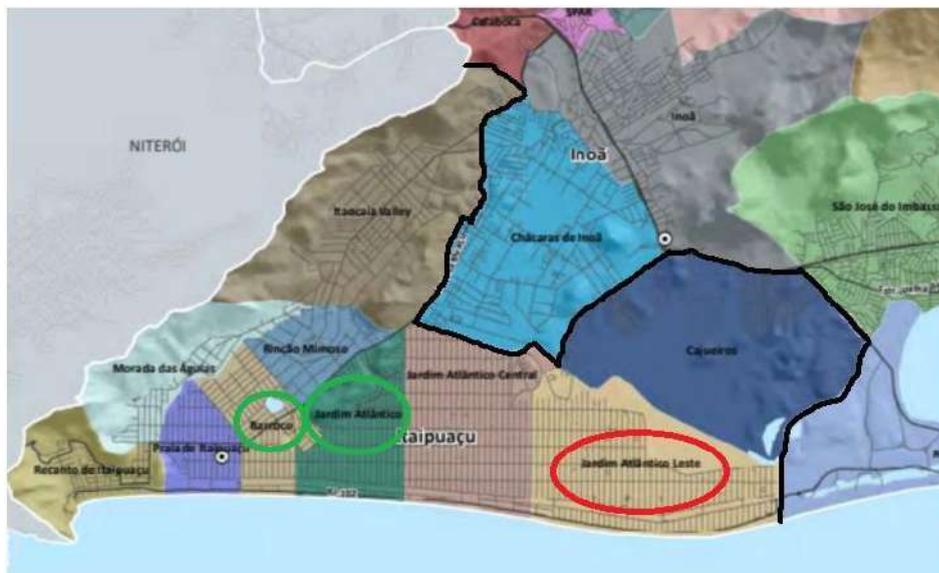
A grande maioria dos imóveis ofertados são novos, para 1ª locação. Imóveis de 2ª locação são exceções e dificilmente ficam em destaque no site, nas redes

sociais e não são as primeiras opções enviadas ao cliente. Associado à presença de imobiliárias que trabalham exclusivamente com lançamentos, esse resultado revela um espaço urbano em construção, com muitos dos terrenos sendo edificados pela primeira vez, não apenas sendo revendidos, bem como a falta de um movimento de evasão do distrito, pela pequena presença de opções de 2ª locação.

Em relação à forma de aquisição, a maioria das imobiliárias trabalha apenas com compra e venda e lançamentos, apesar de algumas com mais tempo de mercado também trabalharem com aluguel, em proporção muito menor. Esse dado caracteriza a busca por imóveis em Itaipuaçu como algo permanente, voltado para o futuro: famílias se estabelecendo de fato no distrito para criar seus filhos, e não visto como um movimento temporário, como poderia ser interpretado em caso de predominância da forma de aluguel. O aluguel por temporada não é trabalhado diretamente pelas empresas; ao invés disso, esse modelo é mencionado pelas empresas como uma estratégia de venda, ao argumentar que o proprietário o poderá realizar após a aquisição para obter emolumentos.

Há muitos imóveis disponíveis na maioria dos bairros de Itaipuaçu, à exceção de Morada das Águias, Cajueiros, Rincão Mimoso e Vale de Itaocaia, quatro bairros mais afastados do loteamento principal de Itaipuaçu. Todos os bairros são entendidos como em processo de valorização, porém todos os entrevistados mencionaram nominalmente os bairros do Barroco, que se posiciona como o centro de Itaipuaçu, e do Jardim Atlântico Oeste, o bairro litorâneo mais próximo do Barroco. O Jardim Atlântico Leste, localizado na faixa leste da praia, o mais afastado do Barroco e também de Niterói, foi mencionado por 3 corretores como o local que ainda possui a menor valorização, com preços menores, pelo fato de ainda apresentar menos infraestrutura (muitas ruas sem asfalto, mais afastado dos serviços do Barroco). Esses elementos indicam uma conjuntura contrária à dispersão descrita por Holzer, ao indicar em dois bairros de Itaipuaçu a concentração da valorização imobiliária, designando as áreas de concentração de interesse. Na outra ponta, a múltipla menção ao Jardim Atlântico Leste como o bairro de menor valorização também corrobora com esse momento de polarização da urbanização de Itaipuaçu, ao ter associado a si características periféricas: o bairro mais afastado dos serviços e com menos ruas asfaltadas.

Figura 23 - Divisão oficial dos bairros de Itaipuaçu, com destaque para Barroco e Jardim Atlântico Oeste (verde) e Jardim Atlântico Leste (vermelho)



Fonte: Diagnóstico técnico da revisão do Plano Diretor de Maricá, 2020. Elaboração: IBAM Maricá

Referente ao bloco de promoção ao cliente, os entrevistados definiram 3 públicos alvos distintos, ordenados por relevância: famílias que buscam 1ª residência, famílias que buscam 2ª residência e investidores especulativos. Esse resultado, além de reforçar o caráter familiar e permanente dos novos habitantes, também explicita a mudança da imagem de Maricá nos últimos anos, de um município de veraneio para um município para se morar, visto que as famílias de 1ª residência passam a ser mais relevantes que as de 2ª residência. A presença de investidores também demonstra a geração de interesse especulativo no distrito no âmbito particular, da pessoa física.

As origens geográficas citadas são predominantemente Niterói, São Gonçalo e Rio de Janeiro, sinalizando um movimento centrífugo da população metropolitana, que por diversos motivos vê em Maricá e especialmente Itaipuaçu uma opção para se restabelecer. Os que vêm de São Gonçalo, principalmente, buscam um local com proximidade à metrópole que possua índices mais baixos de violência, bem como uma atuação mais presente das forças policiais. Já os que vêm de Niterói buscam, em geral, um local com boa oferta de serviços, mas que ainda não é tão caro para

se morar. Quanto aos originários da capital, há uma mescla da segurança com os preços.

Os principais elementos de convencimento destacados foram a proximidade da praia, proximidade ao comércio, presença de serviços, valorização imobiliária, facilidade de acesso ao Rio de Janeiro e a beleza cênica. O crescimento de Itaipuaçu de fato é utilizado como convencimento, estando diretamente ligado aos elementos de valorização imobiliária, presença de serviços e proximidade ao comércio.

Esses fatores são apresentados conforme o público alvo da venda. Às famílias que buscam a 1ª residência, há a predominância do convencimento pela infraestrutura e qualidade de vida no distrito, ou seja, pelo fator de centralidade. Os imóveis apresentados geralmente ficam mais próximos do Barroco, e fala-se em escolas e hospitais de qualidade, grande quantidade de praças novas, transporte público gratuito e funcional e um centro comercial cada vez mais diversificado. Às famílias que buscam a 2ª residência, os elementos de persuasão giram em torno das amenidades e da proximidade com a praia, corroborando os fatores citados por Wanderscheer (2011) e Lopes Colás (2003) *apud* Wanderscheer como propícios para os nichos de segunda residência. Os imóveis geralmente situam-se nos bairros Jardim Atlântico Oeste, Central e Leste, e destaca-se a nova orla de Itaipuaçu com opções de lazer, belezas cênicas como a Pedra do Elefante e o acesso mais fácil para o Rio de Janeiro, em comparação com os destinos de veraneio da Região dos Lagos. Ao público de investidores, os imóveis são oferecidos como uma grande oportunidade de mercado, expondo a valorização recente, possibilidades de colocar a casa para alugar pelo valor da prestação da compra e uma venda lucrativa a longo prazo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do que foi apresentado nessa pesquisa, torna-se possível afirmar que o distrito maricaense de Itaipuaçu de fato passa por intensas transformações em seu tecido urbano. Sua localização geográfica única lhe atribui características vantajosas, ao agregar a proximidade à metrópole carioca com o seu caráter litorâneo e cênico, de grande potencial turístico. Apesar disso, Itaipuaçu, bem como todo o município de Maricá, passou a maior parte de sua história sendo subexplorado, com grande proporção de casas de veraneio e um tecido urbano nitidamente disperso, originário de enormes loteamentos realizados ainda na década de 1950.

No entanto, as últimas três décadas vêm apresentando índices de crescimento urbano vertiginosos no município, acompanhados por uma mudança de posicionamento da prefeitura após a entrada do município no programa de recebimento de *royalties* do petróleo, que passa de um caráter delegatário para uma postura ativa, com investimentos valiosos em infraestrutura, transportes, lazer e combate às desigualdades socioeconômicas.

Tais avanços acarretaram em uma reordenação do tecido urbano do município e sobretudo do distrito de Itaipuaçu. Este, que até a virada do século consistia em um nicho de segunda residência com pouquíssima diferenciação espacial interna e apresentava falta de infraestrutura e serviços, hoje apresenta uma configuração urbana muito mais complexa. Há uma clara identidade e distinção entre os bairros, ao exemplo do bairro Barroco, que exerce centralidade sobre os outros ao concentrar os serviços públicos, comércio, densidade demográfica e apresenta o preço do metro quadrado mais caro do distrito. Por outro lado, o bairro Jardim Atlântico Leste apresenta um metro quadrado mais barato do que o dos bairros ao seu entorno, por se apresentar mais distante do bairro central Barroco e seus serviços, assim como tampouco possui a mesma infraestrutura, já que nem todas suas ruas são asfaltadas.

Assim como o Estado, o mercado imobiliário é outro agente modelador do espaço urbano de atuação muito relevante no distrito, tornando-se essencial compreender a sua participação nesse processo. A pesquisa revela que a atuação do mercado financeiro no distrito é bastante recente, coincidindo com o momento de

grande crescimento demográfico municipal, com diversas empresas se instalando no início do século, além do destaque para uma segunda onda agora na década de 2020, com novas empresas se estabelecendo em Itaipuaçu. Há um volume significativo de imóveis vendidos e trabalhados na área, com muitas empresas dedicando-se quase que exclusivamente a operar apenas no distrito, e um portfólio variado, com cartelas de produtos contendo desde casas térreas e duplex até lojas comerciais e apartamentos. É necessário destacar a grande predominância do formato de compra e venda em detrimento do aluguel, demonstrando a intenção do mercado e de seus clientes de se fazer uma compra e uma mudança permanente.

As corretoras imobiliárias atuam no processo de transformação do tecido urbano ao direcionar as demandas dos públicos-alvo para dois nichos diferentes dentro do espaço urbano de Itaipuaçu. Ao público principal, identificado como “famílias buscando residência principal”, os agentes imobiliários buscam vender os imóveis que têm como maiores benefícios os fatores ligados à nova centralidade de Itaipuaçu: proximidade ao comércio, escolas e hospitais de qualidade, policiamento eficiente e opções de lazer. Dessa forma, o mercado estimula a intensificação da centralidade do bairro Barroco ao apresentá-lo como o bairro ideal para o estabelecimento da família que busca se mudar para o distrito de forma permanente. A instalação desse público acaba por também produzir mais centralidade, ao gerar uma demanda maior de produtos e serviços para atender a crescente população.

Por outro lado, ao público “famílias buscando residência secundária”, os corretores apresentam os imóveis de maior beleza cênica, sobretudo próximos à praia, nos bairros Jardim Atlântico Oeste, Central e Leste. Wanderscheer alertava para a baixa quantidade de interações observada entre os veranistas e os comerciantes locais nos nichos de segunda residência. Nesses casos, a necessidade de estar próximo ao centro e sua infraestrutura não é o principal, e a gama de imóveis se espalha ao longo da linha de costa: para esse público, o mercado imobiliário atua como um agente de dispersão. A atuação do mercado imobiliário ao trabalhar com o público de segunda residência indica como esse modelo habitacional está fortemente relacionado à urbanização dispersa, e demonstra que a transformação recente do tecido urbano de Itaipuaçu passa pela diminuição da proporção dos domicílios secundários em relação ao total de domicílios.

A presente pesquisa cumpriu com seus objetivos, porém a compreensão integral do processo estudado deve passar por próximas análises a serem feitas. Sugere-se aqui o aprofundamento da participação da prefeitura nesse recorte temporal, para que seja mais esclarecido seu importante papel no processo, e inclusive se possa sintetizar e replicar sua atuação para auxiliar no desenvolvimento de outros municípios e distritos com características semelhantes. Há também a necessidade de aplicar um estudo semelhante nos outros três distritos de Maricá, de forma a compreender as potencialidades e necessidades contidas neste município dotado de um orçamento tão abundante. Ademais, registra-se a necessidade de atualizar importantes dados expostos na pesquisa a partir da disponibilização completa das estatísticas do Censo Demográfico de 2022, como a população dos distritos de Maricá, que até o final da presente pesquisa não encontra-se disponível em sua totalidade.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. **A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana**. 1988. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) - IPPUR/UFRJ, [S. l.], 1988.

ALIPRANDI, Danielly Cozer. Análise tipomorfológica da paisagem e do sistema de espaços livres urbanos do município de Maricá (RJ): Escala urbana - Bacia. **Paisagem e ambiente: Ensaio**, São Paulo, n. 33, p. 83-96, 5 jun. 2014.

Censo Brasileiro de 2022. Rio de Janeiro: **IBGE**, 2023. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA.

Censo Brasileiro de 2010. Rio de Janeiro: **IBGE**, 2012. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA.

Censo Brasileiro de 2000. Rio de Janeiro: **IBGE**, 2001. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA.

CONTI, Bruna Ranção *et al.* Caminhos para o desenvolvimento turístico em Maricá, RJ. **Caderno Virtual de Turismo UFRJ**, Rio de Janeiro, v. 19, ed. 1, 2019. DOI <https://doi.org/10.18472/cvt.19n1.2019.1529>. Disponível em: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=115459473002>. Acesso em: 8 set. 2022.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 1. ed. São Paulo: Ática, 1993. 23 p. v. 1.

CRUZ, RITA DE CASSIA ARIZA. **Introdução à Geografia do Turismo**: de lugares a pseudo-lugares. São Paulo: Roca, 2007.

DA FONSECA, Maria Aparecida Pontes *et al.* Segunda residência e a construção dos vínculos afetivos e territoriais no Polo Costa das Dunas / RN / Brasil. **PASOS** : Revista de Turismo y Patrimonio Cultural, [s. l.], v. 14, ed. 5, p. 1229-1240, 10 jun. 2016. Disponível em: <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2016.14.082>. Acesso em: 10 ago. 2022.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. Urbanização litorânea e vilegiatura marítima nas metrópoles nordestinas brasileiras. **Cidades**, [s. l.], v. 5, ed. 8, 7 abr. 2021. Disponível em: <https://periodicos.uffs.edu.br/index.php/cidades/article/view/12300>. Acesso em: 7 jun. 2022.

DE BARROS, Flavia Lins *et al.* Adaptações e percepção da população a eventos de ressaca do mar no litoral de Maricá, Rio de Janeiro, Brasil*. **Revista de Gestão Costeira Integrada - Journal of Integrated Coastal Zone Management**, Lisboa, Portugal, v. 16, ed. 2, p. 147-161, 26 out. 2015.

DPUR-FAU-UFRJ (Rio de Janeiro). **Relatório do diagnóstico Plano Diretor Participativo Maricá**, Maricá, 1 set. 2006.

GOVERNO FEDERAL (Brasil). Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Combustíveis. Royalties. *In*: **Tabelas do valor mensal dos royalties dos**

beneficiários dos anos anteriores .[S. l.], 17 out. 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/anp/pt-br/assuntos/royalties-e-outras-participacoes/royalties>. Acesso em: 26 set. 2022.

HOLZER, Werther *et al.* Notas sobre a dispersão urbana: o exemplo de Maricá, RJ. **Produção e gestão do espaço: 10 anos de PPGAU/UFF**, [s. l.], ed. 1, p. 279-294, 2015.

HOLZER, Werther. A urbanização dispersa e seu incremento pelo programa "Minha Casa, Minha Vida": o caso de Maricá-RJ. *In*: OJIMA, Ricardo. **Dispersão urbana e mobilidade populacional: implicações para o planejamento urbano e regional**. São Paulo: Blücher, 2016. cap. 4, p. 71-90.

IBAM - INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL (Maricá). **Apresentação e caracterização geral do município de Maricá**, Maricá, 1 out. 2020.

LOPES COLÁS, Julián. **La residencia secundaria en España: estudio territorial de uso y tenencia**. 2003. 440 p. (Tese de Doutorado em Geografia) - Facultat de Filosofia i Lletres. Universitat Autònoma de Barcelona, 2003.

MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS (Brasil). Arquivo Nacional. **Planta do loteamento Jardim Atlântico**. [195-?]. 1 planta.

PAES se desculpa com população de Maricá após áudio com Lula vazar. **G1**, Maricá, 17 mar. 2016. Região dos Lagos, p. 1. Disponível em: <https://g1.globo.com/rj/regiao-dos-lagos/noticia/2016/03/paes-se-desculpa-com-populacao-de-marica-por-audio-que-vazou-com-lula.html>. Acesso em: 12 jan. 2023.

PEREIRA, Amanda Souza. As políticas públicas de economia solidária no município de Maricá/RJ. **Mercado de trabalho: conjuntura e análise**, [s. l.], ed. 70, p. 171-182, 13 jan. 2021. Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/10398>. Acesso em: 5 jul. 2022.

RIBEIRO, Leticia Parente *et al.* A balnearização da baixada de Araruama e a emergência da "Costa do Sol", Rio de Janeiro (1940-1960). **Confins**, [s. l.], v. 39, 2019.

RUSCHMANN, Doris Van Meene *et al.* As segundas residências e o processo recente de urbanização dos municípios de Itapema e Bombinhas - SC decorrente do uso do turismo e do lazer. **Turismo: Visão e ação**, [s. l.], v. 17, ed. 3, 27 nov. 2015. DOI <https://doi.org/10.14210/rtva.v17n3.p712-736>. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/rtva/article/view/8351>. Acesso em: 20 abr. 2022.

SENA, M. de F. A. de.; QUEIROZ, O. T. M. M. Impactos ambientais e sócio-culturais do turismo de segunda residência: O caso de Ponta da Tulha, Ilhéus, BA. **Caderno Virtual de Turismo**, vol. 6, n. 04, p. 94 - 106, ano 2006.

TULIK, O. **Turismo e meios de hospedagem: Casas de temporada**. São Paulo: Roca, 2001.

WANDERSCHEER, Elvis Albert Robe *et al.* Residências secundárias e o espaço rural: manifestações e dinâmicas na sociedade contemporânea. **RAEGA**: O espaço geográfico em análise, Curitiba, ed. 23, 2011.

ANEXO 1 - ENTREVISTA COM AGENTES IMOBILIÁRIOS

Bloco 1 - Perfil da empresa

- 1 - Quanto tempo de mercado?
- 2 - Qual o porte da empresa? Quantos funcionários trabalham em Itaipuaçu?
- 3 - A empresa se insere em algum nicho do ramo imobiliário (compra e venda, lançamentos) ou trabalha de forma geral?

Bloco 2 - Área de atuação

- 4 - Qual a área geográfica de atuação da empresa?
- 5 - Quanto tempo de mercado especificamente em Maricá? E em Itaipuaçu?
- 6 - Como Itaipuaçu se insere na setorização feita pela empresa?
- 7 - A empresa sentiu muito crescimento no volume imobiliário nos últimos anos na área?

Bloco 3 - Produtos oferecidos

- 8 - Quais são os tipos de imóveis oferecidos (casa, apartamento, casa em condomínio fechado)? Qual deles é o mais relevante para a empresa?
- 9 - Quais as formas de aquisição (compra, aluguel, aluguel por temporada)?
- 10 - Quais os usos (segunda residência, primeira residência, especulação)
- 11 - Onde se localizam os imóveis? Há concentração em alguma região?
- 12 - Onde ficam os imóveis mais valorizados de Itaipuaçu? E os menos valorizados?

Bloco 4 - Promoção

- 13 - Quais são os públicos-alvo da empresa? Onde eles ficam localizados?
- 14 - Quais os canais de venda (e-mail, outdoor, ligação)?
- 15 - Quais são os elementos de convencimento apresentados nas propagandas associados aos imóveis (segurança, lazer, paisagismo)? O crescimento da cidade de Maricá e do distrito de Itaipuaçu são mencionados na promoção?
- 16 - Há diferença nos elementos apresentados para cada tipo de público-alvo?
- 17 - Há diferença nos elementos apresentados para públicos de diferentes origens geográficas?