

Legislação edilícia e reprodução urbana periférica em sítios tombados no litoral: o caso de Paraty (RJ), Brasil.

Ramon Fortunato Gomes;^a Ricardo Batista Bitencourt;^b e Rômulo José da Costa Ribeiro^c

INFORMAÇÃO DO ARTIGO

Recebido: 09 de setembro, 2017. Recebido em forma revisada: 21 de novembro, 2017. Aceito: 25 de novembro, 2017. Publicado on-line: 01 de dezembro, 2017.

RESUMO

O estudo analisa a consolidação informal periférica, nos territórios restritivos e permissivos a construção edilícia, buscando reconhecer e identificar a dispersão urbana como resultados de dinâmicas urbanísticas e processos licenciadores. Eles (os tipos de territórios restritivos e permissivos) estão representados nos conjuntos urbanos tombados, do litoral brasileiro, por sofrerem pressões imobiliárias, especulação paisagística, fluxos populacionais e controle edilício. Com base na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano (6.766/1979), na Lei de Preservação da Vegetação Nativa (12.651/2012) e na análise de imagens de satélite extraídas no Google Earth Pro, focalizou-se o município de Paraty (RJ), de modo a: identificar formações urbanas informais; aprofundar a análise na localidade da Prainha de Mambucaba; identificar dinâmicas e planos urbanísticos na área de análise; e tratar a relação entre cidade dispersa e legislação edilícia. Discute a cidade dispersa, as políticas urbanas e a prática do urbanismo indicando perdas, conflitos espaciais e socioambientais, tangenciando as políticas de planejamento territorial, a gestão urbana e o espaço público.

Palavras Chave: Planejamento urbano; periferização, urbanização dispersa, conjuntos urbanos tombados.

Para citar este artigo: Gomes, R. F., Batista, R., e da Costa Ribeiro, R. J. (2017). Legislação edilícia e reprodução urbana periférica em sítios tombados no litoral: o caso de Paraty (RJ), Brasil. *Urbana*, 18, 26-43. Recuperado de <http://www.urbanauapp.org/>

^a Doutorando em Planejamento Urbano, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU), Universidade de Brasília (UnB). ✉ ramon.fortunato.gomes@gmail.com

^b Doutorando em Planejamento Urbano, FAU-UnB. ✉ ricardobitencourt@gmail.com

^c Docente, Programa de Pós-Graduação, FAU-UnB. ✉ rjribeiro@gmail.com

Building legislation and urban peripheral reproduction on historical sites on the coast: the case of Paraty (Rio de Janeiro state), Brazil

ARTICLE INFO

Received: September 09, 2017.
Received in revised form:
November 21, 2017. Accepted:
November 25, 2017. Published
online: December 01, 2017.

ABSTRACT

The study analyzes the informal consolidation of peripheral areas in both the restrictive and permissive territories to building construction, seeking to recognize and identify urban dispersion as results of urbanistic dynamics and licensing processes. Both the restrictive and permissive territories are represented by urban settlements on the Brazilian coast, due to real estate pressures, landscape speculation, population flows and building control. Based on the Urban Land Use and Occupancy Law (6,766/1979), the Law on Preservation of Native Vegetation (12,651/ 2012) and the analysis of satellite images extracted in Google Earth Pro, we focused on the municipality of Paraty, in the state of Rio de Janeiro, in order to: identify informal urban formations; to deepen the analysis in the locality of Prainha de Mambucaba; identify dynamics and urban plans in the area of analysis; and address the relationship between dispersed city and building legislation. It discusses the dispersed city, urban policies and the practice of urbanism indicating losses, space and socioenvironmental conflicts, being tangential to the policies of territorial planning, urban management and public space.

Keywords: Urban planning; peripheralization; sparse urbanization, historical urban sets.

To cite this article: Gomes, R. F., Batista R., and da Costa Ribeiro, R. J. (2017). Legislação edilícia e reprodução urbana periférica em sítios tombados no litoral: o caso de Paraty (RJ), Brasil. *Urbana*, 18, 26-43. Retrieved from <http://www.urbanauapp.org/>

Introdução

Existem catalogados 77 conjuntos urbanos tombados nas cinco regiões do território brasileiro pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Entre esses conjuntos, 27 estão localizados no litoral (Figura 1), sendo 1 na região Norte, 17 no Nordeste, 5 no Sudeste e 4 no Sul (IPHAN, 2015). Um estudo mais amplo analisa a totalidade dos conjuntos urbanos tombados localizados no litoral brasileiro, investigando similaridades no processo de consolidação das formações periféricas de núcleos informais.

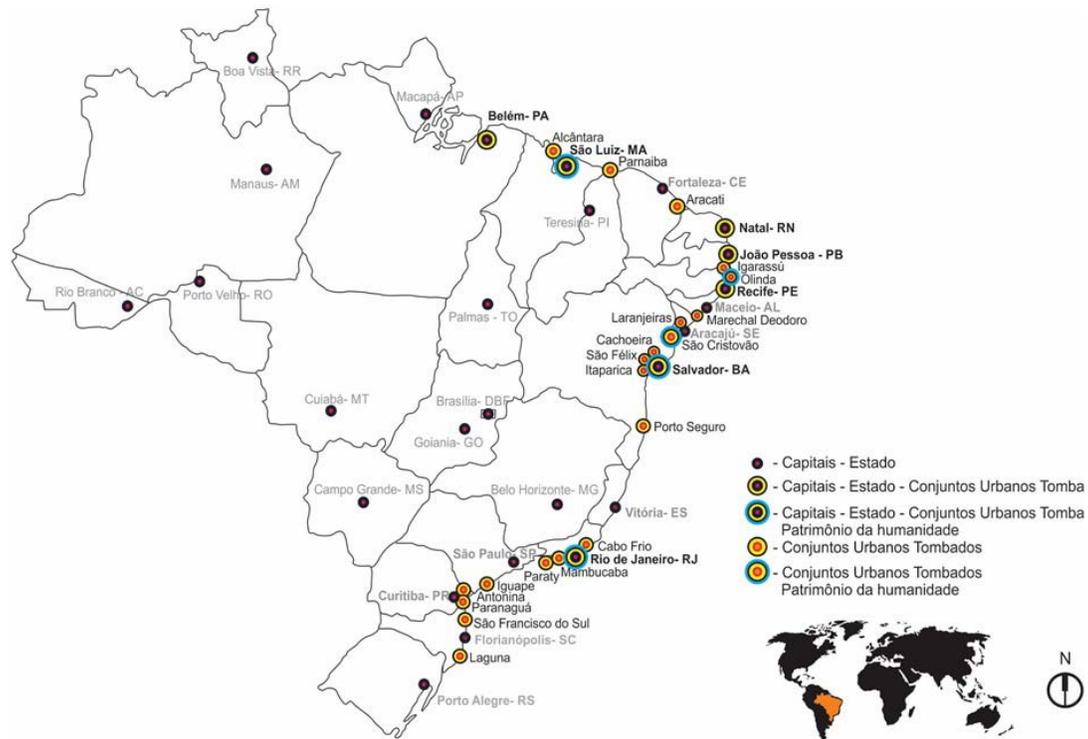


Figura 1 – Localização dos Conjuntos Urbanos Tombados do litoral Brasileiro.
Fonte: Autor (2017).

O foco da análise ora apresentada é o município de Paraty (RJ), em cujo território são identificadas formações de núcleos na consolidação de sua estrutura urbana, configurando uma ocupação dispersa. Foram identificados principalmente ao longo da rodovia federal BR 101, que conecta seu território em norte e sul, e nas porções de costeira, de praia e mar. De forma global, o estudo utiliza como suporte de identificação e análise das formações dispersas, a classificação das ocorrências urbanas irregulares, isto é, das ocupações informais, que ocorrem de forma análoga nos 27 conjuntos urbanos tombados no litoral brasileiro, apresentadas no Congresso Internacional de Espaços Públicos – Porto Alegre (Gomes, 2015). A análise se aprofunda no estudo do núcleo informal, Prainha de Mambucaba, discutindo o processo de ocupação e do planejamento urbano, como resultados aplicáveis a sua realidade. Com ele, pode-se atingir campos com ocupações informais e situações similares às ocorridas nesse sítio, confrontando-se situações correntes aos municípios brasileiros que enfrentam questões relacionadas ao crescimento de núcleos informais, em situações de dispersão urbana.

O estudo tem como base a Lei Federal de Uso e Ocupação do Solo Urbano, Lei 6.766/79, a Lei Federal de Preservação da Vegetação Nativa (vulgarmente chamada de Novo Código Florestal Brasileiro) Lei 12.651/12, e a legislação edilícia incidente no objeto de estudo do município de Paraty. O exame da Lei de Uso e Ocupação do Solo teve como pontos primordiais os capítulos que abordam a obrigatoriedade de implantação de espaços públicos; a necessidade da documentação de legalidade na implantação dos parcelamentos urbanos; e os requisitos mínimos para a ocupação do solo e construção de habitações. No tocante a Lei de Preservação da Vegetação Nativa, a análise se apoia sobre o uso e ocupação em áreas de preservação ou restrição ambiental. Na legislação edilícia incidente sobre o objeto de estudo, foram analisados os parâmetros urbanísticos das ferramentas de uso e ocupação do solo, legais e vigentes. Também foi considerado que, nesse município, todo processo de construção edilícia necessita ser visado e aprovado pelo IPHAN, estando sujeitos a sanções penais os casos omissos ao parecer do Instituto.

Nos conjuntos urbanos tombados, a rigidez da legislação edilícia, tem por finalidade a preservação do patrimônio histórico, paisagístico e natural. Nesse sentido, nota-se a intenção do Estado de coibir mudanças ou adaptações de uso e ocupação do solo, diferentes das previstas em lei, expressos em pareceres formais, evitando diálogos com o investidor. São vistos como agentes interessados em explorar o patrimônio histórico natural, em benefício próprio sem contrapartidas para a cidade. Assim, o estado contribui para a construção de territórios restritivos a construção edilícia, como é o caso de Paraty. Distanciam as instituições dos empreendedores, e entregam ao mercado informal a gestão das demandas por habitação, serviços, comércio, estruturados conforme a necessidade das comunidades locais. Por outro lado, fatores como a precarização no funcionamento das instituições públicas, o tempo arrastado nas respostas às solicitações de projetos, as pressões políticas e empresariais, proporcionam territórios permissivos a construção edilícia, onde agentes investidores manipulam e modificam o uso e ocupação do solo, conforme seus interesses, mediante vista das administrações públicas. Situação observada em Aracati (CE), com loteamentos aprovados em dunas, e em Natal (RN) com a concessão de áreas de praia localizadas no Parque das dunas.

Tanto as restrições como a permissividade das leis edilícias sobre o solo urbano contribuem para transformações locais como, a expulsão de populações tradicionais, a consolidação de núcleos urbanos periféricos, danos ao meio ambiente e ao patrimônio histórico pelo crescimento desordenado. Esse modelo de ordenar o solo urbano, expõe realidades conflitantes, diante da dinâmica urbana, localizadas entre o processo de planejamento urbano e o crescimento dos núcleos informais. Observa-se uma crise entre oferta e demanda por urbanização, proporcionando a construção de uma cidade em núcleos informais, dispersos e periféricos.

Nesse cenário, desfilam os agentes do solo urbano: o empreendedor, o arquiteto urbanista, o técnico analista, os gestores públicos e a população — um universo que suscita interesses e diferentes questões que oscilam entre a restrição e a permissividade da lei. Seria possível romper a barreira entre o processo legal, legítimo de licenciamento e a construção de uma realidade local proposta em projetos de intervenção edilícia? A demora nos processos de licenciamento para construção, nas instituições competentes, somado à rigidez na legislação edilícia, tem contribuído para a consolidação de núcleos informais e periféricos? Como tratar as ocupações informais, suas estruturas e urbanidade, mediante as ferramentas de controle urbano? Como equacionar a falta de reserva de terrenos para habitação e moradias de lazer (veraneio), com a supervalorização imobiliária dos conjuntos urbanos tombados do litoral brasileiro?

Abordar os conflitos legais do direito de construir e a ilegalidade da ocupação nos núcleos informais tem objetivado discussões e hipóteses de transformações urbanísticas e caminhos que dialogam com o direito social. Garantir o direito à cidade em sua totalidade, nos seus espaços públicos e de lazer, na circulação, na acessibilidade, na salubridade, na segurança — dever dos gestores urbanos e conquista dos cidadãos — são questões aqui diluídas.

O controle do uso do solo urbano apresenta-se como das mais presentes necessidades em nossos dias, em que o fenômeno da urbanização dominou todos os povos e degradou as cidades mais humanas, dificultando a vida de seus moradores, pela redução dos espaços habitáveis, pela deficiência de transportes coletivos, pela insuficiência dos equipamentos comunitários, pela promiscuidade do comércio e da indústria com as áreas de residência e de lazer. Daí o crescente encarecimento dos terrenos para habitação, o que vem impossibilitando a sua aquisição pelos menos abastados [...] (Meirelles, 2011, p. 127-128).

Entretanto, a legislação edilícia e o controle do solo urbano por meio de suas leis, devem garantir o suporte básico para o desenvolvimento ordenado da cidade, suas funções sociais, e protegê-la das ações da especulação imobiliária. Apesar do arcabouço jurídico, rígido, das leis e ações que incidem na área de estudo, esta condição social e básica da cidade, não foi alcançada na sua plenitude, pelo objeto desse estudo.

Formação periférica nos conjuntos urbanos tombados do litoral

Segundo Holanda (2010), estudiosos brasileiros contribuem com a tese de que, onde está o centro urbano, estão as elites. Já a centralização é a capacidade de um local e de suas atividades atraírem constantemente pessoas. Se por alguma razão as centralidades se deslocam, puxam o centro urbano consigo. Para Lefebvre (1969), o centro varia de acordo com as conjecturas políticas e sociais de uma cidade e para Villaça (1998), centralização é o processo contraditório entre a necessidade de aglomerar e ao mesmo tempo de se afastar de um ponto.

[...] A partir do momento em que se desenvolvem relações sociais e passa a haver atividades e interesses em comum, surgem a cooperação e a interdependência [...] deslocamentos espaciais regulares [...] e disputas [...] por localizações [...]. Surge um ponto que otimiza os deslocamentos socialmente condicionados da comunidade com um todo – um centro (Villaça, 1998, p. 239).

Se os centros não são centros porque neles se localizam os palácios, as catedrais ou os bancos, então, por que eles são centros? Porque eles minimizam o tempo, desgastes e custos associados aos deslocamentos espaciais dos seres humanos (Villaça, 1998). Nesse contexto, salvo as áreas degradadas e de grande risco, nas áreas urbanizadas centrais, o metro quadrado da terra é mais caro, por isso, menos acessível às populações com menor renda ele será.

Diferente de centros são as periferias, quase sempre a melhor alternativa para a aquisição e instalação de moradias que, em sua maioria, provêm de parcelamentos irregulares de áreas rurais, nas mediações de rotas e vias utilizadas como ligação entre centro e periferia (Villaça, 1998).

Nesse contexto, são os caminhos e estruturas que organizam os territórios, conduzindo o cidadão de um ponto a outro, do centro à periferia, entre núcleos urbanos, e dão acesso a áreas distantes. Colocam o homem em contato com campos, praias, morros, áreas loteadas, lugares ainda não habitados. Do cruzamento de vias carroçáveis,

da necessidade do pernoite em paradas obrigatórias, do uso do espaço como contemplação e lazer, nascem pequenos comércios e núcleos urbanos potenciais. “A Aldeia-rua primitiva, essa primeira forma de ocupação urbana do território, continua a existir em nossos dias na expansão dos subúrbios, na pavimentação dos caminhos” (Panerai, 2014, p. 18).

Transformam-se em vetores populacionais que resultam na consolidação de núcleos informais se intensificam à medida que as cidades se tornam atrativos turísticos e de lazer — neste caso, as cidades valorizadas pelo turismo cultural e de praia. Os municípios litorâneos tombados atraem fluxos e demandas populacionais motivados pela expectativa de viver em ambientes e cenários históricos, com natureza mais preservada e bela. Com o advento do turismo, observaram-se transformações no ciclo de vida desses roteiros. Em maior intensidade, tais mudanças são ocasionadas pela criação de serviços, pela especulação imobiliária, pelas demandas da construção civil local, pela aquisição da residência de lazer e de férias, pelo uso sazonal do espaço urbano, pela necessidade de moradia e pelo processo de saída dos centros urbanos, pela população, em busca de outros locais de custo mais acessível. Residências antigas dos núcleos históricos dão lugar a lojas, bares e restaurantes, e sofrem gentrificação ocasionada pela valorização imobiliária. Espaços de potencial turístico sofrem transformações no seu tempo de vida em razão da exploração, do envolvimento da sociedade, do desenvolvimento econômico, da consolidação, da estagnação, do declínio ou do rejuvenescimento (Butler, 1980).

Os fluxos populacionais nos territórios urbanos tombados aumentam à medida que essas cidades se transformam em polos atrativos de turismo cultural e de lazer. Isso tende a ocasionar degradação no espaço físico natural e urbano, dado o uso indevido e excessivo do seu território e de seus potenciais. Além disso, imprime um processo de produção desigual nas estruturas sociais e no tecido urbano, comprometendo seus territórios, seus espaços públicos de permanência e de lazer, compostos por articulações informais na malha viária. O centro se torna centro das elites, e as periferias, se consolidam, até que se tornem também alvo das elites. Por fim, afloram ocorrências em áreas periféricas, núcleos urbanos e conjuntos fora da cidade, em ocupações irregulares. “Quando se instala um conjunto fora da cidade, é preciso levar a cidade até o conjunto. É uma condição de deseconomia e de insustentabilidade, que no mínimo gera muitas viagens. O contrário do que o urbanismo atualmente preconiza (Maricato, 2009, p. 1).

No caso dos conjuntos do litoral brasileiro, a expansão da malha urbana no sentido periférico, está associada a dicotomia entre centro e periferia; aos impedimentos legais, técnicos e orçamentários; e ao transporte particular. Contudo a dependência do carro, o transporte de barco e a tecnologia, contribuíram para o crescimento da dispersão, sendo eles processos desgastantes para serem revertidos perante a divergência no discurso (políticas) e na prática (projetos e ações). Uma fala que pode ocultar a intenção de sustentar um modelo espacial disperso, fragmentado e excludente, servindo à economia da especulação e da exclusão.

Considerando que grande parte das análises e abordagens históricas do urbanismo brasileiro se restringem à pesquisa de ideias (Maricato, 2002), faz-se um contraponto entre a prática, representada pela evolução do espaço, e discurso apregoado pela normatividade existente. Nesse contexto, observa-se que a gestão urbana, nos conjuntos urbanos tombados do litoral brasileiro, move e orienta os investimentos públicos, priorizando áreas específicas em detrimento de outras carentes de urbanização e implementação de projetos qualificados. Tem como resultado uma forma de cidade fragmentada e espacializada em núcleos dispersos, frutos da demanda por habitação, por equipamentos de turismo e por serviços de lazer. Traduzem como consequência,

espaços residuais promovidos pela “patrimonialização” das cidades históricas (Costa, 2015) e pela rigidez da legislação edilícia. A Figura 2 ilustra a cidade de Paraty (RJ), configurada em uma cidade dispersa ao longo da BR 101 e ao sul por condomínios e comunidades caiçaras. Aproximando na realidade do objeto de estudo, nota-se um núcleo urbano dinâmico, em constantes transformações guiadas pelo traçado do núcleo original.

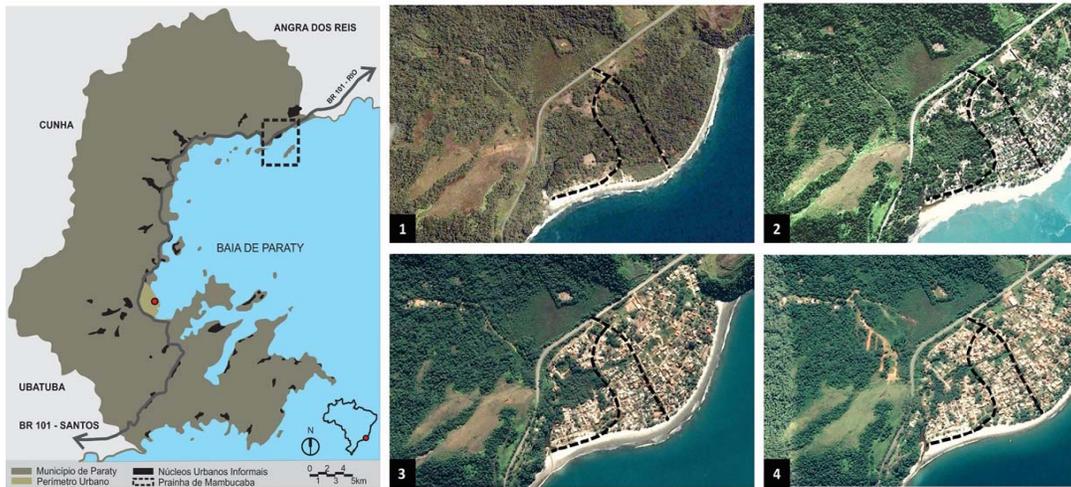


Figura 2 - Ocupação dispersa no Município de Paraty adaptado de (IPHAN, 2012) e aproximação no objeto de análise por meio de imagens captadas pelo Google Earth Pro. As imagens 1,2,3 e 4 datam respectivamente de 9/2001; 6/2010; 8/2013; e de 4/2016. Fonte: Google Earth Pro (2017).

Método aplicado

Utiliza-se a classificação das ocorrências urbanas irregulares que ocorrem de forma similar nos conjuntos urbanos tombados do litoral brasileiro, cidades atrativas ao turismo, a cultura e ao lazer. Os núcleos irregulares observados no tecido urbano da cidade surgem de forma espontânea e possuem características morfológicas peculiares de origem, formação e estrutura. Abarcam um ordenamento estrutural diferenciado da cidade formal. São considerados por núcleos informais e irregulares por não acatarem os parâmetros de uso e ocupação do solo previstos na lei. Resultadas da dicotomia entre a aplicabilidade da lei que geram territórios restritivos a legislação edilícia, e da permissividade e inaplicabilidade da lei de uso e ocupação do solo urbano e da legislação ambiental.

Essas ocorrências urbanas irregulares são classificadas em quatro grupos (Quadro 1); os que utilizam de estruturas naturais para sua consolidação e base de expansão; os que crescem em diversos arranjos, ocupando espaços livres com ausência de áreas públicas e lazer, sem anuência pública; os que nascem de projetos irregulares; e os que combinam arranjos de diferentes grupos, construindo uma cidade informal e difusa. São compostos de: ocupação de praias, restingas e dunas; aglomerados de baixa densidade; aglomerados; empreendimentos; estrangulamento de cursos d'água e nascentes; assentamentos; indústrias; lineares; implantação de novos loteamentos; ocupação de mangues; ocupação de morros; ocupação de canais; ocupação de faixa marginal de proteção de rios; ocupação tradicional; ocorrências mistas; e loteamentos clandestinos (Gomes, 2015).

	Ocorrências urbanas	Similaridades estruturais
Grupo I	Ocupação de praias, restingas e dunas; Estrangulamento de cursos d'água e nascentes; Indústrias; Ocupação de mangues; Ocupação de morros; Ocupação de canais; Ocupação de faixa marginal de proteção de rios.	São ocupações irregulares que se utilizam das estruturas e dos recursos ambientais para a instalação de agrupamentos residenciais. Fogem à ordem urbana, à Lei 6.766/79 e ao Código Florestal brasileiro.
Grupo II	Aglomerados de baixa densidade; Aglomerados; Lineares; Ocupação tradicional.	São ocupações que crescem em arranjos irregulares, tomando os espaços livres em sua totalidade. São comuns em comunidades tradicionais ou núcleos em processo de crescimento. Fogem à ordem urbana e à Lei 6.766/79.
Grupo III	Loteamentos clandestinos; Empreendimentos; Assentamentos; Implantação de novos loteamentos.	São projetos urbanísticos irregulares que derivam da ausência de áreas públicas e de lazer. São implantados sem anuência dos poderes públicos ou por eles próprios. Fogem à ordem urbana e à Lei 6.766/79.
Grupo IV	Ocorrências mistas.	São ocupações que crescem em arranjos múltiplos e variados, compondo diferentes tipos de ocorrências urbanas.

Quadro 1 - Classificação das ocorrências urbanas. Fonte: Gomes (2015).

Assim, tendo as amostragens extraídas no território de Paraty - característico de cada um dos quatro grupos – aprofundou-se na amostra que apresentou maior transformação e consolidação como núcleo urbano, nos últimos anos. Fundamentado na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e na Lei de Preservação da Vegetação Nativa, este estudo utilizou-se da ferramenta de visualização de imagens do Google Earth; da pesquisa em documentos da Prefeitura Municipal de Paraty; e da confrontação de mapas antigos e atuais para compreender as estruturas urbanas de ocupações irregulares consolidadas. Também foram entrevistados arquitetos urbanistas, gestores urbanos e indivíduos que, tiveram envolvimento com a construção edilícia e o licenciamento de obras no município. O método permitiu o avanço nas pesquisas diante das instituições competentes, possibilitando estudos cronológicos de ocupação territorial, pesquisa sobre a existência de planos urbanísticos e levantamento de ações reguladoras e de controle do solo urbano.

O método empregado no estudo buscou identificar e coletar ocorrências urbanas semelhantes no município de Paraty. Ele foi escolhido para o estudo pela facilidade de acesso e pela representatividade do conjunto urbano tombado no litoral, com forte apelo turístico, arranjado em grandes vazios urbanos, compostos de áreas rurais e reservas naturais, com áreas de baixa densidade demográfica. Assim se caracteriza por um

município de território propício à manifestação de ocorrências urbanas periféricas irregulares, cujos processos incipientes ajudam na compreensão do fenômeno geral.

Considerando a abrangência do estudo de classificação das ocorrências urbanas e dos exemplares encontrados no município, esse artigo focou o estudo na Prainha de Mambucaba, que possui formação característico das ocupações do Grupo IV. São ocupações em núcleos informais — ocorrências urbanas mistas — que crescem em diferentes arranjos urbanos.

O caso de Paraty

Com território de 925,392 km², população estimada de 40.475,00 — portanto, densidade demográfica baixa — e Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,693 (IBGE, 2017) mediano, quando considerado os extremos do IDHM no Brasil: São Caetano do Sul (SP), com 0,862, e Melgaço (PA), com 0,418 (IBGE, 2017), o município de Paraty possui particularidades. Possui um conjunto arquitetônico tombado e uma extensa paisagem natural, ambos protegidos pela Portaria 402/2012 do IPHAN e outras normas de tombamento. Dois terços de seu território são compostos por unidades de proteção ambiental, cuja ocupação e uso são regulamentados por leis federais, estaduais e municipais. Sua zona urbana é regulamentada por leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento específicos para cada área do zoneamento urbano. Caracterizadas pelas restrições na construção edilícia, elas são: Lei 608/81, Lei 609/81, Lei 655/83, Lei 699/85, Lei 706/89, Lei 908/92, Lei 971/94 e o Plano Diretor de 2007.

No entanto, essas ferramentas de controle de uso e ocupação do solo de competências urbanísticas, patrimoniais e ambientais, parecem se comportar mais como obstáculos que aliados do crescimento urbano ordenado. Como indicam os resultados obtidos por meio da aplicação de questionários, junto a arquitetos urbanistas, profissionais da construção civil, gestores públicos e outros indivíduos ligados a questão edilícia no município, foi possível constatar problemas como: a revisão da legislação edilícia, as restrições no seu conteúdo. Os participantes responderam duas perguntas principais: 1 – na sua opinião, as leis que regulam e ordenam as construções em Paraty, contribuem para o crescimento ordenado da cidade? 2 – quanto tempo, em média, é necessário para ter a aprovação de um projeto de Loteamento Urbano?

Nos resultados pode ser possível observar que 50% consideram a legislação do patrimônio histórico a mais restritiva e complexa, 44,4% consideraram as leis ambientais, e 5,6% as leis urbanísticas municipais), a sobreposição nas competências legais e a burocratização, responsável pelo atraso nos processos de licenciamento. Vale mencionar que, foram aplicados 18 questionários com as ferramentas do Google e Facebook. Entre eles, 94,4% tiveram contato direto com a legislação edilícia, licenciando projetos no município e trabalhando com projetos de arquitetura e urbanismo.

Notadamente, a pesquisa mostrou como o retardamento de respostas dos órgãos envolvidos no licenciamento urbano tem relação com o crescimento desordenado da cidade. Mesmo tendo o objetivo de preservar e conter o crescimento desordenado do município, como observado nas normativas, a legislação que restringe é a mesma que leva ao crescimento desordenado, pois não oferece novas direções ao crescimento real e as demandas da cidade. Fica a cidade o dolo da legislação de uso e ocupação do solo urbano, que não alcança as dimensões entre o “legal” e a emergência da informalidade urbana. Daí, fomentam-se duas formas de ocupação territorial, uma regular, amparada por lei, e outra irregular formada por ocorrências urbanas informais e dispersas,

compondo a paisagem da cidade. A primeira para quem aguarda a formalidade e o tempo das instituições e a segunda para quem tem urgência.

Destaca-se neste contexto dois aspectos importantes. No momento em que a Lei 6766/79 torna ilegal a venda de lotes sem documentação formal, sem infraestrutura e equipamentos, ela transforma os loteamentos mais populares em parcelamentos clandestinos, criminalizando o loteador e o comprador de lotes. Assim diminuem a produção de loteamentos populares e aumentam o valor dos loteamentos aprovados, produzidos para o mercado (Antonucci, Prestes, Samora, & Zuquim, 2017). Observam-se parcelamentos informais se projetando em áreas periféricas tornando-se opções mais acessíveis as demandas emergentes nas cidades de maior fluxo populacionais e de turismo. São alternativas para a autoconstrução e para o mercado imobiliário de veraneio.

No município de Paraty, observa-se o prejuízo dado pela incapacidade na aplicabilidade de Leis, e pela ausência amparo institucional as demandas de fluxos urbanos expressas em novos planos urbanísticos. Assim podem ser observadas duas escalas de análise. Uma escala macro por meio de imagens de satélite sob critérios da Lei 6.766/79 e da Lei 12.651/12, onde pode ser observado ocorrências relacionadas ao crescimento das ocupações informais em Paraty em estruturas que refletem prejuízos no uso dos espaços físicos pela ausência do planejamento. E outra escala micro, por meio da análise *in loco*, permitindo observar padrões de ocupação irregular, denunciados pela dinâmica urbana por: oferta de serviços em estacionamentos; aluguel e venda de terrenos e edificações; improvisos da construção civil; deficiências nas redes de infraestrutura; calçamentos e acessos; crescimento desordenado; irregularidade nos alinhamentos e fachadas; e pelo fracionamento de lotes mínimos.

A Prainha de Mambucaba

Localizada na antiga Chácara do Céu, limitada por mar, rios, morros e pela rodovia federal BR-101 Rio-Santos, a Prainha de Mambucaba, pelos critérios de análise utilizados no método aplicado, pode ser definida como uma ocorrência urbana periférica de característica mista na porção norte do município de Paraty.

Por meio dos acessos e do núcleo original, o assentamento se desenvolve em arranjos múltiplos e variados, em estruturas e recursos ambientais como: praias, beira de rios, formações rochosas, charcos, áreas de preservação permanente e áreas de domínio público. Suas instalações e assentamentos humanos que hoje resistem no sítio, são decorrentes de planos urbanísticos não implantados, de comunidades tradicionais, de invasões, de parcelamentos informais que fogem à ordem urbana e a leis, como à Lei 6.766/79 e a Lei de Preservação da Vegetação Nativa.

Representa a demanda dos fluxos populacionais e a urgência pela urbanização. Sua dinâmica espacial é consolidada por meio de parcelamentos sucessivos e construções que atendem uma parcela popular que carece de lotes urbanos, populares e de moradia, e outra parcela que se apropria da área para a especulação de lotes para o mercado do turismo de veraneio. Disperso e distante do centro urbano principal, o núcleo Prainha de Mambucaba é firmado de forma informal e segregado no espaço físico.

Antecedentes

Contava com um sítio antropizado, bem como um sistema viário interno de acesso restrito ligando a rodovia e duas edificações, característica dos sítios, chácaras ou fazendas da região, de produção agrícola, pastagens e cultivo de alimentos e pomares, como mostra o mapeamento de levantamento da área. Distante aproximadamente 35 quilômetros do núcleo urbano de Paraty e 5 quilômetros da divisa do município de

Angra dos Reis, ela apresenta características peculiares, como a praia convexa, atrativa ao turismo, e o terreno de baixa declividade. Margeado por rios que se ligam em pequenos charcos no interior do terreno, a área se tornou própria para a ocupação. “Trata-se de sítio afetado a uma histórica antropização e degradação de sua biota natural” (IBAMA, 2000, p. 1). Sua porção está localizada em área de expansão urbana e tem como parâmetros de uso e ocupação do solo especificações determinadas pelo projeto de lei de 1981 (Quadro 2). Leis complementares que tiveram como suporte a Lei 6766/79.

Zona	Lotes	Testada mínima	Afastamento Lateral	Afastamentos Frente	Afastamentos Fundos	Usos permitidos
ZDT1	1.000 m ²	20m	3m de ambos os lados	5m	5m	Comércio local, institucional local, indústria artesanal, residencial unifamiliar, serviços locais, serviços de hospedagem, serviços de diversões, serviços de alimentação, serviços de saúde
ZDT1	600 m ²	15m	3m de um só lado	5m	5m	
ZDT1	450 m ²	15m	3m de um só lado	3m	3m	

Quadro 2 - Parâmetros de uso e ocupação do solo, incidentes na Prainha de Mambucaba (SEDUR, 1981).

São parâmetros urbanísticos que estiveram vigentes e adotados anterior a Portaria 402/2012 aprovada pelo IPHAN. No projeto de lei de 1981, a área era uma Zona de Desenvolvimento Turístico 1 - ZDT1, tinham os parâmetros de uso e ocupação do solo orientados e delimitados por padrões de preservação paisagística definidos no discurso da política urbana, por gestores do município. Foram parâmetros e índices urbanísticos que não permitiam modificações ou articulações para uma realidade diversificada ou para um desenho urbano específico, para uma determinada demanda e tendência do sítio, com modificações de parâmetros como variações de densidade, de gabaritos, e de formas de parcelar do solo urbano. Também sobrepõe sobre a área parâmetros municipais de construção definidos na Lei 655/83 — Código de obras que disciplina e estabelece normas para construções —, na Lei 609/81 — regula o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Paraty e dá outras providências — e na legislação ambiental, cobrado por órgãos competentes atuantes na área.

Há uma dinâmica cruzada e intensa de fluxos populacionais vindos de Paraty, Angra dos Reis, e outras localidades próximas como Barra Mansa, Volta Redonda e de regiões metropolitanas como Rio de Janeiro e São Paulo. São cidades que devido a facilidade de acessos e a existência de belezas naturais, conseqüentemente, ocasionam movimentação imobiliária extra sobre os imóveis da área, como a aquisição de imóveis de veraneio e finais de semana, intensificando fluxos populacionais.

Portanto, nota-se, um conjunto de normativas defendidas e impostas pelo discurso das políticas urbanas, que não garantiu a qualidade e a preservação paisagística, ambiental do sítio, e tampouco o ordenamento de seu território. Mesmo intensificados e evidentes os fluxos urbanos no sítio, a legislação edilícia não possibilitou assumir, apropriar e dinamizar o ordenamento destes fluxos, responsáveis pelo crescimento informal no local. Dois planos urbanísticos foram propostos, mas não consolidadas suas propostas.

Dois planos urbanísticos moldados pelo discurso

O estudo pode identificar dois planos urbanísticos propostos para a aprovação institucional, anteriormente a consolidação da ocorrência urbana. Propostos porém não consolidados (Figura 3). Datados de 1990 e 2000, e denominados respectivamente de Condomínio Porto Sino e Loteamento Prainha de Mambucaba.

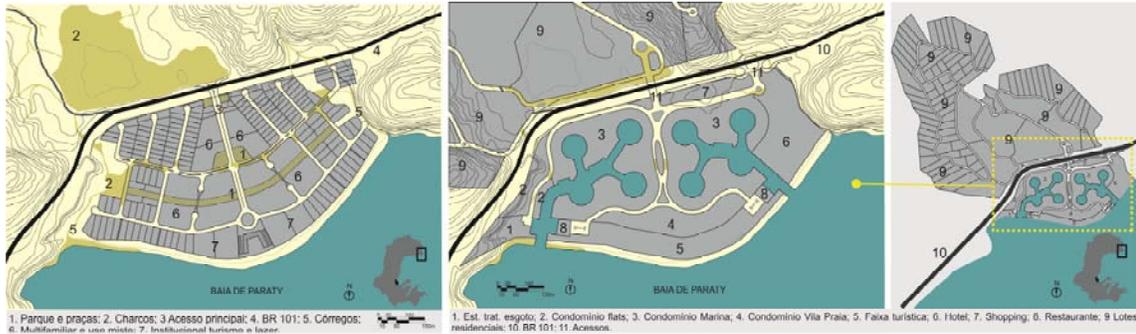


Figura 3 - À esquerda; Loteamento Prainha de Mambucaba (Correa, 2000). Ao centro e à direita: Condomínio Porto Sino (SEDUR, 1990). Mapas editados pelo Autor (2017).

O projeto Condomínio Porto Sino (SEDUR, 1990) apresenta características de condomínio de veraneio e lazer, nota-se a implantação de marinas, píer de acesso ao mar, restaurantes, equipamentos de hotelaria e lazer, entremeados por lotes residenciais de recreio. Uma proposta de alto padrão, com baixas taxas de ocupação, variável de 30%, e gabaritos de até quatro pavimentos. Repete conceitos e padrões de desenhos urbanos norte americano, propondo uma ocupação rarefeita sobre a meio ambiente existente, dotada de infraestrutura de alto custo e grandes modificações no meio natural. Contudo, a proposta não atendia os parâmetros urbanísticos para o local, previstos no Projeto de Lei de 1981, portanto o plano não obteve aprovação. Seu indeferimento pode ser justificado pelos gabaritos acima do permitido, pelas modificações propostas no meio ambiente, e pela ausência de estudos de manejo ambiental e de proteção paisagística.

O referido local já foi objeto de projeto apresentado ao IPHAN, na década de 90, que não obteve o parecer favorável. [...] Como a referida área é considerada a maior em valor paisagístico do litoral Brasileiro, entorno do Parque Nacional da Serra da Bocaina [...], sugiro que seja realizado também um novo estudo detalhado de manejo e proteção da paisagem local bem como a devida análise pelo IBAMA, FEEMA, e órgãos de preservação do meio ambiente (IPHAN, 1999, p. 1).

A proposta do Loteamento da Prainha de Mambucaba, (Correa, 2000), sugeria um plano ordenado e racional no sítio, com áreas de lazer público, equipamentos institucionais, edificações de uso residencial unifamiliar e multifamiliar, além de comercial, serviços, hotelaria e uso misto — tudo disposto em ruas interligadas por eixos bem definidos. À luz da legislação vigente, a proposta cumpria os quesitos urbanísticos de uso e ocupação do solo, com taxas de ocupação que variavam de 30% a 60%, e gabaritos que não ultrapassavam oito metros de altura, em dois pavimentos. O meio ambiente era respeitado em suas áreas de preservação permanente, integrando-as na proposta do loteamento, como áreas de preservação e lazer.

[...] No que diz respeito a Lei 609 para a implantação de loteamento, esta Prefeitura nada tem a opor desde que sejam seguidas as doações solicitadas para o uso institucional e recreação, cronograma para realização das obras com termo de caucionamento, saneamento básico, além dos demais itens citados em Lei (SEDUR, 2000, p. 1).

Deste modo o projeto se enquadrava nos moldes do discurso das políticas urbanísticas, tendo pareceres favoráveis. No entanto o processo de aprovação do licenciamento não continuou. Houve impedimentos na esfera jurídica, relacionados a titulação da propriedade, que se encontrava em disputa judicial por diferentes proprietários, informação coletada diretamente na Procuradoria Geral do município. Ao que parece, o aspecto fundiário foi determinante para a inviabilização da proposta. Por meio de seus antecedentes, nota-se o distanciamento entre legislação (por meio das instituições), empreendedores e demandas, visto que não foi observado nenhum diálogo, capaz de equacionar um resultado favorável a cidade.

Conflitos e renascimento urbano

Não obstante os planos traçados para o local, a Prainha de Mambucaba, desenvolveu dinâmica própria, informal (Figura 4), gerenciada por diferentes agentes imobiliários por meio de contratos particulares e regras próprias. O fato tornou-se um processo constante, rápido e danoso em uma área sensível a intervenções não planejadas. Se deu a partir de 2001, onde os antigos caminhos guiaram a base da ocupação definidos pelas relações sociais, no tempo e no espaço (Lefebvre, 1969; Panerai, 2014).

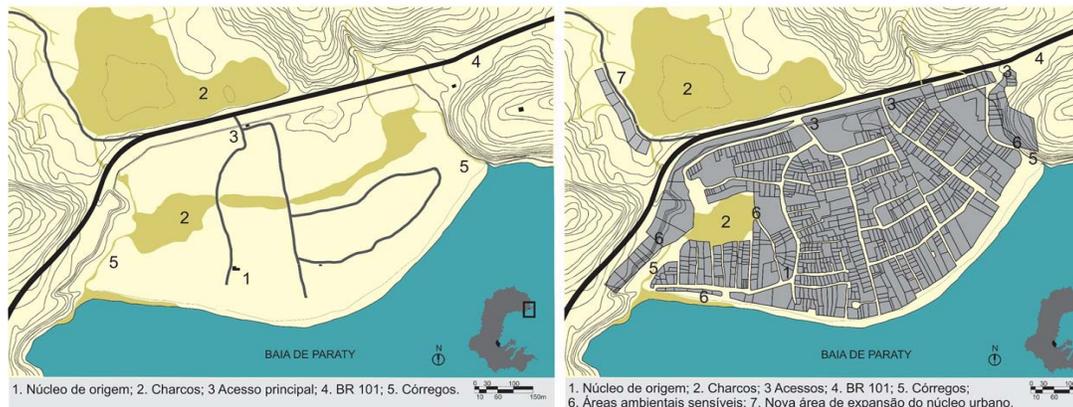


Figura 4 - À esquerda; configuração do núcleo original adaptado de SEDUR (1990). À direita; situação atual do sítio (MPF, 2007). Mapas editados pelo Autor (2017).

Manifesta-se no princípio da consolidação da área, ocupações próximas de uso praiano, veraneio, caracterizando a edificação como a segunda residência, ou a casa de lazer. Segue no processo de consolidação, edificações espaçadas, em terrenos maiores por meio de parcelamentos irregulares sem rigor técnico, nas áreas livres e centrais, próximas aos acessos principais que conectam a praia na rodovia federal BR-101. Posteriormente ocorre a subdivisão das áreas centrais em pequenos lotes, e a ocupação se expande pelo sítio em sua totalidade.

Ao observar as áreas de charcos, "massas de água parada ou de corrente muito reduzida, de carácter permanente ou temporário, superior a uma poça e inferior a um lago de superfície, com profundidade que permite a sua estratificação" (CIIMAR, 2017), verifica-se, a execução de lotes em parcelas mais largas, daquela formação. Provavelmente situam-se em áreas mais profundas, saturadas, de solo mais poroso, e por isso menos adequadas à construção, todas as outras foram ocupadas pela

urbanização desordenada. São ocupações irregulares que parecem obedecer suas próprias regras. Como os lotes em área de charcos que tendem ser maiores pela impossibilidade de ocupação, precisam de áreas maiores para alcançar o valor do investimento e do risco de ocupar irregularmente. Por isso, são utilizados por aqueles que possuem maiores recursos, direcionados para usos coletivos como pousadas e outros serviços e comércios, ou apenas para reserva de especulação imobiliária, aguardando a valorização. Por outro lado, não se estima que estas áreas, não ocupadas, permaneçam não edificadas. Processos de aterramento, dinâmicas urbanas, novos fracionamentos poderão torná-las densas e consolidadas.

Nota-se também o início da expansão linear e informal, na porção superior da rodovia federal BR 101, já sugerida como áreas de expansão do território pelos planos urbanísticos de 1990 e de 2000. O adensamento local, o fluxo imobiliário e a saturação dos terrenos na Prainha de Mambucaba, proporcionam o rompimento de limites e de barreiras ambientais (Figura 4). Complementam carências de parcelamento do solo dos centros urbanos mais próximos, aquecem o mercado imobiliário e atraem fluxos populacionais de moradia e de segunda residência para o lazer.

Nesse processo, a ocupação do território em núcleo urbano foi fortalecida como ocupação informal e fragilizado como cidade legal, enfraquecendo-se diante das partes urbanas e dos investimentos públicos. Houve uma segregação, de partes que compõem a cidade, em territórios legais e informais. Ficaram as estruturas comprometidas pela dificuldade encontrada nos arranjos informais: sem infraestrutura, sem investimento público e sem parâmetros de parcelamento e uso do solo. Afetou, áreas de circulação, áreas livres de domínio público e áreas institucionais, previstas na Lei 6.766/79. As observações, *in loco*, mostram problemas de drenagem típicas de solos saturados, impróprios ao modelo de ocupação nessa escala e uso; adensamento e verticalização; avanço em recuos e espaços públicos de circulação, fracionamento das residências em flats para atender ao mercado imobiliário e o turismo, problemas de rede de esgoto, iluminação pública, equipamentos urbanos e de lazer. As perdas são manifestadas no assentamento como um todo, negligenciado a funções social e o direito à cidade, pelo cidadão que vive e que ali transita. Desta forma perpetua-se no tempo e no espaço como núcleo informal (Figura 5).



Figura 5 - Dinâmicas imobiliárias, serviços, comércios, turismo e fluxos urbanos consolidados, em processo de crescimento e transformações informais constantes no tempo e no espaço. Fonte: Arquivo pessoal (2017).

A área permanece desenvolvendo seu processo de consolidação, implicando necessidades urbanas urgentes de infraestrutura, equipamentos públicos e qualidade ambiental. Como outros assentamentos, Brasil afora, a resistência é responsável pela consolidação urbana atual.

A descontinuidade do processo de licenciamento promovidos por: ações burocráticas; negativas e exigências edilícias; falta de ação e tomada de decisões pelos conselhos deliberativos; carência na estrutura das instituições fiscalizadoras; desarticulação e sobreposição de demandas entre os órgão competentes; falta de aplicação de ferramentas previstas no Estatuto da Cidade como a criação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ausência de atendimento e assistência à comunidade que se instalou por meio da dinâmica imobiliária local e dos fluxos constante; desencadeou um acelerado processo de ocupação e consolidação informal no espaço. Tal processo levou a ações e intervenções que se tornaram desgastantes, frustradas e ineficazes pelas instituições competentes reguladoras do solo urbano.

Atualmente o núcleo urbano de Prainha de Mambucaba, consta com 839 imóveis cadastrados, sendo eles residenciais, comerciais de uso diversificado e misto, conforme informação obtida diretamente na Secretaria de finanças do município. Existem registrados embargos e multas aplicados pela Prefeitura de Paraty e dois inquéritos sobre a ocupação informal na Prainha de Mambucaba, um estadual (IC093/14-2014.0104067) que busca apurar “crime ambiental” e outro federal (IC 1.30.014.000122/2007-37) que busca “apurar danos ambientais provocados pela ocupação irregular das áreas da união na localidade conhecida como Prainha de Mambucaba”. Ambos analisados em Angra dos Reis (RJ).

[...] Em Paraty (RJ), agora foi a vez das mais de 100 casas erguidas na Prainha de Mambucaba. Embora essa praia fique fora da APA de Tamoios, quase todas as construções, inclusive bares e campings, são irregulares porque não têm licença e estão em áreas de preservação permanente. Mas não foi fácil atuar ali. A equipe do Ibama foi surpreendida pela reação da população local, contrária aos embargos e autuações feitas nesta quarta-feira, com apoio dos Ministérios Públicos Estadual e Federal (Fanzeres, 2006).

[...] O Ibama determinou, ontem, a demolição de cerca de 80 casas construídas irregularmente na Prainha de Mambucaba [...] (Brito, 2006).

Ainda assim, observam-se evidências de que mesmo que a legislação e a justiça criem os controles pertinentes e devidos, por meio de leis e do discurso da ordem e da preservação paisagística, a localidade se mantém em um ambiente dinâmico, resistente, carente de legalidade, de urbanidade e de investimentos públicos. Fluida em sua legalidade e apartada das inclusões sociais, dos direitos urbanos e da cidade (aqui o nome cidade é colocado como um adjetivo), a Prainha se mantém, construída, dinâmica em seus fluxos, fortalecida em suas relações informais, e viva enquanto comunidade

Outra vez, a legislação e os instrumentos de controle urbano se mostram como peças colaborativas ao surgimento de ocorrências urbanas informais. Esses deveriam proteger a fragilidade do ecossistema no sítio estudado, mas não foram capazes de evitar a degradação do ambiente. Talvez um projeto, que paralelamente à preservação da área, considerasse densidades mais elevadas e controladas nas áreas secas; ou propostas de intervenção no processo de ocupação, direcionando e ordenando os fluxos existentes, relocando edificações distantes de áreas ambientalmente sensíveis, garantindo áreas ainda não edificadas para o uso de domínio público, teriam sido melhores que a simples intransigência das negativas impostas pela legislação restritiva.

Mas estariam essas propostas e sugestões atendendo os moldes do discurso urbano e da legislação urbanística? Ou seriam proposições condenadas a ilegalidade e aos processos burocráticos da legislação restritiva? No entanto há uma convicção de mudança, onde os núcleos informais possam traçar caminhos para a legalidade, considerando-se a complexidade da cidade contemporânea (Güel, 1997), em que deve haver adaptações do território às mudanças cada vez mais prementes da sociedade, por mais isolado que ele nos pareça. Para daí, parte-se ao cerne da ocupação informal, mediante o reconhecimento das realidades locais consideráveis, impares, e por meio da coletividade com a utilização de instrumentos de suporte ao planejamento urbano.

A mudança paradigmática de métodos *top-down* (de cima para baixo) para práticas *bottom-up* (de baixo para cima) pode ser considerada a inovação mais importante em planejamento urbano, para a realização da 'cidade inclusiva'. Participação, autoajuda assistida e transferência de poder a atores locais têm sido amplamente reconhecidas como pré-requisitos para a boa governança urbana e para a integração de grupos marginalizados com igual participação no espaço urbano (Hehl, 2011, p. 150).

Talvez as ações do estado e o manejo das relações interpessoais, tenham contribuído para a permanência e a vitalidade urbana local. A densidade urbana, a informalidade e a permanência de fluxo e pessoas podem ter proporcionado trocas e experiências que deram consistência a comunidade que ali resiste e permanece. A mesma forma ocorre em núcleos informais consolidados, de cidades médias ou de grande porte urbano, principalmente nas regiões periféricas, que ao longo do tempo conquistam seu lugar na cidade como espaço legitimado e legal.

[...] Reuniões em esquinas, crianças brincando nas ruas e festas com músicas nas praças são a expressão da vitalidade urbana. Assim é a vida na Rocinha, as pessoas têm seu espaço privado reduzido e compartilham incessantemente o pouco espaço público disponível (Karszenberg, 2015, p. 120).

Recomendações e considerações finais

O estudo mostrou a formação de núcleos periféricos informais, ocorrências urbanas, em diferentes tipos e arranjos, dispersos, na geografia e na paisagem da cidade. Eles aparecem em cidades com tendências a fluxos populacionais diversificados, detentoras de aparatos jurídicos contribuindo para a formação de territórios restritivos ou permissivos a construção edilícia, como são os casos de cidades com conjuntos urbanos tombados localizados no litoral. Essas ocorrências fogem ao crescimento ordenado da cidade e trazem questões ambientais, sociais e culturais como: conflitos de interesse no solo urbano; ações institucionais pelo controle e preservação do meio ambiente natural e urbano; conflitos de competência entre órgãos fiscalizadores e população. Assim, as ocorrências urbanas não contribuem para o entendimento das questões urbanas, e em muitos casos, se estendem em ações judiciais ou em processos judiciais.

É relevante considerar os planos não implantados em aspectos como: incompatibilidade na proposta urbanística, realidade do sítio e demanda por urbanização, legislação e parâmetros vigentes. Esses aspectos podem ser agravados ou potencializados por discussão no processo de planejamento urbano, abrindo possibilidades de tensões e de violações nas leis. Nesse sentido, é função do profissional urbanista pensar o planejamento urbano e o desenho das cidades contemplando todas as particularidades culturais, sociais e técnicas. Também cabe às instituições, responsáveis pelo ordenamento do solo urbano, articular com a sociedade civil caminhos possíveis,

previstos no Estatuto da Cidade, quando não forem viáveis os convencionais, abandonando o discurso pela prática. Ter como metas, o cumprimento ao direito social da cidade garantindo o desenho de cidade em espaços públicos de qualidade, lazer, segurança e salubridade. Recomenda-se utilizar as ferramentas de planejamento urbano para ordenar e direcionar os caminhos da cidade, não os utilizando apenas como instrumentos de controle e punição.

Romper a barreira entre o processo legal, legítimo de licenciamento e a realidade em cada sítio dependerá da articulação dos agentes públicos no processo do desenho urbano, para novas propostas de interpretações e intervenções edilícias. É preciso impedir o arrastado tempo nas análises de projetos de arquitetura e urbanismo pelas instituições competentes. Deve-se pensar formas de desburocratização no processo de licenciamento, tanto quanto na análise das demandas da sociedade por urbanização. A cidade é viva, dinâmica, caminha de forma acelerada comparada aos lentos processos licenciadores. Seu rigor sem proposições contribuirá para a consolidação de novas ocorrências urbanas em núcleos dispersos e informais.

Por fim, a gestão urbana não deve negligenciar as demandas habitacionais da cidade, é emergência pensar e ofertar novos loteamentos, habitações, para atender os fluxos urbanos responsáveis pelo surgimento das ocorrências urbanas. Impedir a especulação imobiliária, requalificar áreas e edificações, sem usos ou de uso excludente e temporário, apropriando-as para a habitação, evitar a reserva de terrenos ociosos no núcleo urbano e nas zonas tombadas, poderão ser formas de minimizar a explosão de ocorrências urbanas informais.

Novos caminhos podem ser sugeridos para a continuidade deste estudo, na Prainha de Mambucaba, como o desenvolvimento de propostas de desenho para sua urbanização, a regularização fundiária e a inclusão social urbana, a construção de diretrizes urbanísticas utilizando ferramentas que priorize a comunidade local em suas opiniões coletivas. Espera-se assim a consideração das áreas ambientais, sensíveis a ocupação, a requalificação de espaços degradados, infraestrutura urbana e equipamentos públicos. Por este meio, colocar o núcleo urbano informal no contexto da cidade colocando o cidadão como agente transformador do espaço urbano.

Referências

- Antonucci, D., Prestes, M. F., Samora, P. R., & Zuquim, M. de L. (2017). Da luta pela moradia à urbanização de assentamentos precários: a política habitacional no Brasil. In M. de L. Zuquim, L. M. S. Mazo, & Yvonne M., *Bairros populares Medellín: favelas São Paulo* (pp. 48-65). São Paulo: FAUUSP.
- Brito, L. (9 fev. 2006). Ibama vai demolir 80 casas em Paraty. *Folha de S.Paulo*. Recuperado de <http://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff0902200619.htm>
- Butler, R. W. (1980). The concept of Tourist Area Cycle of Evolution: implications for management of resources. *The Canadian Geographer*, 24, 512.
- Centro Interdisciplinar de Investigação Marinha e Ambiental (CIIMAR). (2017). *Charcos com vida: o que é um charco*. Recuperado de <http://www.charcoscomvida.org>
- Correa, M. A. G. (2000) *Projeto de loteamento da Prainha de Mambucaba*. Memoriais descritivos e arquivos de projeto disponibilizados aos autores em pranchas em formato pdf.
- Costa, E. B. da. (2015). *Cidades da patrimonialização global: simultaneidade totalidade urbana – totalidade – mundo*. São Paulo: Humanitas; Fapesp.
- Fanzeres, A. (8 fev. 2006). *Reação*. Recuperado de <http://www.oeco.org.br/noticias1/3195oeco15640/>

- Gomes, R. F. (2015). Legislação edilícia e o impacto nos espaços de domínio público, em cidades com conjuntos urbanos tombados, situados no litoral brasileiro. In *Anais do I Congresso Internacional Espaços Públicos*. Porto Alegre: EDIPUCRS. 096_B. pp. 1-10.
- Güel, J. M. F. (1997). *Planificación estratégica de ciudades*. Barcelona: Editorial Reverté.
- Hehl, R. (2011). Microplanejamento práticas urbanas criativas: microplaning urban creative practices. In Marcos L. Rosa (Org), *A convergência de micro e macroatores rumo a redes multiescalares para intervenções urbanas* (pp. 148-159). Brasil: Editora de Cultura.
- Holanda, F. de. (2010). *Brasília: cidade moderna, cidade eterna*. Brasília: FAU/UnB.
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). (2015). *Rio de Janeiro: Paraty*. Recuperado de <http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=330380&search=rio-de-janeiro|paraty>
- Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA). (2000). *Ofício n. 18*. Estação Ecológica de Tamoios.
- Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). (2016). *Conjuntos urbanos tombados (cidades históricas)*. Brasília. Recuperado de <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/123>
- Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). (1999). *Ofício n. 0095/8.a SRH*. Rio de Janeiro: Escritório da Regional Costa Verde.
- Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). (13 set. 2012). *Portaria 402*.
- Karssenber, H. et al. (Eds.). (2015). *A cidade ao nível dos olhos: lições para os plinths* (2. ed., P. H. Regal & R. Nycollaas, trad). Porto Alegre: EDIPUCRS.
- Lefebvre, H. (1969). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península.
- Maricato, E. As ideias fora lugar e lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil. (2002). In O. Arantes, C. B. Vainer, E. Maricato, *A cidade e o pensamento único: desmanchando consensos* (8. ed., pp.121-192). Petrópolis, RJ: Vozes.
- Maricato, E. (2009). É preciso repensar o modelo. Entrevista a Rosa Symanski e Alberto Mawakdiye. *Revista AU*, 186. Recuperado de <http://www.au.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/186/entrevista-151670-1.aspx>
- Meirelles, H. L. (2011). *Direito de construir* (10. ed.). Atualizada por Adilson Abreu Dallari et al. São Paulo: Malheiros.
- Ministério Público Federal (MPF). (2007). *IC 1.30.014.000122/2007-37*. Angra dos Reis.
- Panerai, P. (2014). *Análise urbana*. (F. Leitão, trad., S. Ficher, rev. técnica). Brasília: Editora Universidade de Brasília. (Coleção Arquitetura e Urbanismo).
- Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDUR). Prefeitura Municipal de Paraty. (2000). *Ofício 72/2000, de Secretaria de Obras para IPHAN*.
- Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDUR). (1981). *Projeto de Lei*. Paraty.
- Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDUR). (1990). *Protocolo 1.104 para aprovação do Condomínio Porto Sino em Prainha de Mambucaba*. Paraty.
- Villaça, F. (1998). *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: FAPESP/Studio Nobel.