

DOI: <https://doi.org/10.30749/2594-8261.v10n1p169-200>

MARICÁ: CONFLITO, PETRÓLEO, URBANIZAÇÃO E TURISMO NAS BORDAS DA REGIÃO METROPOLITANA DO RIO DE JANEIRO

MARICÁ: CONFLICT, OIL, URBANIZATION AND TOURISM ON THE EDGES OF THE RIO DE JANEIRO METROPOLITAN REGION

Juan Manuel Salmentón Alonso ¹

Resumo: O presente artigo procura demonstrar como a expansão metropolitana do Rio de Janeiro sobre o Município de Maricá se expressa na disputa entre uma urbanização neoliberal excludente e alternativas pautadas pela permanência de modos de vida tradicionais e pela preservação ambiental. Debruçamo-nos sobre a origem e a situação atual da Área de Proteção Ambiental de Maricá, onde o megaempreendimento Maraey, com o respaldo de instituições financeiras internacionais, apoio da Prefeitura e parcerias público-privadas incentivadas pelos royalties do petróleo, busca consolidar um enclave de hotéis e residências. Este projeto envolve a remoção de comunidades indígenas e ameaça os pescadores da vila Zacarias, que há décadas resistem às investidas do mercado imobiliário. A pesquisa recupera a história do conflito, aplicando o quadro analítico TLER (território, lugar, escala e redes) proposta por Jessop e Brenner, recorrendo a diversas fontes, como planos diretores e outros documentos oficiais, meios de imprensa, artigos acadêmicos, teses e dissertações. Procuramos compreender como, sob o pretexto da consolidação da “vocação” turística e da atração de capitais globais, o poder público investe maciçamente em infraestrutura urbana, produzindo um tecido metropolitano que mercantiliza a paisagem e reproduz segregação socioespacial, ao mesmo tempo que é atravessado por resistências. No final do artigo, apontamos a potência de um outro modelo de desenvolvimento, com o turismo de base comunitária como alternativa ao turismo massificado, fortalecendo as resistências e valorizando as aldeias da retomada indígena, a permanência dos pescadores e as demandas dos movimentos socioambientais alinhados    conservação da biodiversidade da Restinga.

¹ Arquiteto pela Facultad de Arquitectura, Dise  o y Urbanismo, Universidad de la República (FADU – UdelaR), Uruguai. Especialização em Política e Planejamento Urbano, e Mestrado em Planejamento Urbano e Regional, pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro (IPPUR – UFRJ). Doutorando no Programa de Pós-graduação em Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (PROURB – FAU – UFRJ), integrante do grupo de pesquisa Infraestrutura Viva, que explora a interseção entre urbanismo, paisagismo e infraestrutura, coordenado pelo professor Rodrigo Rinaldi de Mattos. ORCID: <http://orcid.org/0009-0006-1005-7846>

Palavras-chave: Urbanismo. Turismo. Neoliberalismo. Re-existências. Planejamento subversivo.

Abstract: This article seeks to demonstrate how the metropolitan expansion of Rio de Janeiro over the Municipality of Maricá is expressed in the dispute between an exclusionary neoliberal urbanization and alternatives grounded in the persistence of traditional ways of life and environmental preservation. We examine the origins and current situation of the Maricá Environmental Protection Area, where the Maraey mega-development, backed by international financial institutions, supported by the City Government, and sustained by public-private partnerships incentivized by oil royalties, seeks to consolidate an enclave of hotels and residences. This project involves the removal of Indigenous communities and threatens the Zacarias fishing community, who have resisted the advances of the real estate market for decades. The research reconstructs the history of the conflict by applying the TPSN methodology (territory, place, scale, and networks) proposed by Brenner and Jessop, drawing on various sources, such as master plans and other official documents, media outlets, academic articles, theses, and dissertations. We seek to understand how, under the pretext of consolidating the touristic "vocation" and attracting global capital, the public authorities invest massively in urban infrastructure, producing a metropolitan fabric that commodifies the landscape and reproduces socio-spatial segregation, while simultaneously being traversed by resistance movements. At the end of the article, we point to the potential of an alternative development model, with community-based tourism as an alternative to mass tourism, strengthening resistance and valuing the villages of Indigenous reoccupation, the persistence of fishers, and the demands of socio-environmental movements aligned with the conservation of the Restinga's biodiversity.

Keywords: Urbanism. Tourism. Neoliberalism. Re-existences. Subversive planning.

Recebido em: 06/09/2026

Aceito para publicação em: 25/09/2026

1. INTRODUÇÃO

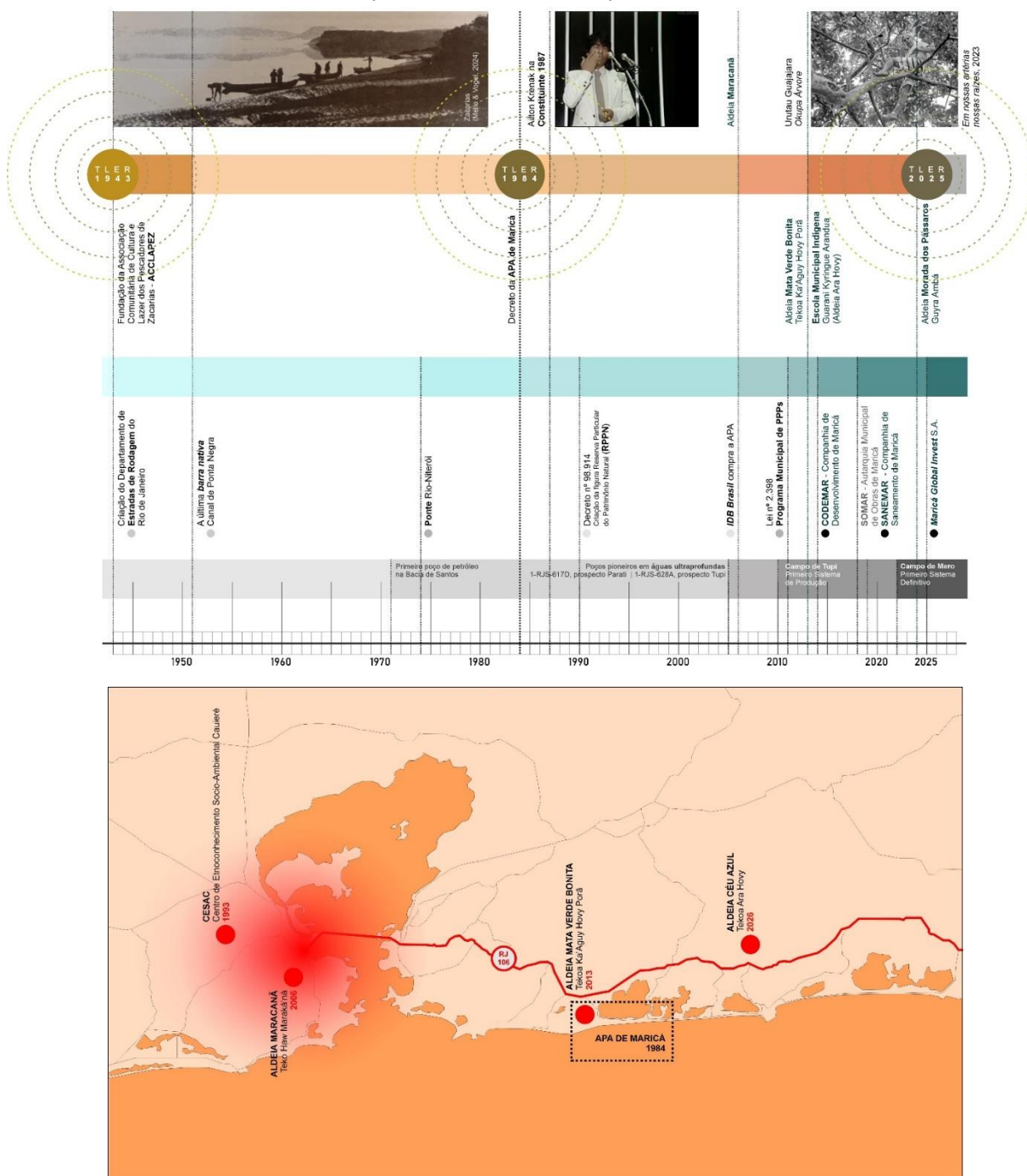
Este trabalho se insere numa pesquisa que investiga a preparação do território pelo *meio técnico-científico-informacional* para sua incorporação ao capitalismo global (Santos, 2006), e como nesse processo, no atual contexto de *globalização neoliberal* (Davis, 2006), o planejamento urbano é permeado por práticas espaciais de resistência, ações de contingência e *políticas de contestação* (Brenner, 2018). Interessa-nos analisar as disputas pelo território, que variam no tempo e no espaço, por vezes opondo interesses da cidadania aos de grandes corporações internacionais e do Estado.

O processo de urbanização de Maricá é analisado com foco nos conflitos entre os projetos hegemônicos de urbanização turístico-imobiliária e as comunidades tradicionais que habitam o território, mediante a aplicação da estrutura analítica TLER,

proposta por Neil Brenner e Bob Jessop como ferramenta teórica para compreender as transformações socioespaciais do capitalismo, para a análise econômica e a periodização histórica, mas também para o estudo das políticas de contestação que compreendem formas de resistência, como as permanências e *re-existências* (Hurtado Gómez; Porto-Gonçalves, 2024) que pretendemos evidenciar. A abordagem TLER postula que as configurações capitalistas são sustentadas por arranjos historicamente específicos de quatro dimensões socioespaciais amplamente problematizadas nos estudos urbanos das últimas décadas: território (T), lugar (L), escala (E) e redes (R).

Nossa pesquisa procura revisitar diferentes articulações e práticas espaciais, desde meados do século XX até a atualidade, procurando compreender a coerência entre essas quatro dimensões em cada momento histórico analisado. Brenner e Jessop enfatizam o caráter maleável do espaço urbano e a sua reconstrução contínua como resultado de relações sócio-historicamente específicas, onde território, lugar, escala e redes são dimensões mutuamente constitutivas, que mobilizadas de forma combinada podem nos ajudar a decifrar a complexidade da vida social no espaço (Brenner, 2018; Jessop et al., 2008).

Figura 1. Linhas do tempo: Re-existências, Infraestrutura metropolitana, Exploração de hidrocarbonetos no Pré-sal / Cartografia das Re-existências: Rodovia RJ-106 e retomada indígena na expansão do tecido metropolitano.



Fonte: Elaboração do autor, 2026.

Nossa pesquisa procura reconstruir pelo menos três estruturas TLER, correspondentes a três momentos históricos significativos para a investigação: 1943, 1984 e 2025 (figura 1). Em torno a esses momentos, tomamos como objeto a infraestrutura metropolitana do Rio de Janeiro, ancorados em três temas-chave: a estrutura fundiária, o turismo e as resistências aos projetos hegemônicos de

urbanização. Procuramos analisar a produção da infraestrutura urbana em relação às dinâmicas econômicas, turísticas e imobiliárias, inseridas nas lógicas de estruturação/reestruturação metropolitana e de expansão do tecido urbano da Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ). Estas lógicas são abordadas a partir da tese da urbanização da sociedade enquanto principal motor das transformações sociais (Lefebvre, 1999). Partindo da premissa de que é insuficiente interpretar os processos urbanos como mero desdobramento espacial de outras forças sociais pretensamente mais importantes, mas ao contrário: impõe-se a necessidade de reconhecer a era da revolução urbana, antecipada por Lefebvre, num processo de urbanização mundial cada vez mais abrangente, a *urbanização planetária* (Brenner; Schmid, 2011; Brenner, 2018).

Segundo o último censo do IBGE (2022), dos vinte e um municípios que compõem a RMRJ, nove perderam população, enfrentando longos processos de desinvestimento público, desindustrialização e precarização socioespacial.² Processos que alimentam a expansão do que Mike Davis denominou como o *Planeta Favela* (2006). Enquanto isso, uma nova fronteira de acumulação se expande de forma vigorosa sobre o litoral atlântico leste, no processo de urbanização do Município de Maricá. No último censo, Maricá registrou o maior crescimento populacional do estado, chegando a quase 200 mil habitantes.³ Sua urbanização não vem sendo marcada pela favelização, mas, como aponta o trabalho de Ana Alves, pela produção de novos condomínios e loteamentos, muitos destinados a segundas residências, numa lógica dispersa acompanhada pela melhoria da infraestrutura rodoviária e marcada pela pressão para flexibilizar a legislação ambiental (Alves, 2023). Como aponta Alice Pina, devemos considerar que já na década de 1950, apresentando características majoritariamente rurais, Maricá declarou 70% de seu território como de “expansão urbana”, induzindo um intenso processo de loteamento de áreas para residências de veraneio e lazer (Pina, 2024).

² Brasil de Fato. “Rio de Janeiro: primeiros resultados do Censo 2022 revelam o retrato de uma metrópole à deriva”. Juciano Rodrigues. 09/08/2023. Disponível em: <https://www.brasildefato.com.br/2023/08/09/rio-de-janeiro-primarios-resultados-do-censo-2022-revelam-o-retrato-de-uma-metropole-a-deriva>

³ Prefeitura de Maricá. “Maricá tem crescimento populacional recorde de 54,87%”. 28/06/2023. Disponível em: <https://www.marica.rj.gov.br/noticia/marica-tem-crescimento-populacional-recorde-de-5487/>

Na atualidade, Maricá se destaca pelo seu alto PIB, o maior no estado do Rio de Janeiro,⁴ impulsionado pela exploração de hidrocarbonetos do Pré-sal (petróleo e gás natural), na Bacia de Santos, que inclui os maiores campos produtivos de petróleo do país: o Campo de Tupi (denominado Campo de Lula entre 2010 e 2020) e o Campo de Búzios. O Fundo Soberano de Maricá (FSM), criado pela Lei Municipal nº 2785 de 2017 e regulamentado pela Lei nº 2902 de 2019, para administrar os royalties do petróleo, busca garantir a continuidade das políticas municipais para além do esgotamento dos hidrocarbonetos do Pré-sal. Segundo os últimos dados oficiais, o FSM representa aproximadamente 2,1 bilhões de reais (R\$ 2.104.695.483,29, maio de 2026).⁵

Partindo da premissa de que o processo de urbanização de Maricá, durante a segunda metade do século XX, anteriormente à exploração comercial do Pré-sal, se expressou principalmente na produção de empreendimentos turístico-imobiliários de veraneio, associados ao uso temporário para lazer, férias e descanso, acompanhado pelo desenvolvimento de nova infraestrutura rodoviária e a popularização do automóvel, procuraremos entender se hoje estamos diante de um aprofundamento desse modelo. Indagar se estamos diante de processos relacionados à crescente globalização, considerando que no discurso oficial atual da Prefeitura de Maricá, em aliança com a empresa IDB Brasil, promotores do megaempreendimento turístico-residencial Maraey, a cidade aspira a se constituir como enclave para o consumo turístico global. Uma decisão política que poderia ser interpretada em relação às políticas públicas que vêm consolidando o Rio de Janeiro como cidade global do turismo.

O turismo constitui uma das principais atividades econômicas do mundo, destacando-se pela geração de renda, empregos e divisas. Dados recentes do *World Travel & Tourism Council* (WTTC) apontam a dimensão expressiva do setor na economia mundial (Bursztyn et al., 2009). Segundo Ricardo Paiva, politicamente, o turismo sofre influência do ideário neoliberal nas políticas públicas, concebidas para favorecer os fluxos globais, gerando assimetrias de poder entre o Estado e as populações. O planejamento estratégico estatal direciona essas políticas para a

⁴ Maricá Info. "Maricá tem o maior PIB Per Capita do Estado, com R\$ 511 mil; entenda!". 28/03/2024. Disponível em: <https://maricainfo.com/2024/03/28/marica-tem-o-maior-pib-per-capita-do-estado-com-r-511-mil-entenda.html>

⁵ Fundo Soberano de Maricá. Disponível em: <https://fundosoberano.marica.rj.gov.br/>

produtividade e a competitividade espacial, posicionando o turismo como uma das principais atividades no processo de acumulação e reprodução das desigualdades territoriais (Paiva, 2013).

A nossa pesquisa procura demonstrar como a reestruturação metropolitana em curso, particularmente em Maricá, é promovida pelos fundos públicos produto dos royalties do petróleo e incentivada por promessas de investimento privado ligadas às principais instituições financeiras internacionais, impulsionando a expansão de um tecido urbano segmentado em nome da “vocação” turística do lugar. Este processo de produção do espaço é articulado por instituições governamentais em diferentes escalas, da municipal até as formuladoras das políticas públicas federais. Um processo plenamente inserido nas dinâmicas da urbanização planetária, onde o Estado, operando sob a lógica neoliberal, não se apresenta como regulador do mercado, mas como seu principal aliado. Assim, o Estado neoliberal incorpora estratégias urbanas de exclusão, características do mercado imobiliário como “maquinaria segregadora”, como define Pedro Abramo (2010), que nas cidades globais do centro do capitalismo se evidenciam nos processos de gentrificação das áreas urbanas (Smith, 2002).

Quanto à gentrificação, Paiva assinala que esta aparece vinculada à “urbanização turística” desde as pesquisas de Patrick Mullins sobre os polos turísticos litorâneos *Gold Coast* e *Sunshine Coast*, na Austrália (Mullins, 1991). Nesse estudo, Mullins identifica a emergência da urbanização turística em dois períodos históricos, o primeiro, de 1945 a 1971, relacionado ao consumo coletivo e produzindo suburbanização; e o segundo, a partir de 1971, relacionado à constituição das que define como “cidades do consumo do prazer”, produzindo gentrificação. Paiva adverte que a urbanização “estimulada pelo turismo” pode ter outras características, dependentes da singularidade do lugar, os recursos naturais e os processos de urbanização precedentes (Paiva, 2013, p.137). Uma das hipóteses do nosso trabalho, que estuda a região metropolitana de uma cidade global, mas localizada na periferia do sistema capitalista, é que as estratégias de exclusão aqui podem ir além da suburbanização e da gentrificação.

Para Paiva, uma das principais contribuições de Mullins é o fato de contrapor o processo de urbanização atrelado à industrialização a um novo paradigma de urbanização, como seria o turismo, de teor pós-moderno e sustentado no lazer e no

consumo. No entanto, aponta que o sentido de “urbanização turística” de Mullins conota uma ideia de consumo do espaço com “finalidades essencial e exclusivamente turísticas”, relegando a um segundo plano a incidência e coexistência de outras práticas socioespaciais que atuam em conjunto com o turismo no processo de urbanização (Paiva, 2013).

Paiva aponta que no atual estágio do capitalismo marcado pela emergência da sociedade de consumo, o processo de consumo do espaço impõe-se sobre sua produção. Essa perspectiva busca ver para além da urbanização atrelada à industrialização, na busca de compreender a urbanização desencadeada pelo e para o turismo, e ao mesmo tempo considera, seguindo o raciocínio de Heliana Comin Vargas, que economicamente o turismo ocupa uma posição destacada como nova “indústria motriz” no processo de acumulação. Para o autor, isto se verificaria na transformação do espaço em mercadoria, que para sua efetivação necessita do deslocamento dos sujeitos (Paiva, 2013), o que na nossa pesquisa fundamenta o estudo combinado das dinâmicas turísticas e a produção da infraestrutura de transporte terrestre e aéreo.

No presente trabalho, também procuramos indagar perspectivas alternativas da atividade turística, no turismo de base comunitária (TBC), sob uma lógica de sustentabilidade diferente da instrumentalizada pela Prefeitura de Maricá e Maraey, que identificamos atrelada ao turismo massificado. Perguntando como o turismo comunitário poderia chegar a potencializar as resistências ao projeto hegemônico, ao estabelecer outro tipo de relação com o território, ancorado nas particularidades do lugar, priorizando a permanência e bem-estar das comunidades locais tradicionais e a conservação da biodiversidade.

2. UM LONGO CONFLITO URBANO, AMBIENTAL E DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL, FORJADO NA EXPANSÃO METROPOLITANA DE “VOCAÇÃO” TURÍSTICA

O conflito em torno da Área de Proteção Ambiental (APA) de Maricá não é recente nem isolado, mas decorrência de um longo processo histórico, que reflete as contradições da urbanização capitalista na produção do espaço na RMRJ. A APA de Maricá, território de 844 hectares entre a Lagoa de Maricá e o Oceano Atlântico, inclui oito quilômetros de praias na Restinga de Maricá, um dos últimos vestígios desse bioma no estado. Na nossa pesquisa, a APA se constitui como um laboratório das

disputas entre o capital e as comunidades tradicionais que a habitam resistindo à despossessão de seus modos de vida.

A estrutura fundiária de Maricá carrega as marcas do período colonial. A área onde hoje se situa a APA fazia parte da antiga Fazenda São Bento da Lagoa, sob o domínio dos frades desde 29 de setembro de 1635, data de concessão da sesmaria pela Coroa à Ordem de São Bento (Motta, 2004). No capítulo “Propriedade santa: o patrimônio territorial da Ordem de São Bento na cidade do Rio de Janeiro” do livro *Donos do Rio em nome do rei*, Fania Fridman (1999) explica como no período colonial, congregações da Igreja Católica atuavam como modeladoras do espaço, porque não apenas detinham a propriedade de grandes porções de terra, mas controlavam a vida social e econômica, atuando na educação, na saúde, nas artes, e através da construção de moradias e indústrias. Para Fridman, a segregação espacial por classes de renda e a especialização funcional já se configura como princípio organizador da experiência urbana brasileira desde a cidade colonial (Fridman, 1999).

No século XX, a transição para uma urbanização sob a consolidação do mercado capitalista e da propriedade privada implicou a passagem das propriedades, dos frades religiosos e dos senhores de engenho, para sociedades anônimas e empresas loteadoras (Fridman, 1999). Em 1943 a propriedade da Fazenda São Bento da Lagoa passou da Ordem de São Bento para a Companhia Vidreira do Brasil (COVIBRA), do empresário português Lúcio Tomé Feteira. Em 1943 também identificamos o início da mudança na matriz de transporte da região: a criação do Departamento de Estradas de Rodagem do Rio de Janeiro, que, entre outros projetos, incentivou a construção e consolidação da rodovia RJ-106, Amaral Peixoto, espinha dorsal do eixo Rio de Janeiro - Região dos Lagos, conectando São Gonçalo a Macaé, que seria asfaltada na década de 1950.

O desenvolvimento rodoviarista, em paralelo com políticas nacionais de incentivo à indústria automobilística, acompanhou o declínio das estradas de ferro, como foi o caso da Estrada de Ferro Maricá. Quanto a esta, vale destacar que precisamente em 1943, então no seu auge — conectava Niterói a Cabo Frio passando pelo centro de Maricá — foi incorporada à Estrada de Ferro Central do Brasil. Na década seguinte, a Estrada de Ferro Maricá começaria seu declínio, perdendo protagonismo frente às novas rodovias, até ser desativada por completo na década

de 1960.⁶ Este período de mudança na infraestrutura de transporte pode ser interpretado através do conceito de “destruição criativa” que David Harvey (2011, 2014) toma de Joseph Schumpeter, para aplicá-lo à dinâmica da produção do espaço urbano sob o capitalismo (Brenner, 2018). O capital opera uma contínua construção e reconstrução do ambiente urbano: a lógica que desativou o eixo ferroviário por outro lado induziu, com as novas rodovias, mais perto da costa oceânica, o intenso processo de loteamento para residências de veraneio que caracterizou a década de 1950. Estamos diante de um processo de destruição criativa, e criação de uma “vocação” para o município, de rural para área de expansão urbana da metrópole, ligada à produção de residências de final de semana e férias para as classes médias cariocas.

Na década de 1970, durante a ditadura cívico-militar, o planejamento estatal buscou consolidar o litoral atlântico fluminense como destino balneário e explorar o “potencial turístico” da Restinga de Maricá. O primeiro plano diretor da Fundação para o Desenvolvimento da Região Metropolitana do Rio de Janeiro (FUNDREM, criada de 1975), em 1979, estabelecia as diretrizes de ordenamento territorial para a expansão do Rio de Janeiro, e para Maricá priorizava quatro projetos urbanísticos: 1) o aterro de parte da Lagoa de Maricá para estender o aeródromo que tinha sido inaugurado em 1972; 2) a abertura da rodovia costeira RJ-102, “Estrada Litorânea Niterói-Rio das Ostras”, cortando a Restinga entre as lagoas e o Atlântico; 3) a finalização das obras da ponte do Boqueirão, ligando o centro histórico de Maricá à Restinga; e 4) o projeto “Cidade de São Bento da Lagoa” (Pina, 2024).

O projeto da Cidade São Bento da Lagoa, na Restinga de Maricá, na atual APA, foi elaborado pela urbanista Maria Elisa Costa com a consultoria de seu pai, Lúcio Costa, para a empresa C&S Planejamento Urbano Ltda, de Lúcio Tomé Feteira (COVIBRA). Antes de ser incorporado ao plano diretor da FUNDREM de 1979, o projeto já era conhecido, pelo menos no meio acadêmico: aparece publicado em 1975, ano seguinte à inauguração da ponte Rio-Niterói, na Revista Módulo, como referência do urbanismo moderno.⁷

⁶ A Estação de Maricá, que fora demolida no processo de desestruturação da Estrada de Ferro Maricá, foi reconstruída em 2008, e desde 2016 abriga a Secretaria de Turismo de Maricá, recentemente reestruturada, - Lei Complementar nº 398, 12 de dezembro de 2024-, como “Secretaria de Turismo, Comércio, Indústria e Mercado Interno” (STCIM).

⁷ Fundada em 1955 por Oscar Niemeyer, a Revista Módulo tinha sido fechada pelo regime em 1965, mas durante a abertura política, a partir de 1975, teve uma segunda fase que durou até 1989.

Pablo Benetti nos alerta sobre a produção da “vocação do lugar” como possível atalho autoritário nos projetos urbanos. Para o autor, a “vocação” serve para escamotear o conflito entre projetos de cidade mais empresariais ou mais democráticas e igualitárias (Benetti, 2020, p. 32). Aponta que olhar a cidade priorizando o uso do solo segundo seu retorno financeiro inevitavelmente implica atribuir-lhe uma vocação empresarial. No planejamento urbano pelo poder público, as intervenções “de cima para baixo”, que Benetti qualifica como “oferecimentos do Estado” aos moradores dos territórios em conflito, podem se vincular ao que Pedro Abramo (2010) identifica como “modelo da cidade racista”: uma política de expulsão das populações não-brancas, da sua exclusão.

Abramo explica como o funcionamento do mercado de solo urbano gera segregação, ou “segmentação”, que   vista pela economia neoclássica como associada   “eficiência” do uso do solo. Embora não seja um bem produzido, o solo   mercantilizado, e seu preço é explicado pela teoria da renda da terra, formulada no século XIX. A ortodoxia neoclássica, aspirando a um suposto “equilíbrio espacial”, defende que o livre mercado produz cidades “eficientes”, se estendendo até o discurso neoliberal vigente, e tratando a segregação como uma falha externa, decorrente de fatores como preferências pessoais e preconceitos dos cidadãos com base na hipótese da “racionalidade paramétrica”, onde estes tomam decisões simplesmente a partir dos preços dados. Por outro lado, a Teoria dos Jogos, ancorada na “racionalidade estratégica” — capacidade de antecipar decisões alheias — explica a atuação do mercado com o modelo da cidade racista: na produção do espaço urbano orientada pelo mercado, a segregação não é acidental, mas resultado deliberado do planejamento urbano e da atuação combinada do Estado e do capital imobiliário. O mercado estrutura a cidade para excluir, sobretudo populações racializadas, e a segregação é um elemento estrutural e funcional ao sistema, que opera com lógicas racistas. Portanto, a segregação não é uma distorção corrigível, mas característica constitutiva do modo de produção capitalista da cidade (Abramo, 2010).

Abramo desenvolve o conceito de *metrópole caleidoscópica*, que se configura como um território descontínuo onde o mercado imobiliário se destaca como principal força, e a segregação pode assumir formas fragmentadas e reticulares. A renda fundiária e a busca por lucro reorganizam os fragmentos, produzindo ofertas diversificadas de moradia, seja no mercado formal ou informal, mas sempre dentro de

uma lógica que reproduz e espacializa a desigualdade. Abramo aponta que o mercado imobiliário continuamente cria padrões de ocupação, mudando o caleidoscópio. Na nossa pesquisa, interessa-nos indagar esse processo e suas resistências, com a hipótese de que agentes contra-hegemônicos podem chegar a redefinir fragmentos do tecido urbano expandido, contrapondo-se, numa disputa constante, à força do mercado imobiliário.

Entretanto, as atuais negociações entre a IDB Brasil, a Prefeitura de Maricá e a Aldeia Mata Verde Bonita (*Tekoa Ka'Aguy Hovy Porã*) estabelecida na APA em 2013, implicam a sua remoção, com a promessa da construção de uma aldeia definitiva em outro lugar do município.⁸ A Prefeitura recentemente negociou e realocou a comunidade guarani aldeia Céu Azul (*Tekoa Ara Hovy*), de Itaipuaçu para o Espraiado, ao norte da rodovia Amaral Peixoto, no limite com o Município de Tanguá. A transição completa para o novo espaço foi concluída em abril de 2026. Paralelamente, em Itaipuaçu é desenvolvido o novo centro urbano de Maricá, na Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) — lei complementar nº 295, projeto “Nova Cidade”, de 2018 — do lado da APA, algo muito conveniente para o megaprojeto Maraey, do lado, dentro da APA.

Esta “Nova Cidade”, distante do centro histórico, do outro lado da Lagoa de Maricá, compreende a área onde se localizam alguns dos maiores loteamentos fechados lançados nos últimos quinze anos, segundo podemos constatar no trabalho de Ana Alves (figura 2). Desde o planejamento urbano municipal, esta área é apresentada como um novo centro que incluirá serviços públicos e comércio, e como mancha de expansão urbana necessária ante o aumento populacional. Assim, é favorecida com a construção de obras de ligação viária para diferentes bairros do município, se consolidando como novo nó da infraestrutura rodoviária. Paralelamente, dentro da APA, exatamente no lugar que abriga a aldeia Mata Verde Bonita, a IDB Brasil planeja construir, como parte de Maraey, o complexo esportivo *Maria Esther Bueno Tennis & Sports Club* (figura 3).

A paisagem — ou melhor, uma vivência ou experiência específica da paisagem — constitui a mercadoria oferecida pelo mercado imobiliário e pelo turismo, dois setores economicamente dinâmicos e de forte impacto na produção e

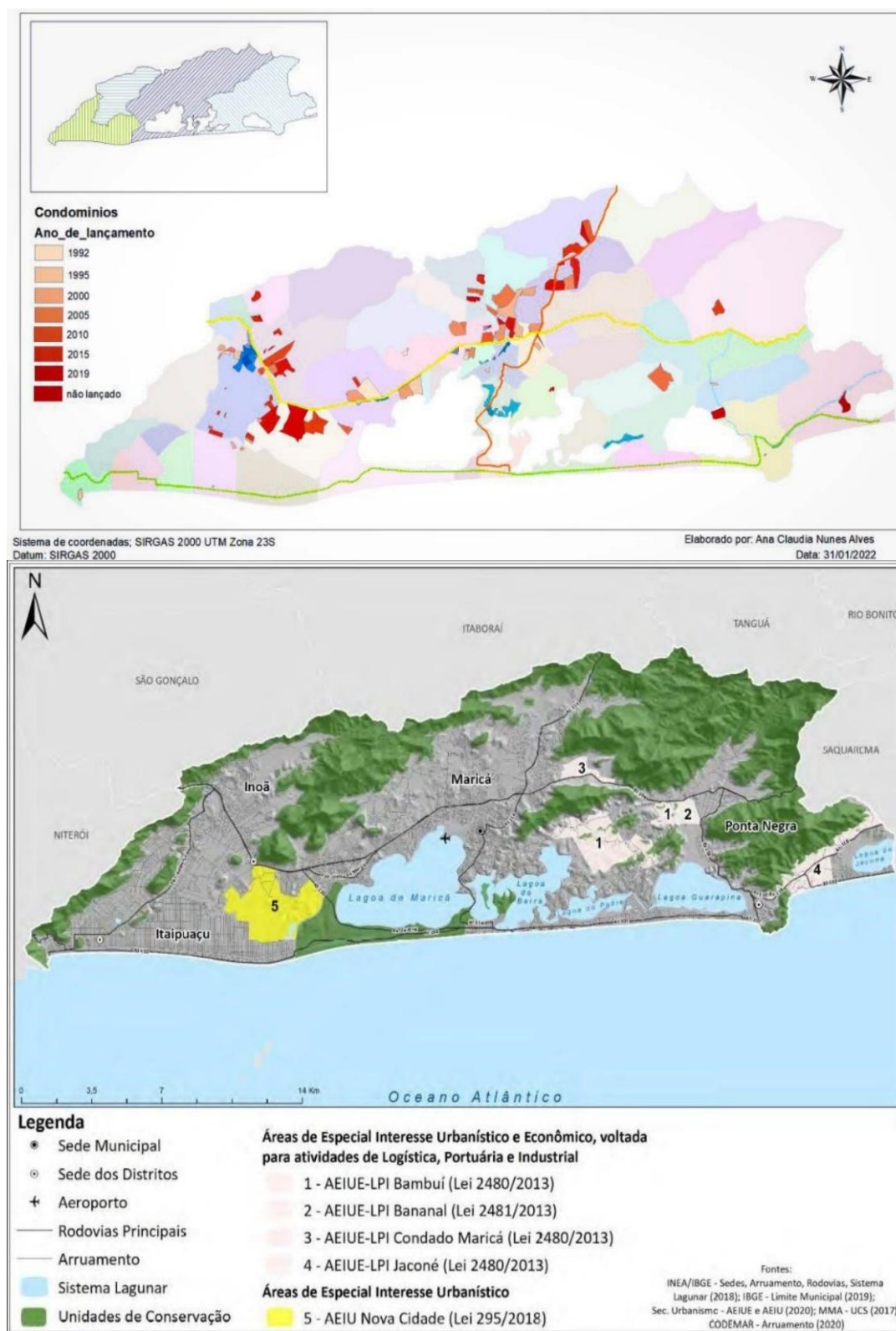
⁸ Baia Viva. “Reunião do Conselho na Aldeia Mata Verde Bonita”. 04/03/2026. Disponível em: <https://baia viva.org.br/reuniao-do-conselho-na-aldeia-mata-verde-bonita/>

transformação dos territórios. Maraey deve ser compreendido em relação à infraestrutura rodoviarista e de aeroportos, em constante desenvolvimento pelo menos desde a última metade do século XX, que conectam Maricá à cidade de Rio de Janeiro e ao mundo. Considerando que, no primeiro bimestre de 2025, a receita do turismo internacional no Brasil registrou recorde de crescimento, incentivada por políticas públicas para a promoção de destinos turísticos, eventos globais e aumento da conectividade aérea.⁹ E no primeiro trimestre de 2026 mais de dois milhões de visitantes estrangeiros desembarcaram no país por via aérea, representando um aumento de 19,4% em relação ao mesmo período de 2025, tendo São Paulo e Rio de Janeiro como principais portas de entrada ao país.¹⁰

⁹ Agência Gov. “Receita do turismo internacional cresce 22% e bate recorde em fevereiro”. Embratur. 31/03/2025. Disponível em: <https://agenciagov.etc.com.br/noticias/202503/receita-do-turismo-internacional-cresce-22-e-bate-recorde-em-fevereiro>

¹⁰ Governo Federal. Portos e Aeroportos. “Brasil tem recorde de turistas estrangeiros no primeiro trimestre de 2026”. 17/04/2026. Disponível em: <https://www.gov.br/portos-e-aeroportos/pt-br/assuntos/noticias/2026/03-1/brasil-tem-recorde-de-turistas-estrangeiros-no-primeiro-trimestre-de-2026>

Figura 2. Condomínios, em vermelho / Área de Especial Interesse Urbanístico
“Nova Cidade”, em amarelo.



Fonte: Alves (2023, p. 130 e 137).

Figura 3. Plano de Maraey para a APA de Maricá, *Maria Esther Bueno Tennis & Sport Club* / Aldeia Mata Verde Bonita



Fonte: Elaboração do autor, em base a imagens de GettyImages, Maraey (<https://www.maraey.com>) e GoogleMaps, 2026

Na década de 1970, o projeto da Cidade de São Bento da Lagoa previa uma área central que concentraria as funções necessárias para garantir sua autonomia em relação ao centro histórico de Maricá; integrada ao desenho moderno, com edifícios para comércio, serviços e administração. Naquele momento, o projeto de urbanização apresentava uma dispersão similar à de Brasília, e incluía zoneamento com diferentes tipologias arquitetônicas. A proposta incluía torres de concreto armado e vidro, para abrigar 90 mil pessoas, num momento em que a população total do município não chegava aos 20 mil habitantes. Hoje, em Maricá moram aproximadamente 200 mil pessoas, e IDB Brasil declara que a expectativa de Maraey é atrair 500 mil visitantes por ano: podemos considerá-las operações inseridas nas lógicas de turismo massificado e de escala global.

O projeto de Tomé Feteira, assim como os que vieram depois para a APA, encontraram uma barreira fundamental: a organização dos pescadores da vila Zacarias (Mello; Vogel, 2024). Organizados desde 1943 na Associação Comunitária

de Cultura e Lazer dos Pescadores de Zacarias (ACCLAPEZ), em aliança com outros agentes, têm mantido a resistência ante os projetos da IDB Brasil desde 2006 (Costa, 2019; Alves, 2023; Pina, 2024). A ACCLAPEZ tem estabelecido alianças com diversas organizações da sociedade civil, como os movimentos ambientalistas Movimento Pró Restinga e a Associação de Preservação Ambiental das Lagunas de Maricá (APALMA), recorrendo a instituições como o Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro e a Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro (Pina, 2024).

Nosso trabalho considera a trajetória de resistência de ACCLAPEZ como um marco na luta pelo território, e busca compreendê-la dentro do que Rainer Randolph conceituou como *planejamento subversivo* (Randolph, 2007, 2021). Para Randolph, o planejamento subversivo aspira a ser uma práxis que intervém diretamente nas “práticas espaciais”. Sua proposta nos é relevante por propor um planejamento para “expandir o presente” das experiências sociais invisibilizadas, atuando como mediador entre saberes e priorizando o valor de uso. Para o autor, um planejamento que se pretenda subversivo procura inverter ou subverter tanto as relações entre Estado e sociedade, como entre planejadores e a população envolvida e afetada pelas possíveis medidas (Randolph, 2021).

Uma das questões que nossa pesquisa aspira a documentar é a potência do planejamento de ACCLAPEZ em sua associação com organizações socioambientais e outras, incluindo redes acadêmicas e religiosas. Somando a estas redes de defesa do território a aldeia Mata Verde Bonita (*Tekoa Ka'Aguy Hovy Porã*), e a aldeia mais recente, Morada dos Pássaros (*Guyra Ambá*), que se estabeleceu na APA em dezembro de 2024 e inclui refugiados políticos vindos da província de Misiones, na Argentina. Na cosmologia Guarani Mbya, “Yvy Mara'ey” — Maraey — é a “Terra Sem Mal”, razão de suas migrações históricas desde as florestas do coração da América do Sul em direção ao leste, à costa do Sudeste e Sul do Brasil, na busca de um paraíso que se encontraria no nascimento do sol.

Portanto, a pesquisa procurará abordar a expansão do tecido urbano da metrópole Rio de Janeiro partindo da observação das dinâmicas de urbanização em Maricá a partir de duas perspectivas em conflito: 1) em chave neoliberal, pelo avanço da urbanização sobre áreas ambientais protegidas e a mercantilização da paisagem; e 2) em chave das *re-existências* (Hurtado Gómez; Porto-Gonçalves, 2024), desde as permanências dos pescadores às ocupações da retomada indígena, como práticas

espaciais contra-hegemônicas que identificamos na reconfiguração do tecido urbano expandido. Assim, a urbanização extensiva é abordada pelo seu protagonismo na reprodução e acumulação do capital, mas também como instância de espacialização da luta histórica pelo território travada por comunidades tradicionais.

O conceito de *re-existência* emerge das lutas sociais e de movimentos latino-americanos que por meio de estratégias cotidianas de territorialização e reterritorialização, questionam o estabelecido e reinterpretam a realidade coletivamente. A formação territorial configura-se como um processo conflitivo que envolve múltiplas territorialidades, e que pode provocar a desterritorialização material e simbólica de grupos subalternizados. Em resposta, esses grupos desenvolvem estratégias de reterritorialização, que não apenas se opõem à estrutura de poder dominante, mas reinventam modos de existir por meio da reapropriação da natureza e da cultura, constituindo as re-existências (Hurtado Gómez; Porto-Gonçalves, 2024).

Para Lina María Hurtado Gómez e Carlos Walter Porto-Gonçalves, a re-existência é “uma forma de existir, uma determinada matriz de racionalidade que age nas circunstâncias, inclusive reage, a partir de um *topoi*, enfim, um lugar próprio, tanto geográfico como epistêmico” (Hurtado Gómez; Porto-Gonçalves, 2006, p. 165). Para os autores, os grupos subalternizados não se limitam a resistir, mas encontram-se em movimento permanente de reinvenção. Apontam que na constituição de toda sociedade, esta concebe seu espaço e define territorialidades, de modo que a resistência e a re-existência ocorram em espaços dotados de historicidade, evidenciando a “geograficidade” dos movimentos sociais. Esses processos seriam cumulativos e sobrepostos, renovando-se ao ressignificar o espaço com base no passado, nas lutas presentes e nas projeções futuras (Hurtado Gómez; Porto-Gonçalves, 2024).

Para Mike Davis, os padrões de uso do solo e de densidade populacional que definem as cidades do Terceiro Mundo reproduzem lógicas de controle imperial e de dominação racial herdadas pelas elites pós-coloniais das cidades coloniais segregadas. Essas elites teriam adaptado, “com agressividade o zoneamento racial do período colonial para defender seus próprios privilégios de classe e a exclusividade espacial” (Davis, 2006, p. 104). No contexto da globalização neoliberal, a exclusividade espacial se reestrutura no território descontínuo das metrópoles caleidoscópicas, onde o mercado imobiliário procura impor os padrões de ocupação,

operando em escala mundial, como pode ilustrar a composição das instituições e empresas que promovem Maraey.

Em parceria com os empresários espanhóis de IDB Brasil, a multinacional estadunidense *The Ritz-Carlton Hotel Company* — controlada por Marriott — almeja a criação da primeira *Ritz-Carlton-Reserve* na América do Sul, seu modelo mais “exclusivo”. Um complexo de residências e hotéis que incluiria como Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) do Brasil, a Restinga de Maricá. Um caso que poderia se enquadrar no imperialismo disfarçado de ambientalismo, como define Cindi Katz, operacionalizado através da privatização do ambiente por parte das corporações que abraçaram a retórica ambientalista como estratégia de marketing e relações públicas, enquanto expulsam e invisibilizam as populações que moldaram as paisagens por gerações. Katz desenvolve o conceito para explicar como o capital financeiro reduz a natureza a espetáculo e entretenimento para elites, aprofundando as desigualdades (Katz, 1998).

Analisando o estado do conflito entre as re-existências e IDB Brasil/Prefeitura de Maricá, parece evidente que a cidade proposta desde o poder público, mas estruturada pelo mercado, tem a segregação como elemento estrutural. Impõe-se a necessidade de implementar planos externos ao mercado, que priorizem o valor de uso para a cidadania, superando o valor de troca, visando uma cidade mais justa e inclusiva (Abramo, 2010). Impõe-se a necessidade de reconhecer as re-existências que se manifestam no lugar propondo outras formas de relação com o território e sua natureza.

Mike Davis aponta que a segregação urbana não é um *status quo* inalterável, mas é uma guerra social incessante, na qual o Estado intervém regularmente redesenhando as fronteiras espaciais em prol de investidores estrangeiros, dos proprietários de terrenos, da elite, ou de trabalhadores de classe média. Nas cidades da América do Sul, nas décadas de 1960 e 1970, as ditaduras militares declaravam guerra às favelas, considerando-as centros de potencial resistência ou obstáculos ao aburguesamento urbano (Davis, 2006), enquanto promoviam a expansão da urbanização em áreas litorâneas para as classes médias, como ilustra o plano da FUNDREM (1979) para o avanço da urbanização sobre a Restinga.

No final da ditadura cívico-militar, o embate entre ACCLAPEZ e o empresário Lúcio Tomé Feteira culminou na declaração da APA de Maricá, em 1984, pelo

governador Leonel Brizola. Durante o primeiro quarto do século XXI, a Restinga de Maricá continuou resistindo a novas investidas do mercado imobiliário, enquanto foi se consolidando como território de re-existências. As populações da Restinga, antigas ou recentes, têm mantido ou restabelecido relações tradicionais e ancestrais com o território, como podem indicar a manutenção da pesca em Zacarias e as ações de reflorestamento da Aldeia Mata Verde Bonita. A situação de vulnerabilidade destas populações, assim como das populações não-humanas com as quais coabitam,¹¹ reside principalmente no fato de a APA continuar sendo uma grande propriedade privada, uma espécie de latifúndio urbano metropolitano. Mesmo tendo garantido a proteção ambiental por meio da proibição de quaisquer obras de urbanização, manteve-se a área como propriedade privada, que passara da COVIBRA para o grupo Cintra e, em 2006, para a IDB Brasil.

Para Alice Pina, Maraey se insere num novo ciclo político-institucional iniciado em 2005 com a aprovação da Lei dos Consórcios nº 11.107, coincidindo com o início de grandes obras de infraestrutura na RMRJ. Este ciclo implicou a retomada de instâncias de decisão metropolitana, em 2015, após 25 anos de ausência institucional, e a elaboração do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano Integrado de 2018 para a RMRJ (Pina, 2024). Este novo ciclo político-institucional pode ser compreendido pelo que Neil Brenner define como reescalonamento do Estado. Na urbanização neoliberal, o poder estatal não desaparece, mas é reconfigurado para atuar como promotor da competitividade urbana e facilitador do capital transnacional (Brenner, 2018).

¹¹ Diversas pesquisas sobre a Restinga de Maricá, da UERJ, da UFF e da UFRJ, listam espécies de flora e fauna ameaçadas de extinção que se encontram na APA, entre estas:

<i>Melocactus</i>	<i>sp.</i>	(cacto	Coroa-de-frade)
<i>Dyckia</i>		<i>pseudococcinea</i>	(bromélia)
<i>Attalea</i>		<i>harrisoniana</i>	(palmeira)
<i>Micoureus</i>	<i>paraguayanus</i>	(pequeno	marsupial, cuíca)
<i>Amphisbaena</i>		<i>sp.</i>	(cobra-de-duas-cabeças)
<i>Liolaemus</i>		<i>lutzae</i>	(lagartinho-branco-da-praia)
<i>Cnemidophorus</i>	<i>littoralis</i>	(calango, lagarto	endêmico das restingas)
<i>Formicivora littoralis</i> (formigueiro-do-litoral, única espécie de ave endêmica de restinga)			

3. ASSOCIAÇÕES PÚBLICO-PRIVADAS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO QUE AMEAÇA A RESTINGA DE MARICÁ, NA ÉGIDE DO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Em Maricá, o Estado como promotor da competitividade urbana pode ser observado através da criação de diferentes empresas de economia mista, turbinadas pelos royalties do petróleo, como a empresa recentemente criada para a própria administração destes recursos, *Maricá Global Invest S.A.* (MGI). Em 30 de junho de 2025 a Lei municipal nº 3.571 autorizou a criação da MGI e uma primeira transferência de dez milhões de reais para compor seu patrimônio inicial. MGI é uma empresa de direito privado, mas com capital majoritariamente público, cujo objetivo é gerir os recursos e investimentos do Fundo Soberano de Maricá (FSM). A Lei Complementar nº 409, de 1º de julho de 2025, atribuiu à MGI essa competência, permitindo o financiamento de projetos considerados “estratégicos” e introduzindo mudanças significativas na gestão do fundo, como a habilitação de investimentos em ativos imobiliários. MGI se perfila como a empresa estatal para articular as PPPs, exemplificando a nova governança: uma sociedade de economia mista destinada a gerir os royalties do petróleo e investir em infraestrutura que possibilite e valorize explicitamente empreendimentos imobiliários privados, como o de IDB Brasil e os loteamentos produzidos nos últimos anos na região.

Assim, o governo municipal assume o papel de empreendedor imobiliário, utilizando recursos públicos para a urbanização da APA e seu entorno, que passam a concentrar os investimentos, com projetos de extensão de redes de água e saneamento, infraestrutura de transporte e pavimentação etc., atendendo diretamente aos interesses do mercado financeiro-imobiliário de “vocação” turística. Este processo pode ser entendido como a tentativa de consolidar Maricá como nó de alto investimento, inserido em lógicas financeiras e turísticas globais.

Para os integrantes do governo de Maricá, incluindo o prefeito, as viagens para feiras imobiliárias e de turismo na Europa são uma prática oficial recorrente. A presença de funcionários do governo nestes eventos é central na estratégia de promoção internacional de Maricá. O objetivo oficial é articular parcerias e atrair investimentos estrangeiros, mas pelo apurado até o momento na pesquisa, os investimentos milionários continuam sendo executados pelos fundos públicos municipais nutridos pelos royalties do petróleo. Em 2026, Maricá participou do “The Global Urban Festival”, slogan da feira do setor imobiliário realizado anualmente em

Cannes, França, promovido pelo *Marché International des Professionnels de l'Immobilier* (MIPIM). O prefeito de Maricá recebeu as comitivas de Portugal e da Espanha no estande da cidade. Também esteve presente na última Feira Internacional de Turismo (FITUR), realizada em janeiro de 2026, em Madri, Espanha. Na edição anterior da FITUR, em 2025, o prefeito já havia marcado presença junto aos empresários de IDB Brasil e ao presidente da EMBRATUR, Marcelo Freixo.

Consideramos o projeto Maraey como o sucessor direto das intenções de urbanização turística da década de 1970, agora potencializado pelo avanço da globalização enquanto processo homogeneizante, e pelo crescimento do orçamento público pelos royalties do petróleo, num contexto de reescalonamento do Estado e empoderamento da estrutura administrativa municipal para a competitividade global. O complexo de resorts e residências dentro da APA de Maricá, que seria possibilitado pelo investimento público, propõe a “experiência” do turismo sustentável articulado a discursos da Agenda 2030, para legitimar a transformação de um território de uso comum em enclave “exclusivo” de residência e turismo. Para isto, o forte investimento público conta com a chancela de bancos multilaterais como o Banco Mundial e o BID e da corporação estadunidense Marriott: uma estratégia de “conservação” da natureza que pode ser compreendida aplicando o conceito de *imperialismo ambiental*, nova forma de imperialismo, disfarçado de ambientalismo, que reduz a natureza a mercadoria (Katz, 1998).

Em 2025, o novo Plano Diretor de Maricá, Lei Complementar nº 400, se apresentou como um plano de desenvolvimento sustentável que almeja respeitar a função social da cidade, enquanto se volta à legitimação das Operações Urbanas Consorciadas (OUC). Para o Banco Mundial, as OUCs são ferramentas complementares às PPPs, especialmente em projetos de grande porte, fornecendo o arcabouço do planejamento estratégico, a regulação do solo e os mecanismos de captura de valor como a venda de potencial construtivo; enquanto as PPPs oferecem o modelo de parceria com privados para financiar, construir e operar a infraestrutura necessária para a transformação urbana. Segundo o Banco, o poder público deve utilizar as OUCs para “criar as condições” e “destinar os recursos iniciais”, enquanto as PPPs atrairiam a “eficiência” e o capital do setor privado para sua execução. O Plano Diretor de Maricá estabelece que as OUCs “poderão ser empregadas sempre que o Município pretender desenvolver projetos de interesse público por si ou em

parceria com entes públicos ou privados” (art. 109), incluindo “implantação de equipamentos estratégicos, qualificação de espaços públicos, melhoria de infraestrutura de saneamento e mobilidade urbana” (art. 110).

Mike Davis aponta que entre 1974 e 1975, o Fundo Monetário Internacional (FMI) e o Banco Mundial mudaram o seu enfoque, dos países industriais desenvolvidos, para o Brasil e outros países do Terceiro Mundo, aumentando os empréstimos. Paralelamente, ampliavam o alcance das “condicionalidades” coercitivas e dos “ajustes estruturais” que impunham aos Estados. Davis aponta que no informe da ONU sobre a pobreza urbana, *The Challenge of Slums (UN-Habitat, 2003)*, os autores reconhecem essa retirada do Estado como a principal causa do aumento da pobreza e da desigualdade nas décadas de 1980 e 1990, caracterizadas pela rápida urbanização da pobreza. Além dos Planos de Ajuste Estrutural (PAEs) implementados pelo FMI, debilitar o Estado implicou a descentralização do poder soberano por escalões mais baixos do governo e entre ONGs relacionadas às principais entidades de auxílio internacional. Uma estrutura descentralizada e submissa ao funcionamento da hegemonia global liderada por Washington articulou financiadores e organizações internacionais (Davis, 2006, p. 156-158).

Bursztyn, Bartholo e Delamaro destacam que no Brasil da década de 1990, as políticas de ajuste e reestruturação do FMI, do BID e do Banco Mundial, apontaram a promoção do turismo como linha de ação promissora para o desenvolvimento regional. A EMBRATUR foi fortalecida como instituição de formulação de políticas públicas de turismo, num modelo de atuação que promoveu a descentralização na gestão do setor, delegando a execução para os governos estaduais e municipais, em parceria com a iniciativa privada (Bursztyn et al., 2009). Em 2020, pela Lei nº 14.002/2020, sancionada durante o governo de Jair Bolsonaro, EMBRATUR passou por uma reforma na sua natureza jurídica, deixando de ser um instituto público (Instituto Brasileiro de Turismo) e passando a ser um serviço social autônomo, “Agência Brasileira de Promoção Internacional do Turismo”, com mais autonomia administrativa e financeira. O governo federal justificou a mudança como uma forma de destinar mais recursos para a promoção do turismo brasileiro no exterior.

Na atualidade, os discursos hegemônicos alinhados aos capitais estadunidenses proclamam a necessidade de projetos de infraestrutura urbana e de habitação que contribuam para o “desenvolvimento sustentável” promovido pela ONU,

proporcionando, claro, retornos financeiros significativos e reduzindo os riscos para os investidores privados. Para isso, continua o processo de debilitamento do Estado detectado por Davis: descentralização do poder soberano, que para se concretizar exige reformas no sistema jurídico nacional para “autorizar e governar os empréstimos dos governos subnacionais e locais”.¹² A consolidação desse regime orquestrado por instituições como o FMI, o Banco Mundial e a Organização Mundial do Comércio, impõe parâmetros disciplinares que reestruturam as formas nacionais e subnacionais de regulação. O resultado é uma urbanização cada vez mais subsumida à lógica do valor de troca (Brenner, 2018).

A teoria de Brenner sobre o reescalonamento estatal se articula com a crítica de Davis. Brenner argumenta que os Estados-nação estão sendo profundamente reconfigurados: o poder do Estado-nação é deslocado verticalmente, para cima, para instâncias supranacionais e financeiras como o FMI, Banco Mundial, OMC, e blocos comerciais como a União Europeia e o Mercosul; para baixo, para governos regionais e municipais; e lateralmente, para redes de PPPs. Este não seria um processo neutro, mas a forma geográfica-institucional assumida pelo projeto neoliberal (Brenner, 2018).

Brenner adota a perspectiva de James H. Mittelman, que compreende a neoliberalização como uma “síndrome” de processos de reestruturação regulatória orientados pelo mercado (Brenner, 2018, p. 164). Brenner caracteriza o neoliberalismo como uma tendência historicamente específica, desenvolvida de maneira desigual, que prioriza respostas baseadas no mercado intensificando a mercantilização de todas as esferas da vida, utilizando instrumentos financeiros para abrir novas fronteiras de acumulação. Destaca três dimensões centrais da neoliberalização: a experimentação regulatória, a transferência interjurisdicional de políticas e a formação de regimes transnacionais (Brenner, 2018).

No planejamento estratégico de Maricá, as respostas baseadas no mercado podem ter como marco o ano 2011, quando a Prefeitura recorreu à empresa de consultoria em desenvolvimento urbano Quanta, para realizar estudos sobre possíveis Alianças Público-Privadas (APPs), como o Banco Mundial define as associações entre a administração pública e empresas privadas para fornecer serviços públicos. A

¹² Nações Unidas Brasil. “É o momento das cidades: Não há saída sem investimento em desenvolvimento sustentável”. 13/11/2023. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/252625-é-o-momento-das-cidades-não-há-saída-sem-investimento-em-desenvolvimento-sustentável>

consultora indicou a urbanização da Orla de Itaipuaçu como PPP estratégica pelo seu “potencial residencial e turístico”.¹³ Esse mesmo ano, Maricá sancionou a Lei nº 2.398, o Programa Municipal de PPPs. Porém, a primeira fase das obras na Orla de Itaipuaçu foi executada por contratação pública tradicional, pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos da Prefeitura, incluindo o calçadão, ciclovias e as guaritas salvas-vidas, obras inauguradas em 2018.

Em 2014, Maricá criou por decreto a Companhia de Desenvolvimento de Maricá, CODEMAR, que tem entre seus principais objetivos a realização de parcerias público-privadas (PPPs) e operações urbanas consorciadas.¹⁴ Assim como a recente Maricá Global Invest (MGI), CODEMAR é outra empresa de economia mista, controlada diretamente pela Prefeitura, para estabelecer relações contratuais entre o setor público e o setor privado, com base na Lei Municipal nº 005/2013.

No final de 2018, Maricá sancionou a Lei Complementar nº 306, criando a Autarquia Municipal de Obras de Maricá, SOMAR, para gerenciar obras terceirizadas e elaborar projetos paisagísticos para os espaços públicos, entre outras funções. CODEMAR e SOMAR atuam em estreita coordenação, como pode ser ilustrado através da passagem do diretor de Obras Diretas da SOMAR para a Diretoria de Obras e Projetos da CODEMAR, em junho de 2025, que segundo o site da CODEMAR, esteve à frente da urbanização da Orla de Itaipuaçu, “obra estruturante que integra mobilidade, paisagismo e uso público qualificado da orla marítima”.¹⁵

Em 2019 e 2020, a Prefeitura anunciou mais investimentos em obras de infraestrutura na Orla de Itaipuaçu, e a partir de 2025 a SOMAR assumiu explicitamente a sua urbanização, com foco em algumas áreas como Jardim Atlântico Leste — exatamente no limite com a APA de Maricá — em coordenação com a SANEMAR, Companhia de Saneamento de Maricá. SANEMAR foi criada pelo Decreto nº 198, de 17 de agosto de 2018, e foi formalizada em 2019, para prestar serviços de esgotamento sanitário e abastecimento de água. Assim como MGI e CODEMAR, sua

¹³ Quanta. Aliança Público-Privada de Maricá. Disponível em: <https://quantaconsultoria.com/portofolio/alianca-publico-privada-de-marica/>

¹⁴ CODEMAR administra o Aeroporto Municipal de Maricá (remodelado e reinaugurado em 2018). Entre os projetos oficiais listados no site, inclui o Parque Industrial, o Parque Tecnológico, o Teleporte, hotéis, e o projeto Lagoa Viva, um programa de revitalização do sistema lagunar de Maricá junto com a Universidade Federal Fluminense (UFF).

¹⁵ CODEMAR, Diretoria de Obras e Projetos. Disponível em: <https://codemar-sa.com.br/codemar/diretoria-de-obras-e-projetos/>

natureza jurídica é a de empresa estatal municipal, sociedade de economia mista, controlada pela Prefeitura de Maricá.

MGI, CODEMAR e SANEMAR compõem a tríade de empresas estatais que, em coordenação com a SOMAR e as Secretarias municipais, estão à frente das articulações entre o poder público e os investidores privados, para a realização de novas obras de infraestrutura urbana e implementação de PPPs, sob a égide do planejamento estratégico.

Paralelamente, a consultora Quanta continua trabalhando com a Prefeitura, como indica o contrato para assessoria por quase vinte e cinco milhões de reais com a SOMAR, adjudicado em março de 2025.¹⁶ Quanta está por trás do plano “Cidade das Utopias”,¹⁷ apresentado em 2025 pela CODEMAR e a SOMAR, plano estratégico que inclui prédios em Itaipuaçu, como um centro administrativo, e uma série de edificações e projetos urbanos espalhados pelo município. Entre estes, o Hotel N13 — “Niemeyer 13” — de vinte e cinco andares, projeto que faz parte do pacote de dez projetos do escritório Oscar Niemeyer que a Prefeitura adquiriu em 2025, por R\$ 73,6 milhões (o arquiteto faleceu em 2012). A Prefeitura está em busca de uma operadora hoteleira internacional para o N13, a ser construído à beira da praia, do outro lado da APA de Maricá, no limite oposto a Itaipuaçu, na Barra de Maricá.¹⁸

A política urbana empreendedora que Brenner identifica é o mecanismo pelo qual os Estados, agora reescalados, passam a atuar não para reduzir as desigualdades no território, mas para intensificá-las ativamente. Como observamos na pesquisa, isso pode se dar pela concentração dos investimentos públicos — e da promessa dos investimentos privados — em áreas consideradas estratégicas para o turismo, como acontece na urbanização da Orla de Itaipuaçu, da “Nova Cidade” e da Barra de Maricá, encurralando cada vez mais a APA de Maricá e ameaçando expandir-se na Restinga por meio de Maraey. Mais de oitenta anos de defesa da Restinga de Maricá, na “luta do Tostão contra o Milhão” como a definiram os

¹⁶ JOM, Jornal Oficial de Maricá (Veículo Oficial dos atos oficiais do Município de Maricá). Ano XVII, edição n. 1749. 27/06/2025.

¹⁷ Quanta. “Pesquisa e planejamento estratégico orientam a Cidade das Utopias, plano desenvolvido pela Prefeitura de Maricá com apoio da Quanta”. 27/05/2025. Disponível em: <https://quantaconsultoria.com/planejamento-urbano-e-regional/pesquisa-e-planejamento-estrategico-orientam-a-cidade-das-utopias-plano-desenvolvido-pela-prefeitura-de-marica-com-apoio-da-quanta/>

¹⁸ Poder360. “Maricá anuncia hotel de 25 andares projetado por Niemeyer”. 14/08/2026. Disponível em: <https://www.poder360.com.br/poder-brasil/marica-anuncia-hotel-de-25-andares-projetado-por-niemeyer/>

pescadores de Zacarias (Mello; Vogel, 2024, p. 274), continuam a nos interpelar sobre as contradições da expansão do tecido metropolitano neoliberal. Desde o espaço vivido, identificamos a permanência das lutas do passado, que ainda persistem na disputa por outros futuros possíveis.

4. SOBRE OUTROS FUTUROS POSSÍVEIS: PLANEJAMENTO SUBVERSIVO E SUSTENTABILIDADE A PARTIR DO TURISMO DE BASE COMUNITÁRIA (TBC)

O debate sobre a “sustentabilidade” no século XXI tornou-se um campo de batalha semântico e político, onde o termo é frequentemente apropriado por lógicas antagônicas. No contexto do conflito na APA de Maricá, essa disputa não seria meramente acadêmica, mas estaria na definição do destino do território e de suas populações. Por um lado, identificamos a tentativa de imposição, desde o Estado e corporações internacionais, de um modelo de turismo massificado, apresentado como “sustentável” por meio de selos oficiais e instituições financeiras; do outro, consideraremos a alternativa do turismo de base comunitária (TBC), pela potencialidade de sua inserção nas práticas de resistência e do “espaço vivido”, com a sua proposta de *desenvolvimento situado*. O TBC busca se contrapor ao modelo massificado, requer menor densidade de infraestrutura e valoriza uma vinculação *situada* nos ambientes naturais e na cultura do lugar (Bursztyn et al., 2009).

Nossa análise procura entender como essas duas racionalidades — a do turismo massificado e do TBC — operam, ou poderiam operar, sobre o espaço de Maricá, partindo de que a sustentabilidade ainda não é um consenso técnico. Como apontamos, o modelo do turismo massificado, exemplificado no megaempreendimento Maraey, fundamenta-se na visão que prioriza o espaço e a paisagem como mercadoria e ativo financeiro. Sob a égide do urbanismo neoliberal, a sustentabilidade é definida como um conjunto de parâmetros disciplinares e certificações internacionais, na ONU desde a Agenda 2030 e a Organização Mundial do Turismo (OMT), que tem Maraey como membro desde 2024.

Maraey, ao associar-se à Marriott e ao obter financiamento do Banco Mundial e do BID, opera sob a lógica do imperialismo ambiental; aqui a sustentabilidade é instrumental. O selo de sustentável serve para legitimar a criação de enclaves que se promovem como exclusivos no mercado do turismo internacional, utilizam recursos naturais como cenário e usufruem da infraestrutura urbana construída pelos Estados,

enquanto mantêm quase nula vinculação com as comunidades locais, como já demonstraram diversos estudos acadêmicos no Brasil e no mundo. Este modelo replica as falhas históricas de projetos como o Prodetur-NE, no Nordeste brasileiro, onde vultosos investimentos públicos em infraestrutura, estradas, saneamento, aeroportos, serviram prioritariamente para viabilizar megacomplexos hoteleiros, sem que isso se traduzisse necessariamente na melhoria real dos indicadores sociais das populações locais (Bursztyn et al., 2009).

A oposição a esse modelo global e homogeneizante pode surgir desde a racionalidade do TBC, fundamentada na teoria do *desenvolvimento situado* de Hassan Zaoual. Enquanto o turismo de massa é movido pelo *homo economicus*, sujeito abstrato voltado para a maximização do lucro, o TBC centra-se no *homo situs*: no ser humano concreto em seu espaço vivido, em seu sítio simbólico de pertencimento. O desenvolvimento situado pressupõe que cada território, cada sítio, possui uma “comunidade de sentido” que congrega crenças, valores, e um saber-fazer próprio que não pode ser transposto ou replicado por modelos globais (Bursztyn et al., 2009). Na APA de Maricá, o modelo do TBC poderia ser uma alternativa para a permanência dos pescadores de Zacarias e as aldeias indígenas? Para estas populações, cujas relações com o território não apresentam o caráter comercial depredatório atrelado ao turismo de massas, a sustentabilidade não é uma meta de marketing, mas a condição de reprodução de sua própria existência material e cultural.

Um TBC em Zacarias, por exemplo, poderia se aliar à manutenção da pesca artesanal e à proteção do sistema lagunar como bem comum, invertendo a lógica dos resorts: porque como explicam Bursztyn, Bartholo e Delamaro (2009), no TBC, o anfitrião não é submisso ao turista, que é convidado a uma relação dialógica com a alteridade, longe dos “pseudo-eventos” desprovidos de espontaneidade do turismo de massa. O TBC pode ser um aliado na superação das “privações de liberdade” impostas por projetos exógenos que retiram das comunidades o direito de decidir sobre seu próprio entorno. Esta perspectiva alinha-se ao conceito de desenvolvimento de Amartya Sen, que o define como a “expansão das liberdades substantivas” (Bursztyn et al., 2009).

Randolph, na sua crítica ao planejamento colaborativo ou comunicativo, aponta que suas limitações estariam marcadas pelo neoliberalismo e a globalização, que levam os municípios a adotarem um planejamento estratégico que prioriza a

inserção das localidades na economia globalizada, comprometendo o caráter democrático do planejamento urbano. Ele aponta como, mesmo após a redemocratização a partir da Constituição Federal de 1988 e a consolidação de instrumentos como os Planos Diretores Participativos, a participação popular frequentemente não ultrapassa o nível das “ações de fala” ou da “ilusão de participação” (Randolph, 2021).

Ante este contexto, a proposta de Randolph é a de radicalização do planejamento urbano. O planejamento subversivo parte da teoria da produção do espaço social de Lefebvre (1991), que estabelece uma distinção entre: (a) “representações do espaço” elaboradas por arquitetos, urbanistas e planejadores, que expressam uma ideologia dominante vinculada às relações de produção e poder vigente, uma ordem espacial funcional à reprodução desse sistema socioeconômico que procura se impor a outras vivências sociais; (b) “espaços de representação”, os espaços vividos, apropriados e significados diretamente na vida cotidiana pelos cidadãos, que têm um núcleo afetivo, abrangem a ação e implicam o tempo, e podem estar em desacordo com as representações oficiais. Os “espaços de representação” constituem a dimensão da experiência, e podem se constituir desde a contra-hegemonia, quando grupos sociais reinterpretam, subvertem e se reapropriam do espaço, desafiando a lógica imposta de cima (Randolph, 2021).

Randolph propõe que o planejamento deve assumir uma forma de interlocução baseada na tríade de Lefebvre da produção social do espaço, incluindo o assunto que atravessaria todas as sociedades capitalistas:

a crescente colonização do cotidiano (mundo da vida) por representações do espaço que expropriam a população de seus espaços de representação – e, de alguma forma, ameaçam com isto também as suas práticas espaciais. (Randolph, 2021, p. 105).

A tríade da produção social do espaço de Henri Lefebvre nos oferece a ferramenta para analisar o conflito entre o espaço concebido pelo mercado e o Estado, e o espaço vivido de Zacarias e as aldeias indígenas. A análise do espaço social desvela o conflito entre a espacialidade planejada e controlada, e as espacialidades insurgentes, que emergem da vida cotidiana. Para mediar o conflito entre “representações do espaço” e os “espaços de representação”, Lefebvre propõe um terceiro termo, as “práticas espaciais”. São as práticas relacionadas às atividades

materiais e rotineiras, que sustentam a reprodução social no espaço. São elas que fazem com que o espaço concebido e o espaço vivido coexistam em unidade dialética, sendo a dimensão percebida da realidade espacial, relacionada com a percepção e com a tomada de consciência das pessoas sobre seu mundo cotidiano (Randolph, 2021).

Podemos considerar que o turismo massificado opera no nível do espaço concebido, nas “representações do espaço”: está nos planos de urbanistas e empreendedores imobiliários, como os expressos nos zoneamentos da Prefeitura de Maricá e nas expectativas de lucro dos investidores de Maraey. Um espaço genérico, abstrato, instrumental, que busca impor uma ordem funcional e segregadora ao território.

Por outro lado, o TBC se apresenta como alternativa para as *resistências situadas*, comunidades cujos sítios de pertencimento “são fortemente impactados por práticas turísticas por elas percebidas como predatórias de seus patrimônios relacionais” (Bursztyn et al., 2009, p. 86). Os autores vinculam o TBC a movimentos de resistência que lutam para valorizar a diversidade cultural e as especificidades dos seus *sítios de pertencimento* (Bursztyn et al., 2009). Assim, o TBC poderia se fundamentar no espaço vivido, nos “espaços de representação”: no território da pesca, nas aldeias guarani, na Restinga e seus antigos caminhos de pescadores, onde diversos estudos acadêmicos indicam a conservação de vestígios arqueológicos da ocupação indígena original e da ocupação colonial do século XVII, inseridos na singular biodiversidade costeira que inclui exemplares de flora e fauna declarados em risco de extinção. O TBC poderia ser um aliado para uma alternativa que priorize a conservação da biodiversidade baseada no manejo tradicional e nos modos de vida que já existem integrados à paisagem.

Pelo apurado até o momento, o conflito em Maricá parece responder à tentativa apontada por Randolph, de colonização do cotidiano pelas representações do espaço do capital global. Quando a Prefeitura, IDB Brasil, o Banco Mundial e a Organização Mundial do Turismo da ONU apresentam Maraey como “sustentável”, podem estar tentando absorver as demandas ambientais e das populações tradicionais para dentro da racionalidade do valor de troca, o que poderíamos interpretar como uma tentativa de esvaziamento, do conteúdo político e social, destas lutas. Ante este contexto, um planejamento que se pretenda subversivo e sustentável

procurará inverter a lógica neoliberal: em vez de financiar a infraestrutura para resorts e residências exclusivas, os royalties do petróleo poderiam fortalecer as “práticas espaciais” que sustentam a vida cotidiana na APA e preservam seu ecossistema como patrimônio coletivo.¹⁹

Nesse sentido, uma política pública de TBC poderia fortalecer a identidade cultural e democratizar a renda, ao contrário do modelo massificado dos resorts, onde a maioria dos lucros é remetida para o Norte Global, para as sedes das empresas hoteleiras internacionais. No turismo comunitário, a maior proporção dos benefícios permanece dentro da comunidade, porque se fundamenta no *desenvolvimento situado* “que reforça a centralidade dos atores e do saber local no processo de transformação de sua realidade” (Bursztyn et al., 2009, p. 77).

Maricá encontra-se diante de duas trajetórias e duas concepções opostas de sustentabilidade. Tentamos imaginar o devir dessas duas trajetórias, que podem definir se a expansão metropolitana do Rio de Janeiro sobre este município continuará a produzir enclaves excludentes ou possibilitará uma urbanização que recupere o valor de uso e a função social da terra e da natureza. A sustentabilidade proposta por Maraey e a Prefeitura converte a paisagem em um ativo financeiro excludente, associada ao modelo de turismo massificado, prometendo “progresso” enquanto produz fragmentação metropolitana, mercantilização da natureza e a expulsão de grupos historicamente subalternizados. Por outro lado, a trajetória de outra sustentabilidade pode se desenvolver a partir das re-existências. Uma sustentabilidade do cotidiano, sinônimo de permanência, que reconhece o direito dos sítios de se definirem a si mesmos e concebe Zacarias e as aldeias indígenas não como obstáculos ao desenvolvimento, mas como protagonistas, nas palavras de Bursztyn, Bartholo e Delamaro (2009), “num modelo de desenvolvimento socialmente mais justo e ambientalmente responsável” (Bursztyn et al., 2009, p. 77).

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro. *La ciudad caleidoscópica: coordinación espacial y convención urbana: una perspectiva heterodoxa para la economía urbana*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2010.

¹⁹ Ainda assim, sua sustentabilidade deverá ser questionada, na medida em que está atrelada a exploração de combustíveis fósseis.

ALVES, Ana Claudia Nunes. **Trajetos e caminhos da dispersão urbana**: habitar Maricá. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Escola de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2023.

BENETTI, Pablo. **Desafios para o projeto urbano, metodologia e conceitos**. A necessária constituição de um sujeito político. Rio de Janeiro: Rio Books, 2020.

BRENNER, Neil. **Espaços da urbanização**: o urbano a partir da teoria crítica. Rio de Janeiro: Letra Capital, Observatório das Metrôpoles, 2018.

BRENNER, Neil; SCHMID, Christian. *Planetary urbanization*. In: GANDY, Matthew (ed.), **Urban Constellations**. Berlin: Jovis, p. 10-13, 2011.

BURSZTYN, Ivan; BARTHOLLO, Roberto; DELAMARO, Maurício. Turismo para quem? Sobre caminhos de desenvolvimento e alternativas para o turismo no Brasil. In: BARTHOLLO, Roberto; SANSOLO, Davis Gruber; BURSZTYN, Ivan (org.). **Turismo de base comunitária**: diversidade de olhares e experiências brasileiras. Rio de Janeiro: Letra e Imagem, p.76-91, 2009.

COSTA, Suza Mara Sousa da. **Conflito ambiental no Município de Maricá (RJ)**: o caso da comunidade de pescadores de Zacarias e o projeto complexo turístico-residencial. Dissertação (Mestrado em Sociologia) – Programa de Pós-Graduação em Sociologia, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2019.

DAVIS, Mike. **Planeta Favela**. São Paulo: Boitempo, 2006.

FRIDMAN, Fania. **Donos do Rio em nome do rei**: uma história fundiária do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Zahar, Garamond, 1999.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes**: do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HARVEY, David. **O enigma do capital**: e as crises do capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2011.

HURTADO GÓMEZ, Lina María; PORTO-GONÇALVES, Carlos Walter. R-existência. In: CRUZ, Valtér do Carmo (org.). **Dicionário de Ecologia Política**. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2024. p. 562-565.

JESSOP, Bob; BRENNER, Neil; JONES, Martin. *Theorizing sociospatial relations*. In: **Environment and Planning D: Society and Space**, v. 26, p. 389-401, 2008. doi:10.1068/d9107

KATZ, Cindi. *Whose nature, whose culture? Private productions of space and the “preservation” of nature*. In: BRAUN, Bruce; CASTREE, Noel (ed.). **Remaking Reality: Nature at the millenium**. Londres: Routledge, 1998. p. 46-63.

LEFEBVRE, Henri. **The production of space**. Tradução de Donald Nicholson-Smith. Oxford: Blackwell, 1991.

LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999 [1970].

MELLO, Marco Antonio da Silva; VOGEL, Arno. **Gente das areias**: história, meio ambiente e sociedade no litoral brasileiro Maricá, RJ – 1975 a 1995. Niterói: Eduff, 2024 [2004].

MOTTA, Márcia Maria Menendes. Sesmarias e o Mito da Primeira Ocupação. **Revista Justiça & História**, Porto Alegre, v. 4, n. 7, p. 61-83, 2004. Disponível em: <https://hdl.handle.net/10316/86898>.

MULLINS, Patrick. Tourism urbanization. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 15, n. 3, p. 326-342, 1991.

PAIVA, Ricardo Alexandre. **Sobre a relação turismo e urbanização**. Pós: Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP, São Paulo, v. 20, n. 33, p. 126 – 145, jun. 2013.

PINA, Alice Matos de. Reestruturação territorial metropolitana e os grandes projetos urbanos previstos para a cidade de Maricá/RJ. **Boletim nº 83, IPPUR-UFRJ**, 08 de novembro de 2024. Disponível em: <https://ippur.ufrj.br/reestruturacao-territorial-metropolitana-e-os-grandes-projetos-urbanos-previstos-para-a-cidade-de-marica-rj/>.

RANDOLPH, Rainer. *From collaborative to “subversive” planning: Remarks to overcome conflicts between planners’ expertise and the daily life experiences of involved population*. Leuven, Bélgica: **SP2SP project ESDP-network**, 2007.

RANDOLPH, Rainer. Uma trajetória do planejamento colaborativo ao subversivo. In: LIMONAD, E.; MONTEIRO, J. C.; MANSILLA, P. et al. (org.). **Planejamento territorial**: reflexões críticas e perspectivas. São Paulo: Max Limonad, 2021. p. 90-113.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço**. Técnica e Tempo. Razão e Emoção. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006 [1996].

SMITH, Neil. *New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy*. **Antipode**, Malden, v. 34, n. 3, p. 427-450, 2002.

UN-HABITAT. **The challenge of slums**: global report on human settlements 2003. London: Earthscan, 2003.