UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ
Fabrício Corrêa Bueno

Mancha Urbana em Expansão: População, Território e Reconfigurações Espaciais em São Sebastião – SP (1980 – 2022)

Taubaté – SP

2025

Fabrício Corrêa Bueno

Mancha Urbana em Expansão: População, Território e Reconfigurações Espaciais em São Sebastião – SP (1980 – 2022)

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do título de mestre em Gestão e Desenvolvimento Regional do Programa de Pós-Graduação em Administração do Departamento de Gestão e Negócios da Universidade de Taubaté.

Área de Concentração: Planejamento, Gestão e Avaliação do Desenvolvimento Regional.

Orientador: Prof. Dr. Moacir José dos Santos

Taubaté – SP

2025

Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBi
Universidade de Taubaté - UNITAU

B928m Bueno, Fabrício Corrêa
Mancha urbana em expansão: população, território e reconfigurações espaciais em São Sebastião – SP (1980 – 2022) / Fabrício Corrêa Bueno -- Taubaté : 2025.
97 f. : il.

Dissertação (mestrado) - Universidade de Taubaté, Departamento de Gestão e Negócios, 2025.
Orientação: Prof. Dr. Moacir José dos Santos - Departamento de Comunicação e Negócios.

1. Desenvolvimento regional. 2. Segregação. 3. Crescimento populacional. 4. Deslocamento populacional. 5. Políticas públicas. I. Universidade de Taubaté. Departamento de Comunicação e Negócios. II. Título.

CDD – 628.4

Ficha catalográfica elaborada pela Bibliotecária Maria Ap. Lemos de Souza - CRB-8/9087

FABRÍCIO CORRÊA BUENO

MANCHA URBANA EM EXPANSÃO: POPULAÇÃO, TERRITÓRIO E RECONFIGURAÇÕES ESPACIAIS EM SÃO SEBASTIÃO – SP (1980 – 2022)

Data: 16/10/2025

Resultado: Aprovado

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Moacir José dos Santos (Orientador) – UNITAU

Assinatura: _____

Profa. Dra. Sandra Maria Fonseca da Costa – UNIVAP

Assinatura: _____

Prof. Dr. Lourival da Cruz Galvão Junior – UNITAU

Assinatura: _____

AGRADECIMENTOS

Agradeço, com profunda gratidão, à minha família, alicerce e inspiração em todos os momentos desta árdua, porém frutífera caminhada acadêmica. Foram dois anos de intensa dedicação ao mestrado, sustentados pela compreensão, paciência e amor daqueles que mais amo. À minha esposa, Mariana Bueno, expresso meu mais sincero reconhecimento pela parceria incondicional, pela presença firme e serena, e por compartilhar comigo os desafios e as conquistas deste percurso. À minha filha, Luna Bueno, agradeço pela ternura com que acompanhou cada etapa deste processo, pela admiração genuína e pelo entusiasmo contagiante ao falar sobre “o mestrado do papai” — gestos que renovaram minha força e meu propósito.

Estendo meus agradecimentos aos professores do Programa, pelo privilégio de aprender com seus saberes, reflexões e experiências, que ampliaram meus horizontes acadêmicos e humanos. De modo especial, manifesto meu apreço ao Professor Doutor Moacir José dos Santos, cuja orientação precisa, sensível e comprometida foi determinante para que este trabalho alcançasse o êxito desejado.

A todos que, de alguma forma, contribuíram com palavras, gestos ou silêncios, o meu mais sincero e permanente agradecimento.

“O mundo é, antes de tudo, o que fazemos dele. O espaço é o testemunho das nossas ações, das nossas escolhas e das nossas omissões.”

Milton Santos

RESUMO

O crescimento populacional está diretamente relacionado à qualidade de vida dos habitantes, ao acesso aos serviços básicos, ao emprego, à mobilidade e ao desenvolvimento regional. O objetivo desta dissertação é analisar como as dinâmicas de crescimento populacional, valorização imobiliária e expansão territorial em São Sebastião-SP produzem reconfigurações espaciais que, ao contrário de caracterizarem um processo de gentrificação, consolidam uma lógica de periferização, fundamentada na dispersão urbana e na intensificação das desigualdades socioespaciais. Este estudo analisou o crescimento populacional, os deslocamentos veiculares diários em direção ao centro de serviços, a infraestrutura viária e a dinâmica socioeconômica do município, destacando a intersecção entre os processos urbanos, as políticas públicas de mobilidade, a desigualdade socioespacial e uma de suas consequências, a segregação. A pesquisa adotou uma abordagem qualitativa e explicativa, baseada em levantamento documental e bibliográfico, permitindo a análise de fontes primárias e secundárias. Os dados mostram que a população do município aumentou cerca de 900% ao longo das últimas seis décadas, crescimento que ocorreu sem a implementação de políticas públicas eficazes para garantir uma distribuição equitativa de recursos e serviços, resultando na formação de áreas periféricas, como por exemplo, a Costa Norte do município, caracterizada por menor acesso à infraestrutura e maior vulnerabilidade social e econômica. Devido à baixa valorização territorial e à arrecadação limitada de IPTU, os moradores dessa região se deslocam diariamente para o centro em busca de trabalho e serviços. A inauguração do contorno sul da Rodovia dos Tamoios, ao reduzir o congestionamento e facilitar o fluxo entre as diferentes regiões municipais, apresentada como melhorias na infraestrutura, se deu sem uma abordagem integrada de desenvolvimento urbano, podendo intensificar a valorização das áreas centrais e ampliar a dependência das periferias às regiões centrais, além de fomentar a utilização de veículos particulares. A pesquisa aponta a importância de políticas públicas que mitigam os efeitos da segregação socioespacial, promovendo a inclusão socioeconômica em todas as regiões da cidade, por meio de investimentos públicos setorizados. Dessa forma, a oferta de infraestrutura de qualidade e o acesso garantido a serviços essenciais nas áreas periféricas, a partir da inserção de áreas econômicas secundárias, são medidas importantes na redução das desigualdades socioespaciais citadinas, entre elas, a adoção do IPTU progressivo para conter a especulação imobiliária, a criação de zonas de interesse social para garantir moradia acessível, o fortalecimento de programas de aluguel social e a ampliação de investimentos em infraestrutura nas áreas periféricas. Além disso, o fortalecimento dos mecanismos de planejamento urbano pode contribuir para a construção de um espaço mais equitativo e socialmente mais inclusivo, favorecendo um desenvolvimento urbano mais justo.

Palavras-chave: Desenvolvimento Regional. Segregação. Crescimento populacional. Deslocamento populacional. Políticas Públicas.

ABSTRACT

Population growth is directly related to the quality of life of inhabitants, access to basic services, employment, mobility, and regional development. The objective of this dissertation is to analyze how the dynamics of population growth, real estate appreciation, and territorial expansion in São Sebastião-SP produce spatial reconfigurations that, contrary to characterizing a process of gentrification, consolidate a logic of peripheralization, based on urban dispersion and the intensification of socio-spatial inequalities. This study analyzed population growth, daily vehicle trips to the service center, road infrastructure, and the socioeconomic dynamics of the municipality, highlighting the intersection between urban processes, public mobility policies, socio-spatial inequality, and one of its consequences, segregation. The research adopted a qualitative and explanatory approach, based on documentary and bibliographic surveys, allowing for the analysis of primary and secondary sources. The data show that the municipality's population has increased by about 900% over the last six decades, a growth that occurred without the implementation of effective public policies to ensure an equitable distribution of resources and services, resulting in the formation of peripheral areas, such as the municipality's North Coast, characterized by poorer access to infrastructure and greater social and economic vulnerability. Due to low land values and limited property tax collection, residents of this region commute daily to the center in search of work and services. The inauguration of the southern bypass of the Tamoios Highway, by reducing congestion and facilitating the flow between different municipal regions, presented as improvements in infrastructure, took place without an integrated approach to urban development, which may intensify the appreciation of central areas and increase the dependence of the peripheries on the central regions, in addition to encouraging the use of private vehicles. The research points to the importance of public policies that mitigate the effects of socio-spatial segregation, promoting socioeconomic inclusion in all regions of the city through sectorized public investments. Thus, the provision of quality infrastructure and guaranteed access to essential services in peripheral areas, through the insertion of secondary economic areas, are important measures in reducing urban socio-spatial inequalities, including the adoption of progressive property taxes to curb real estate speculation, the creation of social interest zones to ensure affordable housing, the strengthening of social rental programs, and the expansion of infrastructure investments in peripheral areas. In addition, strengthening urban planning mechanisms can contribute to the construction of a more equitable and socially inclusive space, favoring fairer urban development.

Keywords: Regional Development. Segregation. Population Growth. Population Displacement. Public Policies.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Lançamentos de IPTU do Município de São Sebastião em 2023..... 63
Tabela 2 - Crescimento populacional e área urbana do município de São Sebastião-SP entre 1960 e 2022..... 66
Tabela 3 - Pessoas de 10 anos ou mais de idade, por classes de rendimento nominal mensal..... 78
Tabela 4 - Comparativo da Dinâmica Espacial de São Sebastião-SP (1980–2022) 81
Tabela 5 - Hierarquia Urbana e Conurbação..... 84

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – O movimento dialético do universal ao singular..... 32
Figura 2: Localização do município de São Sebastião – SP..... 54
Figura 3 – Sub-regiões do município de São Sebastião-SP..... 55
Figura 4 - Fluxo veicular via Costa Norte de São Sebastião entre maio e agosto de 2024..... 62
Figura 5 - Comparativo do valor médio e do valor médio por metro quadrado dos imóveis no Centro e na Costa Norte de São Sebastião (2025) 64
Figura 6 - Fluxo veicular via Costa Norte de São Sebastião entre 25/10 e 28/10 de 2024..... 65
Figura 7 – População residente em domicílios permanentes com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de até 70 reais..... 67
Figura 8 - Fluxo veicular, por horário, em 28 de outubro de 2024..... 68
Figura 9 – Total de veículos por município..... 69
Figura 10 – Total de ônibus por município..... 70
Figura 11 - Trecho do Contorno Sul no município de São Sebastião..... 74
Figura 12 - Mancha Urbana do município de São Sebastião-SP..... 76
Figura 13 - Costa Norte do Município de São Sebastião-SP conurbado com o Município de Caraguatatuba-SP..... 77
Figura 14 – Expansão da mancha urbana do Município de São Sebastião-SP..... 80

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO..... 13

1.1 PROBLEMA..... 17

1.2 OBJETIVOS..... 18

1.2.1 Objetivo Geral..... 18

1.2.2 Objetivos Específicos..... 18

1.3 Delimitação do Estudo..... 19

1.4 Relevância do Estudo..... 20

1.5 Organização da Dissertação..... 22

2 REVISÃO DA LITERATURA..... 23

2.1 Dinâmicas e Desafios do Desenvolvimento Regional..... 24

2.2 Impactos Socioespaciais da (Não) Gentrificação: análise crítica das dinâmicas urbanas em áreas urbanas..... 33

2.3 Instrumentos e Estratégias de Políticas Públicas no Contexto Urbano..... 37

2.4 Concepções Contemporâneas de Território e Espaço 40

2.5 Mecanismos e consequências da Especulação Imobiliária..... 42

2.6 Padrões e Implicações das migrações pendulares..... 45

3 MÉTODO..... 49

3.1 Tipo de Pesquisa..... 51

3.2 Área de realização..... 53

3.3 Instrumentos..... 57

3.4 Plano para análise de dados..... 58

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES..... 60

4.1 Os limites da conurbação entre São Sebastião e Caraguatatuba..... 71

4.1 Impactos da inauguração do contorno sul da rodovia dos Tamoios..... 73

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS..... 87

REFERÊNCIAS..... 93

ANEXOS..... 99

1 INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, a literatura brasileira tem ampliado as discussões acerca das transformações urbanas, frequentemente recorrendo a conceitos como gentrificação, elitização e enobrecimento para descrever diferentes processos de reconfiguração dos espaços urbanos. Contudo, como alerta Ribeiro (2018), é comum a aplicação desses conceitos sem a devida análise crítica, o que gera distorções e simplificações sobre as especificidades locais. Muitas vezes, essas expressões acabam sendo utilizadas de forma genérica, para caracterizar desde mudanças no perfil dos frequentadores de uma região até transformações estruturais profundas nos espaços urbanos.

Mais do que meras trocas populacionais, esses processos refletem a complexidade das dinâmicas sociais, econômicas e territoriais que afetam as cidades. Em particular, as transformações urbanas contemporâneas têm evidenciado a importância de se analisar como as forças econômicas, políticas e sociais atuam de modo combinado para alterar a configuração dos territórios, ampliando as desigualdades e intensificando a periferização, entendida aqui como o deslocamento forçado ou induzido de populações de baixa renda para áreas mais afastadas, geralmente desprovidas de infraestrutura adequada e com difícil acesso a serviços urbanos básicos.

Nesta dissertação, o foco recai sobre a análise das dinâmicas populacionais, de valorização imobiliária e de expansão territorial no município de São Sebastião-SP entre 1980 e 2022, tendo como eixo central a compreensão dos processos de periferização populacional. A pesquisa busca evidenciar como a dispersão da mancha urbana tem acentuado as desigualdades socioespaciais, promovendo um padrão de crescimento baseado na expansão horizontal do município e na ocupação de áreas periféricas, em detrimento da oferta de moradias acessíveis próximas ao centro urbano consolidado.

Nesse sentido, destaca-se o papel das políticas públicas — ou a ausência delas — na ampliação das desigualdades urbanas. Como aponta Lencioni (2013), a lógica que rege a produção do espaço urbano nas cidades brasileiras é fortemente condicionada pela propriedade privada do solo e pela dinâmica do capital imobiliário,

o que contribui para a formação de centralidades voltadas prioritariamente aos interesses do mercado, e não às necessidades da população.

No caso de São Sebastião, esse modelo de expansão urbana tem sido impulsionado por múltiplos fatores, entre os quais se destacam a abertura de rodovias que facilitaram o acesso ao Litoral Norte paulista, a implantação do Porto e o crescimento populacional acelerado. Entre 1980 e 2022, a cidade passou por um crescimento populacional expressivo, ampliando sua população de 11.521 habitantes, em 1980, para 81.540 habitantes em 2022 (IBGE, 2023), o que evidencia a intensidade das transformações em curso.

Uma questão central que se coloca é como a estrutura capitalista e seus agentes de produção e reprodução do espaço influenciam o deslocamento de pessoas em localidades "atraentes" para áreas mais acessíveis ao consumo. Segundo Santos (2002), “o espaço é o resultado da inseparabilidade entre sistemas de objetos (técnicas materiais) e sistemas de ações (ações atribuídas aos objetos)” (Santos, 2002, p. 96), de modo que natureza e sociedade não podem mais ser explicadas separadamente, mas sim em conjunto. Assim, a constante interação entre esses sistemas gera transformações no espaço. Como aponta o autor, o que define uma sociedade em determinado momento não necessariamente a caracteriza em outro; trata-se de um todo dinâmico e em constante movimento. Como exemplifica Santos (2002, p. 116), "o Todo é diferente do Todo anterior" a cada nova etapa histórica.

Sendo assim, o aumento da população total e, principalmente, da população urbana, não é meramente resultado de movimentos internos das regiões, mas sim reflexo de forças estruturais mais amplas, que atuam sobre o território como um todo (Santos, 2002, p. 116-117).

Além disso, é essencial compreender que os processos de periferização e expansão urbana não ocorrem isoladamente, mas estão inseridos em um contexto mais amplo de reconfigurações territoriais, marcado pela globalização e pelas transformações nos fluxos populacionais e econômicos. Haesbaert (1998) adverte sobre o mito da desterritorialização, argumentando que, apesar da intensificação dos fluxos globais, os territórios continuam sendo espaços de poder e conflito, onde identidades e desigualdades se reproduzem e se aprofundam.

De maneira convergente, Harvey (1980) destaca que o espaço urbano é configurado a partir da lógica do capital, o que perpetua e acirra as desigualdades sociais. Para o autor, a cidade não se reduz a um mero cenário físico, mas constitui-

se como um espaço de disputa e reprodução de injustiças sociais, no qual a apropriação do solo urbano e dos serviços está submetida a relações econômicas assimétricas.

No contexto brasileiro, Baeninger (2012) contribui ao demonstrar que as migrações internas se tornaram mais complexas nas últimas décadas, com destaque para a chamada rotatividade migratória. Esse fenômeno revela um ciclo contínuo de deslocamentos entre cidades, especialmente por populações de baixa renda, que, diante das condições precárias dos centros urbanos, acabam sendo empurradas para áreas periféricas e mal equipadas, onde o acesso a serviços básicos é escasso.

No caso específico de São Sebastião, a precariedade na oferta de infraestrutura urbana e a pressão do mercado imobiliário resultaram na ocupação de áreas periféricas, notadamente na Costa Norte, onde a moradia apresenta preços relativamente mais acessíveis. Esse fenômeno ampliou a distância entre moradia e emprego, gerando a necessidade de deslocamentos diários ao centro, onde se concentram os principais serviços e atividades econômicas.

Esse padrão de mobilidade também é apontado pelo estudo REGIC (IBGE, 2018), que destaca a integração funcional entre São Sebastião e Caraguatatuba, marcada por deslocamentos diários para trabalho, saúde e comércio. Segundo o REGIC (IBGE, 2018, p. 152), “as conexões cotidianas entre esses municípios evidenciam uma dependência estrutural das populações periféricas em relação aos centros regionais, acentuando a fragmentação territorial e a desigualdade no acesso a serviços”. Essa dinâmica de deslocamento diário confirma que o problema não se limita ao mercado imobiliário, mas envolve a mobilidade e a organização regional.

Villaça (2001) também enfatiza que o processo de periferização nas cidades brasileiras não pode ser dissociado da ação do mercado imobiliário, que “valoriza artificialmente determinados terrenos em função da expectativa de renda da terra, relegando as populações de baixa renda às áreas mais distantes” (VILLAÇA, 2001, p. 154). Segundo o autor, essa lógica conduz à “produção de espaços segregados”, onde as populações de menor poder aquisitivo são empurradas para a periferia, com consequências graves para a integração urbana.

Ao discutir a fragmentação dos espaços urbanos, Haesbaert (1998) observa que o fortalecimento de centralidades periféricas não significa necessariamente uma desconcentração dos privilégios, mas, muitas vezes, uma reprodução ampliada das desigualdades. Como afirma o autor, “os novos territórios emergentes não são, em si,

emancipatórios, mas frequentemente reforçam hierarquias e relações de dominação" (Haesbaert, 1998, p. 173). De modo similar, Santos (2002) alerta para o risco de que a multiplicação de centralidades apenas disfarce a concentração de poder e riqueza em poucas áreas da cidade.

Por fim, destaca-se a necessidade de um planejamento urbano integrado, que articule as dimensões econômica, ambiental e social. Harvey (1980, p. 165) argumenta que a luta por justiça social nas cidades deve partir da compreensão de que "a distribuição desigual dos recursos urbanos é uma construção política, e não uma fatalidade econômica".

Nesse mesmo sentido, Moreira (2014) ressalta que o planejamento urbano precisa ir além do mero ordenamento físico e considera a inclusão social como um objetivo central, afirmando que "o território deve ser tratado como um bem público, acessível a todos os cidadãos" (Moreira, 2014, p. 79).

Diante desse panorama, esta dissertação se propõe a analisar como as dinâmicas de crescimento populacional, valorização imobiliária e expansão territorial em São Sebastião-SP têm produzido profundas reconfigurações espaciais, consolidando uma lógica de periferização, marcada pela dispersão urbana e pelo agravamento das desigualdades socioespaciais.

Ao adotar um recorte temporal entre 1980 e 2022, a pesquisa busca evidenciar que as transformações no espaço urbano do município não são meramente decorrentes de movimentos espontâneos da população, mas resultado direto de processos estruturais, econômicos e políticos, que reproduzem a exclusão social e territorial. Assim, este trabalho contribui para o debate sobre o papel do Estado, do mercado imobiliário e das políticas públicas na produção do espaço urbano, oferecendo subsídios para a formulação de estratégias que visem à construção de uma cidade mais justa, integrada e equitativa. Dessa forma, a contribuição desta pesquisa está em evidenciar como a segregação socioespacial no município de São Sebastião-SP não decorre apenas de uma expansão urbana desordenada, mas sobretudo da atuação seletiva e excludente do mercado imobiliário. Essa abordagem contribui para o campo dos estudos urbanos ao demonstrar que, mesmo em cidades médias, a valorização seletiva do solo, associada à ausência de políticas habitacionais inclusivas, aprofunda desigualdades históricas e limita o acesso das populações de baixa renda às áreas centrais e aos serviços urbanos essenciais.

1.1 PROBLEMA

Nos últimos anos, temos observado um aumento populacional significativo no município de São Sebastião - SP, além de uma intensa especulação imobiliária, que, muitas vezes, resulta na transformação de bairros e comunidades. Essa especulação leva ao aumento dos preços dos imóveis, redefinindo a própria distribuição geográfica da população citadina. A mobilidade urbana e a produção do espaço urbano são características que estão intrinsecamente ligadas ao desenvolvimento das cidades e à organização da vida cotidiana. Fresca (2012) destaca os deslocamentos pendulares como um dos principais desafios enfrentados pelas regiões metropolitanas, como no caso de Londrina, Paraná. Essas deslocações, caracterizadas pelo movimento diário entre a residência e o local de trabalho, afetam diretamente a dinâmica territorial e a qualidade de vida dos habitantes. A demanda crescente por infraestrutura de transporte e serviços acaba expondo fragilidades no planejamento urbano e na distribuição desigual de recursos, agravando questões sociais e espaciais.

Paralelamente, Spósito (2005) enfatiza que a produção do espaço urbano envolve a atuação de diversos agentes, como o Estado, o mercado imobiliário e a própria sociedade. Esses agentes operam em diferentes escalas e com interesses muitas vezes conflitantes, o que torna o processo de organização urbana um campo dinâmico e complexo. O planejamento urbano, portanto, não pode ser dissociado das forças econômicas, políticas e sociais que moldam o espaço ao longo do tempo. Ao integrar essas duas perspectivas, torna-se mais clara a compreensão de como a mobilidade e a produção do espaço urbano, influenciando diretamente a configuração das cidades, impacta o desenvolvimento urbano de maneira multifacetada. Sendo assim, o problema fundamental que esta dissertação de mestrado aborda é:

Como as dinâmicas de crescimento populacional, valorização imobiliária e expansão territorial em São Sebastião-SP produzem reconfigurações espaciais que consolidam uma lógica de periferização, ancorada na dispersão urbana e na reprodução das desigualdades socioespaciais?

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo Geral

Analisar como as dinâmicas de crescimento populacional, valorização imobiliária e expansão territorial em São Sebastião-SP produzem reconfigurações espaciais que consolidam uma lógica de periferização, fundamentada na dispersão urbana e na intensificação das desigualdades socioespaciais.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Identificar os fatores que contribuíram para o crescimento populacional do município de São Sebastião entre 1980 e 2022.
- Analisar a resposta do poder público diante dos dados estatísticos municipais sobre habitação, renda e distribuição territorial da população em São Sebastião-SP.
- Investigar as relações entre dinâmica da segregação urbana, periferização populacional e o processo de conurbação entre os municípios de São Sebastião – SP e Caraguatatuba – SP.
- Analisar o aumento populacional e a expansão da mancha urbana do município de São Sebastião – SP.

1.3 DELIMITAÇÃO DO ESTUDO

A delimitação deste estudo enfoca o processo de desenvolvimento urbano e os desafios gerados pela expansão populacional no município de São Sebastião - SP, em especial as transformações no espaço urbano e as pressões sobre o território. O aumento populacional acentuado nas últimas três décadas, como destacado por Vieira et al. (2023) sobre o Litoral Norte paulista, tem provocado uma sobrecarga na infraestrutura local, afetando a qualidade de vida dos moradores e exacerbando os conflitos territoriais. Nesse contexto, as dinâmicas de crescimento populacional e a urbanização desordenada são fatores críticos que impedem uma análise profunda, considerando os impactos não apenas no tecido social, mas também nas interações com o meio ambiente, como as recorrentes catástrofes socioambientais que assolam a região.

Corrêa (1989), ao discutir o espaço urbano, ressalta que uma cidade se constitui por um conjunto de fatores econômicos, sociais e políticos que se materializam no território, resultando em uma produção do espaço marcada por desigualdades e disputas. Essa perspectiva é essencial para compreender o caso de São Sebastião, onde a intensificação da especulação imobiliária e o uso ineficiente do solo acentuam as vulnerabilidades, tanto socioeconômicas quanto ambientais. O desenvolvimento regional aqui se apresenta como um processo complexo, no qual o crescimento populacional desordenado atua como uma investigação de interesse, evidenciando a necessidade de estratégias de planejamento que levem em consideração não apenas o desenvolvimento econômico, mas também a sustentabilidade social e ambiental.

Dessa forma, este estudo investigou as múltiplas facetas dessa problemática, buscando compreender de que maneira o crescimento urbano no município de São Sebastião - SP têm impactado as dinâmicas territoriais e intensificado (a periferização populacional e) os fluxos migratórios pendulares a partir, sobretudo, da década de 1980.

1.4 RELEVÂNCIA DO ESTUDO

Segundo Fresca (2012), a dinâmica dos deslocamentos de ida e volta tem sido amplamente discutida em estudos que abordam regiões metropolitanas e aglomerações urbanas. Tais debates englobam questões relacionadas à criação política dessas regiões, gestão e governança territorial, além de desafios como habitação, mobilidade e acessibilidade. Outros aspectos explorados incluem processos de segregação residencial, mercado imobiliário, transformações econômicas e os próprios deslocamentos pendulares que conectam os municípios dentro dessas regiões.

No entanto, esses deslocamentos frequentemente extrapolam os limites citadinos formalmente instituídos, revelando uma complexidade que vai além das fronteiras administrativas. Como destaca Carlos (2007), a cidade deve ser compreendida como uma construção histórica e social, atravessada por fluxos que a conectam em múltiplas escalas, sendo o espaço urbano resultado de relações econômicas, sociais e políticas. Entre Caraguatatuba e São Sebastião, essa realidade é evidente. A interação cotidiana entre os municípios exemplifica um fluxo constante de pessoas e recursos que reflete múltiplas ordens de articulação, tanto materiais quanto imateriais. Esses processos indicam uma interdependência econômica e social que transcende barreiras institucionais e evidencia a necessidade de soluções integradas de planejamento e governança.

As características da relação entre as atividades portuárias e os conflitos urbanos no município de São Sebastião, conforme apontam Rodrigues e Santos (2019), revelam como o funcionamento de infraestruturas logísticas pode interferir nas dinâmicas cotidianas, especialmente nos deslocamentos e na organização socioespacial do entorno. Essa situação contribui para agravar as tensões existentes entre o uso do solo urbano, a mobilidade da população local e as demandas regionais de circulação.

No caso específico da divisa sul de Caraguatatuba com São Sebastião, a análise dos deslocamentos pendulares aponta para desafios e oportunidades que emergem dessa conexão, especialmente no contexto de um espaço urbano em expansão, onde questões de mobilidade, acessibilidade e segregação social precisam ser enfrentadas de forma coordenada. Como observa Santos (2002), o processo de urbanização brasileira não é apenas o crescimento físico das cidades, mas a

expressão concreta de lógicas econômicas e políticas que reproduzem desigualdades no território.

Além disso, o crescimento populacional nas cidades está diretamente ligado à qualidade de vida dos habitantes, ao acesso a serviços básicos, ao emprego, à mobilidade e ao desenvolvimento econômico. Como argumenta Spósito (2005), as dinâmicas urbanas contemporâneas exigem uma leitura atenta das práticas espaciais da população, que muitas vezes não se encaixam nos modelos institucionais de planejamento, mas revelam formas legítimas de apropriação do território.

Sendo assim, o estudo desse tema é fundamental para identificar os impactos sociais do aumento da população nas áreas urbanas, bem como para analisar como as políticas de infraestrutura podem ser projetadas para garantir uma distribuição equitativa dos recursos e oportunidades, evitando o crescimento descontrolado das cidades e problemas ambientais, como a degradação dos ecossistemas locais, ocupação em áreas de risco, poluição e a pressão sobre os recursos naturais. Nesse contexto, investigou-se também de que maneira as políticas públicas de infraestrutura urbana podem ser formuladas para garantir a todos os munícipes o direito à cidade.

1.5 ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO

Esta dissertação está estruturada em quatro grandes seções: Introdução, Revisão da Literatura, Método e Análise e Discussões.

Na introdução estão expostos o problema central do estudo, além dos objetivos (geral e específicos), delimitação, relevância e esta seção, referente à organização do projeto.

Na revisão de literatura são apresentados os principais conceitos a serem estudados: Desenvolvimento Regional, Gentrificação, Políticas Públicas, Território e espaço, Especulação Imobiliária e Migração Pendular.

Na próxima seção do projeto está o método a ser utilizado para a efetuação da pesquisa. Para tanto, são expostos a abordagem da pesquisa, seu objetivo e delineamento, além do local de realização, população e amostra, instrumentos, coleta de dados e plano para análise dos dados.

Na seção Resultados e Discussões, o leitor encontrará uma análise dos dados sobre o fluxo veicular diário, a mobilidade urbana na Costa Norte de São Sebastião-SP e sua relação com a gentrificação. Serão apresentados os padrões de migração pendular e como o crescimento populacional impacta a infraestrutura viária e a acessibilidade entre diferentes bairros. Além disso, a seção discutirá os desafios enfrentados pelo município na integração entre áreas periféricas e centrais, destacando os possíveis caminhos do poder público na mitigação dos efeitos da segregação.

Nas Considerações Finais, o leitor encontrará o diagnóstico de que o crescimento urbano em São Sebastião-SP não configura gentrificação, mas periferização decorrente da expansão horizontal da mancha urbana. Será evidenciado como essa dinâmica na Costa Norte, motivada por habitação mais acessível e renda média inferior, intensificou deslocamentos diários ao centro de serviços e aprofundou desigualdades territoriais. A seção encerra apontando a urgência de revisões no ordenamento e de políticas integradas para mitigar esses impactos e promover maior equidade urbana. Além disso, a dissertação é composta pelas referências bibliográficas utilizadas para fundamentação teórica, seguida dos Apêndices e Anexos.

2 REVISÃO DA LITERATURA

A Revisão da Literatura constitui questões fundamentais de uma dissertação de mestrado, sendo responsável por apresentar uma análise crítica e abrangente do conhecimento acumulado sobre determinado tema de pesquisa. Sua função é situar o estudo no campo científico, demonstrando o estado da arte da investigação e evidenciando lacunas que justificam a relevância do trabalho.

Ao propor e examinar publicações, a revisão da literatura estabelece o arcabouço teórico necessário para a construção das hipóteses, formulação dos problemas e definição dos métodos empregados na pesquisa. Esse levantamento bibliográfico não se restringe à mera exposição de conceitos e estudos anteriores, mas exige interpretação, comparação e visão geral, permitindo a identificação de convergências e divergências entre autores, bem como o delineamento das principais abordagens utilizadas na área de estudo.

Além de fornecer o contexto necessário para a compreensão do tema, a Revisão da Literatura garante que a pesquisa se apoie em fundamentos sólidos, evitando redundâncias e favorecendo o desenvolvimento do conhecimento científico. Dessa forma, cumpre um papel estruturante ao conferir coerência à investigação e ao demonstrar sua inserção no debate acadêmico.

A Revisão da Literatura desta dissertação está estruturada em seis eixos temáticos, fundamentais para a compreensão da problemática abordada. O primeiro eixo, Dinâmicas e Desafios do Desenvolvimento Regional, analisa as dinâmicas econômicas e sociais que impulsionam a expansão territorial e influenciam a organização urbana. O segundo eixo, Impactos socioespaciais da (não) Gentrificação: análise crítica das dinâmicas urbanas, discute os processos de substituição populacional, valorização imobiliária e seus impactos na exclusão socioespacial. No terceiro eixo, Instrumentos e Estratégias de Políticas Públicas no contexto urbano, são abordadas as intervenções estatais externas para o planejamento urbano, habitação e mitigação de desigualdades territoriais. O quarto eixo, Concepções Contemporâneas de Território e Espaço, examina as relações de poder e apropriação do espaço urbano, destacando os agentes que moldam a configuração espacial da cidade. O quinto eixo, Mecanismos e consequências da Especulação Imobiliária, trata das dinâmicas de valorização do solo e do impacto da mercantilização da moradia no acesso habitacional. Por fim, o sexto eixo, Padrões e implicações da Migração

Pendular, investiga os deslocamentos diários entre São Sebastião e municípios vizinhos, destaque para Caraguatatuba – SP, analisando seus efeitos na mobilidade urbana e na segregação socioespacial. Esses eixos, interligados, oferecem uma base conceitual sólida para a análise das características estudadas.

2.1 Dinâmicas e Desafios do Desenvolvimento Regional

O desenvolvimento regional é um campo de estudo essencial para a compreensão das dinâmicas socioeconômicas e territoriais que moldam o crescimento e a organização dos espaços. Esta temática abrange a distribuição de recursos, infraestrutura, atividades produtivas e políticas públicas voltadas para a redução das disparidades entre diferentes áreas geográficas. No contexto desta dissertação, este tópico abordará as principais teorias e abordagens sobre o desenvolvimento regional, destacando seus impactos na estruturação urbana, na mobilidade populacional e na relação entre crescimento econômico e planejamento territorial. A análise desses aspectos permite entender como as regiões se desenvolvem de maneira desigual e quais estratégias podem ser adotadas para promover um desenvolvimento mais equilibrado e sustentável.

A ideia de desenvolvimento regional, conforme caracterizado por Corrêa, Silveira e Kist (2019), nos leva a uma reflexão sobre as complexidades envolvidas nesse processo. O desenvolvimento não pode ser reduzido a um crescimento econômico medido por indicadores como o PIB; deve englobar a melhoria das condições de vida da população, a inclusão social e a sustentabilidade ambiental. Essa visão ampliada desafia uma abordagem tradicional, que muitas vezes ignora aspectos fundamentais da vida comunitária e a diversidade das realidades locais.

Um dos pontos centrais é a necessidade de considerar as especificidades de cada território. O que funciona em uma região pode não ser eficaz em outra, pois cada uma possui sua própria dinâmica social, econômica e cultural. Portanto, é essencial que as políticas públicas sejam formuladas com base em um entendimento profundo das realidades locais, respeitando e integrando as demandas e potencialidades de cada comunidade.

Além disso, a participação ativa da sociedade civil se revela como um elemento crucial no processo de desenvolvimento. Quando as comunidades são incentivadas a expressar suas necessidades e aspirações, as soluções propostas tornam-se mais relevantes e eficazes. Essa participação não apenas democratiza o processo, mas

também fortalece o senso de pertencimento e a coesão social, permitindo que as pessoas se tornem protagonistas de suas próprias histórias.

No entanto, nota-se que, a partir da ideia de que o desenvolvimento regional é, sobretudo, um problema político, que

> a administração governamental vem se realizando de forma cada vez mais centralizada. Em consequência, tem-se verificado um divórcio gradativo entre os centros de decisão e os elementos catalisadores das necessidades e expectativas das comunidades locais, em suas dimensões espaciais. Em nome de uma melhor eficiência na combinação dos recursos disponíveis, têm sido deslocados políticos e líderes de diferentes setores do processo de elaboração das decisões, cobrindo-se os espaços vazios resultantes com os técnicos da máquina governamental. As decisões tomadas neste sentido, por maiores que sejam a competência e a sensibilidade dos técnicos, podem ser viáveis, mas nem sempre refletem os anseios e as necessidades da população (Carvalho, 2014, p. 29)

Segundo Santos, EL et al. (2012), o conceito de desenvolvimento tem sido construído ao longo do tempo a partir de três abordagens paradigmáticas: como crescimento econômico, como atendimento às necessidades básicas e como um componente de sustentabilidade socioambiental. Essas perspectivas destacam a influência que a ideia de desenvolvimento exerce sobre os modos de pensar e agir em diversos períodos históricos, refletindo também as diferentes interpretações desse conceito nas sociedades capitalistas ocidentais. A partir dessa ideia, discorreremos sobre os três modelos, iniciando pela retomada da origem do termo desenvolvimento.

Por último, é importante considerar que o desenvolvimento regional é um som sonoro e em constante evolução. À medida que o contexto social e ambiental muda, as estratégias de desenvolvimento também precisam ser adaptadas. Portanto, um olhar atento às interações entre as dimensões sociais, econômicas e ambientais é fundamental para garantir um desenvolvimento sustentável e equitativo.

Essa reflexão nos convida a pensar o desenvolvimento regional como um processo integrado, que vai além da mera agregação de números e estatísticas. Trata-se de uma busca coletiva por melhores condições de vida, inclusão e respeito à diversidade, onde cada território é visto como uma oportunidade para a construção de um futuro mais justo e sustentável.

O conceito de desenvolvimento está intrinsecamente relacionado ao progresso humano e ao avanço da sociedade em direção a uma maior qualidade de vida, maior acesso a recursos e oportunidades, e a melhoria das condições gerais de bem-estar. Ao longo da história, o entendimento e a medida do desenvolvimento evoluíram, e o

termo foi usado em diversos campos, como economia, sociologia, política e tecnologia, para descrever o processo de melhoria e crescimento em diferentes aspectos da vida humana.

Dessa forma,

> Desenvolvimento adquiriu o significado de autoconhecimento com o fim de implantar ações, nas quais pressupunha-se a existência da motivação dos participantes, com a finalidade de pôr em movimento um processo de mudança que faça “evoluir” a sociedade para um estado superior. Entretanto, é preciso considerar que as palavras são social, cultural e politicamente construídas, e, muitas vezes, as forças dominantes valorizam ou desprezam palavras e significados em prol de uma racionalidade utilitária (Santos, E. L. *et al*., 2012, p. 46-47).

O conceito de desenvolvimento enquanto crescimento econômico refere-se à ideia de que o progresso de uma sociedade ou país pode ser avaliado principalmente com base no aumento de sua produção econômica, medida geralmente pelo Produto Interno Bruto (PIB) ou outras métricas econômicas. Nesse contexto, o desenvolvimento é percebido como consequência do crescimento econômico, e o objetivo é aumentar a riqueza material de uma nação.

Dessa forma, segundo Krugman et al. (2015), as principais características do desenvolvimento como o crescimento econômico são:

- Aumento da produção e renda: O foco principal está na expansão da produção de bens e serviços, o que, por sua vez, deve levar a um aumento na renda média da população. Isso implica que a riqueza da sociedade está intrinsecamente ligada ao crescimento econômico contínuo.
- Medida pelo PIB: O Produto Interno Bruto é uma métrica amplamente utilizada para avaliar o desempenho econômico de um país. Um aumento constante no PIB é frequentemente considerado um sinal de desenvolvimento.
- Objetivo de criar empregos: O crescimento econômico geralmente está associado à geração de empregos. À medida que a economia cresce, espera-se que haja mais oportunidades de trabalho, ou que, por sua vez, melhore o bem-estar da população.
- Investimentos em infraestrutura: Para promover o crescimento econômico, os governos investem frequentemente em infraestrutura, como estradas, ferrovias, aeroportos, energia e telecomunicações. Esses investimentos são vistos como impulsionadores do desenvolvimento.

- Consumo e padrão de vida: O aumento da renda resultante do crescimento econômico muitas vezes leva a um aumento no consumo e a melhorias no padrão de vida das pessoas.

O conceito de desenvolvimento voltado para a satisfação das necessidades básicas, muitas vezes referido como "desenvolvimento centrado nas necessidades humanas" ou "desenvolvimento humano", enfatiza a melhoria da qualidade de vida das pessoas, priorizando a garantia de suas necessidades fundamentais. Esse enfoque acompanha o crescimento econômico, embora importante, não é suficiente para apenas avaliar o progresso de uma sociedade. A principal referência destacada é o IDH (Índice de Desenvolvimento Humano), referenciado por três principais eixos, renda saúde e educação e suas variáveis. Tendo como destaque, o acesso às necessidades Básicas, que englobam elementos essenciais para uma vida digna, como alimentação adequada, água potável, moradia, cuidados de saúde, educação, segurança, acesso ao emprego e participação na vida da comunidade. O desenvolvimento focado nessas necessidades visa garantir que todas as pessoas tenham acesso a esses elementos essenciais.

O conceito de desenvolvimento como um elemento de sustentabilidade socioambiental se concentra em garantir que o progresso econômico, social e ambiental seja equilibrado e sustentável a longo prazo. Ele reconhece que o desenvolvimento humano não pode ser alcançado à custa do esgotamento dos recursos naturais ou da manipulação do ambiente, e busca um equilíbrio entre o bem-estar das gerações presentes e futuras.

O desenvolvimento sustentável é um conceito multidimensional que abrange diferentes aspectos interconectados. A sustentabilidade ambiental é um dos pilares fundamentais, priorizando a proteção do meio ambiente e a conservação dos recursos naturais. Isso implica a utilização responsável dos recursos, a minimização do desperdício e da poluição, além da preservação da biodiversidade. No âmbito da equidade social, o desenvolvimento sustentável busca garantir a igualdade de oportunidades, a justiça social e a inclusão de todos os membros da sociedade, assegurando que os benefícios do crescimento não sejam restritos a determinados grupos, mas acessíveis a toda a população, atendendo às necessidades básicas.

A economia sustentável, por sua vez, enfatiza um crescimento econômico que seja ecologicamente responsável e socialmente inclusivo, promovendo práticas comerciais éticas, a diversificação da economia e modelos de negócios que

considerem os impactos ambientais e sociais. Outro aspecto essencial é a participação e governança, uma vez que a tomada de decisões democráticas e a participação da sociedade são fundamentais. Isso envolve o engajamento de comunidades locais, organizações da sociedade civil e demais partes interessadas no planejamento e implementação de políticas e projetos que impactam o meio ambiente e a sociedade.

Além disso, a educação e a conscientização desempenham um papel central na promoção da sustentabilidade socioambiental, incentivando a educação ambiental e a cidadania ativa para fortalecer a compreensão dos desafios ambientais e sociais. Por fim, o planejamento de longo prazo é essencial, pois as decisões tomadas no presente devem considerar suas implicações futuras, garantindo a preservação dos recursos naturais para as próximas gerações. Dessa forma, o desenvolvimento sustentável se configura como um processo contínuo e integrado, exigindo a harmonização entre progresso econômico, justiça social e preservação ambiental.

Dessa forma, destaca Lourenço e Carvalho (2013) o desenvolvimento como elemento da sustentabilidade socioambiental busca equilibrar os aspectos econômicos, sociais e ambientais, garantindo que as necessidades das gerações atuais não comprometam a capacidade das gerações futuras de atender às suas próprias necessidades. É uma abordagem holística que visa a promoção de um futuro mais equitativo, próspero e saudável para todos, sem deficiências o meio ambiente.

A obra "Desenvolvimento como Liberdade", de Amartya Sen, apresenta uma visão inovadora sobre o desenvolvimento, propondo que este não deve ser compreendido apenas em termos de crescimento econômico, mas como um processo que promove a liberdade e o bem-estar das pessoas. Sen (2010, p. 19) argumenta que “o desenvolvimento deve ser visto como uma expansão das liberdades reais que as pessoas desfrutam”, enfatizando que as pessoas são o verdadeiro propósito do desenvolvimento. Essa abordagem crítica rompe com a tradicional visão unidimensional, que frequentemente avalia o progresso apenas por meio de indicadores econômicos, como o PIB.

Por sua vez, Jessé de Souza, em sua obra "A Elite do Atraso: Da Escravidão à Lava Jato" (2017), complementa essa perspectiva ao destacar que o conceito de desenvolvimento deve incluir uma análise crítica das estruturas sociais e das dinâmicas de poder que perpetuam a exclusão e a desigualdade. Ele ressalta que a pobreza e a desigualdade são construídas socialmente, afirmando que "não se pode

compreender a desigualdade social no Brasil sem perceber que ela é resultado de um conjunto de relações sociais que se formaram ao longo da história" (Souza, 2017, p. 23). Nesse sentido, Souza argumenta que um desenvolvimento verdadeiro deve considerar as especificidades e os contextos locais, além de promover a inclusão social e o fortalecimento da cidadania.

Sen introduz a ideia de que a pobreza não é apenas uma falta de renda, mas sim “uma privação de capacidades que limita a liberdade das pessoas de viverem uma vida que valorizam” (Sen, 2010, p. 80). Essa afirmação ecoa na análise de Souza, que defende que um desenvolvimento efetivo deve estar alinhado à promoção da justiça social e ao reconhecimento das diversas identidades que compõem a sociedade.

Logo, tanto Sen (2010) quanto Souza (2017) enfatizam que o desenvolvimento deve ser entendido como um processo complexo e multidimensional. Enquanto Sen foca na expansão das liberdades e na garantia de direitos básicos, Souza traz à tona a necessidade de enfrentar as desigualdades estruturais que caracterizam a realidade brasileira. Ambos os autores oferecem contribuições valiosas para um debate mais amplo sobre como construir sociedades mais justas e equitativas, mostrando que o desenvolvimento vai muito além do crescimento econômico e deve integrar dimensões sociais, políticas e culturais.

Essa conexão entre as ideias apresentadas enriquece a compreensão do desenvolvimento, propondo uma mudança paradigmática que valoriza a liberdade individual, a inclusão social e o empoderamento como fundamentos essenciais do desenvolvimento enquanto conceito multidimensional.

O processo de desenvolvimento urbano nas cidades brasileiras tem se caracterizado por um crescimento muitas vezes desigual, com áreas mais centrais recebendo maior atenção em termos de infraestrutura e serviços, enquanto as periferias enfrentam desafios relacionados à pobreza, falta de acesso à moradia digna e infraestrutura precária. Em São Sebastião, município integrante da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e sede de um dos portos marítimos mais importantes do Brasil, essa dinâmica é ainda mais complexa devido ao seu perfil de cidade portuária e polo turístico regional. O desenvolvimento urbano, nesse contexto, deve ser pensado de maneira estratégica, levando em consideração a necessidade de balancear o crescimento econômico com a qualidade de vida de seus habitantes, garantindo a inclusão social e a sustentabilidade ambiental.

O alinhamento entre o crescimento urbano e a equidade regional exige políticas públicas eficazes que priorizem a melhoria das condições de vida da população mais vulnerável. Como destaca Etges (2021), a promoção de um desenvolvimento sustentável deve buscar não apenas o progresso econômico, mas também garantir que esse progresso seja distribuído de forma justa entre as diferentes áreas da cidade e da região. Em São Sebastião, o crescimento do setor imobiliário e o aumento da atividade portuária e turística geram impactos negativos, como a gentrificação, que resulta na expropriação dos moradores de áreas mais centrais, além da pressão sobre os recursos naturais e a infraestrutura local. Esse fenômeno exige uma abordagem planejada, que leve em conta a necessidade de revitalizar as áreas mais periféricas sem prejudicar os mais vulneráveis.

A implementação dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), especialmente o ODS 11, que visa tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis, surge como uma diretriz importante para o planejamento urbano de São Sebastião. O município precisa articular seu crescimento com estratégias que promovam a proteção do meio ambiente, a inclusão social e a geração de oportunidades econômicas para todos. Isso envolve a melhoria da infraestrutura nas áreas periféricas, o acesso a serviços básicos de qualidade, e a criação de políticas públicas que incentivem o turismo sustentável, a economia verde e o fortalecimento da economia local sem causar danos irreparáveis ao ecossistema e ao patrimônio cultural.

Com isso, a sustentabilidade no desenvolvimento urbano do município de São Sebastião não deve ser vista apenas como uma meta isolada, mas como um processo contínuo de integração entre as diversas áreas do município e da região, de forma que todos os cidadãos se beneficiem do crescimento econômico e social. A implementação de soluções sustentáveis exige o envolvimento de todos os setores da sociedade, incluindo o poder público, o setor privado e a população local, para que as políticas de urbanização promovam a justiça social, o respeito ao meio ambiente e o fortalecimento da identidade local, dentro dos parâmetros estabelecidos pelos ODS.

Mas há uma questão que se coloca a partir de uma análise de Lacoste (1988, p. 66) onde diz:

> [...] os geógrafos acreditam na ideia de que a região é um dado quase eterno, produto da geologia e da história. Os geógrafos, de algum modo, acabaram por naturalizar a ideia de região: não falam eles das regiões calcáreas, de regiões gramíticas, de regiões frias, de regiões

> florestais? Eles utilizam a noção de região, que é fundamentalmente política, para designar todas as espécies de conjuntos espaciais, quer sejam topográficos, geológicos, climáticos, botânicos, demográficos, econômicos ou culturais.

Lacoste expõe uma crítica à forma como os geógrafos, ao longo do tempo, trataram o conceito de região, sugerindo que esta foi naturalizada e desvinculada de sua essência política. Ao associar regiões a características físicas, como calcáreas ou florestais, ou a condições climáticas, os geógrafos relegaram o conceito a uma abordagem determinista, que ignora as dinâmicas sociais, econômicas e políticas que de fato moldam e redefinem as regiões ao longo do tempo. Essa visão essencialista e estática da região, como algo dado e imutável, representa uma barreira ao entendimento mais crítico e dinâmico necessário para analisar o desenvolvimento regional.

A naturalização do conceito de região, como apontado por Lacoste, dificulta a compreensão de que as regiões são construções sociais e políticas, frutos de processos históricos e de relações de poder. Ao tratar a região como um "dado quase eterno", os geógrafos limitam a possibilidade de entender as transformações espaciais e as intervenções humanas que moldam os territórios. Para o desenvolvimento regional, essa abordagem representa um entrave, pois impede que se reconheçam as disparidades sociais e econômicas entre diferentes áreas, além de desconsiderar as políticas públicas e os fatores institucionais como elementos centrais na configuração espacial.

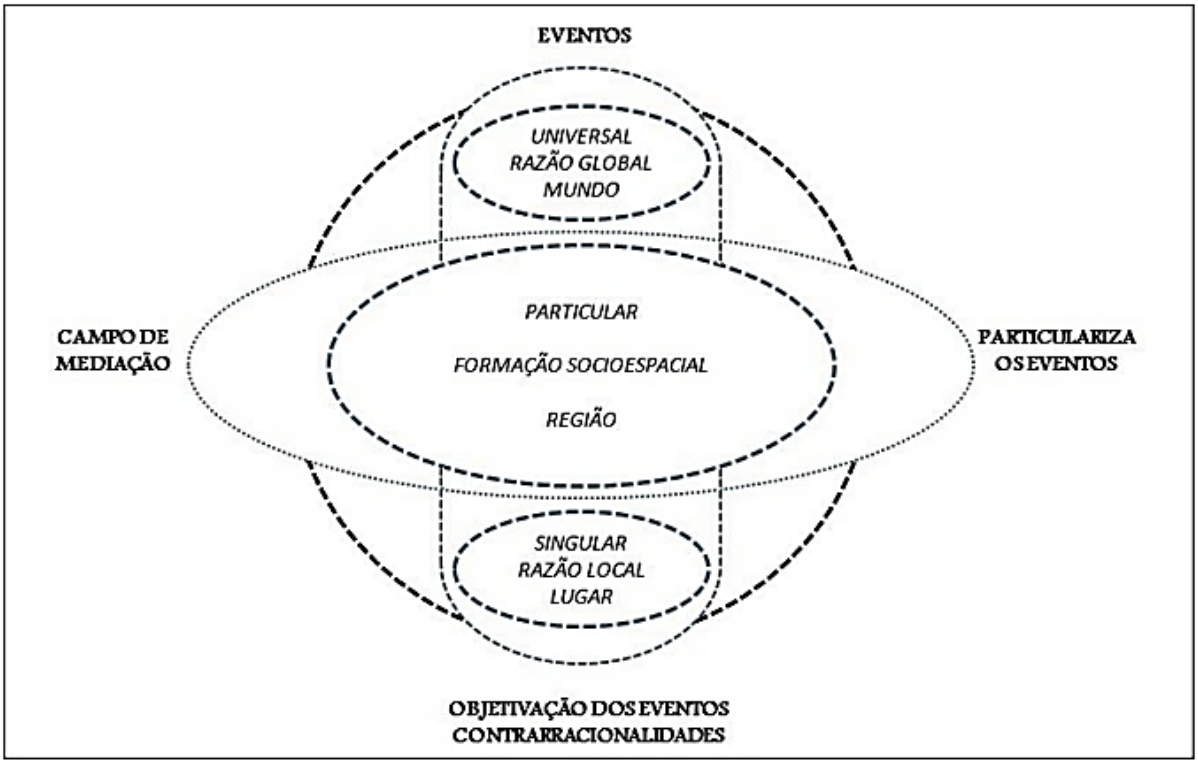
Cabe destacar que a crítica elaborada por Yves Lacoste sobre a noção de região deve ser compreendida dentro de um contexto histórico específico da disciplina. Naquele período, especialmente até as décadas de 1950 e 1960, predominava na Geografia uma abordagem tradicional, marcada por forte influência do determinismo natural e por uma leitura descritiva do espaço, que muitas vezes naturalizava categorias como “região”. Ao mencionar que os geógrafos utilizavam o conceito de região para designar indistintamente conjuntos espaciais de ordem geológica, climática ou biológica, Lacoste não endossa essa visão, mas justamente a problematiza, evidenciando como essa concepção despolitizada da região encobria as disputas de poder inerentes à produção do espaço. Sua crítica, portanto, surge como parte de um movimento mais amplo de ruptura com a Geografia Tradicional, que começa a se consolidar na segunda metade do século XX, ao reivindicar uma

geografia crítica, comprometida com a análise das relações sociais, econômicas e políticas que estruturam o território.

Por exemplo, na análise de políticas de desenvolvimento regional, é necessário compreender como decisões políticas, econômicas e culturais transformam as regiões, ampliando ou reduzindo desigualdades. A abordagem criticada por Lacoste, ao ignorar essas dimensões, impede que se considerem as relações de poder e os interesses econômicos que sustentam e moldam o desenvolvimento ou o subdesenvolvimento de determinadas regiões. Assim, o conceito de região se torna inadequado para lidar com a complexidade das dinâmicas contemporâneas.

Dessa forma, a citação de Lacoste enfatiza a necessidade de reavaliar o conceito de região, deslocando-o de uma visão essencialista para uma abordagem mais crítica e contextualizada. Só assim será possível utilizá-lo de maneira eficaz para compreender e propor soluções para os desafios do desenvolvimento regional, especialmente em contextos de desigualdades socioespaciais.

Figura 1 - O movimento dialético do universal ao singular e seu “campo de mediações”



Fonte: Elaboração de Oliveira e Trindade Jr. (2018) apud Oliveira (2019).

Como espaço de mediações, como aponta a figura 1, a região pode ser entendida como a manifestação da categoria filosófica da particularidade no âmbito

espacial. Nesse sentido, ela funciona como uma ponte entre diferentes escalas, refletindo as interações entre relações horizontais e verticais. As regiões, assim, assumem o papel de uma dimensão intermediária, conectando o movimento dialético entre a universalidade — representada pela ordem global e pelos "vetores verticais" — e a singularidade, que se refere à ordem local e aos "arranjos horizontais". Dessa forma, a diferenciação espacial emerge como uma expressão direta das transformações socioespaciais que caracterizam o mundo globalizado.

2.2 Impactos Socioespaciais da (Não) Gentrificação: análise crítica das dinâmicas urbanas

Embora os resultados desta pesquisa indiquem que o processo de gentrificação, em seu sentido clássico, não tenha se concretizado em São Sebastião-SP, a abordagem deste conceito permanece relevante para o desenvolvimento desta dissertação. Isso se justifica pela centralidade que a gentrificação ocupa nas análises urbanas contemporâneas, sobretudo nas discussões sobre as consequências das reconfigurações do espaço urbano diante da valorização imobiliária e da segregação socioeconômica.

No entanto, no caso de São Sebastião, o fenômeno identificado aproxima-se mais da periferização, impulsionada por fatores como a ausência de políticas habitacionais efetivas e pela rigidez do Plano Diretor Municipal, conforme estabelece o Plano Diretor Municipal de São Sebastião, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 168/2012, onde o limite máximo de altura das edificações é de nove metros, o que restringe o adensamento vertical e, consequentemente, fomenta a expansão horizontal da mancha urbana (SÃO SEBASTIÃO, 2012). Essa limitação imposta ao adensamento vertical fomenta, de modo direto, a expansão horizontal da mancha urbana, intensificando o processo de dispersão e contribuindo para o deslocamento de famílias de baixa renda para áreas periféricas desprovidas de infraestrutura e distantes dos centros de serviços. Assim, a revisão da literatura sobre gentrificação é mobilizada aqui como ferramenta crítica, não apenas para delimitar seus contornos teóricos e históricos, mas também para reforçar as especificidades do processo de periferização que caracteriza o município, evidenciando a importância de uma análise contextualizada e ancorada nas dinâmicas locais.

O termo "gentrificação" tem origem na palavra "gentry", que por sua vez vem do francês arcaico "genterise", significando "de origem nobre ou gentil". Assim, o

conceito de gentrificação se refere à transformação de áreas urbanas residenciais e comerciais, muitas vezes por meio da implementação de novos empreendimentos imobiliários e comerciais de grande porte, o que leva à substituição de pequenos comércios e antigas residências (Smith, 1996).

Embora o termo "gentrificação" tenha sido utilizado pela primeira vez em 1964 pela socióloga britânica Ruth Glass, ao estudar as mudanças no mercado imobiliário em algumas áreas de Londres, foi somente com o geógrafo britânico Neil Smith que o processo passou a ser examinado de maneira mais aprofundada, sendo consolidada como um interesse social observável em várias cidades ao redor do mundo (Smith, 1996).

A literatura brasileira tem abordado de forma crescente as especificidades da gentrificação, frequentemente desenvolvida para explicar uma variedade de processos distintos associados a diferentes projetos e contextos locais. No entanto, muitas vezes, essa utilização ocorre sem uma análise mais aprofundada sobre a real pertinência do termo em determinados casos.

Nesse contexto, observa-se que a "gentrificação" passou a ser associada a diversos termos como "remoção branca", "elitização" e "enobrecimento". Essas expressões, embora anteriores, têm sido empregadas de maneira intercambiável com gentrificação para descrever características específicas — desde mudanças no perfil de frequentadores de uma área até a remoção de moradores para dar lugar a intervenções urbanísticas. Entretanto, essa prática carece de reflexões mais previstas sobre os significados específicos dessas expressões e sua adequação às situações verificadas (Ribeiro, 2018).

Mais do que um conceito simples, a gentrificação representa um processo social, econômico e espacial que transcende a mera saída de moradores devido a forças econômicas ou reformas físicas em áreas urbanas. Trata-se de um processo complexo e multidimensional que, ao longo de mais de cinco décadas de investigações internacionais, acumulou uma ampla gama de significados e aplicações, refletindo sua natureza teórica e empírica multifacetada.

A globalização dos processos de gentrificação, observada ao longo desse período, ampliou ainda mais o conceito. Reconhecido em diversos continentes, com estruturas econômicas e sociais distintas, o que demonstra ser altamente sensível às características específicas de cada área afetada, o que contribui para sua

complexidade e relevância nos debates contemporâneos sobre transformações urbanas (Ribeiro, 2018).

Nas últimas décadas, algumas cidades brasileiras que enfrentaram o declínio de determinadas áreas buscaram implementar diversas ações públicas para reverter essa situação. Em momentos de crise ou instabilidade, quando o mercado e suas forças sociais não resolvem uma questão específica, o Estado é chamado a intervir ou a assumir o controle de atividades que anteriormente eram deixadas ao livre mercado. Quando há um descompasso entre as forças produtivas e as relações de apropriação ou produção, o Estado assume novas funções, expandindo sua atuação em outras esferas da vida econômica e social. Em períodos críticos, ele se torna mais visível e atua de forma mais abrangente para controlar e reorientar as manifestações inesperadas da realidade (Ianni, 2004).

De acordo com Castells (1982), o Estado não deve ser visto como um agente neutro, nem como um simples instrumento de uma minoria oligárquica, como algumas visões simplistas costumam ser informadas. A intervenção do Estado é um processo complexo, que no contexto do urbanismo é, primeiramente, influenciado pelos conflitos políticos e sociais que permeiam a ação pública. Ou seja, a atuação do Estado é moldada pelo confronto interno, entre diferentes grupos sociais e de interesse, tanto dentro quanto na relação com o próprio Estado.

Outro elemento crucial na análise do processo de gentrificação no espaço urbano é o papel do setor imobiliário. Nessa perspectiva, destaca Smith (2006, p. 85):

> O desenvolvimento imobiliário urbano – a gentrificação em sentido amplo – tornou-se agora um motor central da expansão econômica da cidade, um setor central da economia urbana. No contexto de um mundo recentemente globalizado, a “regeneração urbana” representa uma estratégia central na competição entre as diferentes aglomerações urbanas. Assim como na globalização, estamos em presença de uma espécie de anônima lógica econômica, e a oposição a tal transformação global e urbana terá um papel crucial na orientação que tomarão os novos espaços.

A gentrificação não deve ser evidenciada apenas no ponto de vista geográfico, mas também simbólica. Para entender a teoria de Zukin sobre o processo de gentrificação, é necessário explorar o conceito de “paisagem”, ampliando seu significado social. Zukin (2003), apud Rangel (2015, p. 43), explica que:

> [...] a paisagem é claramente uma ordem espacial imposta ao meio ambiente – construído ou natural. Portanto, ela é sempre socialmente construída: é edificada em torno de instituições sociais dominantes (a

> igreja, o latifúndio, a fábrica, a franquia corporativa) e ordenada pelo poder dessas instituições.

Nesse sentido, a paisagem se torna uma forma material de expressar as desigualdades entre os poderes culturais e econômicos. Ao estudar os lugares, a paisagem permite mapear a oposição entre aqueles que têm poder e aqueles que têm pouco poder. Zukin (2003), apud Rangel (2015, p. 43), explica que:

> [...] com o enobrecimento e as novas construções nos velhos centros das cidades, o que restou da residência unifamiliar particularmente arruinada, vernacular, é revisto como paisagem e investido de poder cultural.

Esse processo está relacionado à inversão das identidades socioespaciais, que é característica da pós-modernidade. O enobrecimento acontece quando um grupo se apropria das características do local e de seus moradores, impondo sua visão, e materializando essas mudanças na paisagem ao trazer novas conotações culturais ao ambiente. Esse processo de transformação do vernáculo em paisagem implica uma apropriação tanto no plano espacial quanto no plano cultural.

Para Zukin (2003), esse é o dilema da gentrificação: de um lado, uma região desvalorizada, que sofre esvaziamento e se torna “perigosa”; de outro, o influxo de capital e as modificações que geram crescimento no entorno, resultando na expulsão dos mais pobres e no enobrecimento do local.

As aparências de gentrificação, com seus reflexos na mudança da paisagem urbana e na reordenação do espaço social, podem ser claramente observadas em áreas periféricas como a Costa Norte de São Sebastião. Essa região, predominantemente ocupada por uma população de classes sociais mais baixas, tem sido progressivamente marginalizada em face do enobrecimento das áreas centrais e pericentrais do município. Ao longo dos últimos anos, as áreas mais centrais de São Sebastião, dotadas de ampla infraestrutura urbana e um setor de serviços em expansão, passaram por um processo de revitalização que atraiu investimentos significativos. Esse movimento, ao elevar o valor imobiliário, resultou na expropriação de moradores de longa data, enquanto os novos espaços passaram a ser ocupados por um público de maior poder aquisitivo.

Como consequência, a Costa Norte passa a abrigar famílias de baixa renda, deslocadas dos principais polos de serviços e infraestruturas fornecidas pela centralidade citadina. Essa transformação, em muitos aspectos, segue o modelo clássico da gentrificação, onde a especulação imobiliária cria uma divisão geográfica

entre as classes sociais, alterando profundamente o perfil demográfico e social da cidade. A intervenção estatal, voltada para a modernização e valorização dessas áreas centrais, acaba por acentuar as desigualdades sociais, uma vez que as populações mais vulneráveis são deslocadas para regiões menos acessíveis e com infraestrutura reduzida.

Nesse contexto, a dinâmica de enobrecimento e a valorização crescente das áreas centrais de São Sebastião deixam em evidência o dilema descrito por Zukin (2003), onde um processo de transformação da paisagem resulta na apropriação cultural e espacial de locais antes desvalorizados, criando uma segregação espacial.

A Costa Norte, com o seu carácter de periferia, acaba por se tornar um reflexo dessa realidade, onde a falta de acesso a uma infraestrutura de qualidade e um mercado de serviços robusto contribui para o agravamento das desigualdades e da marginalização de uma parte da população local.

2.3 Instrumentos e Estratégias de Políticas Públicas no Contexto Urbano

As políticas públicas desempenham um papel central na organização e no desenvolvimento das cidades, influenciando diretamente a distribuição de recursos, a infraestrutura e a qualidade de vida da população. Eles representam instrumentos de planejamento e intervenção do Estado, específicos para a regulação do uso do solo, a mobilidade urbana, a habitação e a redução das desigualdades socioeconômicas. Este tópico discutirá como as políticas públicas podem mitigar ou intensificar processos como a gentrificação e a migração pendular, analisando seus impactos na configuração dos espaços urbanos e na acessibilidade da população a serviços e oportunidades.

Na cidade, os seres humanos interagem e reúnem espaços motivados por interesses comuns, sejam eles comerciais, culturais, religiosos, políticos ou afetivos. Esses interesses levam à criação de vínculos que se manifestam em diversas formas de construção, como fábricas, espaços culturais e de lazer, templos religiosos, edifícios governamentais, associações civis e áreas de convivência pública. Esses locais passam a ser protegidos para atender às atividades humanas e urbanas. Em outras palavras, “é na cidade que as pessoas, mal ou bem, constroem seus vínculos de afetividade e de identidade mais imediatamente, travando com seus pares relações de integração ou de afastamento cotidianos” (Leal, 2003, p. 69).

Com o advento da divisão social do trabalho, surge a necessidade de excedentes agrícolas para sustentar classes que não estavam diretamente ligadas à agricultura, como os sacerdotes e os militares. Essa dinâmica deu origem a uma forma específica de exercício do poder no contexto urbano, que se tornou o espaço privilegiado de habitação para essas aulas. À medida que a convivência humana em sociedade se tornava mais complexa, “os antigos componentes da aldeia foram transportados e incorporados na nova unidade física de exercício do poder [...], porém num padrão mais complexo e assustador” (Leal, 2003, pág. 8-9).

Esse processo contribuiu para o surgimento da cidade enquanto uma entidade dinâmica e em constante transformação. Assim, a cidade, como hoje é reconhecida, reflete tanto a continuidade de estruturas herdadas quanto a adaptação dessas estruturas a padrões mais modificados, em resposta às necessidades e interações de uma sociedade em evolução.

Uma análise das políticas públicas voltadas para a urbanização no Brasil e os modos como são inovadores revela uma profunda insuficiência em termos de alcance e eficácia, expondo fragilidades estruturais que exigem uma revisão substancial do ciclo dessas políticas. Em um Estado Democrático de Direito, as políticas públicas deverão estar alinhadas com a realização de suas finalidades mais amplas, essencialmente vinculadas à promoção da dignidade humana. No entanto, essa conexão tem se bloqueada, muitas vezes, superficial, incapaz de enfrentar os desafios complexos que emergem das dinâmicas urbanas contemporâneas.

Carvalho (2002) realiza uma análise histórica detalhada sobre a formalização e o reconhecimento dos direitos de cidadania no Brasil, destacando que a trajetória do país difere significativamente da vivida pelos países do capitalismo central. Em particular, ele aponta que, enquanto esses países passaram por revoluções burguesas para consolidar o Estado de Direito e garantir os direitos individuais, o Brasil seguiu um caminho distinto, com características próprias em sua construção histórica e política.

A urbanização no Brasil tem sido historicamente marcada por um modelo de crescimento desigual e excludente, no qual as intervenções do poder público muitas vezes priorizam interesses econômicos de curto prazo em detrimento de objetivos sociais de longo alcance.

Essa dinâmica reforça processos de segregação socioespacial, agravando desigualdades já enraizadas. A dignidade da pessoa humana, enquanto princípio

estruturante do Estado Democrático de Direito, exige a implementação de políticas que não apenas reconheçam, mas também atuem para mitigar essas disparidades, garantindo acesso equitativo aos benefícios da urbanização, como habitação, transporte, saneamento e infraestrutura básica.

Repensar o ciclo das políticas públicas nesse contexto significa, antes de tudo, adotar uma abordagem sistêmica que contemple tanto a formulação quanto a execução e a avaliação dessas iniciativas. É necessário que essas políticas sejam construídas de forma participativa, incorporando as demandas e vozes das comunidades diretamente impactadas. Além disso, de acordo com um estudo conduzido por Leite e Pereira (2016), é fundamental que os resultados sejam avaliados não apenas por métricas quantitativas, mas também pela capacidade de transformar qualitativamente a vida dos cidadãos. Nesse sentido, um planejamento urbano democrático e inclusivo não pode se limitar à gestão técnica; deve incorporar princípios éticos e normativos que priorizem o bem-estar coletivo.

Dessa forma, a construção de políticas urbanas eficazes exige uma articulação intersetorial e multiescalar, que reconheça as interdependências entre o espaço urbano e os desafios sociais, econômicos e ambientais. A promoção da dignidade humana no contexto urbano não é um ideal abstrato, mas uma condição necessária para que o Estado cumpra seu papel enquanto garantidor de direitos fundamentais. Apenas através de uma revisão profunda das práticas de urbanização e de um comprometimento genuíno com os princípios democráticos será possível superar as limitações atuais e construir cidades mais justas e sustentáveis, onde o espaço urbano reflita os valores de igualdade e inclusão inerentes a um Estado verdadeiramente democrático.

Partindo do princípio de que políticas públicas são ações governamentais para atendimento de demandas sociais institucionalmente reconhecidas, como o atendimento à saúde, serviços educacionais, e para a promoção de objetivos coletivamente almejados, como por exemplo, a redução da desigualdade, a promoção da sustentabilidade ambiental, etc. e para a solução ou mitigação de problemáticas reconhecidas como indesejáveis, como a fome, miséria, trabalho infantil, poluição ambiental entre tantas outras. Sendo assim, a periferização da população urbana, que se refere ao processo de expansão das áreas urbanas para as periferias das cidades muitas vezes, mas não apenas, está relacionada às políticas públicas, uma vez que

as decisões e ações que o governo desempenham são fundamentais na configuração do espaço urbano de um município.

Dessa forma, a relação entre políticas públicas e a periferização da população urbana pode ser explicada a partir do planejamento urbano, das políticas de uso do solo (além do zoneamento), do acesso a serviços públicos, investimentos em infraestruturas, pelas políticas habitacionais e principalmente, pela gentrificação.

2.4 Concepções Contemporâneas de Território e Espaço

Os conceitos de território e espaço são fundamentais para a compreensão das dinâmicas urbanas e regionais, uma vez que envolvem a apropriação, o uso e a organização do ambiente geográfico por diferentes grupos sociais. O território, além de sua dimensão física, é definido por relações de poder, normas e estruturas que definem seu controle e acesso. Já o espaço é um elemento sonoro, constantemente modificado pelas interações sociais, econômicas e políticas. Diante disso, este tópico abordará a relação entre território e espaço no processo de urbanização, analisando como esses conceitos se conectam a características como a gentrificação, a migração pendular e as políticas públicas de planejamento urbano.

Espaço em Geografia, segundo Santos (2002, p. 100), “é o resultado da inseparabilidade entre sistemas de objetos (técnicas materiais) e sistemas de ações (ações atribuídas aos objetos), dessa forma, natureza e sociedade não são mais os termos explicativos, mas, ao contrário, requerem uma explicação conjunta”. Dessa forma, a constante relação entre esses sistemas resulta nas transformações do espaço. Ainda de acordo com Santos (2002, p. 116):

> Eis por que se diz que o Todo é maior que a soma de suas partes. Tomemos o caso de uma dada sociedade, uma Formação Social. O que a caracteriza no Tempo I não é aquilo que a define no Tempo 2. Imaginemos que ela dispõe de uma população global em crescimento, de uma população urbana em crescimento e de uma produção industrial também em crescimento. No Tempo 2, encontraremos situações diferentes daquelas do Tempo 1. A população total já não é a mesma; a população urbana já não é a mesma; a produção industrial já não é a mesma. Assim, no momento B, imediatamente consecutivo ao momento A, o Todo é diferente do Todo anterior. Mas trata-se de outra entidade? Ou estaremos diante da mesma sociedade em movimento?

Dallabrida (2015) explora diversas abordagens teóricas que buscam compreender os fatores que influenciam o desenvolvimento de diferentes escalas geográficas, sejam elas locais, territoriais (regionais) ou nacionais. O autor discute as

possibilidades e desafios enfrentados por essas lacunas no processo de desenvolvimento, trazendo em conta elementos econômicos, sociais e institucionais. Destaca ainda que a complexidade inerente a esses processos e como as diferentes perspectivas teóricas podem contribuir para a compreensão das dinâmicas de transformação e crescimento nas mais diversas áreas geográficas.

A discussão sobre território e espaço é fundamental para a compreensão das dinâmicas sociais, econômicas e políticas que moldam a vida humana. Embora muitas vezes utilizados de forma intercambiável, esses conceitos têm significados distintos que merecem ser explorados. O espaço pode ser considerado como um conceito mais amplo e abstrato, representando a totalidade das relações e interações que ocorrem em um determinado ambiente. Por outro lado, o território refere-se a um espaço delimitado que é moldado por práticas sociais, culturais e políticas, e que carrega significados específicos para os grupos que o habitam.

Entender a distinção entre espaço e território é essencial para considerar como eles se conectam. O espaço, em sua essência, é um campo de possibilidades, enquanto o território se configura por meio de práticas e representações que definem e dão sentido a um determinado lugar. Essa relação se manifesta em diversas esferas, como na forma como as comunidades se organizam, nos conflitos por recursos e na construção de identidades coletivas. O território é, portanto, um espaço em que se materializa as relações de poder e os interesses de diferentes grupos sociais, refletindo as desigualdades e as lutas por reconhecimento e autonomia.

Além disso, uma análise das interações entre espaço e território pode revelar como as políticas públicas e as estratégias de desenvolvimento são moldadas por essas dinâmicas. Em muitos casos, a falta de uma compreensão clara das particularidades de um território pode levar a disposições que desconsideram as necessidades e as realidades locais, exacerbando as desigualdades e os conflitos sociais. Por exemplo, um projeto de urbanização pode ter sucesso em um espaço urbano, mas falhar em outro devido à falta de sensibilidade às especificidades culturais e sociais que caracterizam cada território.

Portanto, avançar na discussão sobre território e espaço exige uma análise crítica que contemple não apenas as características físicas e geográficas, mas também as relações sociais, políticas e econômicas que os atravessam. Essa abordagem integrada permitirá uma compreensão mais profunda das complexidades

que envolvem a construção do espaço e a definição de territórios, favorecendo práticas mais justas e inclusivas no planejamento e na gestão do território. É nesse entrelaçamento entre espaço e território que se encontram as chaves para enfrentar os desafios contemporâneos e promover um desenvolvimento verdadeiramente sustentável e equitativo.

Com isso, trataremos nesse projeto a espacialidade dos fenômenos e assim, evidenciaremos a relação entre o espaço (e sua produção), a totalidade e as especificidades locais, enquanto partes do todo.

2.5 Mecanismos e consequências da Especulação Imobiliária

A renda da terra é um conceito central para a compreensão dos mecanismos que impulsionam a valorização do solo urbano e, consequentemente, a especulação imobiliária. Em linhas gerais, ela representa o valor extraído da posse ou propriedade da terra, independentemente do trabalho ou do capital nela investidos. No capitalismo urbano, esse valor não decorre apenas das qualidades físicas do terreno, mas principalmente de sua localização, da infraestrutura urbana disponível e das políticas públicas que o cercam.

David Harvey (1982), ao retomar os fundamentos da economia política de Marx, argumenta que o espaço urbano se torna um meio de reprodução do capital, sendo produzido e apropriado conforme interesses de classe. A terra, nesse contexto, converte-se em mercadoria e sua renda torna-se objeto de disputa entre agentes que buscam maximizar ganhos através da especulação e da reprodução desigual do espaço.

Neil Smith (1996), por sua vez, desenvolve o conceito de *rent gap* (ou defasagem de renda), que ajuda a explicar por que determinadas áreas urbanas, inicialmente desvalorizadas, passam por processos de revalorização imobiliária. Quando a diferença entre a renda efetivamente obtida de um imóvel e sua renda potencial se amplia, abre-se espaço para investimentos especulativos e transformações urbanas profundas. Esse processo — que pode acarretar a expulsão de populações de baixa renda e a elitização de determinados bairros — revela uma das principais formas de manifestação da especulação fundiária nas cidades contemporâneas.

No caso brasileiro, Milton Santos (2000) oferece uma leitura crítica da urbanização, destacando que o valor do solo urbano é definido não apenas pelas leis

de mercado, mas também por relações de poder e pela ação seletiva do Estado. A produção desigual do espaço, segundo o autor, é expressão da lógica excludente do capital, que transforma o território em instrumento de segregação e hierarquização social.

Esses autores permitem compreender que a especulação imobiliária não é um fenômeno espontâneo ou isolado, mas parte de um sistema mais amplo de reprodução das desigualdades, em que a renda da terra e a propriedade fundiária desempenham papéis centrais.

Em São Sebastião-SP, esse processo se evidencia tanto na valorização seletiva de áreas com potencial turístico quanto na crescente periferização de camadas da população que não conseguem acessar o solo urbano formal nas regiões centrais, ou seja, a especulação imobiliária é um processo econômico que influencia diretamente a dinâmica urbana, a valorização do solo e o acesso à moradia. Trata-se da compra e retenção de imóveis ou terrenos com expectativa de valorização futura, muitas vezes sem o aproveitamento imediato da produtividade dessas áreas. Essas características podem intensificar a segregação socioespacial, encarecer o custo de vida e fomentar processos como a periferização populacional. Sendo assim, este tópico analisará os impactos da especulação imobiliária no desenvolvimento urbano, suas relações com o planejamento territorial e as implicações para a população, especialmente em regiões de expansão e requalificação urbana.

A especulação imobiliária é uma característica que ocorre no mercado imobiliário, em que pessoas ou empresas compram propriedades, como terrenos, edifícios ou áreas urbanas, não com o objetivo de utilizá-las para moradia ou atividades produtivas, mas sim na expectativa de obter lucro através da valorização do imóvel. Essa valorização pode ser resultado de diversos fatores, como o crescimento econômico da região, a oferta limitada de terrenos urbanos e melhorias nas infraestruturas da área.

Os efeitos da especulação imobiliária para a população urbana podem ser significativos e variados, como por exemplo, aumento dos preços dos imóveis, gentrificação (desterritorialização e reterritorialização), desigualdades sociais expostas na estratificação citadina, vazios urbanos e melhoria da infraestrutura urbana nas áreas nobres.

Nessa perspectiva, destaca Oliveira (2012, p. 11):

> O Estado, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, grupos sociais dominantes, e, em menor grau, as classes de média e baixa renda, estão entre os agentes que produzem e reproduzem continuamente o espaço urbano. Uma das formas de moldar esse espaço é através da retenção especulativa de terras e imóveis.

A partir de uma análise documental e observação empírica foi possível analisar a forma permissiva de uso do solo em São Sebastião, como por exemplo, áreas de ocupação ilegal (por diferentes classes sociais) e casas de alto padrão com três pavimentos, e entender como e aonde ela se mostra mais ativa.

Nesse contexto, a gentrificação é um processo de expropriação de uma população de um determinado espaço citadino por outra, sobretudo migrante, mais rica. Isso ocorre quando o espaço é valorizado, seja por obra do Estado, que realiza processos de melhoria, seja pela construção de condomínios exclusivos ou Shopping Centers ou pela chegada de novos contingentes populacionais mais ricos em busca de preços baixos de aluguéis ou imóveis.

Aos poucos, os novos migrantes passam a exigir serviços, comércios e até obras do poder público para valorizar a área, o que encarece o custo de vida e obriga a população original daquela localidade a ir em busca de outras áreas, normalmente mais periféricas, em que o custo de imóveis, aluguéis e serviços seja mais barato. No caso de São Sebastião, esse processo se dá entre a região central e a chamada Costa Norte do município, região mais com aluguéis e imóveis mais baratos. Com o intenso fluxo migratório, centros secundários se desenvolveram nessa região periférica, assim como o fluxo de carros em direção à região central aumentou nos horários de pico, motivando o poder público a alterar as vias de circulação no início da manhã e final da tarde.

É importante lembrarmos que a cidade é, segundo Maricato (2015), mercadoria, dito isso, não é possível estudarmos a cidade sem estudarmos os valores, pois, os produtos têm um valor de acordo com a localização citadina. E esse é o grande negócio da cidade. É que essa mercadoria parece captar valor de acordo com a localização. Isso se chama renda imobiliária. Existe, ainda de acordo com Maricato (2015), um preço de localização, ou seja, dependendo de sua localização, a mercadoria moradia, por exemplo muda de preço. Isso se dá como uma mágica, ela pode elevar de preço pelas características de seu entorno entre outros atributos. Shopping centers, jardins, pavimentação, iluminação pública, oferta de serviços como varrição das ruas, coleta de lixo, são atributos que valorizam os imóveis, processo

denominado Dinâmica da Segregação Urbana. E só mora bem e tem direito à cidade quem pode pagar por isso.

Entender a produção da cidade é importante para compreender também a desigualdade urbana, o espraiamento na ocupação do solo, ou seja, as manifestações de expansão ou dispersão das áreas urbanas além dos limites tradicionais da cidade, resultando em um aumento da ocupação do solo em áreas mais afastadas do centro urbano. Esse processo é impulsionado por diversos fatores. Primeiramente, o crescimento populacional nas áreas urbanas gera uma demanda crescente por mais espaço habitacional e infraestrutura. Além disso, a urbanização, caracterizada pela migração de pessoas do meio rural para o urbano em busca de melhores condições de vida, empregos e serviços, contribui significativamente para essa expansão.

A disponibilidade de terrenos também desempenha um papel crucial, já que o acesso a áreas mais baratas nas periferias das cidades se torna atraente para a construção de novas habitações. Por fim, a inadequação do planejamento urbano, muitas vezes resultante da falta de políticas públicas eficientes, pode levar a um espraiamento desordenado, exacerbando os desafios relacionados ao crescimento das cidades.

Dessa forma, o espraiamento reflete a complexidade das interações entre o crescimento populacional, a urbanização e o planejamento urbano, apresentando desafios significativos para a sustentabilidade e a qualidade de vida nas áreas urbanas.

2.6 Padrões e Implicações da Migração Pendular

A dinâmica migratória interna no Brasil tornou-se mais complexa a partir da década de 1980, com o crescimento expressivo dos deslocamentos entre áreas urbanas. Essa mudança se intensificou na década de 1990, quando houve um aumento significativo nos fluxos migratórios interestaduais, inclusive daqueles que, anteriormente, vinham apresentando tendência de redução, revelando um padrão de mobilidade mais instável e multifacetado (Cunha; Baeninger, 2005).

Nessa perspectiva, destaca Baeninger (2012, p. 83):

> A redefinição da relação migração-industrialização, migração-fronteira agrícola, migração-desconcentração industrial, migração-emprego, migração-mobilidade social no contexto atual da economia e da reestruturação produtiva, em anos recentes, induziu um novo dinamismo às migrações no Brasil, onde os fluxos mais volumosos são compostos de idas-e-vindas, refluxos, reemigrarão, outras etapas –

> que pode ser mesmo o próprio local de origem antes do próximo refluxo para o último destino -, onde as migrações assumem um caráter mais reversível do que nas explicações que nos pautávamos até o final do século XX. Essa reversibilidade diz respeito tanto às áreas de origem, com um crescente vai-e-vem, como às de destino, com o incremento da migração de retorno.

A migração pendular refere-se ao deslocamento diário de pessoas entre diferentes áreas urbanas, geralmente entre locais de residência e de trabalho ou estudo. Esse efeito é uma consequência direta da organização socioespacial das cidades e da distribuição desigual das oportunidades econômicas e dos serviços públicos. A especulação imobiliária, ao elevar o custo de vida em determinadas regiões centrais, força parte da população a se deslocar para áreas periféricas, intensificando os fluxos diários de ida e volta, sobrecarregando a infraestrutura de transporte. Além disso, a especulação imobiliária e as políticas públicas externas ao desenvolvimento urbano desempenham um papel central nesse processo, influenciando a ocupação e a mobilidade no território. No contexto desta dissertação, este tópico analisará a migração pendular como um reflexo das transformações urbanas e das dinâmicas territoriais, destacando suas implicações para a organização do espaço e para a qualidade de vida da população.

Diversos estudos têm sido prolongados para investigar os movimentos migratórios urbanos, tanto metropolitanos quanto não metropolitanos, a fim de entender a frequência de expansão e segmentação das aglomerações. No entanto, são poucos os trabalhos dedicados ao estudo da atualidade, principalmente devido à falta de dados consistentes. O Censo Demográfico, por exemplo, apresentou lacunas na coleta dessas informações, e as pesquisas sobre os deslocamentos origem-destino (OD) nas aglomerações urbanas brasileiras são limitadas. Contudo, essa lacuna não diminui a relevância do indicador como uma medida do impacto das posições intrametropolitanas, especialmente em relação à variação das demandas, algumas das quais estão inseridas no campo das funções públicas de interesse comum. Além disso, outras demandas, vinculadas a competências exclusivas dos municípios, acabam restringindo o acesso a não residentes.

É importante também destacar o valor desse indicador para entender os elementos específicos que envolvem esses fluxos contínuos, atuando como uma medida de extensão e intensidade dos movimentos.

A migração pendular, conceito que se refere, segundo Fresca (2012) à mudança diária de trabalhadores entre sua residência e o local de trabalho, é uma questão intimamente relacionada às dinâmicas urbanas e às transformações nos espaços urbanos conurbados. De acordo com Castells (1982), uma ideologia produzida pela classe dominante tem um impacto direto no desenvolvimento desigual das cidades, refletindo-se na segregação territorial e na formação de áreas de maior centralidade e periferia, evidenciando as relações entre a urbanização e o modo de produção capitalista, destacando como as estruturas sociais, políticas e econômicas moldam o desenvolvimento das cidades. No contexto do capitalismo, as cidades se organizam de forma desigual, com áreas centrais concentrando poder, recursos e oportunidades, enquanto as periferias se tornam regiões marginalizadas. Essa dinâmica contribui para a intensificação da migração pendular, uma vez que os trabalhadores, em sua maioria de classes sociais mais baixas, se deslocam das áreas periféricas para os centros urbanos, onde estão localizados os maiores polos de emprego e serviços.

O processo de urbanização, conforme discutido por Castells (1982), gera uma configuração de espaços urbanos caracterizados pela desigualdade social e pela dependência da classe dominante, assegurada pelo aparato político-jurídico. Assim, a migração pendular se torna uma consequência direta dessa organização desigual, refletindo as disparidades socioeconômicas e a falta de acessibilidade aos centros urbanos. Nesse sentido, a mobilidade cotidiana, impulsionada pela busca por melhores condições de trabalho e de vida, revela a fragmentação e a heterogeneidade das cidades, além de expor as relações de poder que estruturam os espaços urbanos e definem como condições de vida e de trabalho das populações. Este fenômeno é um reflexo das contradições do modelo urbano capitalista, sendo fundamental para a compreensão das relações sociais e das dinâmicas de mobilidade nas áreas urbanas contemporâneas.

Os deslocamentos entre o domicílio e o trabalho/estudo são indicadores fundamentais para compreender os processos de metropolização e a expansão urbana. Castello Branco, Firkowski, Moura (2005) afirmam que, atualmente, observa-se que essas migrações ocorrem em distâncias cada vez maiores entre os pontos de origem e destino, o que reflete o avanço da movimentação do espaço nas áreas urbanas, especialmente nas regiões metropolitanas. Esse assunto evidencia as centralidades dessas áreas, ao mesmo tempo em que revela processos seletivos

relacionados ao uso e à apropriação do espaço, resultando em uma segmentação das zonas residenciais e de trabalho.

Neste contexto, a análise das migrações domiciliares, na forma de movimento pendular, possibilita a identificação de novas dimensões do processo de reestruturação do espaço dentro das regiões metropolitanas, como por exemplo, a Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN). Esses deslocamentos são características marcantes dos aglomerados urbanos, principalmente da natureza metropolitana, e podem ajudar a revelar a extensão das novas configurações espaciais urbanas, que se tornam cada vez mais difusas e imprecisas.

3 MÉTODO

O tipo de pesquisa é qualitativa e explicativa enquanto objetivo, pois procura aprofundar o conhecimento da realidade, porque explicam a razão e o porquê das coisas, tendo como objetivo principal a identificação dos motivos que contribuíram ou determinaram a ocorrência de um determinado fenômeno (Oliveira, 2006), inserida no contexto, enquanto delineamento, de uma pesquisa documental e bibliográfica, pois, segundo Marconi e Lakatos (2003) envolve a coleta e análise de materiais que não receberam tratamento analítico ainda, como relatórios, documentos oficiais, cartas, arquivos e outros registros. Esses documentos são fontes primárias que oferecem dados sobre o objeto de estudo. Já a pesquisa bibliográfica utiliza materiais que já foram desenvolvidos por outros autores, como livros, artigos científicos e dissertações. O objetivo desse tipo de pesquisa é compreender o estado da arte sobre determinado tema, sintetizando teorias e conceitos já estabelecidos. Ambas as abordagens são fundamentais (e complementares) para a construção de uma base sólida de conhecimento em trabalhos acadêmicos.

Ao optar por uma pesquisa qualitativa, o objetivo é ir além da mera descrição dos dados, buscando entender os contextos, motivações e implicações das dinâmicas sociais e urbanas que levaram à periferização da população em São Sebastião. Essa abordagem permite explorar as razões subjacentes a esse crescimento populacional, como fatores econômicos, sociais e políticos que influenciam a formação de novas áreas periféricas e a migração de pessoas em busca de melhores condições de vida.

A escolha do método explicativo se alinha a essa perspectiva, pois busca identificar e analisar os motivos que apontam para a ocorrência da periferização. Esta abordagem permite não apenas descrever o crescimento populacional, mas também investigar como está relacionado a questões como a urbanização desordenada, a disponibilidade de infraestrutura e os processos de exclusão social.

Inserida nesse contexto, uma pesquisa documental e bibliográfica se revela como um recurso relevante para aprofundar o conhecimento sobre o tema. Através da análise de documentos, dados históricos, estudos anteriores e literatura relevante, é possível construir uma base teórica sólida que sustente a investigação. Essa abordagem permite coletar e sistematizar informações que ajudam a compreender as especificidades em suas múltiplas dimensões, proporcionando uma análise mais rica e contextualizada.

A utilização do método qualitativo e explicativo para investigar temas como o crescimento populacional e a periferização urbana é essencial para compreender características específicas como um suposto processo de gentrificação e suas implicações sociais e econômicas. A gentrificação, frequentemente entendida como um processo de requalificação urbana excludente, envolve transformações que ultrapassam o aspecto físico das cidades, alcançando também as dimensões sociais, econômicas e culturais, com impactos diretos sobre o perfil dos moradores e a dinâmica dos espaços centrais. Esses aspectos exigem uma análise detalhada que só é possível com abordagens metodológicas que capturem os significados e os impactos sociais dessas mudanças.

O método qualitativo, como destaca Minayo (2012), é especialmente útil para investigar significados e vivências, permitindo que o pesquisador explore como os moradores percebem e vivenciam os processos de expulsão e enobrecimento nas áreas afetadas. Por outro lado, a abordagem explicativa, segundo Gil (2008), possibilita a análise das relações de causa e efeito, identificando os fatores que levam ao deslocamento de população de baixa renda e ao favorecimento de grupos mais abastados.

Para Zukin (2003), a gentrificação apresenta um dilema central: enquanto o influxo de capital e a renovação urbana trazem crescimento econômico e melhorias na infraestrutura, essas mudanças frequentemente resultam na exclusão dos mais pobres, aprofundando desigualdades. Essa dualidade é essencial para entender os processos de periferização, pois as transformações urbanas muitas vezes beneficiam mais os interesses de proprietários de terras, construtoras e promotores imobiliários do que as necessidades das comunidades locais (Lencioni, 2013).

Assim, uma pesquisa qualitativa e explicativa fornece um arcabouço metodológico robusto para analisar as aparências em São Sebastião. Por meio dela, é possível compreender não apenas as implicações sociais da distribuição populacional, mas também as forças estruturais que moldam as centralidades urbanas contemporâneas, muitas vezes dominadas pelas demandas do capital imobiliário, em detrimento das funções tradicionais de comércio e serviços (Lencioni, 2013). A combinação dessas abordagens permite uma análise mais integrada, evidenciando tanto os significados atribuídos aos moradores quanto os mecanismos estruturais que influenciam a organização espacial e social do município.

Com o intuito de atender aos objetivos desta pesquisa, foram utilizados diferentes conjuntos de dados qualitativos e documentais, de acordo com a natureza de cada investigação. Para o objetivo de identificar os fatores que contribuíram para o crescimento populacional do município de São Sebastião a partir da década de 1980, foram consultadas séries históricas do IBGE, dados sobre migração, expansão habitacional, emprego e documentos institucionais como planos diretores e relatórios técnicos.

No que se refere à análise da resposta do poder público diante dos atuais dados estatísticos, recorreu-se a fontes como o SNIS, o portal da transparência e relatórios setoriais das áreas de saúde, educação, mobilidade e saneamento.

Para investigar as relações entre segregação urbana, periferização populacional e conurbação entre São Sebastião e Caraguatatuba, foram analisadas imagens de satélite, mapas comparativos, dados censitários por setores com recortes socioeconômicos e estudos regionais da RMVale e AgemVale. Também foram incluídos dados sobre mobilidade pendular e vetores de crescimento urbano.

A análise da expansão da mancha urbana e do crescimento populacional utilizou dados geoespaciais, permitindo observar os processos de dispersão e adensamento que caracterizam o avanço da urbanização na região.

Fontes de coleta de dados: imagens de satélites, fotografias aéreas, documentos e bibliografias.

3.1 Tipo de pesquisa

Tipo de pesquisa: Qualitativa e explicativa quanto ao objetivo, pois procuram aprofundar o conhecimento da realidade, porque explicam a razão e o porquê das coisas, tendo como objetivo principal a identificação dos motivos que contribuíram ou determinaram a ocorrência de um determinado fenômeno (Oliveira, 2006), inserida no contexto, enquanto delineamento, de uma pesquisa documental e bibliográfica.

A abordagem qualitativa é externa para a investigação de significados, ressignificações, representações psíquicas e sociais, simbolizações, percepções e perspectivas, abrangendo também experiências de vida e analogias. Entre os diversos temas envolvidos, incluem-se os mecanismos de adaptação, adesão ou resistência a tratamentos, estigmas, cuidados, além das respostas e papéis desempenhados por cuidadores, sejam eles familiares ou profissionais. Destacam-se também os fatores

que facilitam ou dificultam o enfrentamento das condições de trabalho, profissão ou tratamentos médicos (Turato, 2003).

Diferentemente do método quantitativo, a pesquisa qualitativa busca compreender de maneira específica as especificidades estudadas, sem se preocupar com generalizações ou criação de leis universais. Seu objetivo principal é interpretar, mais do que explicar, os acontecimentos analisados. No entanto, os resultados qualitativos podem servir para compreender outros contextos relacionados aos tópicos estudados, desde que o pesquisador alcance um nível conceitual que permita a transposição desse entendimento para situações semelhantes.

Os métodos qualitativos enfatizam a explicação contextual para um número limitado de casos, priorizando o significado em vez da frequência das características. A atenção está voltada ao particular e ao singular, com foco em atitudes, opiniões, motivações, sentimentos e pensamentos das pessoas estudadas. Essas técnicas oferecem aos participantes a oportunidade de expressarem seus sentimentos de forma específica, permitindo que a maneira como falem de suas vidas, as palavras que escolhem e as conexões que fazem revelam sua visão de mundo (Spencer, 1993).

A pesquisa qualitativa e explicativa mostra-se vantajosa para investigar o tema "Crescimento populacional e a periferização da população urbana", especialmente por abordar características complexas e interligadas que demandam uma análise aprofundada.

A abordagem qualitativa permite uma compreensão mais rica e contextualizada, captando as especificidades locais do crescimento populacional e da periferização. Segundo Minayo (2012), uma pesquisa qualitativa é especialmente útil para explorar subjetividades e dinâmicas sociais, oferecendo subsídios para compreender as percepções e vivências dos sujeitos envolvidos no estudo. No caso de São Sebastião, métodos como entrevistas, análise documental e observação são ferramentas poderosas para acessar as motivações, os sentimentos e as representações dos moradores sobre as transformações no território urbano ao longo das últimas seis décadas.

Além disso, uma pesquisa qualitativa possibilita a investigação de significados e representações sociais relacionadas ao impacto do crescimento populacional e da formação de periferias. Turato (2003) destaca que esses métodos são essenciais para explorar o modo como os indivíduos interpretam suas experiências, o que, nesse contexto, inclui os desafios enfrentados pelas populações deslocadas para áreas

periféricas devido à pressão do turismo e ao crescimento urbano desordenado. Essa abordagem flexível permite configurações metodológicas ao longo do processo investigativo, garantindo maior profundidade na análise e na compreensão das especificações.

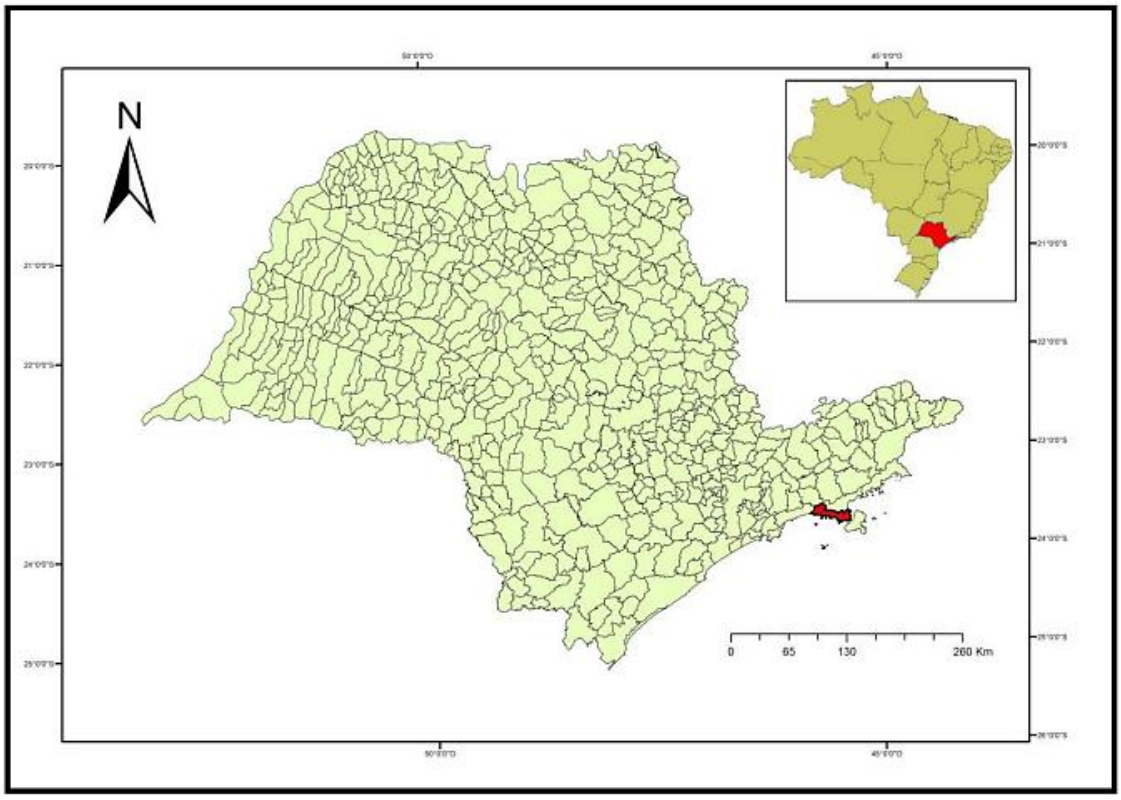
Por outro lado, a pesquisa explicativa agrega valor ao oferecer uma análise das relações de causa e efeito subjacentes ao tema. Segundo Gil (2008), esse tipo de investigação é essencial para identificar os fatores determinantes de um problema e suas consequências, o que, neste caso, possibilita explorar como o crescimento populacional de São Sebastião influenciou diretamente a formação das periferias urbanas. Por exemplo, você pode examinar o impacto histórico da construção da Rodovia Rio-Santos na década de 1970, que atraiu fluxos migratórios para a região e promoveu a expansão de áreas habitacionais em locais periféricos.

A pesquisa explicativa também fornece suporte à formulação de políticas públicas para evidenciar as causas estruturais da desigualdade urbana. Com base nos dados coletados e analisados, pode-se propor intervenções no planejamento urbano, especialmente voltadas para a melhoria da infraestrutura das áreas marginalizadas. Além disso, esta abordagem permite construir relações temporais, analisando a evolução das características ao longo de seis décadas, o que é crucial para identificar padrões históricos e compreender os efeitos cumulativos do crescimento populacional sobre a configuração espacial do município e a própria luta de classes.

3.2 Área de realização

A área de estudo situa-se dentro dos limites territoriais do município de São Sebastião, município do litoral norte do estado de São Paulo, que está compreendido entre as coordenadas 23°38'52" e 23°55'30" de latitude Sul e 45°23'44" e 45°50'00" de longitude Oeste, tendo como divisa os municípios de Salesópolis a noroeste, o Canal de São Sebastião e Ilhabela a leste, Bertioga a oeste e Caraguatatuba a nordeste (Figura 2).

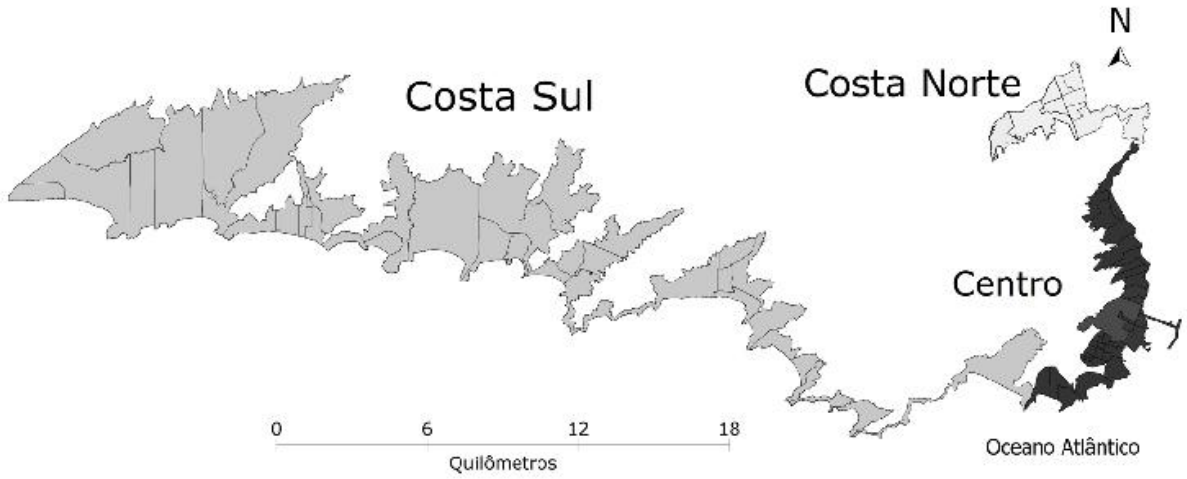
Figura 2: Localização do município de São Sebastião - SP



Fonte: Núcleo de Estudos Ambientais e Litorâneos – IG/UNICAMP, 2018.

A partir da localização regional apresentada na Figura 2, é possível avançar para a análise da organização interna do território municipal. A Figura 3 permite visualizar a divisão administrativa e funcional do município entre Costa Sul, Centro e Costa Norte, evidenciando não apenas as particularidades geográficas de cada porção, mas também suas desigualdades estruturais. Essa diferenciação é relevante para esta pesquisa, pois revela como a distribuição territorial da infraestrutura urbana, dos serviços públicos e das oportunidades econômicas tem sido historicamente marcada por uma lógica de valorização seletiva do solo urbano, impulsionada pelo mercado imobiliário. Ao destacar essa configuração, o estudo busca compreender de que forma essas desigualdades se expressam espacialmente, contribuindo para o processo de periferização populacional, especialmente na Costa Norte, que, segundo dados do Censo Demográfico de 2022 (IBGE, 2023), apresentou o maior crescimento populacional relativo do município, concentrando mais de 30% da população residente em domicílios permanentes, frente à baixa oferta de serviços urbanos estruturados.

Figura 3: Divisão Costa Sul, Região Central e Costa Norte do Município de São Sebastião – SP.



Fonte: Fundação IBGE (2000b).

A escolha do município de São Sebastião como objeto de estudo neste mestrado se justifica por sua importância histórica, econômica e social, bem como pelas transformações ocorridas ao longo das últimas décadas. Localizado no litoral norte do estado de São Paulo e integrante da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), São Sebastião experimentou um crescimento populacional de aproximadamente 900% nos últimos 60 anos. Este aumento populacional está diretamente relacionado a importantes fatores estruturais e econômicos, como a construção de vias de acesso, o desenvolvimento portuário e o fomento ao turismo.

Historicamente, São Sebastião é um dos primeiros povoados estabelecidos na costa brasileira, elevado à vila em 1636, e recebeu seu nome em homenagem ao santo no dia em que Américo Vespúcio passou pela região em 1502. Antes da colonização portuguesa, era habitado por povos indígenas Tupinambás ao norte e Tupiniquins ao sul, tendo a Serra de Boiçucanga como divisa natural de suas terras. Durante o período colonial, a ocupação das terras foi realizada por sesmeiros portugueses oriundos da Vila de Santos. O município foi elevado à categoria de cidade em 1875 e, ao longo do século XX, foi expandindo sua divisão territorial com a criação de distritos como Maresias e São Francisco da Praia（IBGE, 2023）.

O crescimento acelerado da população de São Sebastião pode ser atribuído, em grande parte, à construção da Rodovia dos Tamoios, principal via de acesso ao município e fundamental para a integração do litoral norte com a capital paulista e o Vale do Paraíba. Esta infraestrutura viária impulsionou o desenvolvimento local,

facilitando o escoamento de produtos, o acesso ao turismo e a mobilidade de trabalhadores. Além disso, a construção do Porto de São Sebastião, um dos mais importantes do país, consolidou o município como um polo estratégico para o comércio marítimo e a logística, fomentando a economia regional e ampliando as oportunidades de emprego.

Outro fator determinante foi o incentivo ao turismo, com o município se destacando por suas praias paradisíacas e sua rica biodiversidade, que atraem visitantes de todo o Brasil e do exterior. Este setor, além de dinamizar a economia, reforça a relevância de São Sebastião no cenário regional. Contudo, o crescimento acelerado, associado ao aumento da especulação imobiliária, resultou em desafios urbanísticos e sociais, como a gentrificação e a periferização de populações de baixa renda para áreas menos estruturadas, como a Costa Norte, nas proximidades de Caraguatatuba.

Com base nesse panorama, este estudo busca compreender como esses fatores estruturais, econômicos e sociais moldaram o desenvolvimento de São Sebastião, analisando os impactos do crescimento populacional, do setor imobiliário e das políticas públicas locais no contexto das metas de desenvolvimento sustentável, em especial a ODS 11.

A Região Central e a Costa Norte do Município de São Sebastião apresentam características próprias que refletem tanto seu desenvolvimento urbano quanto sua geografia natural. A Região Central, sendo o núcleo histórico da cidade, é marcada por uma infraestrutura consolidada e serviços variados, incluindo comércio, educação e saúde. Este espaço urbano é densamente ocupado, com uma mistura de construções residenciais e comerciais, e uma movimentação intensa, especialmente em períodos de alta temporada, quando os turistas visitam a cidade em busca de suas praias e belezas naturais.

A Costa Norte, por sua vez, é conhecida como área periférica, pois está distante da centralidade do Centro Histórico e Comercial da cidade. Além disso, é um território de menor valor agregado, com concentração de população mais carente que enfrenta desafios relacionados com o crescimento populacional e a pressão sobre os recursos naturais, resultando em questões de sustentabilidade e planejamento urbano.

Além do turismo, a atividade portuária desempenha um papel fundamental na economia da região, com o Porto de São Sebastião sendo um dos principais pontos de movimentação de cargas do estado de São Paulo. A presença da Petrobras, que

possui um polo na região, também atrai investimentos e gera empregos, tornando-se um fator significativo para a migração de pessoas em busca de oportunidades. A construção de novas vias de acesso, como a Rodovia dos Tamoios, facilitou a conectividade entre São Sebastião e outras regiões, tornando o município mais acessível e atraente para novos moradores e investidores.

Segundo dados do IBGE (2023), essa combinação de turismo, atividade portuária, polo da Petrobras e melhorias na infraestrutura de transporte resultou em um aumento específico da população relativa, principalmente na Costa Norte, na fronteira com Caraguatatuba, e na região Central do município. Esse crescimento populacional, embora traga dinamismo econômico, também requer uma abordagem cautelosa para garantir a sustentabilidade e a qualidade de vida para os munícipes atuais e futuros.

3.3 Instrumento(s)

Visando uma compreensão ampla sobre a relação entre crescimento populacional, especulação imobiliária e o processo de gentrificação, nesta pesquisa foi aplicada quatro instrumentos básicos: imagens de satélite, fotografias aéreas, documentos históricos e bibliografias, além de relatórios de monitoramento do Centro de Operações Integradas a respeito do fluxo veicular diário, via Costa Norte, que entra e sai do município de São Sebastião-SP.

A escolha de instrumentos como imagens de satélite, fotografias aéreas, documentos históricos, bibliografias e relatórios de monitoramento do Centro de Operações Integradas sobre o fluxo veicular diário na Costa Norte de São Sebastião-SP fundamenta a necessidade de integrar diferentes fontes de dados para uma análise abrangente e precisa do crescimento populacional e da periferização urbana no município.

As imagens de satélite e as fotografias aéreas são indispensáveis para identificação de transformações espaciais ao longo do tempo. Elas possibilitam uma análise detalhada da expansão urbana, do surgimento de áreas periféricas e da modificação na ocupação territorial entre 1980 e 2022. Essas oferecem uma visão objetiva e de alta resolução, permitindo mapear padrões de ocupação e alterações ambientais que influenciaram diretamente a configuração urbana da região.

Os documentos históricos e as bibliografias enriquecem a pesquisa ao oferecerem um contexto histórico e teórico para a compreensão dos processos socioespaciais. Esses registros auxiliaram no acompanhamento da trajetória de crescimento populacional do município, relacionando-a a eventos-chave, como a construção da Rodovia Rio-Santos, a intensificação do turismo e a evolução das políticas habitacionais.

Os relatórios de monitoramento do Centro de Operações Integradas fornecem dados atualizados e contextualizados sobre o fluxo veicular diário na Costa Norte. Essas informações são cruciais para entender como a mobilidade urbana reflete e impacta o crescimento populacional, revelando dinâmicas de deslocamento, demandas por infraestrutura viária e os desafios de integração entre os diferentes bairros do município. O monitoramento do tráfego também permite correlacionar o aumento do fluxo veicular com a intensificação das atividades econômicas e turísticas, fatores intimamente ligados à periferização urbana.

A combinação desses instrumentos cria um panorama integrado que possibilita a articulação entre os aspectos históricos, sociais, econômicos e ambientais do crescimento populacional e da periferização em São Sebastião. Esse conjunto metodológico também favorece a triangulação de dados, aumentando a validade e a confiabilidade dos resultados e proporcionando uma análise mais rica e fundamentada do tema investigado.

3.4 Plano para análise de dados

A análise dos dados, contando com o fato de ser uma pesquisa qualitativa, é um processo que visa compreender e interpretar os dados obtidos a partir de informações documentais, a fim de obter respostas significativas sobre o estudo.

A escolha dos critérios de seleção e análise dos dados sobre o fluxo veicular diário na Costa Norte de São Sebastião-SP encontra respaldo em diversos mecanismos legais e normativos que orientam o planejamento urbano e a mobilidade nas cidades brasileiras.

O Plano Diretor Municipal (PDM), instituído pela Lei nº 10.257/2001 (Brasil, 2001), é um dos principais instrumentos de planejamento urbano e serve como fundamento para as diretrizes de uso do solo e da mobilidade urbana. A Lei do Estatuto da Cidade orienta a gestão do espaço urbano e a implementação de políticas públicas que consideram a acessibilidade e a infraestrutura viária, sendo, portanto,

crucial para implementar a análise dos dados sobre a mobilidade e a relação com o crescimento populacional. Além disso, a Lei nº 12.587/2012 (Brasil, 2012), que institui a Política Nacional de Mobilidade Urbana (PNMU), dá suporte à análise de como os fluxos de transporte e as políticas de mobilidade influenciam a configuração urbana e o desenvolvimento das cidades. Esta política tem como foco a sustentabilidade e a integração entre os diferentes modais de transporte, o que respalda a escolha de dados provenientes de fontes como o Centro de Operações Integradas e relatórios de tráfego.

A Política Nacional de Mobilidade Urbana prioriza o uso de dados para o planejamento e a gestão da mobilidade, o que legitima a análise dos fluxos veiculares como ferramenta essencial para entender a dinâmica urbana e as transformações ocorridas em São Sebastião. Essa legislação propõe que as cidades utilizem sistemas de monitoramento de tráfego para uma gestão eficiente da infraestrutura, o que corrobore a relevância dos dados obtidos sobre o fluxo veicular diário (Brasil, 2012).

Além disso, o uso de relatórios técnicos, como os emitidos pelo Centro de Operações Integradas de São Sebastião, também está alinhado à especificação do Estatuto da Cidade (Brasil, 2001), que estabelece a importância da coleta e análise de dados para a elaboração de políticas públicas de mobilidade e para o planejamento urbano integrado. O Plano Diretor do município de São Sebastião-SP, embora local, segue as diretrizes nacionais e estaduais, oferecendo um contexto normativo que também orienta o uso dessas ferramentas para o estudo da periferização urbana e dos impactos da mobilidade no crescimento populacional.

Portanto, os critérios de seleção e análise dos dados sobre o fluxo veicular diário na Costa Norte do município São Sebastião-SP são respaldados por um conjunto robusto de mecanismos legais, que orientam a pesquisa e garantem sua conformidade com as normas e políticas públicas de planejamento urbano e mobilidade.

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

A produção do espaço urbano é intrinsecamente vinculada à lógica de acumulação capitalista, conforme argumentado por Harvey (1980). O espaço urbano não é apenas um reflexo passivo das atividades econômicas, mas uma construção social ativa, moldada pelos interesses do capital na busca incessante pela expansão e reprodução. Para Harvey (1980), o capitalismo utiliza o espaço como um meio estratégico de acumulação, reorganizando e transformando territórios para maximizar a extração de valor e garantir a continuidade do ciclo de produção e consumo.

No contexto urbano, essa dinâmica se manifesta na articulação entre o capital fixo e o capital circulante. Infraestruturas, como estradas, portos e edificações, são produtos de investimentos que fixam capital em formas físicas, permitindo a circulação de mercadorias, pessoas e serviços. Porém, essa fixação não é permanente: o capital demanda constante renovação e reestruturação espacial para evitar crises sobre acumulação, o que explica fenômenos como a gentrificação, a periferização e o redesenho urbano em resposta às necessidades econômicas do mercado.

Assim, o espaço urbano não é neutro; ele se torna uma arena de disputas entre diferentes agentes, como o Estado, os investidores privados e a população, cada um influenciando a forma como o espaço é produzido e consumido. A mercantilização da terra, a especulação imobiliária e a concentração de investimentos em determinadas áreas urbanas refletem a busca do capital por espaços rentáveis, frequentemente em detrimento da equidade social e da sustentabilidade.

Portanto, a análise da produção do espaço urbano a partir de Harvey (1980) oferece uma perspectiva crítica para compreender como o capitalismo transforma a cidade em um palco para a reprodução do capital, evidenciando as tensões entre o desenvolvimento econômico e as necessidades sociais.

Nessa perspectiva, destaca Ribeiro (2018, p. 1336):

> Não é possível tratar do conceito de gentrificação sem resgatar as relações entre capitalismo e espaço urbano. Isto porque, historicamente, as dinâmicas territoriais e populacionais, inclusive aquelas referentes aos movimentos de gentrificação, identificados a partir da década de 60 do século XX, têm relação íntima com as necessidades do capital nas mais diversas regiões do mundo. Na verdade, as cidades, como as conhecemos hoje, são um retrato da dinâmica capitalista, estabelecida com maior ênfase desde a revolução industrial.

A dinâmica socioespacial do município de São Sebastião-SP revela um padrão de desigualdade característico das cidades contemporâneas, onde o espaço urbano é produzido e reproduzido por meio de relações econômicas, políticas e sociais. A migração pendular, evidenciada pelo intenso fluxo diário de veículos entre São Sebastião e Caraguatatuba, é um reflexo direto desse processo, indicando a interdependência funcional entre os dois municípios e a distribuição desigual de oportunidades de trabalho, renda e serviços públicos. Como aponta Harvey (1980), a organização do espaço urbano não é neutra, mas determinada por relações de poder e pelo modo de produção capitalista, que moldam as possibilidades de acesso aos recursos urbanos.

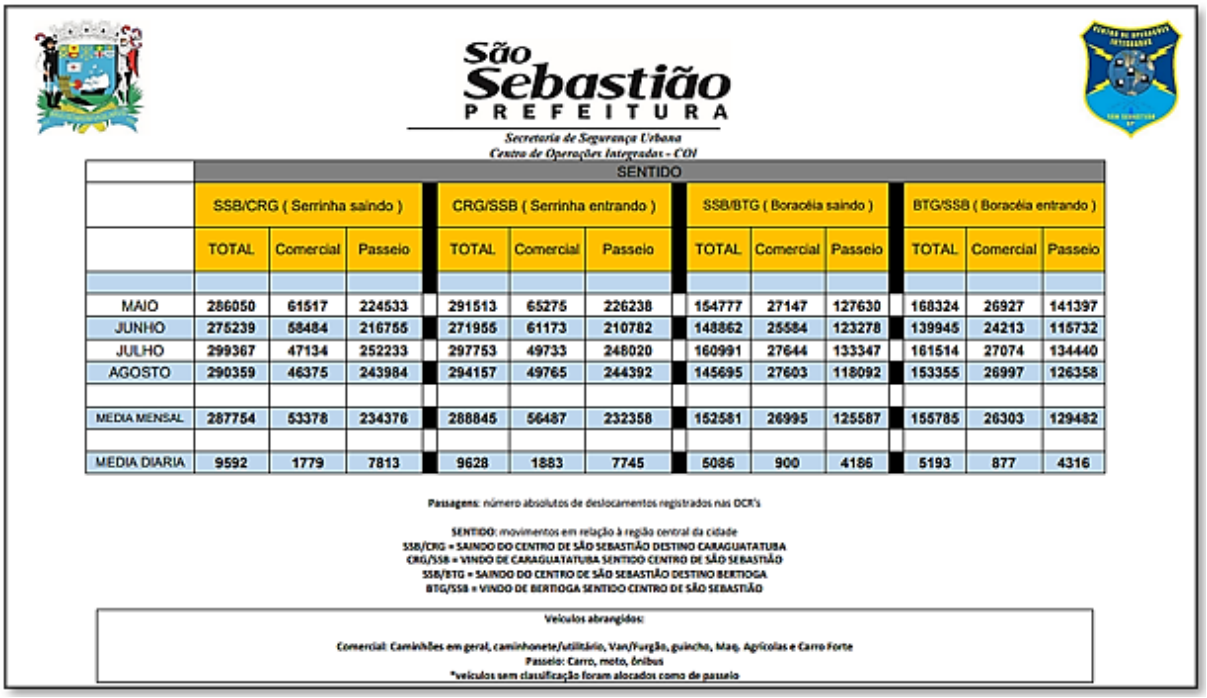
A Costa Norte de São Sebastião-SP exemplifica essa lógica excludente. Com uma população predominantemente de baixa renda e um valor territorial venal inferior ao de outras regiões do município, essa localidade enfrenta desafios estruturais que impactam diretamente a arrecadação de IPTU e, consequentemente, a oferta de investimentos públicos em infraestrutura e serviços. O resultado é um ciclo de desigualdade, na qual a população mais vulnerável se vê obrigada a residir em áreas periféricas e percorrer longas distâncias diariamente para acessar oportunidades técnicas nas áreas centrais.

Diante desse cenário, os resultados desta pesquisa evidenciaram como os padrões de deslocamento, a valorização desigual do território e as políticas públicas voltadas para a consolidação dessas dinâmicas espaciais contribuem para a reprodução das desigualdades socioespaciais e para a fragmentação do tecido urbano. A análise dos dados sobre fluxo veicular sugere um intenso fluxo veicular entre São Sebastião e Caraguatatuba, reforçando a interdependência funcional entre os municípios. Além disso, as características socioeconômicas da população da Costa Norte revelaram um cenário de vulnerabilidade agravado pela baixa arrecadação de IPTU (Tabela 1), limitando os investimentos públicos em infraestrutura e serviços essenciais. Esses resultados demonstram as contradições do desenvolvimento urbano local e suas implicações para a justiça social, evidenciando que o direito à cidade permanece um privilégio restrito a poucos.

É fundamental ressaltar que, embora tenha um caráter excludente e implique a negação de direitos aos moradores mais vulneráveis das áreas transformadas, a gentrificação tem sido frequentemente retratada, nos últimos tempos, como um efeito positivo e até mesmo desejável das intervenções urbanas. Envolta em um discurso

que privilegia ideias de limpeza, segurança e valorização das regiões atingidas e de seus arredores, a gentrificação é promovida como uma solução ideal. No entanto, esse discurso oculta seu verdadeiro impacto, marcado pela segregação socioespacial, ou seja, pelo afastamento de populações menos favorecidas de áreas requalificadas.

Figura 4: Fluxo veicular via Costa Norte de São Sebastião entre 1 de maio e 31 de agosto de 2024



São Sebastião
PREFEITURA
Secretaria de Segurança Urbana
Centro de Operações Integradas - COI

	SENTIDO											
	SSB/CRG (Serrinha saindo)			CRG/SSB (Serrinha entrando)			SSB/BTG (Boracéia saindo)			BTG/SSB (Boracéia entrando)		
	TOTAL	Comercial	Passeio	TOTAL	Comercial	Passeio	TOTAL	Comercial	Passeio	TOTAL	Comercial	Passeio
MAIO	286050	61517	224533	291513	65275	226238	154777	27147	127630	168324	26927	141397
JUNHO	275239	58484	216755	271955	61173	210782	148862	25584	123278	139945	24213	115732
JULHO	299367	47134	252233	297753	49733	248020	160991	27644	133347	161514	27074	134440
AGOSTO	290359	46375	243984	294157	49765	244392	145695	27603	118092	153355	26997	126358
MEDIA MENSAL	287754	53378	234376	288845	56487	232358	152581	26995	125587	155785	26303	129482
MEDIA DIARIA	9592	1779	7813	9628	1883	7745	5086	900	4186	5193	877	4316

Passagens: número absolutos de deslocamentos registrados nas OCR's

SENTIDO: movimentos em relação à região central da cidade
SSB/CRG = SAINDO DO CENTRO DE SÃO SEBASTIÃO DESTINO CARAGUATATUBA
CRG/SSB = VINDO DE CARAGUATATUBA SENTIDO CENTRO DE SÃO SEBASTIÃO
SSB/BTG = SAINDO DO CENTRO DE SÃO SEBASTIÃO DESTINO BERTIOGA
BTG/SSB = VINDO DE BERTIOGA SENTIDO CENTRO DE SÃO SEBASTIÃO

Veículos abrangidos:

Comercial: Caminhões em geral, caminhonete/utilitário, Van/Furgão, guincho, Maq. Agrícolas e Carro Forte
Passeio: Carro, moto, ônibus
*veículos sem classificação foram alocados como de passeio

Fonte: Prefeitura Municipal de São Sebastião, 2024.

Conforme dados apresentados, 9.628 veículos entraram em São Sebastião diariamente no período considerado, resultando em um total de cerca 289 mil veículos cruzando mensalmente a divisa entre os dois municípios. Desses, 232 mil correspondem a veículos de passeio, como carros, motos e ônibus. Essa intensa movimentação evidencia a interdependência funcional entre os dois municípios, em que a maior oferta de serviços e empregos de São Sebastião contrasta com a acessibilidade residencial de Caraguatatuba, especialmente nas áreas mais periféricas, como a Costa Norte de São Sebastião (Tabela 1) e a Costa Sul de Caraguatatuba.

Tabela 1: Lançamentos de IPTU do Município de São Sebastião em 2023.

Exercício	Sub-região	Quant. Imóveis	Lançado (R$)	Lançado (%)
2023	CENTRO	13.677	154.092.178,29	47,03
	C. NORTE	6.313	15.012.919,44	4,58
	C. SUL	25.323	153.714.252,57	46,91

Fonte: Prefeitura Municipal de São Sebastião-SP. (Não registrados: 1,55%)

Esses locais apresentam preços imobiliários mais baixos, favorecendo o crescimento populacional, mas intensificando o deslocamento diário de veículos até as regiões centrais.

É importante destacar, preliminarmente, que os dados apresentados na tabela se referem ao montante lançado de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) por sub-região no exercício de 2023, com base nos valores venais atribuídos aos imóveis cadastrados, e não a lançamentos de novos empreendimentos imobiliários. A confusão entre valor venal e valor de mercado é comum, mas metodologicamente equivocada: enquanto o valor de mercado representa o montante efetivamente praticado em transações imobiliárias, o valor venal é uma estimativa utilizada para fins tributários, definida pelo poder público com base em critérios técnicos e legais, frequentemente defasada em relação às dinâmicas reais do mercado imobiliário.

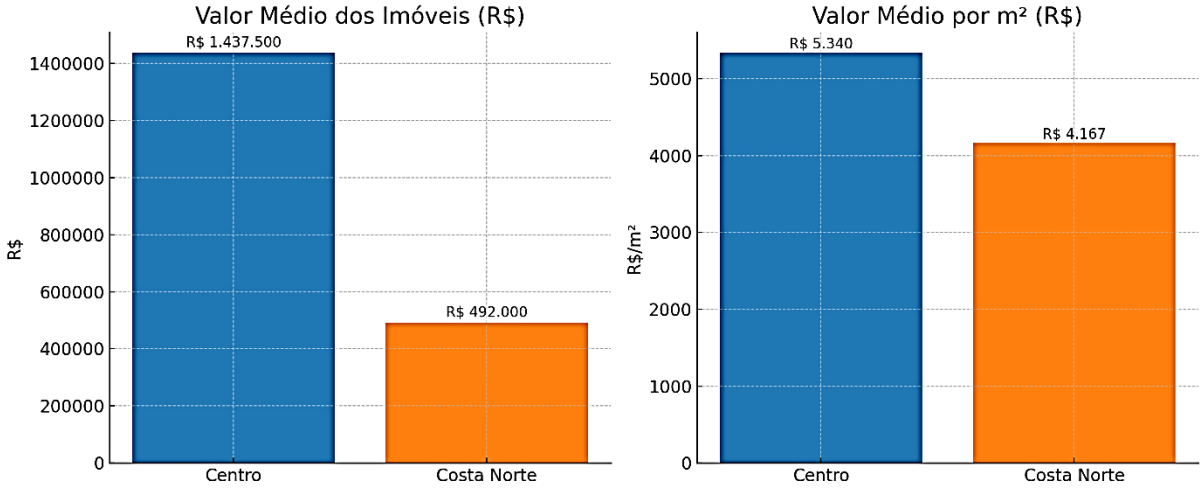
No caso específico do município de São Sebastião, os dados de valor venal são resultado do lançamento realizado pela administração tributária municipal com base no cadastro técnico vigente e suas respectivas atualizações. A construção desse mapa de valor venal normalmente ocorre com base em plantas genéricas de valores, que são periodicamente revistas — embora nem sempre com frequência suficiente para refletir as reais transformações urbanas. No exercício de 2023, os lançamentos foram feitos sobre o universo total de imóveis cadastrados em cada sub-região, sem que isso implique, necessariamente, construções novas ou expansão imediata do parque imobiliário.

A análise da tabela evidencia, contudo, uma concentração da arrecadação potencial de IPTU nas sub-regiões do Centro (47,03%) e da Costa Sul (46,91%), enquanto a Costa Norte, ainda que com número expressivo de imóveis, responde por apenas 4,58% do valor lançado, indicando uma significativa disparidade na valorização tributária dos imóveis. Tal disparidade pode refletir tanto uma menor densidade de ocupação urbana consolidada na Costa Norte, quanto a aplicação desigual de critérios de valor venal, que, como aponta a literatura crítica sobre política

urbana, muitas vezes acabam por beneficiar setores da população com maior poder aquisitivo (Rolnik, 2015; Villaça, 2001), ao manter subavaliados os imóveis de maior padrão em áreas mais valorizadas.

O estudo comparativo entre os imóveis anunciados no Centro e na Costa Norte de São Sebastião (ANEXO A) aponta, de forma objetiva, a disparidade de valorização entre as duas regiões. No Centro, a área média dos imóveis ofertados alcança 365,13 m², com valor médio de R$ 1,43 milhão e preço médio de R$ 5.340,16 por metro quadrado. Já na Costa Norte, a área média é de 156,24 m², com valor médio de R$ 492 mil e preço médio de R$ 4.167,12 por metro quadrado.

Figura 5: Comparativo do valor médio e do valor médio por metro quadrado dos imóveis no Centro e na Costa Norte de São Sebastião (2025)



Fonte: Elaborado pelo próprio autor, 2025.

Esses dados confirmam que o Centro concentra imóveis de maior valor agregado, resultado de sua localização estratégica, da maior oferta de infraestrutura e da proximidade com serviços essenciais, o que garante maior atratividade para investimentos. Em contrapartida, a Costa Norte apresenta imóveis mais acessíveis, mas situados em áreas com menor densidade de equipamentos públicos e forte dependência de deslocamentos diários, traduzindo o caráter periférico da região. A diferença de preços reforça a interpretação de que a expansão urbana em São Sebastião não se configura como gentrificação, mas como um processo de periferização socioespacial, no qual a busca por habitação mais barata empurra as camadas populares para territórios de menor valorização e infraestrutura precária.

Essas distorções tornam evidente a necessidade de maior transparência e revisão periódica da política de avaliação tributária, de modo a alinhar os instrumentos

fiscais com os princípios de justiça urbana e equidade territorial. Além disso, os dados do valor venal, quando utilizados como insumo para políticas públicas ou para interpretações sobre valorização imobiliária, devem ser acompanhados de análises qualitativas e de indicadores complementares que capturem as dinâmicas reais do mercado e da produção do espaço urbano.

Figura 6: Fluxo veicular via Costa Norte de São Sebastião entre 25/10 e 28/10 de 2024

São Sebastião
PREFEITURA
Secretaria de Segurança Urbana
Centro de Operações Integradas – COI

FERIADO PROLONGADO – DIA DO SERVIDOR PUBLICO

	SENTIDO											
	SSB/CRG (Serrinha saindo)			CRG/SSB (Serrinha entrando)			SSB/BTG (Boracéia saindo)			BTG/SSB (Boracéia entrando)		
	TOTAL	Comercial	Passeio	TOTAL	Comercial	Passeio	TOTAL	Comercial	Passeio	TOTAL	Comercial	Passeio
25/out	11031	2077	8954	11968	2087	9881	3538	814	2724	5937	782	5155
26/out	9236	1193	8043	9474	1174	8300	5239	733	4506	6105	766	5339
27/out	9023	788	8235	6640	635	6005	7565	662	6903	3316	363	2953
28/out	9867	1707	8160	9536	1838	7698	5268	1014	4254	4315	984	3331
TOTAL	39157	5765	33392	37618	5734	31884	21610	3223	18387	19673	2895	16778
% DO MÊS	12,71%			12,16%			14,36%			12,49%		
01 à 31/10	308161	51134	257027	309270	53511	255759	150538	29205	121333	157484	28545	128939
MEDIA DIARIA MENSAL	9941	1649	8291	9976	1726	8250	4856	942	3914	5080	921	4159

Passagens: número absolutos de deslocamentos registrados nas OCR's

SENTIDO: movimentos em relação à região central da cidade
SSB/CRG = SAINDO DO CENTRO DE SÃO SEBASTIÃO DESTINO CARAGUATATUBA
CRG/SSB = VINDO DE CARAGUATATUBA SENTIDO CENTRO DE SÃO SEBASTIÃO
SSB/BTG = SAINDO DO CENTRO DE SÃO SEBASTIÃO DESTINO BERTIOGA
BTG/SSB = VINDO DE BERTIOGA SENTIDO CENTRO DE SÃO SEBASTIÃO

Veículos abrangidos:

Comercial: Caminhões em geral, caminhonete/utilitário, Van/Furgão, guincho, Maq. Agrícolas e Carro Forte
Passeio: Carro, moto, ônibus
***veículos sem classificação foram alocados como de passeio**

Fonte: Prefeitura Municipal De São Sebastião, 2024.

Essa relação de mobilidade é um reflexo das desigualdades socioeconômicas e estruturais que moldam o espaço urbano, conforme argumenta Corrêa (1989). Para o autor, os padrões de ocupação e mobilidade são definidos por processos sociais e econômicos que reorganizam continuamente o território. No caso do litoral norte paulista, o crescimento populacional acelerado, de quase 900% em São Sebastião nas últimas seis décadas, aliado à valorização imobiliária das áreas centrais e pericentrais, tem forçado parte da população a buscar habitação em áreas menos estruturadas, aumentando a pressão sobre a infraestrutura viária e urbana.

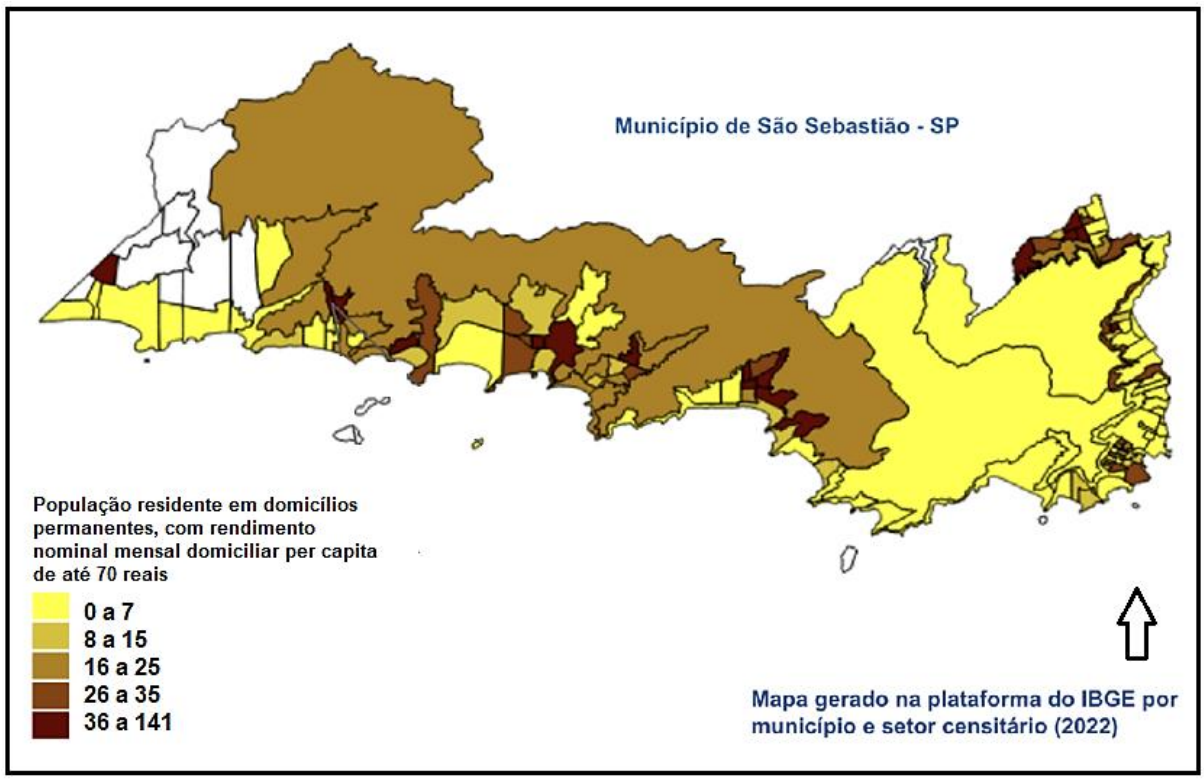
Tabela 2: Crescimento populacional e área urbana do município de São Sebastião-SP entre 1980 e 2022.

MUNICÍPO	1960	1970	1980	1991	2000	2010	2022
São Sebastião	-	-	18.839	33.430	57746	73.744	81.540
Taxa de incremento	-	-	52%	77,45%	72,73%	27,7%	10,6%
Área	-	-	4,092 km²	5,546 km²	13,473 km²	16,5 km²	18,3 km²

Fonte: IBGE, 2023.

A evolução demográfica de São Sebastião-SP, com uma população que passou de 18.839 indivíduos em 1980 para 81.595 no Censo de 2022 — um crescimento superior a 330% ao longo de quatro décadas — evidencia um ritmo acelerado de expansão (IBGE, 2023). Apesar de sua extensa área territorial, que totaliza 402,395 km², e da densidade populacional de 202,77 hab./km² (IBGE, 2023), esse crescimento não foi acompanhado por políticas públicas eficazes voltadas à infraestrutura urbana. Dados do Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS, 2022) demonstram que apenas 71,13% da população possui acesso ao abastecimento regular de água por meio da rede geral, percentual consideravelmente inferior à média do estado de São Paulo, que é de 95,09%, e abaixo da média nacional, de 84,24%. O mesmo cenário de defasagem se observa nos serviços de esgotamento sanitário: segundo o SNIS (2022), pouco mais da metade dos domicílios está conectada à rede pública, embora haja previsão de expansão desses serviços para alcançar até 84% da população até 2025, mediante investimentos em obras realizadas em bairros como Maresias e Barra do Una (SNIS, 2022). Essa disparidade entre crescimento populacional e expansão de infraestrutura revela uma cidade em processo de periferização, onde a expansão horizontal da mancha urbana não se traduz em universalização dos serviços básicos, aprofundando, assim, as desigualdades territoriais e socioespaciais.

Figura 7: População residente em domicílios permanentes com rendimento nominal mensal domiciliar per capita de até 70 reais



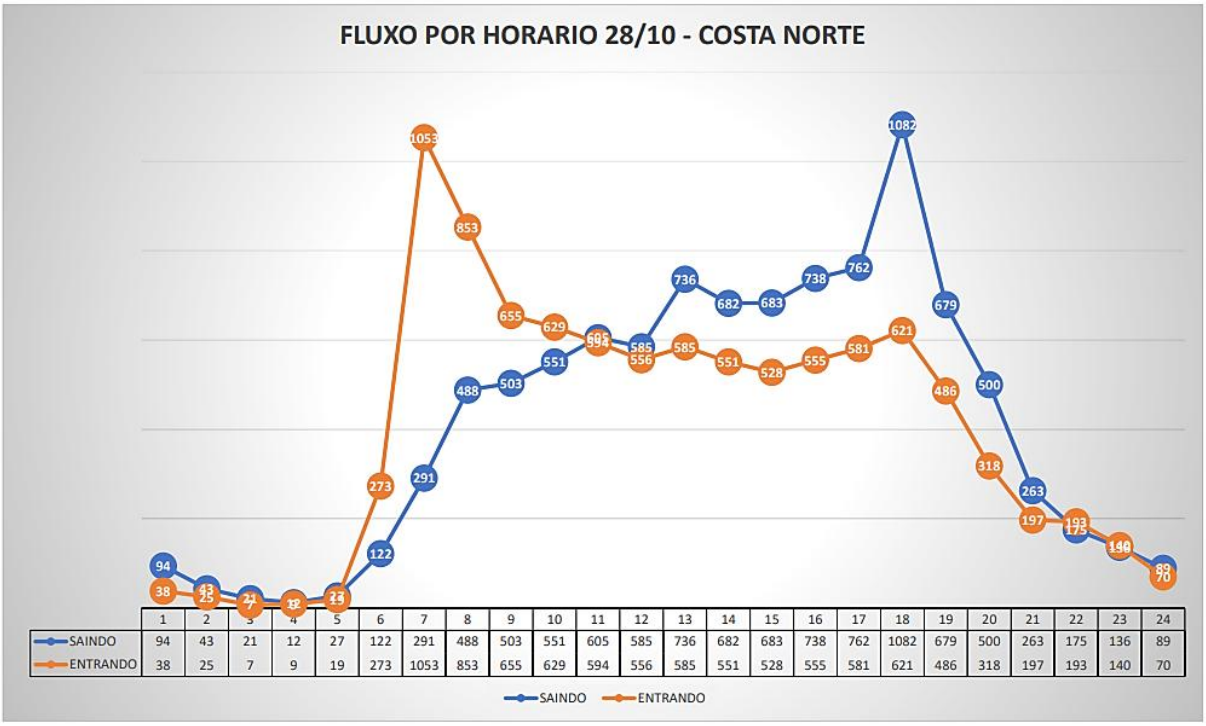
Fonte: IBGE (2023) apud Muniz Garcia e Penz (2025).

A Costa Norte de São Sebastião - SP tornou-se uma das áreas impactadas por essa distribuição desigual (Figura 7). Caracterizada por uma população de menor renda e por um território com baixo valor venal, essa região repassa menor arrecadação de IPTU, o que limita os investimentos públicos em serviços essenciais, como saúde, educação, segurança e transporte. A ausência de uma estrutura urbana capaz de atender às demandas da população obriga os moradores a se deslocarem diariamente para as áreas centrais do município, onde estão as oportunidades de emprego e os serviços públicos mais específicos. Esse intenso fluxo veicular, evidenciado pelos altos índices de deslocamento diário, não apenas sobrecarrega a infraestrutura viária e os sistemas de transporte, mas também reforça as desigualdades espaciais e socioeconômicas dentro da cidade.

Essa realidade demonstra que o crescimento populacional, quando não acompanhado de um planejamento urbano eficiente e de políticas públicas que contemplem todas as regiões de forma equitativa, tende a acentuar a segregação socioespacial. A dependência da população periférica em relação às áreas centrais

para a garantia de serviços e oportunidades reforça um modelo urbano excludente, no qual o direito à cidade não é plenamente assegurado a todos os cidadãos.

Figura 8 – Fluxo veicular, por horário, em 28 de outubro de 2024.



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
SAINDO	94	43	21	12	27	122	291	488	503	551	605	585	736	682	683	738	762	1082	679	500	263	175	136	89
ENTRANDO	38	25	7	9	19	273	1053	853	655	629	594	556	585	551	528	555	581	621	486	318	197	193	140	70

Fonte: Prefeitura Municipal De São Sebastião, 2024.

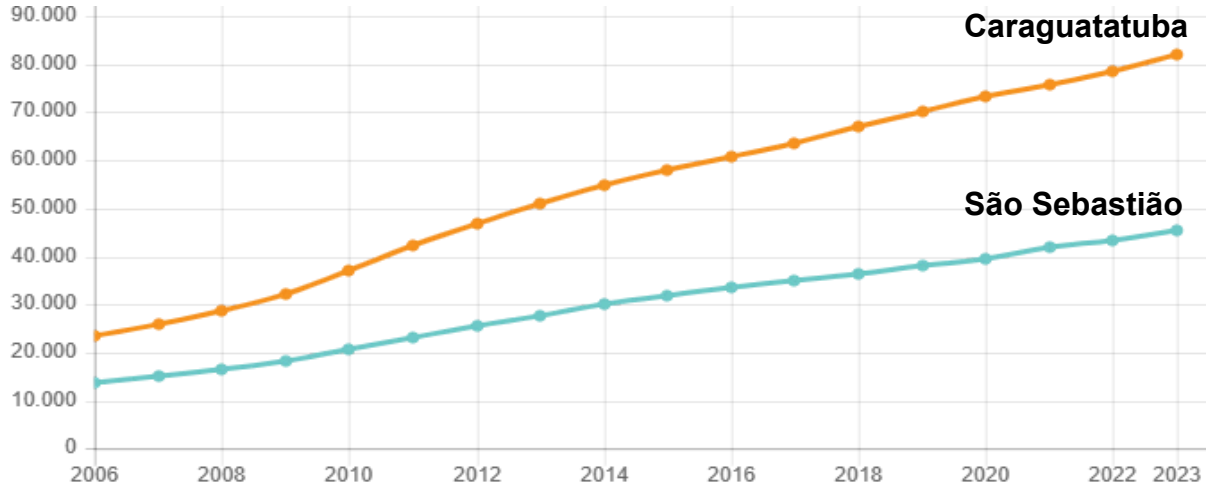
O último gráfico analisado, na Figura 8, reforça a dinâmica do fluxo veicular diário entre Caraguatatuba e São Sebastião, com intensificação a partir das 7h e retorno por volta das 19h, refletindo a migração pendular característica da região. Esse movimento é impulsionado por questões socioeconômicas, como a busca por oportunidades de trabalho em São Sebastião, um município dotado de relevante centralidade econômica regional, enquanto parte significativa da população opta por residir em Caraguatatuba ou na Costa Norte de São Sebastião, devido aos custos mais acessíveis de habitação.

Outro dado relevante apontado nas tabelas e gráfico é a redução no volume de veículos de passeio no dia 28 de outubro, feriado do Dia do Funcionário Público, indicando que uma parcela expressiva do fluxo está associada à prestação de serviços públicos, reforçando a ligação entre a dinâmica viária e o perfil ocupacional da região.

Ademais, a migração pendular sugere um descompasso na distribuição de recursos urbanos e serviços entre os dois municípios, além de desafiar o planejamento regional.

A falta de infraestrutura suficiente para absorver essa intensa circulação diária afeta a qualidade de vida da população e aponta a necessidade de ações integradas para alinhar desenvolvimento local e regional de forma equitativa e sustentável. O fortalecimento de políticas públicas baseadas nos princípios da ODS 11 – voltada para cidades inclusivas e resilientes – é crucial para mitigar os impactos da migração pendular, promovendo mobilidade eficiente e redução das desigualdades no litoral norte paulista.

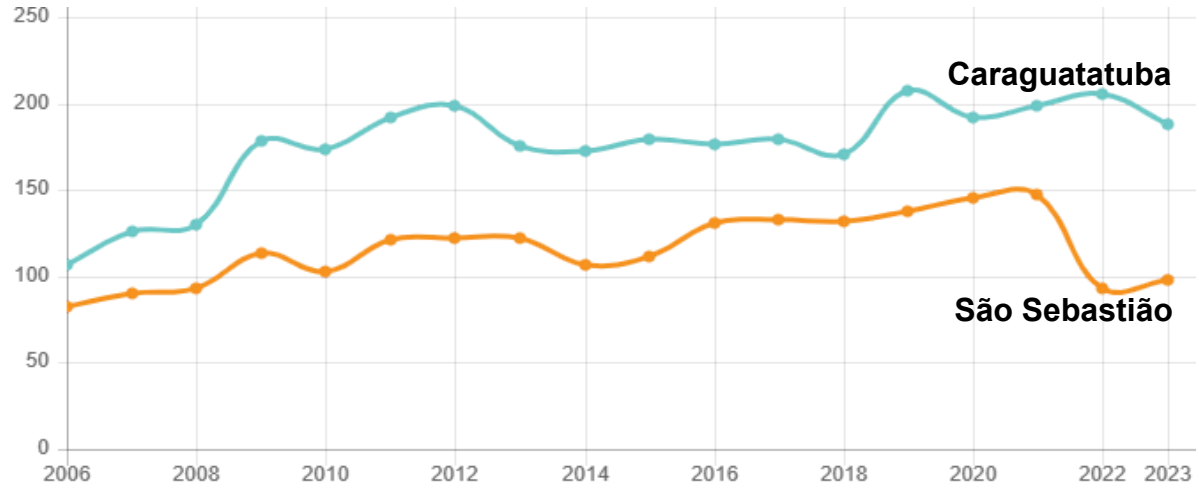
Figura 9 - Total de Veículos por município



Fonte: IBGE, 2024.

A análise do crescimento populacional e da frota veicular em São Sebastião-SP entre os anos de 2000 e 2022 revela uma discrepância entre a expansão demográfica e o incremento da mobilidade urbana. No período analisado, a população municipal aumentou aproximadamente 41,7%, passando de 57.500 para 81.500 habitantes. No entanto, a frota de veículos cresceu em ritmo exponencial, registrando um incremento de 191%, enquanto a oferta de transporte coletivo municipal experimentou uma ampliação de apenas 19,5%.

Figura 10 - Total de Ônibus por município



Fonte: IBGE, 2024.

A Figura 10 revela que, entre 2006 e 2023, o município de Caraguatatuba manteve uma frota de ônibus significativamente maior que São Sebastião. Caraguatatuba apresentou crescimento expressivo até 2011, estabilizando-se na faixa de 170 a 200 veículos, com leve queda em 2023. Já São Sebastião teve crescimento gradual até 2021, quando atinge o pico de aproximadamente 140 ônibus, seguido de uma queda acentuada em 2022, mantendo-se em patamar inferior em 2023. Essa diferença pode refletir fatores como decisões políticas, investimentos em transporte e variações demográficas. A queda brusca em São Sebastião sugere possíveis alterações contratuais ou impactos econômicos. O padrão evidencia desigualdade na oferta de transporte coletivo regional. A análise contribui para a compreensão das dinâmicas de mobilidade intermunicipal.

Essa disparidade tem repercussões severas sobre a dinâmica urbana, impactando diretamente a mobilidade, a sustentabilidade e a qualidade de vida da população. Conforme aponta Milton Santos (2000), a urbanização brasileira caracteriza-se por um crescimento desordenado que intensifica desigualdades sociais e dificulta a implementação de infraestruturas eficientes. O aumento expressivo do número de automóveis particulares gera congestionamentos recorrentes, sobretudo nos acessos principais ao município e nas vias que conectam São Sebastião a Caraguatatuba, comprometendo a fluidez do trânsito. Além disso, há uma elevação nos níveis de emissão de poluentes, o que afeta negativamente a qualidade ambiental da região litorânea.

A defasagem na oferta de transporte coletivo é outro fator crítico que agrava o cenário. Com um aumento insuficiente de apenas 19,5% na frota de ônibus municipais, a população enfrenta longos tempos de espera, superlotação e uma redução da eficácia do sistema público de transporte. Isso reforça a dependência do transporte individual, intensificando ainda mais os problemas de mobilidade e congestionamento urbano. Segundo Corrêa (1989), a expansão desordenada das cidades sem o devido planejamento territorial acentua os problemas de mobilidade e reduz a eficiência dos serviços urbanos, tornando o transporte público insuficiente para atender à demanda crescente.

Para mitigar essas problemáticas, é imperativo que se implementem políticas públicas que promovam a mobilidade sustentável e incentivem a utilização de meios de transporte coletivos e alternativos. Dentre as soluções possíveis, destacam-se a ampliação da infraestrutura de transporte coletivo, a criação de corredores exclusivos para ônibus, políticas de incentivo à mobilidade ativa, a integração modal e a bilhetagem eletrônica. Além disso, medidas de controle do crescimento da frota de veículos particulares podem contribuir para um trânsito mais ordenado e sustentável.

Diante desse contexto, a implementação de um planejamento urbano eficiente e sustentável é essencial para reverter o cenário de colapso da mobilidade em São Sebastião-SP. Como apontam Santos (2000) e Corrêa (1989), um planejamento territorial adequado deve contemplar estratégias que alinhem o crescimento populacional às necessidades de mobilidade, garantindo um deslocamento mais eficiente, menos poluente e mais inclusivo para toda a população.

4.1 Os limites da conurbação entre São Sebastião e Caraguatatuba

A expansão urbana do município de São Sebastião-SP, especialmente nas últimas décadas, tem ocorrido de forma horizontal e dispersa, o que provocou a aproximação física entre seus limites urbanos e os da cidade vizinha de Caraguatatuba. Esse processo evidencia uma conurbação, caracterizada pela continuidade do tecido urbano entre dois ou mais municípios originalmente autônomos, mas que passam a compor uma mesma mancha urbana. Embora esse fenômeno denote um certo grau de integração física, ele não necessariamente corresponde a uma integração funcional ou política — aspecto que Villaça (2001) enfatiza como um dos principais entraves ao desenvolvimento urbano equilibrado nas regiões metropolitanas brasileiras.

De acordo com Villaça (2001), a conurbação, quando não é acompanhada de políticas públicas intermunicipais e de planejamento regional coordenado, tende a agravar os problemas já existentes nas periferias urbanas. A ausência de articulação entre os municípios conurbados compromete a oferta de infraestrutura, transporte e serviços públicos, sobretudo para as camadas sociais de baixa renda, que ocupam as franjas urbanas justamente por conta dos custos mais baixos de moradia e da exclusão do mercado formal nas regiões centrais. No caso do Litoral Norte paulista, essa lógica se materializa na expansão da mancha urbana da Costa Norte de São Sebastião em direção aos bairros sul de Caraguatatuba, formando uma continuidade urbana visível, mas administrativamente fragmentada e socialmente desigual.

Essa fragmentação político-administrativa, que Villaça associa à produção desigual do espaço urbano, reforça a precariedade dos territórios conurbados, onde o Estado frequentemente se omite ou atua de forma seletiva. A falta de coordenação entre as gestões municipais dificulta a formulação de políticas públicas que respondam às reais necessidades da população, especialmente no que diz respeito à mobilidade urbana, ao saneamento básico, à habitação e à regularização fundiária. A conurbação, portanto, não é apenas uma questão morfológica, mas um reflexo de um modelo urbano baseado na segregação socioespacial e na descontinuidade das políticas públicas, como argumenta Villaça (2001).

Além disso, o autor aponta que a própria dinâmica do mercado imobiliário se apropria dessa desorganização espacial, utilizando-se da expansão horizontal para impulsionar a valorização fundiária em áreas estratégicas, enquanto empurra os grupos de menor poder aquisitivo para regiões cada vez mais distantes dos centros de serviços. A relação entre São Sebastião e Caraguatatuba revela esse padrão com clareza: de um lado, há forte valorização das áreas litorâneas centrais voltadas ao turismo de alto padrão; de outro, um crescimento populacional concentrado em áreas periféricas como a Costa Norte, sem infraestrutura proporcional ao adensamento.

O processo de conurbação, quando desprovido de planejamento territorial conjunto, potencializa os efeitos da periferização e da segregação socioespacial, consolidando trajetórias urbanas que dificultam o acesso equitativo às oportunidades urbanas. A continuidade física entre municípios não é, por si só, um indicador de integração urbana — e sim, muitas vezes, o oposto: um indício de como o crescimento urbano pode se dar de forma desordenada, desigual e excludente, sobretudo quando

as decisões políticas permanecem isoladas em estruturas administrativas que não dialogam entre si.

Diante desse cenário, torna-se evidente a importância de estratégias regionais de ordenamento territorial, capazes de superar os limites institucionais entre municípios e enfrentar os desafios comuns de forma integrada. Essa é uma das lições mais contundentes citada por Villaça (2001):

> (...) o espaço urbano é produzido socialmente, mas sua forma e função revelam interesses específicos e escolhas políticas que, quando ignoram as populações periféricas, aprofundam as desigualdades ao invés de reduzi-las.

A partir desse referencial, torna-se evidente que os processos de expansão territorial e valorização imobiliária em São Sebastião não podem ser analisados apenas como fenômenos de crescimento urbano ou desenvolvimento econômico. Trata-se de uma produção social do espaço que, ao privilegiar interesses específicos e ao negligenciar as necessidades das populações periféricas, aprofunda as desigualdades estruturais e acentua a lógica de periferização. Esse cenário exige, portanto, uma leitura crítica e a formulação de políticas urbanas que não apenas reconheçam essa realidade, mas que priorizem a inclusão social e a equidade territorial como diretrizes centrais do planejamento urbano, de modo a assegurar o direito à cidade a todos os habitantes.

4.2 Impactos da Inauguração do Contorno Sul da rodovia dos Tamoios

É importante destacar que os dados apresentados nesta Dissertação, com base nos resultados obtidos, apontam tendências que sofrerão alterações com a inauguração da nova rodovia que conecta Caraguatatuba e São Sebastião. Em 18 de novembro de 2024, a Concessionária Tamoios deu início à operação do Contorno Sul de São Sebastião, um trecho da Rodovia dos Tamoios que busca melhorar e acelerar o fluxo de trânsito entre as duas cidades. Essa nova via inclui a implementação do pedágio eletrônico Free Flow, que dispensa paradas, contribuindo para maior fluidez no tráfego.

A nova rodovia tem início no km 11,2, próximo ao trevo de acesso à Serra Nova, e se estende até as proximidades do Porto de São Sebastião, totalizando 22,7 km de extensão. Projetada para veículos que trafeguem a até 80 km/h, ela reduz o tempo de viagem entre o trevo de Caraguatatuba e o Porto para cerca de 18 minutos, tornando

o deslocamento mais eficiente e impactando diretamente o fluxo pendular entre os dois municípios segundo Concessionária Tamoios (2024).

De acordo com a Concessionária Tamoios (2024), O Contorno Sul é equipado com seis túneis, três em cada sentido, destacando-se o túnel de 3.400 metros, o terceiro maior do Brasil. Esse túnel se soma a outros dois, de 2.200 e 200 metros, posicionando a Rodovia dos Tamoios como um marco em infraestrutura rodoviária, abrigando também o primeiro e o segundo maiores túneis rodoviários do país, localizados no trecho da “Serra” Nova.

Figura 11 -Trecho do Contorno Sul no município de São Sebastião



Fonte: CONCESSIONÁRIA TAMOIOS. *Concessionária Tamoios*. Disponível em: https://www23.concessionariatamoios.com.br/. Acesso em: 28 out. 2024.

Diante dessa nova infraestrutura, os padrões de mobilidade e o fluxo diário de veículos entre Caraguatatuba e São Sebastião mudaram, influenciando os deslocamentos pendulares e redefinindo as dinâmicas urbanas e regionais analisadas.

A reanálise dos dados sobre o fluxo veicular em São Sebastião - SP revela um importante resultado relacionado à redução do congestionamento nos horários de pico

após a inauguração do contorno sul da Rodovia dos Tamoios, que liga Caraguatatuba a São Sebastião. A melhoria da infraestrutura viária foi decisiva para viabilizar o fluxo diário entre os dois municípios, diminuindo a sobrecarga nas vias centrais de São Sebastião e proporcionando uma circulação mais eficiente entre as duas localidades.

A construção desse contorno viabilizou um novo corredor de mobilidade, descongestionando as áreas mais saturadas e facilitando o deslocamento de veículos que, anteriormente, enfrentavam engarrafamentos intensos nas horas de pico. A conectividade proporcionada pelo contorno sul não apenas favoreceu o tráfego entre os municípios, mas também contribuiu para a redução da pressão sobre as vias urbanas centrais de São Sebastião, permitindo um alívio no trânsito e uma melhora na qualidade de vida para os moradores que, diariamente, se deslocam entre a Costa Norte e a área central em busca de serviços e empregos. Essa intervenção evidencia a importância de políticas públicas voltadas para a mobilidade urbana como um dos fatores-chave para a redução das desigualdades espaciais e a promoção da integração territorial.

Castells (1982) destaca que a intervenção administrativa nas cidades, especialmente no que se refere à infraestrutura de transportes, tem um papel crucial na redistribuição dos fluxos urbanos e na melhoria das condições de acesso. Segundo ele, a mobilidade é um fator determinante na organização do espaço urbano, sendo responsável por redefinir as relações entre as diferentes áreas da cidade e suas periferias. A melhoria nas condições de tráfego, portanto, não apenas facilita o deslocamento diário, mas também promove a desconcentração do uso do solo e a redistribuição de atividades e populações.

A redução do congestionamento observada após a inauguração do contorno sul da Rodovia dos Tamoios também reflete uma mudança na dinâmica do transporte intermunicipal, permitindo que o fluxo de veículos entre São Sebastião e Caraguatatuba ocorra de forma mais fluida e com menor impacto no trânsito local. Este é um exemplo claro de como a modernização da infraestrutura pode ter efeitos positivos na redução das ineficiências causadas pela sobrecarga de vias antigas e insuficientes para atender a uma demanda crescente.

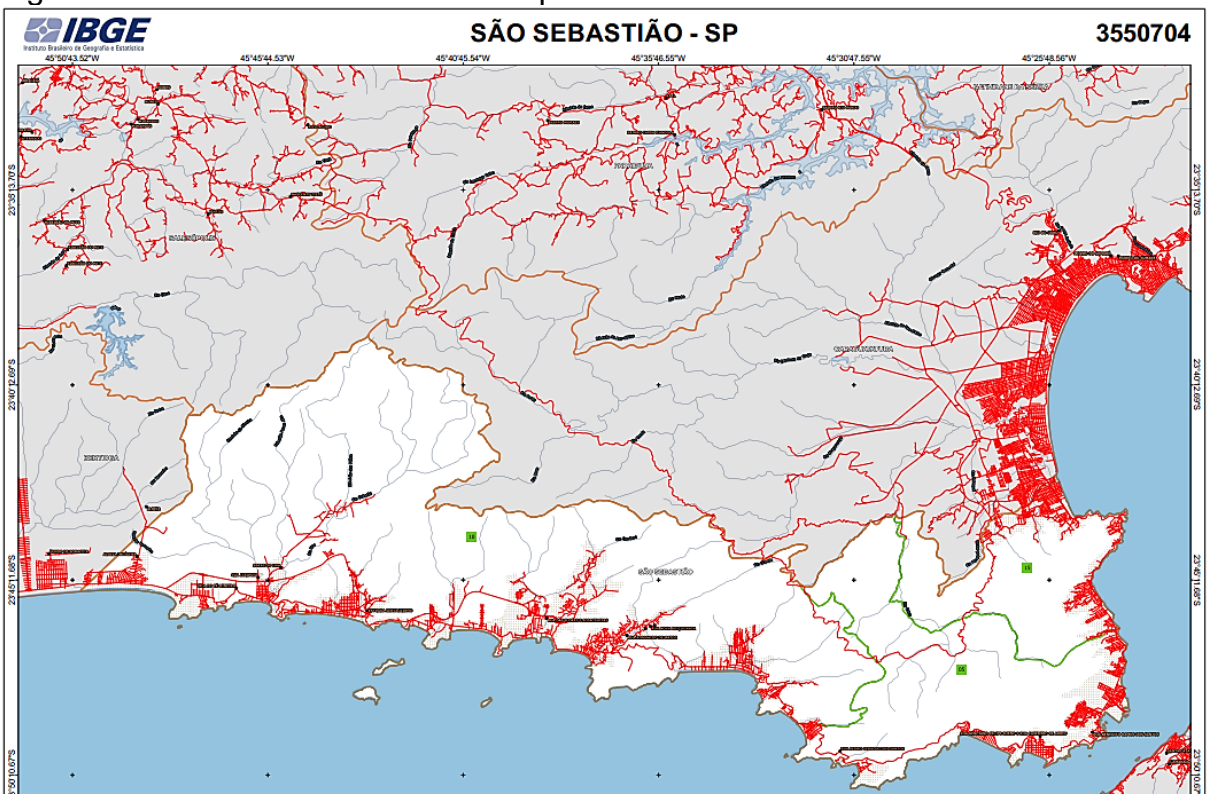
No entanto, embora a intervenção na Rodovia dos Tamoios tenha proporcionado uma melhora nas condições de mobilidade, ela não resolve integralmente as questões relacionadas ao acesso desigual a serviços e oportunidades entre as áreas periféricas e centrais de São Sebastião. A redução do

congestionamento é, portanto, um avanço importante, mas deve ser vista como parte de um conjunto mais amplo de medidas que envolvem não só melhorias na infraestrutura de transportes, mas também o planejamento urbano integrado, que contemple a distribuição equitativa de recursos e serviços em todas as regiões da cidade.

Portanto, ao observar a redução do congestionamento nos horários de pico e a melhoria na mobilidade entre os municípios, é possível perceber que a intervenção no contorno sul da Rodovia dos Tamoios contribuiu significativamente para a otimização do fluxo veicular e para a melhoria das condições de deslocamento. No entanto, como argumenta Castells (1982), uma intervenção urbana bem-sucedida deve ser acompanhada de estratégias integradas que visem a reconfiguração do espaço urbano de forma a reduzir as disparidades socioespaciais e promover uma verdadeira justiça urbana.

Com base nos elementos apresentados, é possível observar que a expansão da mancha urbana na Costa Norte de São Sebastião-SP está intimamente ligada à dinâmica de deslocamento pendular, alimentada pela busca por moradias mais acessíveis e pela relação entre os custos de habitação e a localização geográfica.

Figura 12 - Mancha Urbana do município de São Sebastião-SP



Fonte: IBGE, 2023.

O mapa apresentado (Figura 12) e a imagem de satélite a seguir (Figura 13) demonstram claramente o adensamento da mancha urbana na Costa Norte do município de São Sebastião-SP, evidenciando uma expansão significativa dessa região em comparação com áreas centrais. Essa expansão é marcada por um padrão específico de ocupação, que pode ser atribuído a fatores socioeconômicos e geográficos.

A análise aponta que, provavelmente, o custo de moradia mais acessível na Costa Norte, aliado à renda média inferior dos moradores em relação à região central, tem impulsionado o crescimento populacional nessa área. Isso reflete não apenas a busca por condições habitacionais mais econômicas, mas também a oferta limitada de habitações acessíveis em regiões mais próximas do centro urbano. Como consequência, a Costa Norte tornou-se o principal vetor de expansão urbana do município.

Esse adensamento tem impactos diretos na mobilidade urbana. Grande parte da população residente na Costa Norte depende de deslocamentos diários para a região central ou municípios vizinhos, onde se concentram as oportunidades de emprego, serviços e comércio. A combinação do crescimento populacional intenso e da carência de infraestrutura adequada gera uma pressão sobre o sistema viário, refletida no aumento do fluxo de veículos e nas dificuldades de integração territorial.

Figura 13 - Costa Norte do Município de São Sebastião-SP conurbado com o Município de Caraguatatuba-SP



Fonte: MAPBIOMAS, 2024.

A análise reforça a necessidade de intervenções planejadas que promovam uma ocupação mais equilibrada, aliada a políticas públicas voltadas para a melhoria da mobilidade urbana e da qualidade de vida da população, pois, “a cidade, na sua totalidade, revela-se como um espaço de contradições, onde se materializam os conflitos sociais e econômicos, e onde a segregação é expressão da desigualdade das relações de poder” (Carlos, 2007, p. 54).

Ao analisar a tabela, percebe-se o perfil socioeconômico predominante na Costa Norte do município de São Sebastião-SP. Dos quase 9 mil de habitantes da região, mais de 4 mil possuem uma renda mensal de até dois salários-mínimos, evidenciando uma concentração significativa de famílias em condições econômicas vulneráveis. Esse cenário reforça o caráter periférico da Costa Norte, onde a acessibilidade econômica é um fator determinante para a ocupação e adensamento urbano.

Tabela 3: Pessoas de 10 anos ou mais de idade, por classes de rendimento nominal mensal.

Ano - 2010										
Variável - Pessoas de 10 anos ou mais de idade (Pessoas)										
Município, Distrito e Bairro	Classes de rendimento nominal mensal									
	Total	Até 1/2 salário-mínimo	Mais de 1/2 a 1 salário-mínimo	Mais de 1 a 2 salários-mínimos	Mais de 2 a 5 salários-mínimos	Mais de 5 a 10 salários-mínimos	Mais de 10 a 20 salários-mínimos	Mais de 20 salários-mínimos	Sem rendimento	Sem declaração
São Sebastião (SP)	62478	1788	9631	17568	9478	2683	656	160	20514	-
Enseada - São Sebastião (SP)	4024	81	700	986	487	77	10	2	1681	-
Jaraguá - São Sebastião (SP)	1257	66	251	314	129	27	3	-	467	-
Canto do Mar - São Sebastião (SP)	3712	157	649	932	474	66	8	-	1426	-

Fonte: IBGE, 2023.

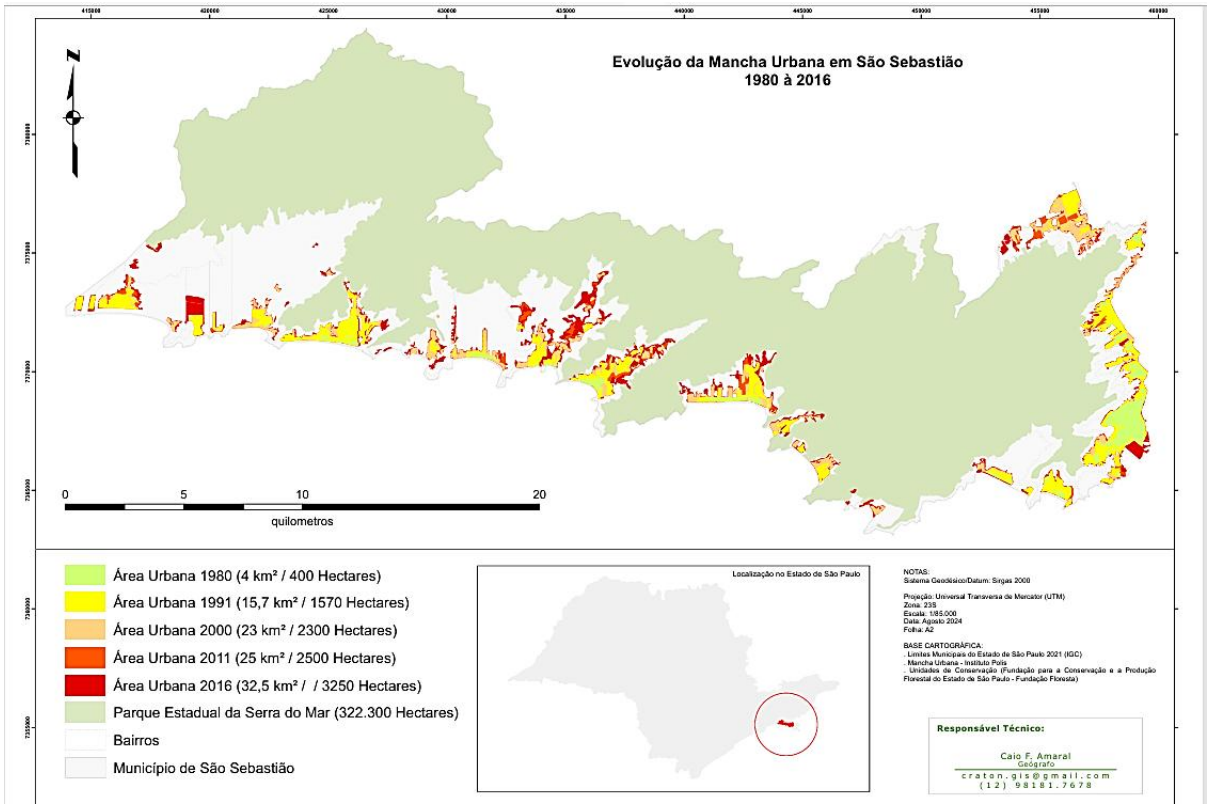
A dinâmica está alinhada com a publicação de Carlos (2007), que argumenta que "a segregação é expressão da desigualdade das relações de poder, materializando-se na forma como o espaço urbano é organizado e utilizado". Além disso, destaca Santos (2000), "os espaços periféricos refletem a lógica de um modelo de urbanização desigual, onde as necessidades da população mais vulnerável nem sempre são atendidas pelo planejamento urbano".

Essas perspectivas teóricas ajudam a compreender como a estrutura socioeconômica da Costa Norte influencia diretamente o padrão de crescimento populacional e os desafios associados às políticas públicas e, sobretudo, à mobilidade e à integração urbana e regional.

Além disso, a análise dos dados sobre o crescimento populacional, a infraestrutura viária e a dinâmica socioeconômica de São Sebastião-SP revelam a interdependência entre os processos urbanos, as políticas públicas de mobilidade e os efeitos de uma organização espacial desigual, onde a periferização populacional se configura como um elemento central na configuração das áreas periféricas da cidade.

O crescimento populacional e a expansão urbana de São Sebastião, não foram acompanhados de políticas públicas que garantissem uma distribuição equitativa dos recursos e dos serviços públicos, como demonstrado na análise da Costa Norte, uma área mais carente e com menor acesso a infraestrutura. A população dessa região, caracterizada por um baixo valor territorial venal e uma arrecadação de IPTU limitada, se viu forçada a se deslocar diariamente para as áreas centrais, onde se concentram as oportunidades de trabalho e os serviços essenciais. Esse fenômeno de deslocamentos diários ao centro de serviços, como consequência da periferização, indica a organização desigual do espaço urbano, em que as áreas mais valorizadas concentram recursos e investimentos públicos, enquanto as regiões periféricas permanecem relegadas a condições de maior vulnerabilidade.

Figura 14 – Expansão da mancha urbana de São Sebastião - SP entre 1980 e 2016



Fonte: Prefeitura Municipal de São Sebastião, 2024.

A análise da expansão territorial de São Sebastião entre 1980 e 2022 revela transformações profundas na ocupação do solo, que refletem a dispersão urbana, a queda na densidade populacional relativa e o fortalecimento da periferização como dinâmica dominante. Para reforçar essa leitura, apresenta-se, com base em dados demográficos, cartográficos e urbanísticos, um quadro comparativo com os principais dados espaciais levantados ao longo da pesquisa, uma síntese comparativa das transformações espaciais ocorridas entre 1980 e 2022 no município de São Sebastião-SP.

Tabela 4 – Comparativo da Dinâmica Espacial de São Sebastião-SP (1980–2022)

Indicador	1980	2022	Variação/Comentário
População total	18.839 habitantes	81.540 habitantes	Crescimento de aproximadamente 330%
Área urbana ocupada (estimada)	4 km²	32,5 km²	Expansão de mais de 700% da mancha urbana
Densidade demográfica média	2.880 hab/km²	2.508 hab/km²	Redução relativa da densidade, indicando expansão horizontal
Proporção da população na Costa Norte	~5%	>35%	A Costa Norte torna-se principal vetor de expansão populacional e habitacional
Ocupações em áreas de risco (encostas/várzeas)	Não documentado	Em expansão	Expansão visível para áreas ambientalmente frágeis, com aumento de vulnerabilidade
Acessibilidade a equipamentos públicos essenciais	Alta (área central)	Baixa (Costa Norte)	Desigualdade acentuada no acesso a saúde, educação, transporte
Conurbação com Caraguatatuba	Inexistente	Parcial (física)	Conurbação física avançada, sem articulação funcional/institucional intermunicipal
Infraestrutura viária estruturante na Costa Norte	Inexistente	Em implantação	Contorno Sul e Ponte do Outeiro como vetores de conexão, mas sem planejamento integrado

Fonte: Elaboração própria com base em IBGE (2022), Vieira et al. (2023) e Plano Diretor Municipal de São Sebastião (2012).

A leitura da Tabela 4 revela um conjunto articulado de transformações espaciais em São Sebastião-SP, que explicita o padrão de crescimento urbano adotado pelo município ao longo das últimas quatro décadas. O dado populacional mostra um salto de mais de 330% entre 1980 e 2022, sem que esse aumento tenha sido acompanhado por políticas de adensamento ou ordenamento territorial. Pelo contrário, observa-se uma expansão horizontal da mancha urbana, que cresceu mais de 700% no mesmo

período, indicando a predominância de um modelo de dispersão urbana. Tal modelo compromete a eficiência da infraestrutura, eleva os custos de manutenção urbana e acentua desigualdades socioespaciais.

A redução relativa da densidade demográfica reforça esse diagnóstico, embora a população tenha aumentado expressivamente, a ocupação do solo ocorreu de maneira rarefeita, resultando em um uso territorial pouco racionalizado. Essa lógica de expansão tem na Costa Norte sua expressão mais evidente. A região, que concentrava apenas 5% da população em 1980, abriga atualmente mais de um terço dos habitantes do município. No entanto, o crescimento demográfico nessa área não foi acompanhado pela correspondente ampliação de infraestrutura urbana ou de serviços públicos essenciais, gerando um processo de periferização socioespacial que se intensifica a cada ciclo censitário.

A expansão em áreas de risco, sobretudo em encostas e várzeas, amplia a vulnerabilidade socioambiental da população residente, especialmente diante da recorrência de eventos extremos como enchentes e deslizamentos. A desigualdade de acesso a equipamentos públicos, evidenciada pela concentração dos serviços nas áreas centrais, aprofunda a segregação funcional da cidade e impõe longos deslocamentos diários aos moradores das periferias.

Outro ponto relevante diz respeito à conurbação física entre São Sebastião e Caraguatatuba, que, embora consolidada do ponto de vista geográfico, carece de mecanismos institucionais e funcionais de integração territorial. Essa ausência de articulação intermunicipal compromete o planejamento conjunto, especialmente nas áreas de transporte, habitação e infraestrutura básica.

Por fim, a análise da infraestrutura viária estruturante aponta para investimentos recentes, como a implantação do Contorno Sul e da Ponte do Outeiro. No entanto, tais intervenções ainda ocorrem de forma fragmentada, sem articulação com políticas urbanas integradas, o que pode reforçar o modelo de crescimento disperso e induzir novos eixos de valorização seletiva do solo.

Em síntese, os dados comparativos evidenciam que o processo urbano em São Sebastião não segue a lógica da gentrificação clássica, mas configura uma dinâmica de periferização intensiva e fragmentação funcional, resultado direto da ausência de planejamento articulado e da atuação seletiva do mercado imobiliário. Essa interpretação reforça os argumentos desenvolvidos ao longo desta dissertação e

sustenta a necessidade de políticas públicas territoriais que priorizem a equidade, a integração regional e o direito à cidade.

Retomando, a inauguração do contorno sul da Rodovia dos Tamoios, embora tenha aliviado o congestionamento nos horários de pico e facilitado o fluxo diário entre os municípios de São Sebastião e Caraguatatuba, não será suficiente para transformar a estrutura socioeconômica desigual que caracteriza a Costa Norte. A redução do congestionamento proporcionou um avanço na mobilidade, mas também evidenciou como as melhorias em infraestrutura, quando não acompanhadas de uma integração territorial mais ampla, podem reproduzir as disparidades, exacerbando o processo de gentrificação. As áreas centrais, agora mais acessíveis, se tornam cada vez mais valorizadas, atraindo investimentos privados e públicos e, consequentemente, aumentando o custo de vida, enquanto as áreas periféricas se tornam espaços de expulsão das populações de menor renda.

Essa dinâmica encontra respaldo nas reflexões de Rangel (2015), que argumenta que a gentrificação, muitas vezes tratada como um processo natural de valorização urbana, é, na verdade, uma estratégia política que reforça a exclusão social ao modificar os usos e as funções do espaço, favorecendo certos grupos em detrimento de outros. Ribeiro (2018) complementa essa visão ao destacar que, no contexto brasileiro, a gentrificação não é um fenômeno isolado, mas uma manifestação das desigualdades estruturais que permeiam a organização urbana, exacerbadas pela especulação imobiliária e pela falta de planejamento urbano que promova a inclusão social.

Ao integrar os dados sobre os deslocamentos diários ao núcleo central, a periferização populacional, a especulação imobiliária e as políticas públicas de infraestrutura, é possível concluir que a reconfiguração do espaço urbano em São Sebastião não tem sido inclusiva, mas sim excludente. O processo de segregação, ao deslocar as populações de menor renda para as periferias e sobrecarregar as infraestruturas de transporte e mobilidade, evidencia as limitações das políticas públicas em promover um desenvolvimento urbano sustentável e justo. O direito à cidade segue sendo negado a uma parte da população, cuja permanência nas áreas centrais se torna cada vez mais inviável, obrigando-os a migrar para as periferias, em um ciclo contínuo de exclusão e marginalização.

Dessa forma, a análise dos dados do REGIC 2018 corrobora o argumento central desta dissertação acerca da complexidade dos processos de expansão urbana

e segregação socioespacial na região, indicando que a continuidade física das áreas urbanas não se traduz, necessariamente, em integração funcional plena, o que representa um desafio para o planejamento regional sustentável e integrado.

Tabela 5 Hierarquia Urbana e Conurbação (dados gerais do REGIC 2018)

Município	Categoria REGIC	Conurbação Física	Conurbação Funcional
São Sebastião	Centro Local	✔ (física)	✘ (funcional)
Caraguatatuba	Centro Local	✔ (física)	✘ (funcional)

Fonte: IBGE, REGIC 2018.

Sendo assim, ao longo desta dissertação, buscou-se analisar como as dinâmicas de crescimento populacional, valorização imobiliária e expansão territorial em São Sebastião-SP produzem reconfigurações espaciais que, ao contrário de caracterizarem um processo de gentrificação, consolidam uma lógica de periferização, fundamentada na dispersão urbana e na intensificação das desigualdades socioespaciais. Para isso, foram investigados os fatores que impulsionaram o crescimento populacional a partir da década de 1980, bem como a resposta do poder público diante dos desafios urbanos e sociais advindos dessa dinâmica. Os resultados demonstraram que o crescimento demográfico esteve diretamente relacionado à expansão do setor portuário, ao turismo e às oportunidades de emprego, intensificando a valorização imobiliária e acentuando desigualdades socioespaciais.

A análise da infraestrutura pública evidenciou deficiências no planejamento urbano, resultando na precarização dos serviços essenciais para a população de baixa renda. Além disso, a pesquisa revelou que o aumento dos preços dos imóveis e aluguéis restringiu o acesso à moradia para diversos grupos populacionais, aprofundando processos de segregação urbana e forçando o deslocamento de residentes para áreas periféricas e municípios vizinhos, como Caraguatatuba. Esse fenômeno reforçou a conurbação regional, ampliando desafios relacionados à mobilidade, ao acesso a serviços e à integração territorial.

A construção do Porto de São Sebastião e sua ampliação também se mostraram fatores determinantes na reconfiguração do espaço urbano central e pericentral, promovendo uma valorização imobiliária acelerada que impactou diretamente a população residente. Esse contexto exige um planejamento urbano

mais equitativo, capaz de mitigar os efeitos negativos da segregação socioespacial e garantir um desenvolvimento sustentável e inclusivo.

Os resultados apresentados permitem identificar o entrelaçamento entre os processos urbanos observados em São Sebastião e as categorias teóricas discutidas na literatura especializada. A expansão da mancha urbana e a desigual distribuição da infraestrutura revelam o que Santos (2002) caracteriza como urbanização seletiva, em que a técnica e o capital se organizam de maneira desigual sobre o território. O crescimento periférico da Costa Norte, impulsionado por dinâmicas de exclusão habitacional e valorização imobiliária do centro e da Costa Sul, está diretamente relacionado ao que Harvey (2005) define como produção capitalista do espaço urbano, pautada pela lógica de acumulação e reprodução ampliada do capital, especialmente por meio da especulação fundiária.

A partir da constatação da insuficiência de políticas públicas eficazes, observa-se o que Souza (2017) identifica como uma ação estatal seletiva e historicamente determinada, voltada à reprodução das desigualdades sociais e à legitimação de privilégios de classe. Essa atuação limitada do poder público contribui para a perpetuação da informalidade urbana e para o aprofundamento da segregação socioespacial. Nesse contexto, a cidade torna-se, como propõe Vainer (2000), uma mercadoria orientada pelos interesses do capital, em detrimento das necessidades sociais. A lógica de valorização territorial voltada ao turismo e à logística, evidenciada na duplicação da Rodovia dos Tamoios e na ampliação do porto, reforça esse processo de fetichização do espaço urbano.

A análise territorial também dialoga com as concepções de Haesbaert (2004) sobre desterritorialização e reterritorialização, especialmente ao observar os fluxos migratórios pendulares entre Caraguatatuba e a região central de São Sebastião, bem como os deslocamentos internos da população de baixa renda em direção à Costa Norte. Esses deslocamentos são também expressão da precarização da mobilidade urbana e da escassez de oportunidades distribuídas de forma equitativa no território, como apontam estudos sobre desigualdades socioespaciais no Brasil (IBGE, 2020; REGIC, 2018). A cidade, nesse sentido, é vivida de maneira fragmentada, como indica Castells (1982), e suas contradições espaciais são o reflexo de conflitos sociais cristalizados na paisagem urbana.

As evidências da pesquisa também ressoam nos estudos de Zukin (2003), ao mostrarem que áreas centrais e turísticas passam por um processo de revalorização

simbólica e material, alicerçado em discursos de modernização e consumo, enquanto populações vulneráveis são pressionadas a ocupar margens e áreas ambientalmente sensíveis. A ausência de instrumentos de regulação eficazes, como apontado por Rolnik (2015), tem dificultado a contenção da especulação imobiliária e a consolidação de políticas habitacionais inclusivas, o que agrava a informalidade urbana e a precarização das condições de moradia.

Dessa forma, constata-se que os dados empíricos não apenas confirmam as categorias analíticas mobilizadas ao longo da revisão de literatura, mas também demonstram que a realidade urbana de São Sebastião constitui uma síntese das contradições do modelo de desenvolvimento brasileiro, em que o espaço urbano é produzido e reproduzido sob a tensão permanente entre mercado, Estado e sociedade.

Com isso, essa dissertação reafirma a relevância de compreender a interseção entre crescimento populacional, especulação imobiliária e segregação socioespacial, propondo caminhos para um modelo de desenvolvimento urbano que concilie crescimento econômico e equidade social. As análises e reflexões apresentadas buscam não apenas contribuir para o debate acadêmico, mas também fornecer subsídios para a formulação de políticas públicas que assegurem uma cidade mais inclusiva e acessível para todos os cidadãos.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise desenvolvida ao longo desta dissertação demonstra de forma inequívoca que os processos urbanos observados em São Sebastião-SP correspondem a um aprofundamento da segregação socioespacial, resultante sobretudo da horizontalização da mancha urbana, e não a um processo de gentrificação. A expansão desordenada para a Costa Norte, desencadeada pelo custo de moradia mais acessível nessa região — associado a uma renda média inferior dos residentes em comparação ao centro — sustenta a principal dinâmica de crescimento populacional local, fator fundamental identificado para compreender o crescimento populacional do município a partir da década de 1980. Tal movimento não reflete apenas uma busca por condições habitacionais mais econômicas, mas denuncia a escassez de oferta de unidades acessíveis nas áreas centrais, transformando a Costa Norte no vetor primário de expansão do município.

Diante dos resultados alcançados, é possível afirmar que os objetivos específicos propostos foram devidamente contemplados ao longo da dissertação. Em relação ao primeiro objetivo específico, foram identificados os principais fatores responsáveis pelo crescimento populacional de São Sebastião a partir da década de 1980, com destaque para a expansão do setor portuário, o aumento da atratividade turística e a instalação de infraestrutura viária que favoreceu o adensamento urbano em regiões periféricas. O segundo objetivo específico foi atendido por meio da análise da atuação do poder público, especialmente no que diz respeito à oferta de infraestrutura básica, revelando limitações estruturais e a carência de políticas públicas integradas capazes de responder de forma equitativa ao crescimento urbano.

O terceiro objetivo específico foi desenvolvido a partir da investigação das dinâmicas de segregação e periferização, observadas principalmente no processo de conurbação entre São Sebastião e Caraguatatuba, como evidenciado pelos fluxos pendulares e pela desigual distribuição dos serviços urbanos. Por fim, quanto ao quarto objetivo específico, a análise da expansão da mancha urbana foi sustentada por dados cartográficos, censitários e registros administrativos, os quais evidenciaram a intensificação da ocupação em áreas periféricas e o padrão de dispersão horizontal do crescimento urbano.

A análise da evolução da mancha urbana de São Sebastião-SP evidencia um processo acelerado de expansão territorial que, conforme Vieira et al. (2024), se

desdobra em diferentes fases e carrega implicações diretamente relacionadas à intensificação dos riscos socionaturais. Entre 1980 e 1991, a área urbana saltou de 4 km² para 15,7 km², movimento impulsionado por políticas de incentivo ao turismo e loteamentos litorâneos, mas sem qualquer ordenamento capaz de conter enchentes e escorregamentos nas encostas (Vieira et al., 2024). No período de 1991 a 2000, a mancha atingiu 23 km², consolidando ocupações em várzeas e encostas ainda mais vulneráveis e deficientemente equipadas com infraestrutura de drenagem, o que, de acordo com os autores, explica o aumento de deslizamentos em eventos de chuva intensa (VIEIRA et al., 2024).

A década seguinte, de 2000 a 2011, marcou uma relativa estabilização em 25 km², mas foi sucedida por nova onda expansiva de 2011 a 2016, quando a área chegou a 32,5 km². Vieira et al. observam que esse segundo pico se relaciona a programas habitacionais sem critérios de contenção de riscos, resultando em loteamentos periféricos expostos a inundações e fluxos de detritos (Vieira et al., 2024). Essa análise detalhada do aumento populacional e da expansão da mancha urbana evidencia a importância de compreender os processos de urbanização que moldam o território, cumprindo assim outro objetivo essencial desta pesquisa.

Esses avanços desordenados não apenas ampliaram a vulnerabilidade da população às catástrofes socionaturais, mas também demonstraram a urgência de revisar o zoneamento municipal, fortalecer redes de drenagem sustentável, proteger faixas de vegetação nativa e engajar a comunidade no monitoramento participativo de processos erosivos. Estas constatações refletem uma análise crítica da resposta, enquanto infraestrutura, do poder público diante dos atuais dados estatísticos municipais, evidenciando lacunas significativas na capacidade de planejamento e gestão urbana que impactam diretamente a qualidade de vida e a segurança da população.

Além disso, tais avanços agravaram as dificuldades de mobilidade urbana, uma vez que a dispersão territorial intensifica a dependência de deslocamentos diários para o centro de serviços. Portanto, a revisão do zoneamento deve ser acompanhada por estímulos ao transporte coletivo de alta capacidade e por corredores de bus rapid transit (BRT) que articulem a Costa Norte ao núcleo central, assim como a implantação de ciclovias e faixas exclusivas de ônibus em eixos estratégicos. Medidas complementares, como o fortalecimento de redes de drenagem sustentável, a proteção da vegetação nativa e o envolvimento comunitário no monitoramento

ambiental, contribuirão para um desenvolvimento regional mais resiliente, equitativo e com acesso digno às oportunidades urbanas. Essa análise detalhada da infraestrutura pública e suas deficiências reafirma a necessidade de políticas públicas integradas e eficientes.

Para reverter esse quadro e promover maior justiça social, são urgentes políticas públicas integradas que articulem instrumentos de financiamento, regulação fundiária e participação comunitária. Entre tais medidas, destacam-se a adoção do IPTU progressivo por valor venal do imóvel, capaz de conter a especulação imobiliária e financiar melhorias urbanas; a criação e efetivação de Zonas de Interesse Social (ZEIS), garantindo reserva de solo para habitação de baixo custo; o fortalecimento de programas de aluguel social, voltados à permanência das famílias de baixa renda em áreas próximas ao centro; a ampliação de investimentos em infraestrutura básica — saneamento, abastecimento de água, transporte público e equipamentos comunitários — especialmente na Costa Norte; e a promoção de um planejamento urbano participativo e intermunicipal que integre São Sebastião aos municípios vizinhos. Estas propostas respondem à necessidade de enfrentar as dinâmicas de segregação urbana, periferização populacional e conurbação que caracterizam a realidade local, atendendo assim ao terceiro objetivo desta pesquisa.

Conforme aponta Rogério Haesbaert, a produção do espaço não se dá apenas pela materialidade do solo, mas pelas relações de poder e pelos fluxos econômicos e culturais, sendo a aparente “desterritorialização” da modernidade um mecanismo que oculta reterritorializações políticas e sociais que reforçam desigualdades (Haesbaert, 1998). De modo semelhante, Ruy Moreira destaca que a forma de distribuição populacional é diretamente influenciada por fatores econômicos e políticas públicas de ordenamento, definindo perfis de exclusão ou integração nos espaços urbanos (Moreira, 2014). Milton Santos também já alertava que o processo de urbanização brasileira, marcado por grandes contrastes entre expansão territorial e oferta de serviços, tende a reproduzir padrões de segregação espacial quando não articulado a políticas de justiça socioespacial (Santos, 2000).

Em suma, o grande desfecho desta pesquisa é evidenciar que a verdadeira transformação urbano-populacional em São Sebastião - SP não se caracteriza como gentrificação, ou seja, substituição de populações de baixa renda por grupos de maior poder aquisitivo em núcleos urbanos consolidados, mas sim, como um processo de periferização socioespacial, motivado pela busca por moradia acessível e agravado

pela ausência de políticas estruturantes voltadas à construção de um território urbano mais justo e equitativo.

A periferização manifesta-se de modo ainda mais complexo quando se considera a aproximação física e urbana entre São Sebastião e Caraguatatuba, revelando um processo de conurbação em curso. No entanto, essa continuidade territorial não é acompanhada por articulação institucional ou funcional efetiva entre os municípios. A REGIC 2018 (IBGE, 2020) corrobora essa análise ao apontar que, apesar da integração física, São Sebastião mantém forte dependência funcional de Caraguatatuba, especialmente no acesso a serviços de saúde, comércio e educação. A ausência de um planejamento intermunicipal e de mecanismos de gestão compartilhada impede que essa conurbação se traduza em maior coesão territorial, tornando-se, ao contrário, um vetor de aprofundamento das desigualdades.

Segundo a hierarquia urbana definida pelo REGIC 2018, os municípios de São Sebastião e Caraguatatuba são classificados como Centros Locais, o que indica a presença de funções urbanas relevantes, ainda que limitadas à escala local. Essa categorização posiciona ambos em um patamar intermediário dentro da rede urbana regional, sem exercer influência expressiva sobre níveis hierárquicos superiores.

No que concerne à conurbação, observa-se a existência de conurbação física entre São Sebastião e Caraguatatuba, caracterizada pela continuidade espacial das áreas urbanizadas, demonstrando um processo consolidado de expansão e integração territorial. Contudo, a ausência de conurbação funcional revela que, apesar da proximidade geográfica, os municípios mantêm dinâmicas socioeconômicas e institucionais relativamente independentes, o que implica limitações na articulação conjunta de fluxos cotidianos, tais como os de trabalho, serviços e mobilidade. Esse dualismo entre integração física e autonomia funcional indica que o processo de conurbação ainda se encontra em estágio inicial no que tange à conformação de um sistema urbano integrado e funcionalmente articulado.

Essa realidade reforça a necessidade de políticas públicas voltadas para o fortalecimento da cooperação intermunicipal e para a promoção da governança metropolitana, a fim de superar a fragmentação funcional e ampliar a eficiência das ações territoriais conjuntas. Conforme observa Villaça (2001), esse tipo de fragmentação é característico da urbanização brasileira, na qual a desarticulação político-administrativa entre espaços contíguos contribui para a reprodução da desigualdade e da exclusão. A produção do espaço urbano, sob essa lógica, não

apenas desarticula a oferta de serviços e infraestrutura, mas fortalece um modelo de cidade funcional ao capital fundiário e especulativo, que valoriza seletivamente os territórios e empurra as camadas populares para regiões periféricas, desassistidas e distantes dos centros de oportunidade.

A conurbação entre São Sebastião e Caraguatatuba, portanto, ocorre sem planejamento conjunto, sem integração institucional e sem justiça territorial. Ela reforça trajetórias espaciais desiguais e impõe à população de baixa renda um cotidiano de deslocamentos longos, onerosos e desiguais, em direção ao centro de serviços. Este padrão, visível no adensamento desordenado da Costa Norte, acentua a fragmentação funcional do território e compromete o direito à cidade, conforme reconhecido nos princípios do planejamento urbano contemporâneo.

Assim, a leitura crítica das dinâmicas urbanas de São Sebastião, à luz dos dados empíricos, das estatísticas do REGIC e da teoria urbana crítica, revela uma cidade que cresce horizontalmente, mas de forma excludente, desarticulada e desigual. Superar esse modelo exige mais do que políticas locais isoladas: exige governança intermunicipal, justiça fundiária e compromisso com a função social da cidade e da terra, princípios que sustentam não apenas um futuro urbano mais eficiente, mas, sobretudo, mais justo.

Diante dos achados desta investigação, abrem-se possibilidades relevantes para o aprofundamento de novos estudos que dialoguem com os limites e potencialidades aqui apresentados. Uma linha promissora diz respeito à realização de análises comparativas entre os processos de expansão urbana de São Sebastião e de outros municípios litorâneos com características socioeconômicas e geográficas semelhantes, permitindo identificar padrões regionais e singularidades locais quanto à segregação socioespacial e à precarização infraestrutural.

Outra vertente a ser explorada reside na investigação dos impactos de políticas públicas habitacionais e fundiárias implementadas nas últimas décadas, especialmente aquelas voltadas à regularização de assentamentos precários, e seus desdobramentos sobre a reconfiguração territorial e as dinâmicas de vulnerabilidade socioambiental.

Sugere-se ainda o aprofundamento dos estudos sobre os fluxos migratórios pendulares intermunicipais, com ênfase em suas implicações para a mobilidade urbana, a organização do trabalho e o planejamento dos serviços públicos, contribuindo para uma compreensão mais sistêmica da conurbação em curso.

Por fim, destaca-se como campo fecundo de investigação a análise das possibilidades de construção de instrumentos de governança intermunicipal no Litoral Norte paulista, com vistas à superação da fragmentação funcional e institucional que compromete a efetividade das políticas urbanas. Estudos que integrem abordagens participativas, geotecnologias e análise de redes urbanas poderão oferecer importantes subsídios à formulação de políticas mais equitativas e territorialmente articuladas.

REFERÊNCIAS

BAENINGER, Rosana. Rotatividade migratória: um novo olhar para as migrações internas no Brasil. *Revista Interdisciplinar da Mobilidade Humana – REMHU*, Brasília, ano 20, n. 39, p. 77–100, jul./dez. 2012.

BRASIL. *Estatuto da Cidade*. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Diário Oficial da União, Brasília, 2001.

BRASIL. *Política Nacional de Mobilidade Urbana*. Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012. Diário Oficial da União, Brasília, 2012.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *cidade*. 2. ed. São Paulo: Contexto, 2007.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, AFA; SOUZA, ML de; SPOSITO, MEB (org.). *Produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011. p. 53-74.

CORRÊA, José Carlos Severo; SILVEIRA, Rogério Leandro Lima; KIST, Rosane Bernardete Brochier. Sobre o conceito de desenvolvimento regional: notas para debate. *Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional*, v. 7, edição especial, pág. 3-15, dez. 2019. Taubaté, SP, Brasil. Recebido em: 21 jan. 2019. Aceito em: 26 out. 2019.

CARVALHO, Jô. Introdução. In: *Desenvolvimento regional: um problema político* [online]. 2. ed. Campina Grande: EDUEPB, 2014. p. 29-41. (Coleção Diversidades Regionais). ISBN 9788578792770. Disponível em: https://books.scielo.org. Acesso em: 08 out. 2023.

CARVALHO, José Murilo de. Cidadania no Brasil: o longo caminho. 3.ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2002.

CASTELLS, Manuel. A intervenção administrativa nos grandes centros urbanos. Espaço e Debates, São Paulo, n. 6, 1982.

CONCESSIONÁRIA TAMOIOS. *Home Page.* Disponível em: https://www23.concessionariatamoios.com.br/. Acesso em: 24 nov. 2024.

CORRÊA, Roberto Lobato. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Ática, 1989.

CASTELLO BRANCO, Maria Luiza; FIRKOWSKI, Olga Lúcia C. de Freitas; MOURA, Rosa. *Movimento pendular: abordagem teórica e reflexões sobre o uso do indicador*. XI Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Salvador, 23 a 27 de maio de 2005, Bahia.

CRESWELL, John W. *Investigação qualitativa e projeto de pesquisa: escolha entre cinco abordagens*. Porto Alegre: Penso, 2014.

CUNHA, José Marcos Pinto da; BAENINGER, Rosana. Cenários da migração no Brasil nos anos 90. *Caderno CRH*, Salvador, v. 18, n. 43, p. 87-101, jan./abr. 2005.

DALLABRIDA, VR *Teorias do desenvolvimento: aproximações teóricas que tentam explicar as possibilidades e desafios quanto ao desenvolvimento de lugares, regiões, territórios ou países*. Caxias do Sul: Educs, 2015.

DÉCIO IMÓVEIS. *Casas à venda em São Sebastião nas regiões centrais e Costa Norte* [imagem digital]. 2025. Disponível em: https://www.decioimoveis.com.br/. Acesso em: 31 ago. 2025.

ETGES, V. E. Desenvolvimento Regional – A Região Importa?. **Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional**, *[S. l.]*, v. 18, n. 1, 2022. DOI: 10.54399/rbgdr.v18i1.6450. Disponível em: https://www.rbgdr.net/revista/index.php/rbgdr/article/view/6450. Acesso em: 24 nov. 2024.

FRESCA, Tânia Maria. Deslocamentos pendulares na Região Metropolitana de Londrina - PR: uma aproximação. *Geo UERJ*, v. 167-191, 2012.

GIL, AC *Métodos e técnicas de pesquisa social*. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

HAESBAERT, Rogério. *O mito da desterritorialização: globalização e identidades territoriais.* 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1998.

HARVEY, David. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Estúdio Hucitec, 1980.

HARVEY, David. *Os limites do capital*. São Paulo: Boitempo, 2013.

IANNI, Otávio. Estado e capitalismo. São Paulo: Brasiliense, 2004.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. IBGE Cidades e Estados, 2023. Disponível em: https ://cidades .ibge .gov .br /brasil /sp /sao -sebastiao /panorama . Acesso em: 08 out. 2023.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Regiões de influência das cidades: 2018*. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/15778-regioes-de-influencia-das-cidades.html. Acesso em: 28 jun. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Censo Demográfico 2022: Resultados Preliminares*. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: https://censo2022.ibge.gov.br. Acesso em: 23 jul. 2025.

KRUGMAN, Paul R.; OBTSTFELD, Maurício; MELITZ, Marc J. *Economia internacional*. São Paulo: Pearson Education do Brasil, 2015.

LEAL, Rogério G. Direito urbanístico: condições e possibilidades da constituição do espaço urbano. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

LEITE, Taylisi de Souza Corrêa; PEREIRA, Luiz Ismael. Políticas públicas de urbanismo, cidadania e dignidade da pessoa humana. Revista da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, v. 2, pág. 118-136, jan./jun. 2016.

LITORAL NORTE SOFRE COM EXPANSÃO POPULACIONAL EM TRÊS DÉCADAS. *Unitau.br*, 2023. Disponível em: https ://unitau .br /noticias/detalhes /5631 /litoral -norte -sofre -com -expansao -populacional -em -tres -decadas. Acesso em: 08 out. 2023.

LENCIONI, Sandra. Metropolização do espaço: processos e dinâmicas. In FERREIRA, Alvaro, RUA, João, MARAFON, Glaucio, SILVA, Augusto César Pinheiro da (org.) Metropolização do espaço: gestão territorial e relações urbano-rurais. Rio de Janeiro: Consequência, 2013. p. 17-34.

LACOSTE, Yves. A Geografia: isso serve, em primeiro lugar para fazer guerra. Tradução Maria Cecília França. Campinas, SP: Papirus,1988.

LOURENÇO, M. L.; CARVALHO, DMW Sustentabilidade social e desenvolvimento sustentável. *RACE - Revista de Administração, Contabilidade e Economia*, v. 1, pág. 9-38, 2013. Disponível em: https ://periodicos .unoesc .edu .br /race /article /view /2346 . Acesso em: 05 nov. 2023.

MARCONI, MA; LAKATOS, EM *Fundamentos de metodologia científica*. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

MARICATO, Ermínia. *CaderNAU - Cadernos do Núcleo de Análises Urbanas*, v. 1, pág. 11-22, 2015.

MINAYO, MC de S. *O desafio do conhecimento: pesquisa qualitativa em saúde*. 14. ed. São Paulo: Hucitec, 2012.

MOREIRA, Ruy. *Distribuição da população: teoria e métodos para análise demográfica.* São Paulo: Unesp, 2014.

MUNIZ GARCIA, Thiago; PENZ, Clara. Quando o mar vira sertão: segregação socioespacial em cidades litorâneas a partir de Juquehy, São Sebastião, SP. 2025.

OLIVEIRA, AC de. A perspectiva mercadodófila do planejamento urbano: um estudo sobre a promoção da especulação imobiliária pelo poder público municipal – o caso de Ponta Grossa/PR. 2012. Dissertação (Mestrado Gestão do território) – Universidade Estadual de Ponta Grossa, Ponta Grossa, 2012.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. e outros. *Território em conflito, terra e poder*. Goiânia: Kelps, 2014.

OLIVEIRA, Helbert Michel Pampolha de. *A noção de região em Milton Santos: contribuições para pensar a Amazônia.* 2019. 139 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido) — Universidade Federal do Pará, Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Belém, PA, 2019.

OLIVEIRA, Regina Célia de; FOLHARINI, Saulo; MENGATTO JÚNIOR, Edson Antonio. *Anais do I Seminário de Pesquisa do Núcleo de Estudos Ambientais e*

Litorâneos do Instituto de Geociências da UNICAMP: Gestão Costeira. Campinas: Universidade Estadual de Campinas, 2018. ISBN 978-85-85369-21-7.

RANGEL, Natália Fonseca de Abreu. O esvaziamento do conceito de gentrificação como estratégia política. *NAUI – Dinâmicas Urbanas e Patrimônio Cultural*, v. 4, n. 7, p. 39-57, jul.-dez. 2015.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil / Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil. Revista de Direito da Cidade, [S. l.], v. 3, pág. 1334–1356, 2018. DOI: 10.12957/rdc.2018.31328. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/31328. Acesso em: 24 nov. 2024.

RIVIERA IMÓVEIS. *Imóveis à venda em São Sebastião – Centro e Costa Norte* [imagem digital]. 2025. Disponível em: https://www.rivieraimoveis.com/. Acesso em: 31 ago. 2025.

RODRIGUES, EW; SANTOS, MJ dos. As características da relação entre as atividades portuárias e os conflitos urbanos no município de São Sebastião/SP. *Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional*, v. 15, p. 180-194, 2019.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças.* São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTOS, Milton. *A Natureza do Espaço: técnica e tempo, razão e emoção*. São Paulo: EDUSP, 2002.

SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. 3.ed. São Paulo: Hucitec, 2000.

SÃO SEBASTIÃO. Lei Complementar Municipal nº 168, de 14 de dezembro de 2012. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de São Sebastião e dá outras providências. São Sebastião: Prefeitura Municipal, 2012.

SEN, Amartya. *Desenvolvimento como liberdade*. Tradução de Laura Teixeira Motta. São Paulo: Companhia das Letras, 2010.

SINGER, P. Urbanização e Desenvolvimento: o caso São Paulo. In: SINGER, P. *Economia Política da Urbanização*. São Paulo: CEBRAP, 1975. p. 115-133.

SMITH, Neil. A gentrificação generalizada. In: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. Introdução. De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006.

SMITH, Neil. *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City.* London: Routledge, 1996.

SISTEMA NACIONAL DE INFORMAÇÕES SOBRE SANEAMENTO – SNIS. *Diagnóstico dos Serviços de Água e Esgotos – 2022.* Brasília: Ministério das Cidades, 2023. Disponível em: https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/snis. Acesso em: jun. 2025.

SOUZA, Jessé. A Elite do Atraso: Da Escravidão à Lava Jato. Rio de Janeiro: Editora LeYa, 2017.

SPENCER, JC A utilidade dos métodos qualitativos na reabilitação: questões de significado, de contexto e de mudança. *Archives of Physical Medicine and Rehabilitation*, v. 74, p. 119-126, 1993.

SPÓSITO, Maria Encarnação B. Capitalismo e urbanização. 15ª ed. São Paulo: Contexto, 2005.

TURATO, ER *Tratado da metodologia da pesquisa clínico-qualitativa*. Petrópolis, RJ: Editora Vozes, 2003.

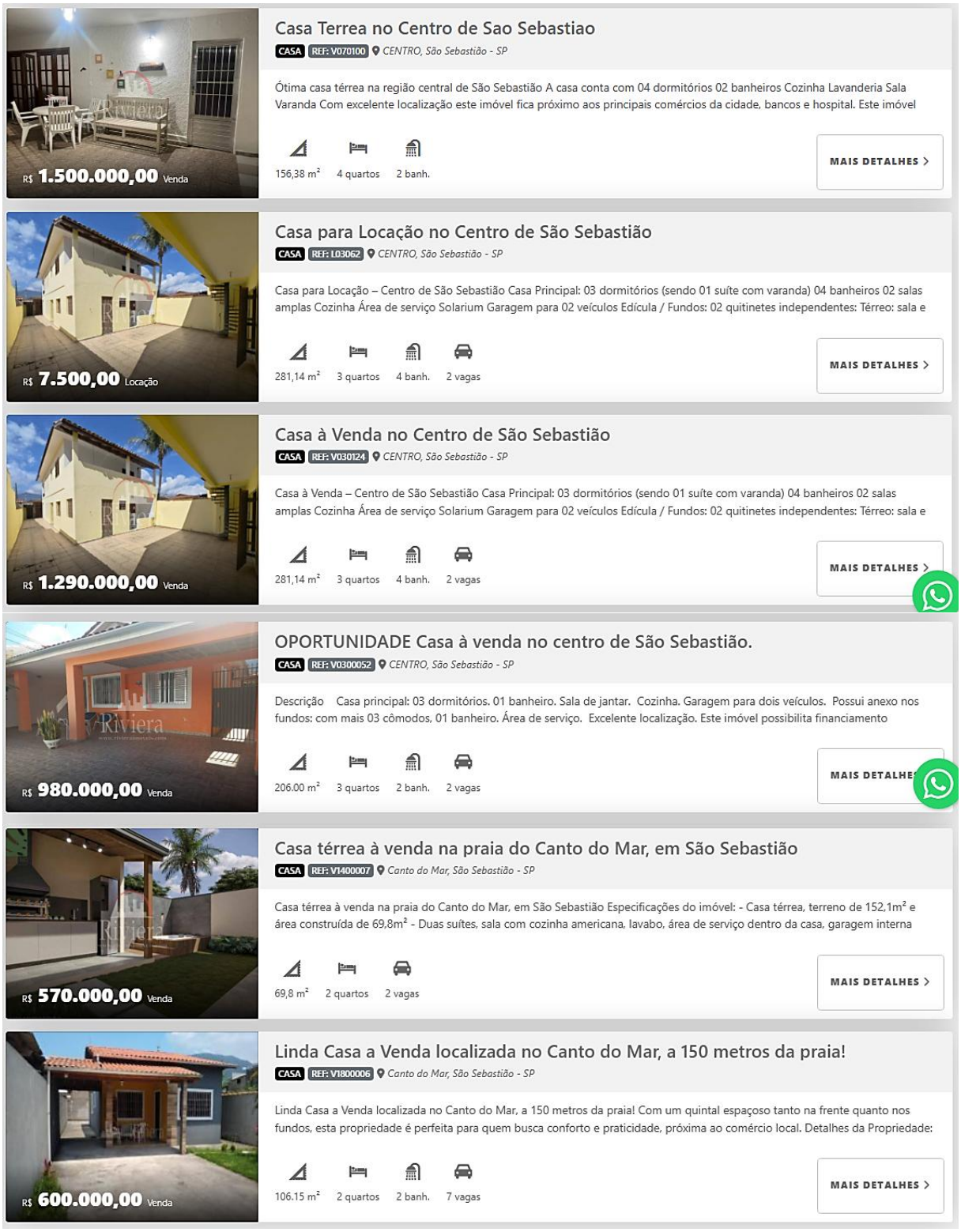
VIEIRA, Edson Trajano; LEMES, Murilo da Costa Ruv; SILVA, Rodrigo César da; FISCH, Gilberto; SANTOS, Moacir José dos. Desenvolvimento regional e a intensificação das catástrofes socionaturais: o caso do município de São Sebastião/SP. *Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional*, v. 3, pág. 1-23, set./dez. 2023, Taubaté/SP. Recebido em: 15 set. 2023; Aceito em: 06 nov. 2023.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil.* São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, Lincoln Institute of Land Policy, 2001.

ZUKIN, Sharon. Gentrification: culture and capital in the urban core. *Annual Review of Sociology*, v. 13, p. 129-147, 2003.

ANEXOS

Casas à venda em São Sebastião (regiões centrais e Costa Norte).





Fonte: Riviera Imóveis (2025).





Fonte: Décio Imóveis (2025)