

DESENVOLVIMENTO REGIONAL E A EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO TERRITORIAL URBANA NO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO/SP ENTRE 1985 E 2022

ODS 11 - Cidades e Comunidades Sustentáveis

Matheus Luiz Leopoldino dos Santos (Universidade de Taubaté)
Prof. Dr. Eduardo Hidenori Enari (Universidade de Taubaté)

Resumo

Este trabalho analisa como ocorreu a evolução da ocupação territorial urbana no município de São Sebastião, localizado no Litoral Norte de São Paulo, entre os anos de 1985 e 2022. Nas últimas décadas, a população do município cresceu 329,23%, o que representa valores muito acima da média da região, do estado e do país. A rápida urbanização e as transformações territoriais podem gerar impactos significativos tanto para o ambiente natural quanto para a qualidade de vida dos habitantes. O objetivo da pesquisa foi o de analisar a evolução da ocupação territorial urbana no município de São Sebastião/SP, no contexto do desenvolvimento regional, ao longo do período de 1985 a 2022. A pesquisa utiliza uma abordagem qualitativa e descritiva, com dados extraídos do projeto MapBiomass, que monitora o uso e a cobertura do solo através de imagens de satélite. Os resultados obtidos permitem concluir que ao longo do período analisado, o município passou por uma intensa urbanização, especialmente a partir dos anos 1990, de modo que a área urbanizada aumentou 334,28%, de 414,40 hectares em 1985 para 1.799,65 hectares em 2022, muito impulsionada pelo aquecimento do mercado imobiliário, focado no turismo e pela demanda por segundas residências. Esse crescimento foi acompanhado de uma redução significativa das áreas dedicadas à agropecuária. Apesar dessa expansão, a cobertura florestal manteve-se estável, com um pequeno aumento de 0,20%, devido às características geográficas que limitam a ocupação em certas áreas e às restrições ambientais impostas pela presença do Parque Estadual da Serra do Mar, que protege cerca de 70% do território municipal. A análise revela uma transformação no uso do solo e no modelo socioeconômico local, com a substituição de práticas tradicionais caíçaras por uma economia voltada para o turismo e o setor imobiliário, resultando em uma ocupação territorial desigual. O estudo oferece subsídios para o planejamento urbano e a formulação de políticas públicas de desenvolvimento sustentável, buscando equilibrar o crescimento urbano e a preservação ambiental.

Palavras-chave: Urbanização; Sustentabilidade; Impactos socioeconômicos; Transformações territoriais.

Introdução

O município de São Sebastião está situado no Litoral Norte do estado de São Paulo, integrando a Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), estabelecida pela lei complementar estadual 1.166, de 9 de janeiro de

2012. Essa Região Metropolitana é subdividida em cinco sub-regiões, sendo que São Sebastião faz parte da sub-região do Litoral Norte, juntamente com Ilhabela, Caraguatatuba e Ubatuba.

Segundo Rosemback, Rigotti, Feitosa & Monteiro (2017), nas áreas do Litoral Norte do estado de São Paulo existem inúmeras restrições à ocupação, tendo em vista a característica existente, com uma estreita faixa de planície entre a orla marítima e a encosta da Serra do Mar, uma vez que toda linha de costa da região é acompanhada de perto pelas escarpas, em setores que mudam de direção de acordo com sua maior ou menor aproximação da serra até o oceano (CRUZ, 1974).

Segundo Vieira et al. (2023), com base nos censos demográficos do IBGE das últimas décadas, a população de São Sebastião cresceu de 18.997 habitantes em 1980, para 81.540 habitantes em 2022, o que representa um crescimento de 329,23%. Nesse mesmo período o crescimento populacional do Litoral Norte cresceu de 87.738 habitantes em 1980, para 309.395 habitantes em 2022, resultando em um crescimento de 292,45%, enquanto a RMVPLN foi de 125,21%, o do estado de São Paulo foi de 77,38% e a média nacional equivaleu a 70,62%.

A ideia de crescimento costuma ser associada ao conceito de desenvolvimento, ambos frequentemente relacionados a uma evolução positiva. Contudo, parte do debate ambiental tem se concentrado em questionar essa associação direta, argumentando que nem todo desenvolvimento é necessariamente benéfico. Isso é evidenciado, em muitos casos, pelos efeitos negativos que um crescimento sem limites pode trazer (MARANDOLA JR et al, 2013).

A rápida urbanização e as transformações territoriais podem ter gerado impactos significativos tanto para o ambiente natural quanto para a qualidade de vida dos habitantes. Isso porque, historicamente, a cultura caiçara, predominante na região, era baseada em atividades como a pesca e a agricultura de subsistência, as quais moldaram a identidade social e econômica da comunidade local. No entanto, com o crescimento do mercado imobiliário e a valorização das áreas litorâneas, a expansão urbana acelerada passou a substituir essas práticas tradicionais, alterando a paisagem e o modo de vida da população.

O problema investigado é como ocorreu a ocupação territorial urbana no município de São Sebastião/SP entre 1985 e 2022 e o objetivo é analisar a evolução da ocupação territorial urbana no município de São Sebastião/SP, no contexto do desenvolvimento regional, ao longo do período de 1985 a 2022.

A justificativa de relevância do trabalho reveste-se de um caráter prático de aplicação porque contribuirá para a análise da rápida urbanização de São Sebastião/SP. A análise da ocupação territorial ao longo desse período é fundamental para compreender os impactos sobre o ambiente natural, especialmente em um município inserido em área protegida como o Parque Estadual da Serra do Mar, e a consequente transformação da cultura e identidade caiçara. Ao identificar e analisar essas mudanças, o estudo poderá fornecer subsídios para políticas públicas de desenvolvimento sustentável voltadas à gestão territorial, conservação ambiental e melhoria do planejamento urbano.

Revisão da Literatura

Caracterização da área de estudo

A urbanização de São Sebastião, assim como de muitos municípios do Litoral Norte paulista, está diretamente relacionada à expansão de loteamentos e condomínios fechados. Essa expansão é impulsionada pela atuação dos agentes do mercado imobiliário, estimulada pelo setor turístico e pela demanda por propriedades destinadas à segunda residência. Para fins de análise, uma segunda residência é definida como um domicílio de uso ocasional, voltado para descanso durante fins de semana, períodos de férias ou finalidades similares (VIEIRA et al, 2023).

No que se refere ao padrão construtivo, a cidade opta majoritariamente por um estilo de construção horizontal, marcado por prédios de poucos andares e altura reduzida. Essa estrutura é resultado da trajetória histórica de crescimento das regiões urbanas do município, além de estar presente nas regulamentações das Leis Municipais de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 225/78 - Estabelece normas para o uso e ocupação do Solo da Costa Norte e Lei Municipal nº 561/87 - Estabelece normas para o uso e ocupação do Solo da Costa Sul) e do Plano Diretor (Lei

Complementar Municipal nº 263/2021), que limitam a altura das construções em até 9 metros.

O território de São Sebastião abrange uma extensa área da Serra do Mar, predominantemente coberta por Mata Atlântica, com cerca de 70% do município inserido no Parque Estadual da Serra do Mar. Essa área protegida faz parte da Reserva da Biosfera da Mata Atlântica, caracterizando-se por um alto grau de endemismo em suas espécies, o que leva esta região a ser uma área de "extrema importância biológica" devido à sua riqueza e diversidade de ecossistemas (CÂMARA, 1992).

Há de se salientar que, ao longo do processo de desenvolvimento da região, acabou por se estabelecer um certo arranjo segregacionista, resultado da aglomeração das camadas sociais menos favorecidas em regiões carentes de infraestrutura adequada e com poucos serviços públicos disponíveis, principalmente nas encostas de morros. Por outro lado, as áreas privilegiadas pelo mercado imobiliário, localizadas entre a Rodovia Rio-Santos, que é a via de acesso às praias, e o mar, são habitadas por famílias de classe média alta e alta, que desfrutam de melhores condições de infraestrutura e acesso a serviços públicos. A injustiça subjacente a esse modelo desigual de ocupação reside no fato de que, enquanto os assentamentos precários se tornam a única alternativa de habitação para as famílias mais necessitadas da cidade, as áreas mais valorizadas são destinadas principalmente a hotéis e residências de veraneio e lazer (INSTITUTO POLIS, 2012).

Para caracterização dos assentamentos precários e informais, o PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social de São Sebastião (São Sebastião, 2011), teve seu diagnóstico aprovado em dezembro de 2011, e dividiu o território do município em Costa Norte, Região Central e Costa Sul, onde foram identificados e caracterizados 71 assentamentos precários, sendo estes predominantemente entre a Rodovia SP-55/BR-101 e a Serra do Mar.

Segundo dados divulgados pelo Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento – SNIS (2023), atualmente vinculado à Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental (SNS) do Ministério das Cidades (MCidades), a situação do município é preocupante. A infraestrutura de saneamento básico em São Sebastião,

apesar de avanços, ainda está aquém da média estadual e nacional, especialmente no que tange ao abastecimento de água e ao esgotamento sanitário. Isso porque, apenas 71,13% da população total de São Sebastião tem acesso ao serviço de abastecimento de água, um número consideravelmente inferior à média do estado de São Paulo, que atinge 95,09%, e abaixo da média nacional, que é de 84,24%. No que diz respeito ao esgotamento sanitário, a situação é igualmente sensível. Apenas 59,61% da população de São Sebastião tem acesso a esses serviços, contrastando com os índices estaduais e nacionais, que são de 90,5% e 55,5%, respectivamente. Além disso, os problemas relacionados à drenagem e ao manejo de águas pluviais agravam ainda mais o cenário, visto que 7,8% dos domicílios do município estão em áreas sujeitas a risco de inundação, muito acima da média estadual de 1,44% e da média nacional de 3,42%. Nos últimos cinco anos, São Sebastião registrou 32 eventos de enxurradas, inundações ou alagamentos, evidenciando a vulnerabilidade de sua infraestrutura frente a fenômenos climáticos extremos.

Esse cenário evidencia o aumento dos riscos e desastres, que se tornam cada vez mais frequentes nas cidades, refletindo as dificuldades inerentes ao processo de urbanização desordenada. O crescimento e a expansão urbana, muitas vezes conduzidos sem um planejamento adequado, trazem consigo riscos intrínsecos. Esses perigos se manifestam na falta de integração entre o espaço urbano e os sistemas naturais, ignorando as particularidades do território, como a topografia, os ciclos regionais de chuvas e ventos, e a biodiversidade local. Essa desconexão agrava a vulnerabilidade das cidades frente a eventos climáticos e ambientais, colocando em evidência a necessidade urgente de um desenvolvimento urbano mais sustentável e resiliente (MARANDOLA JR et al, 2013)

Turismo e segunda residência

Historicamente, o "veranismo" se consolidou como uma prática cultural no litoral norte de São Paulo, região turística que fica pouco mais de 100 km da capital paulista, onde o fácil acesso contribui para que as famílias e grupos de amigos dos grandes centros urbanos próximos possam aproveitar as vantagens oferecidas pelo sol e pela praia, principalmente durante os meses de verão. Esse período é caracterizado por uma grande movimentação nas cidades litorâneas, com o aumento

da ocupação em casas de veraneio, hotéis e pousadas, além de eventos e festividades típicas da estação, contribuindo para o desenvolvimento econômico local, mas também em diversos custos sociais e ambientais.

Segundo o SEBRAE (2023), nos últimos anos, uma série de fatores econômicos, políticos e de saúde pública fizeram com que os brasileiros desistissem de passar suas férias no exterior e decidissem conhecer melhor o Brasil, resultando em um aumento do fluxo de turistas para o litoral norte de São Paulo de maneira constante ao longo de todo o ano, não se restringindo mais apenas ao período de verão.

Abrahão e Tomazzoni (2018) ressaltam a existência de um perfil de turista específico, o de renda mais elevada que se torna proprietário de uma residência secundária, estabelecendo uma relação duradoura com o destino. Essa relação se enquadra em uma tipologia de hospedagem turística não hoteleira, onde o vínculo é permanente, mas a permanência não excede um ano. Dessa forma, os gastos do turista se estendem além de sua estadia, devido à necessidade de manutenção da propriedade, incluindo serviços como limpeza, reparos, e manutenção, além do pagamento de tributos relacionados à propriedade da terra.

Para Abreu, Beil e Barretti (2022) o recente impacto da pandemia de COVID-19 exemplifica uma conjuntura histórica que tem tensionado, transformado e intensificado ainda mais os diversos conceitos e práticas em relação a uma variedade de fenômenos, incluindo os conceitos de natureza e as chamadas “segundas residências”. Muitos proprietários de segundas-residências estreitaram seus laços com o território, optando por passar a residir nelas durante um período maior. Isso se deve à intensificação da característica de escapismo dessas residências, ou seja, a capacidade de fugir de situações adversas do cotidiano das grandes cidades. Evitar aglomerações, respirar ar mais puro e a prática do ensino doméstico e do trabalho remoto, que permitem o isolamento enquanto se trabalha e descansa ao mesmo tempo, tornaram-se opções bastante seletivas acessíveis apenas a uma pequena parcela da população.

A expansão urbana nesses destinos reflete, portanto, uma dinâmica contemporânea, onde se conectam as segundas residências e a rede hoteleira ao

capital imobiliário e ao setor financeiro, que direciona investimentos para empreendimentos híbridos que combinam hospedagem hoteleira e residências. Esse processo acaba resultando em uma valorização excessiva do preço da terra, o que pode vir a dificultar o acesso da população originária. (BARRANTES-REYNOLDS, 2011; CORIOLANO & SAMPAIO, 2012).

Método

A metodologia adotada neste artigo segue uma abordagem qualitativa, dado que busca interpretar e compreender as dinâmicas espaciais e territoriais do município, baseando-se na análise detalhada da ocupação urbana, classificando-se como descritiva, justificada pela necessidade de mapear e descrever a evolução da ocupação territorial urbana de forma cronológica e espacial, constituída por procedimentos necessários à caracterização do espaço analisado, com foco na análise da expansão da malha urbanizada do município de São Sebastião/SP entre 1985 e 2022, identificando padrões e tendências de crescimento urbano.

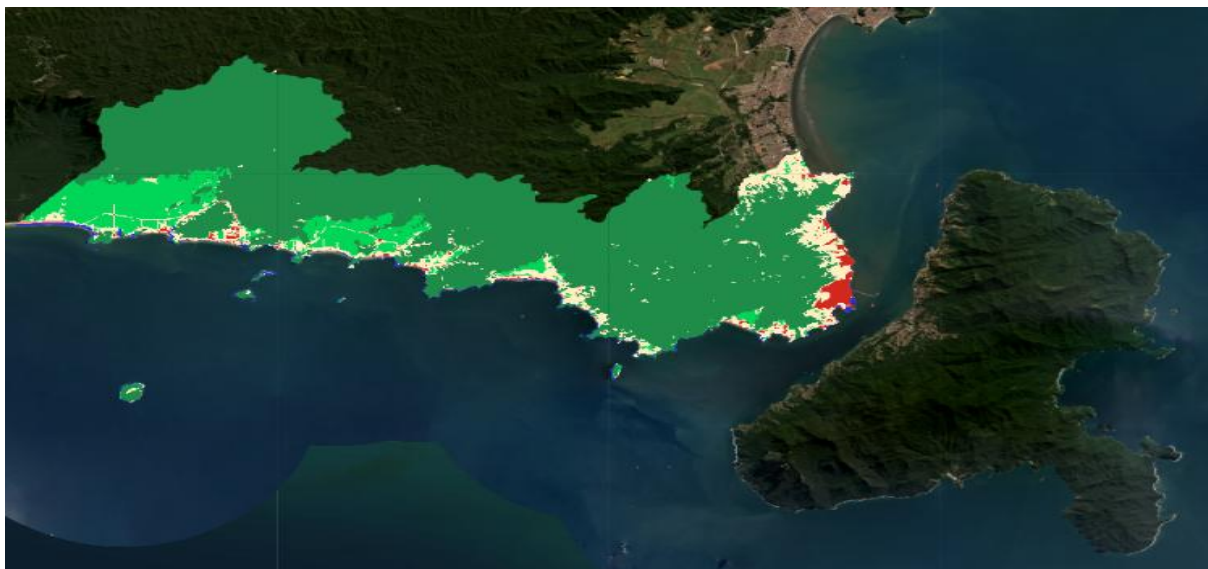
Para alcançar o objetivo proposto, foram utilizados procedimentos técnicos que envolveram a coleta e análise de dados espaciais e estatísticos por classe de cobertura e uso da terra. As informações sobre a ocupação do solo foram extraídas do projeto MapBiomass, que utiliza imagens de satélite da série Landsat para monitorar o uso e ocupação do solo no Brasil. Essas imagens possuem uma resolução espacial de 30 x 30 metros e alta resolução temporal, permitindo um acompanhamento detalhado das mudanças territoriais. Os dados disponibilizados cobrem o período de 1985 a 2022.

Resultados

Durante a década de 1980, o processo de urbanização em São Sebastião estava concentrado principalmente na região central do município, abrangendo as áreas ao redor do Canal de São Sebastião e as margens da Rodovia Rio-Santos (BR-101, também conhecida como Rodovia Mário Covas) em direção ao município de Caraguatatuba/SP. No sentido sul, em direção ao município de Bertioga/SP, a urbanização era bem mais restrita, ocorrendo de forma pontual em torno de algumas

praias, como Baraqueçaba, Maresias, Boiçucanga, Juquehy e Boracéia, conforme ilustrado na figura 1:

Figura 1 | Mapa de Cobertura e Uso da Terra de São Sebastião/SP em 1985.

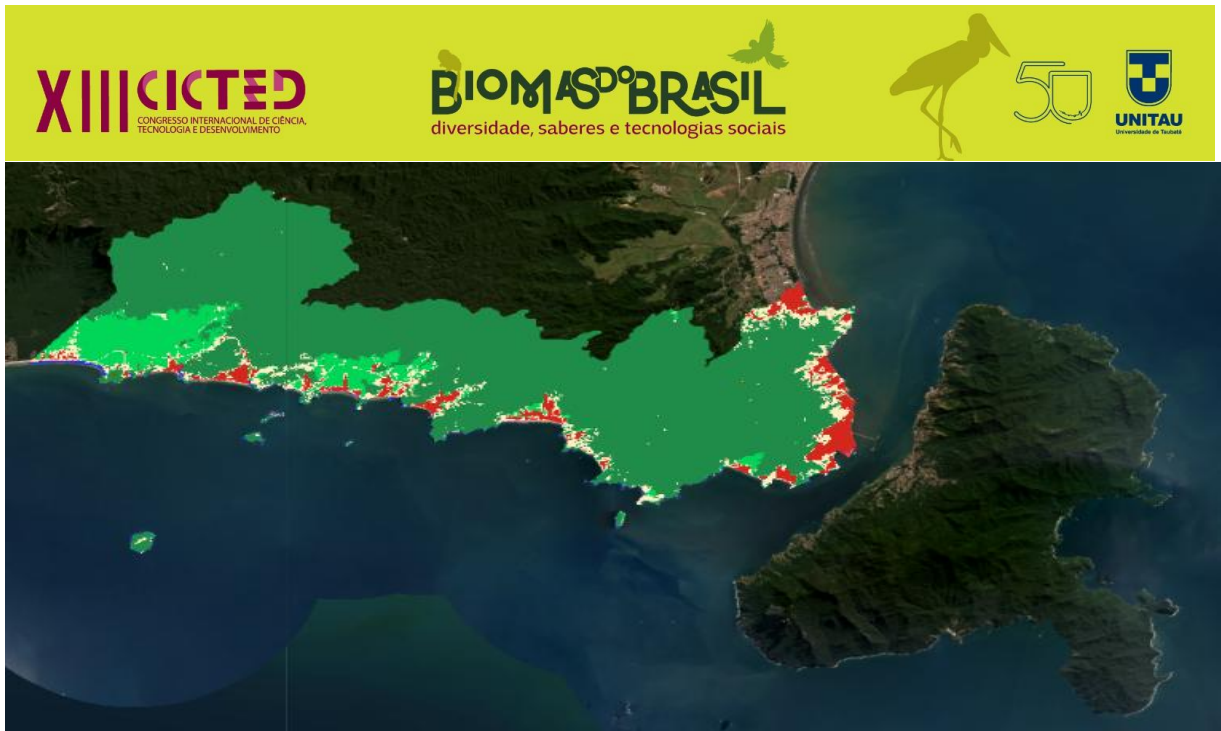


Fonte: Projeto MapBiomass – Coleção 8.0 da Série Anual de Mapas de Cobertura e Uso da Terra do Brasil.

A partir de meados da década de 1990 e início dos anos 2000, houve um crescimento expressivo da expansão urbana na área sul do município, consolidando-se ao longo da década de 2010. Nesse período, verificou-se uma estabilização relativa do crescimento das áreas urbanizadas em regiões de relevo plano e suavemente ondulado, enquanto nas áreas de relevo mais acentuado a expansão da malha urbana continuou.

Em 2022, o cenário mostra a conurbação da costa norte com o município de Caraguatatuba, uma densa malha urbana na região central e um acentuado crescimento em alguns núcleos da costa sul, conforme mostrado na figura 2:

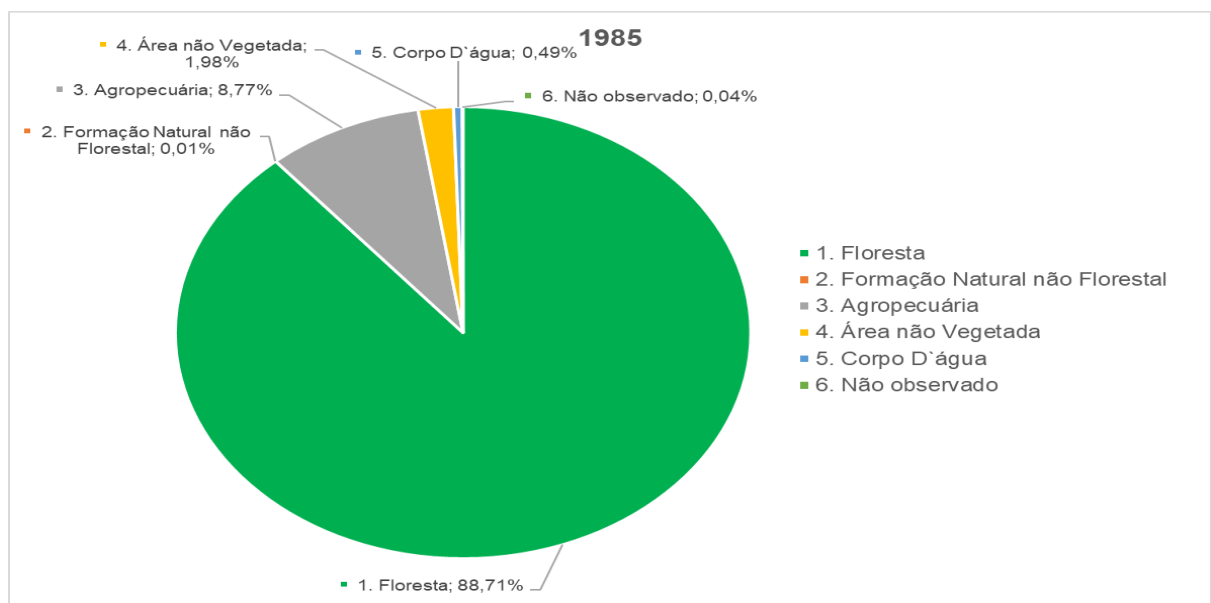
Figura 2 | Mapa de Cobertura e Uso da Terra de São Sebastião/SP em 2022.



Fonte: Projeto MapBiomass – Coleção 8.0 da Série Anual de Mapas de Cobertura e Uso da Terra do Brasil.

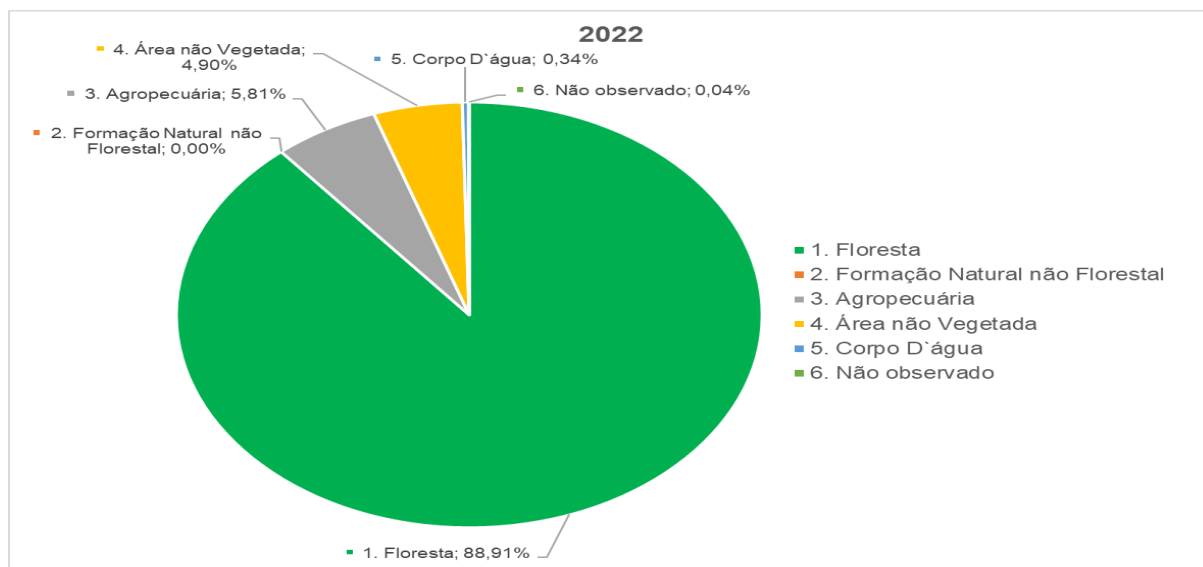
Ao analisar os dados estatísticos da série histórica coletados por classe de cobertura e uso da terra dos anos de 1985 e 2022, temos o seguinte panorama:

Gráfico 1 | Dados estatísticos da série histórica coletados por classe de cobertura e uso da terra em São Sebastião/SP de 1985.



Fonte: Elaboração própria dos autores com base nos dados coletados na coleção 8.0 da Série Anual de Mapas de Cobertura e Uso da Terra do Brasil, do Projeto MapBiomass.

Gráfico 2 | Dados estatísticos da série histórica coletados por classe de cobertura e uso da terra em São Sebastião/SP de 2022.



Fonte: Elaboração própria dos autores com base nos dados coletados na coleção 8.0 da Série Anual de Mapas de Cobertura e Uso da Terra do Brasil, do Projeto MapBiomass.

Ao compararmos os dados estatísticos dos anos de 1985 e 2022, estes indicam mudanças significativas na ocupação do solo, de forma que a classe "Floresta" teve um leve aumento de 0,20%, enquanto a "Formação Natural não Florestal" desapareceu com uma redução de 0,01%. A "Agropecuária" apresentou a maior queda, diminuindo 2,96%, enquanto "Áreas não vegetadas" tiveram o maior aumento, crescendo 2,92%. Os "Corpos d'água" sofreram uma leve redução de 0,15%, e a classe "Não observado" permaneceu inalterada, com 0,04%, conforme evidenciado na tabela a seguir:

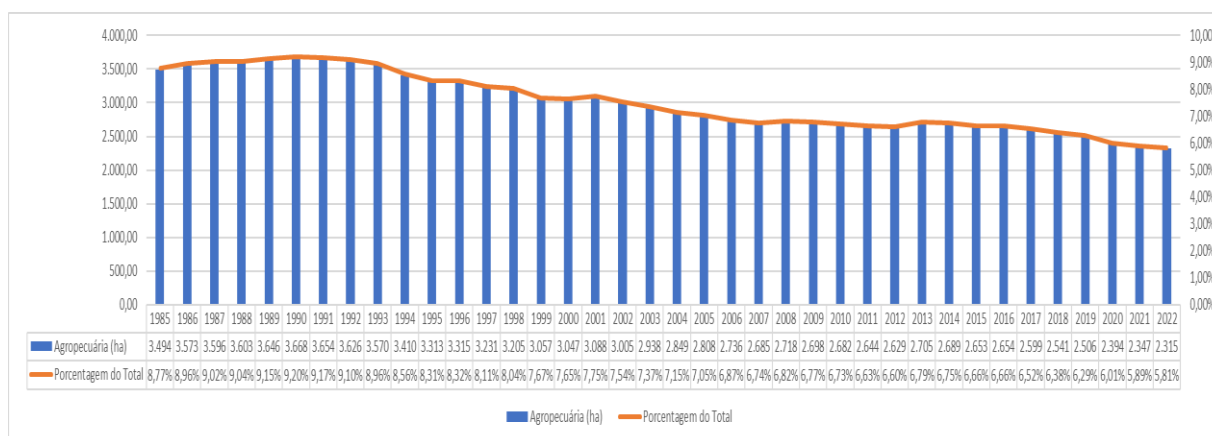
Tabela 1 – Dados estatísticos da série histórica coletados por classe de cobertura e uso da terra em São Sebastião/SP de 1985 e 2022.

Ano	1985		2022		1985 x 2022	1985 x 2022
Classe	Área (Hectare)	% da Área	Área (Hectare)	% da Área	Variação Área (Hectare)	Variação %
1. Floresta	35.361,06	88,71%	35.439,09	88,91%	78,03	0,20%
2. Formação Natural não Florestal	3,53	0,01%	0,98	0,00%	-2,55	-0,01%
3. Agropecuária	3.494,32	8,77%	2.315,85	5,81%	-1.178,47	-2,96%
4. Área não vegetada	790,57	1,98%	1.953,95	4,90%	1.163,38	2,92%
5. Corpo D'água	196,50	0,49%	134,36	0,34%	-62,14	-0,15%
6. Não observado	14,67	0,04%	16,39	0,04%	1,72	0,00%

Fonte: Elaboração própria dos autores com base nos dados coletados na coleção 8.0 da Série Anual de Mapas de Cobertura e Uso da Terra do Brasil, do Projeto MapBiomass.

Ao destacarmos apenas a classe 3. Agropecuária, que foi a que teve a maior diminuição em níveis percentuais no período selecionado, é possível diagnosticar que se caracteriza predominantemente por “mosaico de uso”, que na Mata Atlântica, é classificado como sendo áreas de uso agropecuário onde não foi possível distinguir entre pastagem e agricultura, sendo que houve uma redução significativa, caindo de 3.494,32 hectares para 2.315,85 hectares, evidenciando uma mudança drástica no uso da terra, o que reflete o impacto do crescimento do mercado imobiliário e a valorização das áreas litorâneas, com uma urbanização acentuada diante da expansão do turismo e de atividades não agrícolas na região, levando à conversão de terras agropecuárias para outros usos.

Gráfico 3 | Dados estatísticos da série histórica da Agropecuária em São Sebastião/SP de 1985 e 2022.



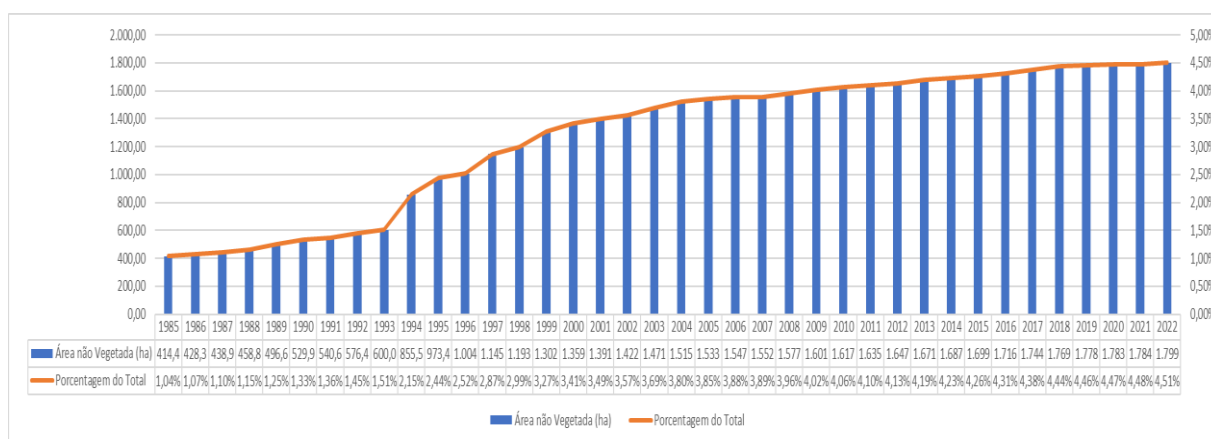
Fonte: Elaboração própria dos autores com base nos dados coletados na coleção 8.0 da Série Anual de Mapas de Cobertura e Uso da Terra do Brasil, do Projeto MapBiomass.

Ao observarmos apenas a classe 4. Área não vegetada, verifica-se que esta, que contempla os subitens 4.1. Praia, duna e areal, 4.2. Área urbanizada (Áreas com significativa densidade de edificações e vias, incluindo áreas livres de construções e infraestrutura), 4.3. Mineração e 4.4. Outras áreas não vegetadas (Áreas de superfícies não permeáveis (infraestrutura, expansão urbana ou mineração) não mapeadas em suas classes) teve um crescimento de 147,47%, saindo de 1,98% do total para 4,90%.

Ao extrairmos apenas os dados da 4.2. Área Urbanizada, vemos que em 1985, ela representava 52,53% da classe 4. Área não vegetada, enquanto as demais (4.1. Praia, Duna e Areal, 4.3. Mineração e 4.4. Outras Áreas não vegetadas) representaram 47,47%. Já em 2022, vemos que ela representou 92,04%, enquanto as demais representam apenas 7,96%.

A expansão da área urbanizada do município de São Sebastião foi muito acentuada no período analisado, evoluindo de 414,40 hectares (1,04%) em 1985 para 1.799,65 hectares (4,51%) em 2022, representando um aumento de 1.385,25 hectares, o que significa um aumento de 334,28%, conforme demonstrado por meio do gráfico abaixo:

Gráfico 4 | Dados estatísticos da série histórica da Área Urbanizada em São Sebastião/SP de 1985 e 2022.



Fonte: Elaboração própria dos autores com base nos dados coletados na coleção 8.0 da Série Anual de Mapas de Cobertura e Uso da Terra do Brasil, do Projeto MapBiomass.

Discussão

A análise da expansão urbana no município de São Sebastião entre 1985 e 2022 revela transformações significativas em sua malha urbanizada. A partir da década de 1990, houve uma expansão notável, principalmente na região sul do município, estabilizando-se nas regiões de relevo plano e suave, mas ainda em crescimento nas áreas de relevo ondulado e de maior complexidade geográfica.

Em termos de uso e ocupação do solo, o aumento da classe "área não vegetada", que inclui as áreas urbanizadas, é expressivo, representando um crescimento impressionante de 334,28%. Esse aumento é indicativo da crescente demanda por espaço urbano no município, impulsionada tanto pelo crescimento populacional quanto pela expansão de infraestrutura.

Apesar do aumento expressivo da urbanização, a cobertura florestal do município manteve-se praticamente inalterada, com um leve aumento de 0,20% no período. Isso sugere que, embora a urbanização tenha avançado, ela não causou um impacto expressivo sobre as áreas de vegetação florestal, o que pode ser atribuído tanto às políticas de preservação ambiental, sobretudo por conta das limitações legais do Parque Estadual da Serra do Mar, quanto às características geográficas que limitam a ocupação em certas áreas. Contudo, a diminuição da agropecuária e o aumento das áreas não vegetadas indicam uma reconfiguração no uso do solo, com maior predominância de áreas urbanizadas em detrimento de atividades rurais, o que destaca a pressão do desenvolvimento sobre o território e a substituição de práticas tradicionais caixas por uma economia mais voltada ao turismo e ao setor imobiliário. Assim, é possível sugerir que a expansão urbana em São Sebastião não apenas tenha transformado a malha territorial do município, mas também tenha provocado mudanças culturais e socioeconômicas na comunidade local.

Considerações Finais

Diante da problemática inicialmente apresentada, pode-se concluir que a ocupação territorial urbana no município de São Sebastião/SP passou por uma transformação significativa entre 1985 e 2022, resultado de uma expansão acentuada da área urbanizada, que aumentou 334,28%, de 414,40 hectares (1,04% do território) em 1985 para 1.799,65 hectares (4,51%) em 2022.

Inicialmente, a urbanização estava concentrada na região central do município e ao longo da Rodovia Rio-Santos, especialmente em direção a área norte, sentido a Caraguatatuba. Contudo, a partir dos anos 1990, o desenvolvimento expandiu significativamente para o sul. O mercado imobiliário, fortemente impulsionado pelo turismo e pela demanda por segundas residências, desempenhou um papel central na ocupação de áreas litorâneas, resultando em um modelo de ocupação desigual, em que áreas mais privilegiadas e próximas ao mar foram ocupadas por famílias de alta renda, enquanto as camadas mais vulneráveis se concentraram nas encostas e em áreas de menor infraestrutura.

Embora a urbanização tenha sido intensa, a cobertura florestal se manteve praticamente estável devido às restrições impostas pela presença do Parque Estadual da Serra do Mar e às características geográficas que limitam a ocupação em certas áreas. Isso reflete a importância das políticas de preservação ambiental, que limitaram a ocupação em áreas de proteção. Entretanto, a agropecuária sofreu uma redução significativa, sendo substituída majoritariamente pelas áreas urbanizadas, o que destaca a mudança na utilização do solo e a pressão sobre o território.

Assim, a ocupação territorial urbana de São Sebastião, além de modificar sua paisagem física, também impactou a cultura e o modo de vida caiçara, com a substituição das práticas tradicionais de subsistência por uma economia orientada ao turismo e ao setor imobiliário.

O presente trabalho pode ser aprimorado com a inclusão de uma análise mais aprofundada dos impactos socioeconômicos da urbanização sobre a população local, especialmente a comunidade caiçara. Inserir comparações com outros municípios do Litoral Norte, além de projeções futuras de crescimento urbano, ajudaria a contextualizar melhor o caso de São Sebastião. A incorporação de depoimentos de

moradores e estudos sobre a percepção das mudanças também acrescentaria uma dimensão mais humana ao estudo, enriquecendo a análise qualitativa.

Outro ponto importante é ampliar a análise dos impactos ambientais causados pela expansão urbana, detalhando efeitos como a perda de biodiversidade e erosão costeira. Além disso, seria benéfico uma avaliação crítica das políticas públicas locais de gestão territorial, comparando-as com alternativas adotadas em outras regiões.

Referências

ABRAHÃO, C. S., & TOMAZZONI, E. L. (2018). Turismo de Segundas residências no litoral sul do Brasil: uma discussão sobre seu dimensionamento e relevância para a atividade turística contemporânea. **Revista Brasileira De Pesquisa Em Turismo**, 12(1), 80–101. <https://doi.org/10.7784/rbtur.v12i1.1328>

BARRANTES-REYNOLDS, M.P. (2011). **The expansion of “real estate tourism” in coastal areas: its behaviour and implications**. RASAALA: Recreation and Society in Africa, Asia and Latin America, 2(11), s/p. Disponível em: <http://davinci.lib.uoguelph.ca/in-dex.php/rasaala/article/view/1549/2141>. Acesso em: 12 ago. 2024.

CÂMARA, I. G. **Plano de ação para a Mata Atlântica**. São Paulo, SOS Mata Atlântica, 1992.

CRUZ, O. **A Serra do Mar e o litoral na área de Caraguatatuba-SP: contribuição a geomorfologia litorânea tropical**. São Paulo: USP, 1974. IG - Série de teses e monografias, (11):9-181.

CORIOLOANO, L.N.; SAMPAIO, C.F. (2012). Veraneio, turismo e especulação imobiliária no Porto das Dunas – litoral cearense. Coriolano, L.N.; Vasconcelos, F.P. **Turismo, território e conflitos imobiliários**. Fortaleza: EDUECE, 2012, 201-218.

INSTITUTO PÓLIS. **Resumo executivo de São Sebastião - litoral sustentável – desenvolvimento com inclusão social**. Ano: 2013. 23 páginas. Disponível em: <https://polis.org.br/wp-content/uploads/2020/03/Resumo-Executivo-SAO-SEBASTIAO-Litoral-Sustentavel.pdf>. Acesso em: 14 jul. 2024.

LUCIANO MUNIZ ABREU; ISABELLA MARIA BEIL; DANIEL DE RENZO BARRETTI. **Efeitos da Pandemia da Covid-19 na dinâmica do turismo de segundas residências em Armação dos Búzios/RJ e Bertioga/SP: transformações e permanências**. Confins. 2022. DOI: <https://doi.org/10.4000/confins.48679>. Consultado em 25 de julho de 2024.

MARANDOLA JR., E.; MARQUES, C.; PAULA, L. T. de; CASSANELI, L. B. Crescimento urbano e áreas de risco no litoral norte de São Paulo. *Revista Brasileira*

de Estudos de População, [S. l.], v. 30, n. 1, p. 35–56, 2013. Disponível em: <https://www.rebep.org.br/revista/article/view/13>. Acesso em: 22 set. 2024.

PROJETO MAPBIOMAS. **Coleção 8 da Série Anual de Mapas de Cobertura e Uso da Terra do Brasil**. Brasil, 2023. Disponível: <https://plataforma.brasil.mapbiomas.org/>. Acessado em 12 de junho de 2024.

ROSEMBACK, R. G.; RANGEL RIGOTTI, J. I.; DA FONSECA FEITOSA, F.; VIEIRA MONTEIRO, A. M. Demografia, planejamento territorial e a questão habitacional: prognóstico da situação habitacional do Litoral Norte Paulista. **Revista Brasileira de Estudos de População**, [S. l.], v. 34, n. 2, p. 301–320, 2017. DOI: 10.20947/S0102-3098a0005. Disponível em: <https://rebep.emnuvens.com.br/revista/article/view/1034>. Acesso em: 21 set. 2024.

SEBRAE. **Turistas descobrem o Brasil devido preços das passagens internacionais**. Disponível em <https://sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/turistas-descobrem-o-brasil-devido-precos-das-passagem-internacionais,73940d329c337810VgnVCM1000001b00320aRCRD>. Acesso em: 12 ago. 2024.

SÃO PAULO. **Lei complementar estadual 1.166, de 9 de janeiro de 2012. Cria a região metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, e dá providências correlatas**. Diário Oficial do Estado de São Paulo: Seção I – Poder Executivo, São Paulo, SP, p. 1, 10 jan. 2012.

SÃO SEBASTIÃO (Município). **Lei Municipal nº 225, DE 03/05/1978 - Uso e Ocupação do Solo Costa Norte**. Disponível em https://www.saosebastiao.sp.gov.br/pdfs/seurb_documentacao/obras/lei_225-78_e_alteracoes_costa_norte.pdf. Acesso em: 14 jul. 2024.

SÃO SEBASTIÃO (Município). **Lei Municipal nº 561, DE 03/12/1987 - Lei de parcelamento e uso do solo da Costa Sul**. Disponível em https://www.saosebastiao.sp.gov.br/pdfs/consulta_publica_uso_solo/lei561-87_com_alteracoes_costa_sul.pdf. Acesso em: 14 jul. 2024.

SÃO SEBASTIÃO (Município). **Plano Diretor Municipal. LEI COMPLEMENTAR Nº 263/2021**. Disponível em <https://www.saosebastiao.sp.gov.br/sistemas/oficialdocs/arquivos/24210263.pdf>. Acesso em: 14 jul. 2024.

SÃO SEBASTIÃO (Município). **PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social de São Sebastião**. Prefeitura Municipal da Estância Balneária de São Sebastião. 2011.

SISTEMA NACIONAL DE INFORMAÇÕES SOBRE SANEAMENTO – SNIS. **Diagnóstico Temático Serviços de Água e Esgoto**. Ano de referência: 2022. Brasília: Ministério das Cidades, 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/saneamento/snis/produtos-do->

snis/diagnosticos/DIAGNOSTICO_TEMATICO_VISAO_GERAL_AE_SNIS_2023.pdf.
Acesso em: 22 set. 2024.

VIEIRA, EDSON; DA COSTA RUV LEMES, MURILO; SILVA, RODRIGO; FISCH, GILBERTO; SANTOS, MOACIR. Desenvolvimento regional e a intensificação das catástrofes socionaturais: o caso do município de São Sebastião/SP. **Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional**. Taubaté/SP – Brasil. V.19, N°3, 467-491, Set-Dez. 2023.

VIEIRA, E. T.; LEMES, M. da C. R.; SILVA, R. C. da; FISCH, G.; SANTOS, M. J. dos. Desenvolvimento Regional e a Intensificação das Catástrofes Socionaturais: O Caso do Município de São Sebastião/SP. **Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional**, [S. l.], v. 19, n. 3, 2023. DOI: 10.54399/rbgdr.v19i3.7326. Disponível em: <https://www.rbgdr.net/revista/index.php/rbgdr/article/view/7326>. Acesso em: 21 set. 2024.