

Trabalho de Graduação  
Curso de Graduação em Geografia

A Produção do Espaço Urbano e a Segregação Socioespacial em Ilha Comprida -SP

Ramon Spironello do Nascimento

Prof(a).Dr(a). Silvia Aparecida Guarnieri Ortigoza

Rio Claro (SP)

2017

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA  
Instituto de Geociências e Ciências Exatas  
Câmpus de Rio Claro

**RAMON SPIRONELLO DO NASCIMENTO**

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A SEGREGAÇÃO  
SOCIOESPACIAL EM ILHA COMPRIDA - SP

Trabalho de Graduação apresentado ao Instituto de Geociências e Ciências Exatas - Câmpus de Rio Claro, da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, para obtenção do grau de Bacharel em Geografia.

**Rio Claro - SP**  
2017

910.13 Nascimento, Ramon Spironello do  
N244p A produção do espaço urbano e a segregação  
socioespacial em Ilha Comprida - SP / Ramon Spironello do  
Nascimento. - Rio Claro, 2017  
70 f. : il., figs., gráfs., tabs.

Trabalho de conclusão de curso (bacharelado - Geografia)  
- Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e  
Ciências Exatas

Orientadora: Silvia Aparecida Guarnieri Ortigoza

1. Geografia urbana. 2. Espaço urbano. 3. Segregação  
socioespacial. 4. Ilha Comprida. 5. Estado. 6. Mercado  
imobiliário. I. Título.

## **Resumo**

O presente de trabalho de conclusão de curso analisou e investigou o processo de segregação socioespacial em Ilha Comprida – SP, município litorâneo que apresenta nos últimos anos uma intensificação da urbanização. Dentre os inúmeros problemas intra-urbanos neste município, destaca-se o processo de segregação socioespacial decorrentes principalmente da ação do Estado e do Mercado Imobiliário. É na área do Boqueirão Norte, com destaque para as avenidas Copacabana e Marginal Candapuí que a segregação se espacializa. Desta forma, o recorte temporal a ser analisado é desde a década de 1950 com o início da viabilização do território de Ilha Comprida para a ocupação até os dias atuais. Esses marcos espaço-temporais que foram investigados são, sobretudo, baseados nas ações do Estado conjuntamente com o mercado imobiliário que obtiveram resultado para a promoção desse processo em Ilha Comprida. Por meio dessa pesquisa buscou-se compreender o processo de segregação socioespacial em Ilha Comprida, a partir de suas especificidades locais, através da esfera de ação dos principais agentes modeladores do espaço urbano: O Estado, o Mercado Imobiliário e a Sociedade Civil. Os principais desafios da pesquisa foram o de compreender de que forma o capital imobiliário produz e reproduz o espaço urbano de forma a atender suas necessidades de valorização da terra urbana, verificar de que forma os moradores/consumidores são afetados e/ou interferem nesse processo de segregação socioespacial e analisar quais ações do Estado e de que forma essas ações permitiram, influenciaram e desencadearam o processo de segregação socioespacial em Ilha Comprida. Nesse contexto, essa pesquisa tem como base metodológica o método de análise Regressivo-Progressivo de Henri Lefèbvre dividido em três momentos: o descritivo, o analítico-regressivo e o histórico-genético dos quais se desdobram os três capítulos do trabalho.

**Palavras chaves:** segregação socioespacial. Ilha Comprida. Estado e Mercado Imobiliário.

## **Abstract**

The present final course assignment analyzed and investigated the process of social and spatial segregation in Ilha Comprida - SP, a coastal municipality that has presented in recent years an intensification of urbanization. Among the innumerable intra-urban problems in this municipality, we highlight the socio-spatial segregation process mainly due to State action and the Real Estate Market. It is in the Boqueirão Norte area, with highlights to the Copacabana and Marginal Candapuí avenues that the segregation is spatialized. In this way the time cut to be analyzed is from the 1950s with the beginning of the viabilization of the territory of Ilha Comprida for the occupation until the present day. These spatiotemporal landmarks to be investigated are, above all, based on the actions of the State together with the real estate market that obtained results for the promotion of this process in Ilha Comprida. Through this research, we sought to understand the process of socio-spatial segregation in Ilha Comprida, based on its local specificities, through the sphere of action of the main agents of the urban space: The State, the Real Estate Market and Civil Society. The main challenges of the research were to understand how real estate capital produces and reproduces urban space in order to meet its urban land development needs, to verify how residents/consumers are affected and/or interfere in this process of socio-spatial segregation and analyze what State actions and how these allowed, influenced and triggered the process of socio-spatial segregation in Ilha Comprida. In this context, this research has as methodological basis Henri Lefèbvre's method of Regressive-Progressive analysis divided into three moments: descriptive, analytic-regressive and historical-genetic, from which the three chapters of the paper unfold.

**Keywords:** Socio-Spatial Segregation. Ilha Comprida. State and Real Estate Market.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 01: Localização de Ilha Comprida .....	7
Figura 02: Delimitação da Área de Estudo – Boqueirão Norte – Ilha Comprida – SP .....	8
Figura 03: Linha do Tempo e Marcos Espaço-Temporais das ações investigadas .....	10
Figura 04: Agentes Modeladores do Espaço Urbano .....	11
Figura 05: Região Administrativa de Registro .....	17
Figura 06: Imóveis Destruídos pelo avanço do mar .....	20
Figura 07: Vista Parcial do Boqueirão Norte em Ilha Comprida - SP .....	21
Figura 08: Fotografias de Imóveis de Alto Padrão na Avenida Beira-Mar – Boqueirão Norte Ilha Comprida – SP. ....	22
Figura 09: Fotografias de Comércio na Avenida Beira-Mar - Boqueirão Norte – Ilha Comprida – SP. ....	23
Figura 10: Fotografias de Hotéis e Pousadas na Avenida Beira-Mar – Boqueirão Norte– Ilha Comprida – SP.....	24
Figura 11: Fotografias da Praça do Salva-Vidas – Boqueirão Norte - Ilha Comprida – SP. ...	24
Figura 12: Arena de Eventos na Orla da Praia – Ilha Comprida – SP.....	25
Figura 13: Parque de Diversões na Avenida Beira-Mar – Ilha Comprida – SP.....	25
Figura 14: Revitalização da Orla da Praia na Avenida Beira-Mar – Ilha Comprida – SP. ....	26
Figura 15: Quiosques na Orla da Praia – Ilha Comprida – SP.....	26
Figura 16: Fotografias de Comércio na Avenida Copacabana – Ilha Comprida – SP.....	27
Figura 17: Fotografias de Casas na Avenida Copacabana – Ilha Comprida – SP.....	27
Figura 18: Fotografias de Imóveis Fechados na Avenida Copacabana (próximas ao Porto da Balsa) – Ilha Comprida – SP. ....	28
Figura 19: Fotografias de Terrenos e Ruas sem Asfaltamento (próximas ao Porto da Balsa) – Ilha Comprida – SP. ....	29
Figura 20: Fotografias do Antigo Porto da Balsa – Ilha Comprida – SP. ....	29

Figura 21: Fotografias das Áreas de Lazer no Boqueirão Norte em Ilha Comprida- SP: .....	30
Praça do Balneário Britânia e Parque Linear (Balneário Yemar). .....	30
Figura 22: Obras em andamento em Ilha Comprida: Parque da Lagoa da Adriana. Construção da nova UPA e abertura das Avenidas Central e Marginal Candapuí.....	30
Figura 23: Serviços Públicos de Ilha Comprida no Boqueirão Norte: Rodoviária, Pronto Socorro, Prefeitura e Espaço Cultural .....	31
Figura 24: Marcos Espaço-Temporais Investigados .....	33
Figura 26: Zoneamento da Área de Proteção Ambiental (APA) de Ilha Comprida.....	37
Figura 27: Construção da Ponte “Laércio Ribeiro na década de 1980” .....	39
Figura 28: Inauguração da ponte Laércio Ribeiro em 2000.” .....	39
Figura 29: Travessia de Balsa entre Iguape e Ilha Comprida.....	40
Figura 30: Curso de Capacitação da população local para manuseio de pescados .....	41
Figura 31: Notícia da Processadora de Pescados de Ilha Comprida.....	42
Figura 32: Notícia da Revitalização do Porto da Balsa .....	43
Figura 33: Matéria do Jornal “Notícias da Ilha” da temporada de 2002 .....	45
Figura 34: Degradação Ambiental em Ilha Comprida após alta temporada.....	61

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01 – Evolução Populacional Ilha Comprida, Estado de São Paulo e Brasil entre os anos de 1992 e 2010. ....	16
Gráfico 02: Empregabilidade por setores da economia em Ilha Comprida – SP entre os anos de 2007 e 2013.....	18
Gráfico 03: Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) em Ilha Comprida, Estado de São Paulo e Brasil no ano de 2010. ....	19
Gráfico 04 – Comparação entre os Preços dos Imóveis em Relação a Distância da Praia em Junho de 2016 e Janeiro de 2017.....	53
Gráfico 05 – Comparação entre o Preço de Terreno e a Distância da Praia entre Junho de 2016 e Janeiro de 2017. ....	55
Gráfico 06: Comparação dos Preços dos Imóveis em Relação a Distância da Praia em Maio de 2002 e Junho de 2016. ....	56

## LISTA DE TABELAS

Tabela 01: Localização e Caracterização dos Loteamentos/Balneários da Área de Estudo em Ilha Comprida - SP.....	47
Tabela 02: Valor e Distância da Praia de Imóveis em Ilha Comprida-SP em Junho de 2016..	49
Tabela 03: Valor e Distância da Praia de Terrenos em Ilha Comprida-SP em Junho de 2016.....	50
Tabela 04: Valor e Distância da Praia de Imóveis em Ilha Comprida-SP em Janeiro de 2017.....	51
Tabela 05: Valor e Distância da Praia de Terrenos em Ilha Comprida-SP em Janeiro de 2017. ....	52
Tabela 06: Valor e Distância da Praia de Imóveis para Locação em Ilha Comprida-SP em Janeiro de 2017. ....	53
Tabela 07: Comparação entre Preços em Reais (R\$) e Distâncias em metros da Praia de Imóveis em Ilha Comprida-SP em Junho de 2016 e Janeiro de 2017....	53
Tabela 08: Valor Médio do Terreno (R\$) X Distância da praia (metros) em Junho de 2016 e Janeiro de 2017.....	55
Tabela 09: Comparação entre Preços em Reais (R\$) e Distâncias em metros da Praia de Imóveis em Ilha Comprida - SP em Maio de 2002 e Junho de 2016.....	57
Tabela 10: Localização e Preço em Reais (R\$) das Diárias de Hotéis e Pousadas no Boqueirão Norte em Ilha Comprida em Junho de 2016 e Janeiro de 2017.....	59

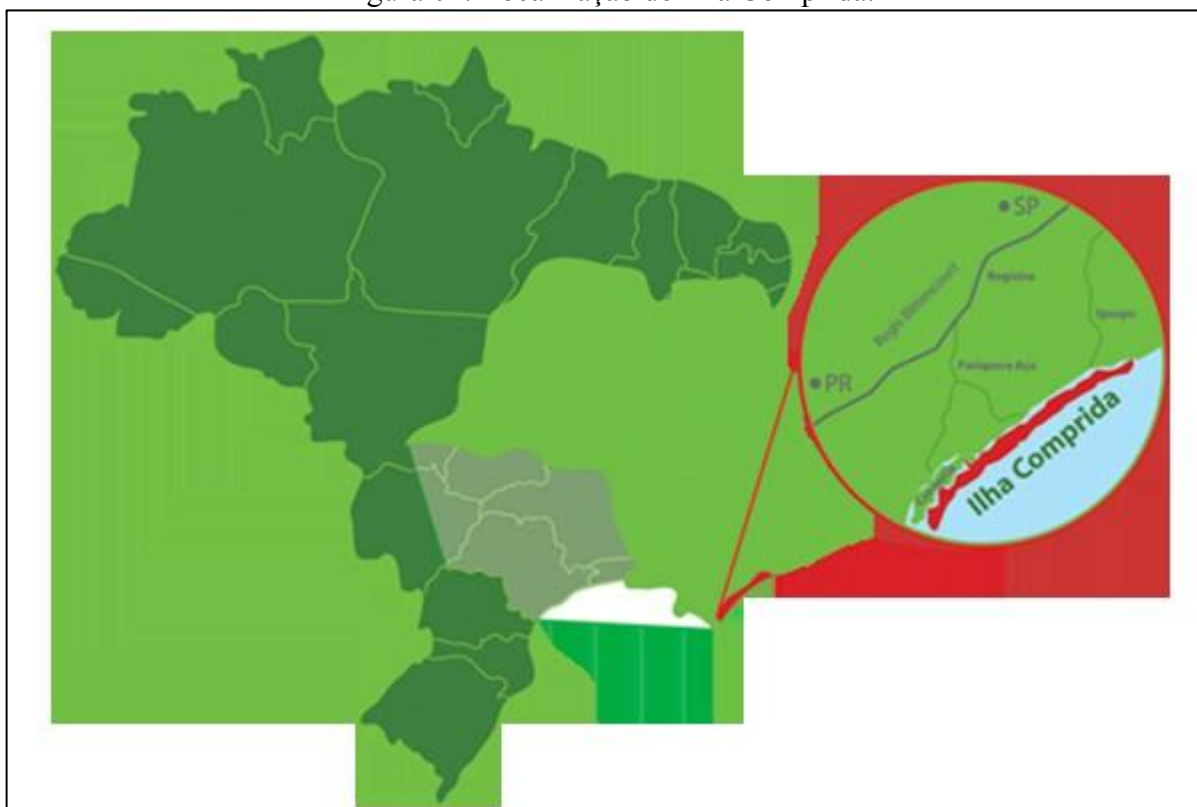
## SUMÁRIO

1 – INTRODUÇÃO.....	7
1.1 METODOLOGIA.....	13
1.2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	14
CAPÍTULO I: BOQUEIRÃO NORTE: O ESPAÇO URBANO DE ILHA COMPRIDA.....	17
CAPÍTULO II – DA “INCORPORAÇÃO CAPITALISTA DO TERRITÓRIO” À SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM ILHA COMPRIDA.....	34
CAPÍTULO III – A ATUAÇÃO DO ESTADO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM ILHA COMPRIDA.....	45
5 - CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	63
6 – REFERÊNCIAS.....	64

## 1 - INTRODUÇÃO

Ilha Comprida, município litorâneo localizado no sul do estado de São Paulo, na região do Vale do Ribeira (Figura 01), e com uma população estimada em 10.656 habitantes (IBGE 2017), apresenta nos últimos anos uma intensificação no fenômeno da urbanização. Esse fenômeno gera inúmeros problemas intra-urbanos neste município e entre esses processos destaca-se a segregação socioespacial decorrentes principalmente da ação do Estado e do Mercado Imobiliário.

Figura 01: Localização de Ilha Comprida.

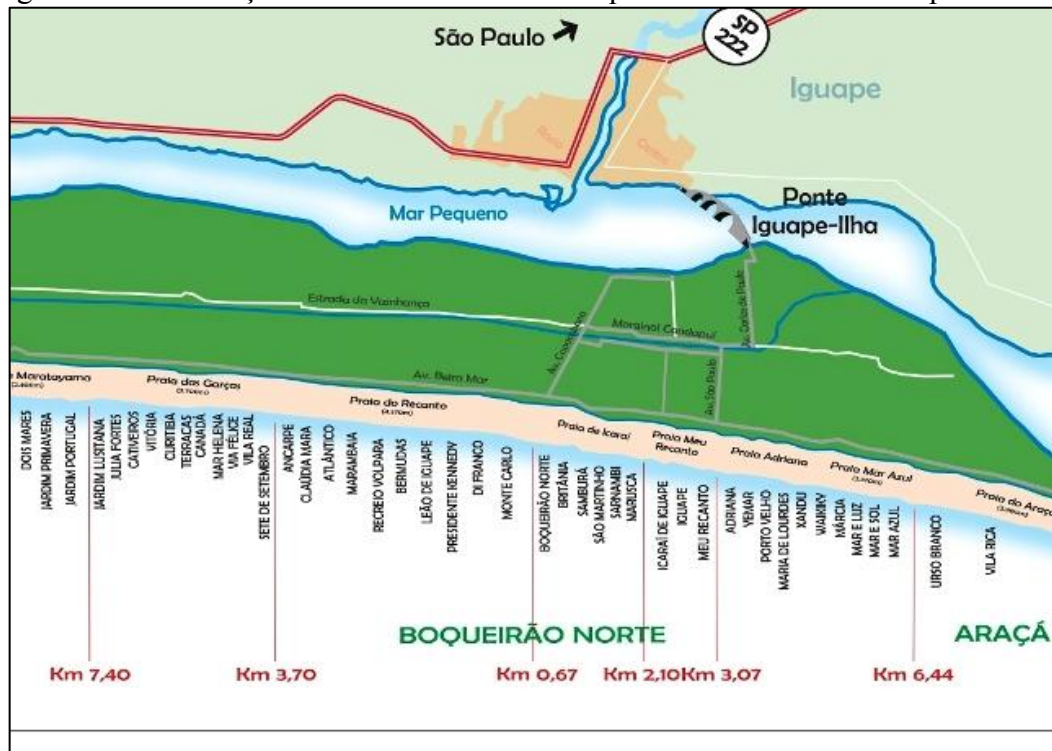


Fonte: O autor (2017)

Este processo de segregação socioespacial se torna mais notório quando se olha para a Região norte da ilha. É nesta área norte de Ilha Comprida que segundo Campos (2013) se encontra a área mais urbanizada. Farinaccio (2008) também chega a essa conclusão e afirma que essa área urbana é delimitada pelas Avenidas Copacabana, Beira Mar e Mar Pequeno. Sabino (2012) também dá destaque para essa região verificando que 76% dos imóveis de Ilha Comprida se concentram nela.

É com base nesses autores e aspectos que a área de estudo foi selecionada: a área do Boqueirão Norte, delimitadas pelos Balneários Adriana, Atlântico, Bermudas, Britânia, Cláudia Mara, Di Franco, Icarai de Iguape, Iguape, Leão de Iguape, Marambaia, Maria de Lourdes, Marusca, Meu Recanto, Monte Carlo, Porto Velho, Presidente Kennedy, Recreio Volpará, Samburá, São Martinho, Sarnambi, Sete de Setembro, e Yemar, com destaque para as avenidas Copacabana e Marginal Candapuí. (Figura 02). Nesta área de estudo delimitada, quando comparada a antiga área portuária, também chamado de área da antiga balsa, com seu entorno e com a orla da praia verifica-se um nítido processo de diferenciação e segregação socioespacial.

Figura 02: Delimitação da Área de Estudo – Boqueirão Norte – Ilha Comprida – SP.



Fonte: Prefeitura Municipal de Ilha Comprida (2016). Adaptado pelo autor

O recorte temporal considerado tem como marco inicial para a análise do processo de segregação em Ilha Comprida foi a década de 1950, quando segundo Diegues (2007) se tem início uma especulação imobiliária promovida, principalmente, pela ação do Estado através da implantação de infraestrutura, que culminou na grilagem de terras e aparecimento dos primeiros loteamentos. O seu marco final é ano de 2016 quando tem-se início as obras de

revitalização da área portuária do município com o objetivo de minimizar o processo de segregação.

Na década de 1960, o governo no âmbito estadual e federal promove diversas obras em infraestrutura com a finalidade de desenvolver a região. Em 1970 ocorre uma intensificação dessas ações derivadas do discurso do destino turístico por parte do Estado e do discurso do destino do lazer por parte do mercado imobiliário.

Ilha Comprida encontra-se hoje com um parcelamento do solo do seu território próximo a 100% segundo Araripe (2008) e com um embate entre o desenvolvimento econômico, ambiental e social. Esse embate se agravou a partir da década de 1980 devido a inserção da totalidade da ilha em uma Área de Proteção Ambiental (APA), deixando tanto moradores tradicionais quanto migrantes em situação irregular. Esse cenário se agrava ainda mais após sua emancipação em 1992 devido ao incentivo do governo municipal ao turismo de massa ligada a exploração de sua comprida faixa de areia (74 km) ficando a cargo do governo municipal implementar e regularizar as normas de uso e ocupação do solo urbano.

A viabilização do território insular após a construção da ponte Laércio Ribeiro no ano 2000, ligando a ilha ao continente, acarretou na intensificação do processo de urbanização, agravando os problemas socioambientais e evidenciando a espacialidade da exclusão social através da espacialização da segregação socioespacial. Com a construção da ponte, desativação da balsa para carros em 2001 e desativação da balsa para pedestres em 2002, a antiga área portuária, sofreu uma intensa desvalorização.

Localizada na área urbana do município as margens do Mar Pequeno, a área portuária se desvalorizou devido as mudanças da dinâmica de circulação espacial na cidade. Diminui-se assim, os preços de terrenos e imóveis se tornando mais atraente para a população de baixa renda da cidade, principalmente pescadores e caiçaras de comunidades tradicionais da ilha, e de imigrantes provindos de outras localidades que vão a ilha em busca de melhores condições e oportunidades.

Por se localizar distante da orla marítima e do centro da cidade, que são as áreas mais valorizadas pelo mercado imobiliário, e por não ter mais funcionalidade no arranjo espacial, está área se tornou uma área degradada e, portanto, sofreu com um processo de segregação perante a outra parte mais consolidada da cidade. A segregação vem se firmando tanto social devido aos moradores de baixa renda, quanto espacial devido à perda de funcionalidade e da sua diferenciação da totalidade da cidade. Torna-se então uma área homogênea em si, mas

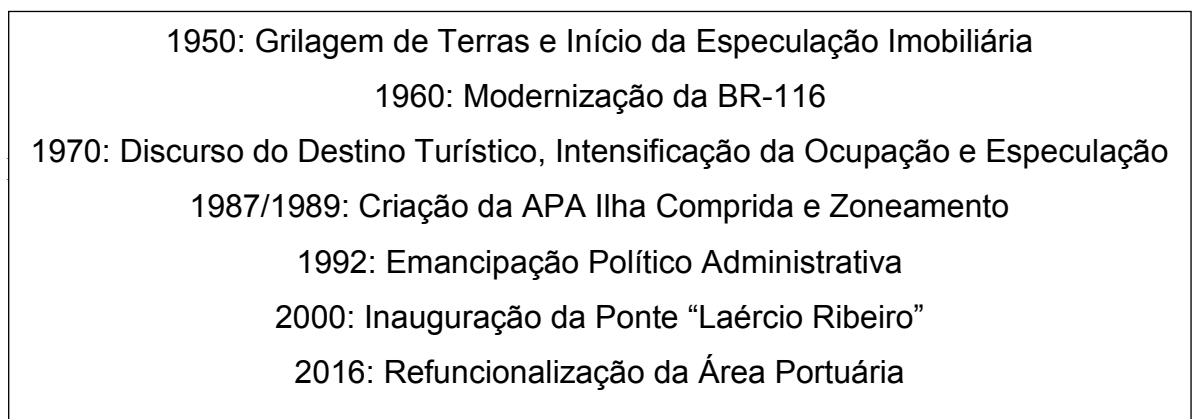
com forte disparidade com seu entorno e com a cidade.

Como tentativa de reversão desse quadro, a Prefeitura de Ilha Comprida vem promovendo diversas obras de infraestrutura no local a partir do ano de 2016, com o intuito de revitalizar a área.

Foram avaliados esses eventos nessa pesquisa a fim de analisar a constituição do processo de segregação socioespacial em Ilha Comprida, buscando nas raízes históricas os marcos espaço-temporais que deram origem a esse processo.

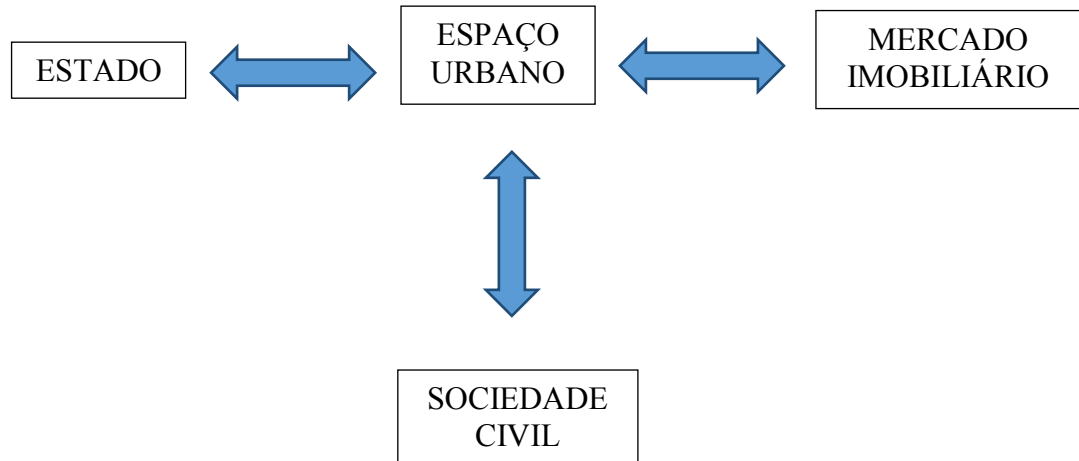
Esses marcos espaço-temporais a serem investigados são, sobretudo, baseados nas ações do Estado conjuntamente com ações do mercado imobiliário que possivelmente obtiveram resultado para a promoção desse processo em Ilha Comprida. Destaca-se entre essas ações: Grilagem de terras e início da especulação imobiliária na década de 1950, Modernização de BR-116 na década de 1960; aceleração da ocupação na ilha na década de 1970 devido ao discurso do turismo por parte do Estado e do mercado imobiliário; constituição da APA (Área de Proteção Ambiental) em todo território da ilha em 1987 e seu respectivo zoneamento em 1989, emancipação político-administrativa de Ilha Comprida em 1992, inauguração da Ponte Prefeito Laércio Ribeiro em 2000 ligando o território ao continente e a refuncionalização da área portuária em 2016.

Figura 03: Linha do Tempo e Marcos Espaço-Temporais das ações investigadas  
1950      1960      1970      1987      1992      2000      2016



O objetivo geral desta pesquisa é analisar o processo de segregação socioespacial em Ilha Comprida, a partir de suas especificidades locais, através da esfera de ação dos três principais agentes modeladores do espaço urbano: O Estado, o Mercado Imobiliário e a Sociedade Civil; (Figura 04), desde a sua gênese até o atual estágio.

Figura 04: Agentes Modeladores do Espaço Urbano



Fonte: O autor (2017)

Para tanto, torna-se necessários atingir alguns Objetivos Específicos durante a pesquisa:

- compreender de que forma o capital imobiliário produz e reproduz o espaço urbano de forma a atender suas necessidades em Ilha Comprida.
- analisar quais ações do Estado e de que forma essas ações permitiram, influenciaram e desencadearam o processo de segregação socioespacial em Ilha Comprida.
- Verificar de que forma os moradores/consumidores são afetados por esse processo de segregação socioespacial em Ilha Comprida.

Com base em Sabino (2012), podemos dizer que, os processos urbanos decorrentes de uma “urbanização descontínua e conflituosa” produzem um cenário no qual se destaca a segregação.

Diante do exposto verifica-se que é de grande importância a compreensão desse processo de segregação em Ilha Comprida, uma vez que ele afeta radicalmente a vida dos habitantes deste município, e, principalmente dos cidadãos e dos turistas que visitam a ilha. Todos esses desdobramentos acabam interferindo nos aspectos econômico, social e ambiental, daí a importância de estudos aprofundados nesta temática. A geografia torna-se neste sentido, fundamental para a compreensão desse fenômeno, uma vez que permite uma visão holística de um processo que se inter-relaciona com diversas áreas do conhecimento científico.

## 1.1 METODOLOGIA

A pesquisa está estruturada no método de Análise Regressivo-Progressivo de Henri Lefèbvre. Este autor traz uma contribuição para o estudo em geografia urbana, pois busca na complexidade da vida cotidiana a explicação para a sociedade urbana, compreendendo o espaço como produto e condição das relações sociais de produção, reproduzindo essas condições e ampliando as contradições da realidade urbana no cotidiano.

O Método de Análise Regressivo-Progressivo de Lefèbvre está dividido em três momentos de investigação: o descritivo, o analítico-regressivo e o histórico-genético.

O primeiro momento do método é o descritivo. É neste momento que o pesquisador parte da observação para descrever o objeto de estudo, fazendo considerações e contextualizando o problema de estudo, analisando os conflitos do cotidiano no espaço em transformação através de abordagens qualitativas e quantitativas, avaliando a atuação ideológica dos agentes modeladores do espaço urbano.

“Cabe ao pesquisador reconstruir, a partir de um olhar teoricamente informado, a diversidade das relações sociais, identificando e escrevendo o que vê”. (ORTIGOZA, 2010, p.159).

A segunda etapa do método é o analítico-regressivo. Nesta etapa são identificados e analisados os marcos espaço-temporais importantes para a construção da realidade descrita. Tem-se, portanto, uma descrição cronológica da produção do espaço a partir dos marcos temporais, datando cada um deles e delimitando sua influência nas relações sociais de produção da cidade. “É quando o pesquisador deve fazer um esforço para datá-la exatamente”. (ORTIGOZA, 2010, p.160).

Na última etapa, o histórico-genético, procura-se verificar as contradições sociais existentes e descentes da análise geral dessas modificações.

Para a consecução dos objetivos propostos serão realizadas as seguintes atividades: levantamento bibliográfico, leitura e seleção de obras de referência; coleta e análise de dados qualitativos e quantitativos. Os dados secundários com informações socioeconômicas do município serão coletados em sites institucionais como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); os dados primários serão coletados por meio de entrevistas com gestores públicos do município e com a população local. Também serão coletados materiais fotográficos e elaborados mapas; tabelas e gráficos.

## 1.2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Carlos (2013), considera a segregação um processo fundamental na constituição do espaço urbano, uma vez que esse espaço urbano, sob a égide do modo de produção capitalista, se torna também desigual e contraditório reproduzindo na cidade essa contradição e materializando-a em forma de segregação.

O processo de segregação socioespacial ocorre, sobretudo, na cidade, uma vez que ela *“se torna expressão materializada da atuação da sociedade no espaço geográfico através de um ambiente físico construído”*. (CASTELO BRANCO, 2012, p.14). Neste sentido, o processo de segregação socioespacial toma forma devido

*“a complexidade da sociedade atual face à questão da habitação e leva-nos a buscar entender a reprodução e a separação entre as classes sociais nas cidades, separação esta não só espacial, mas também social, seja através da renda, do tipo de ocupação ou do nível educacional”*. (CASTELO BRANCO, 2012, p.14).

Castells (1983) incluí aos estudos da segregação o termo socioespacial. Segundo ele a segregação pode ser considerada socioespacial por ser *“reflexo da distribuição espacial de diversas classes sociais de acordo com o nível social do indivíduo”*. (CASTELLS, 1973, p.20). Flávio Villaça (2011) considera a segregação um processo com uma grande tendência nas cidades e que *“deriva de uma luta ou disputa por localizações; esta se dá, no entanto, entre grupos sociais ou entre classes”*. (VILLAÇA, F. 2011, p.148).

Neste sentido, à luz dessas teorias sobre a segregação, é que se buscará compreender o processo de segregação socioespacial em Ilha Comprida. Para Sposito (2013): o Estado e o Mercado Imobiliário merecem destaque, e salienta que, na esfera do Estado o nível municipal tem maior peso, pois é nele que se regularizam as leis; e na esfera do Mercado Imobiliário, que é comandada pela iniciativa privada, tem como atores desse processo desde os pequenos incorporadores até capitais que operam em larga escala.

*“Ao enfocar os agentes responsáveis pela produção do espaço urbano, em grande parte responsáveis pelas situações socioespaciais que geram segregação e a autosegregação, refiro-me aos proprietários de terras, incorporadores, corretores de imóveis, poder público, etc.”* (SPOSITO, 2013, p.70).

Para Carlos (2013) o mercado imobiliário se utiliza da propriedade privada e a partir dela articula suas ações para obter lucro e valorizar o próprio capital e assim por finalidade gerar lucro:

“A propriedade, ao longo do processo de constituição capitalista, participa do processo de valorização do capital como necessidade de expansão de sua base produtiva e como implicação de fragmentos da cidade produzidos pela lógica do mercado imobiliário que faz do solo urbano um momento do processo de valorização do capital. Esses fragmentos se articulam e se fundam na produção de um espaço homogêneo dado pela sua condição de intercambialidade. Dessa forma, a produção capitalista, ao incorporar o solo urbano como mercadoria, transforma-o em valor de troca; nesta condição o espaço torna-se produtivo e, dessa forma, redefine a produção da cidade”. (CARLOS, 2013, p.104).

É a partir desse ponto que as ações do Estado passam a ser analisadas e consideradas como fundamentais nesse processo. Sua articulação com o mercado imobiliário baseada na propriedade privada e sob a égide do capital culmina na formação do processo de segregação socioespacial, garantindo assim o lucro da terra urbana baseada na propriedade privada, produzindo e reproduzindo o espaço urbano.

Maricato (2009) exemplifica brilhantemente em sua obra “As ideias Fora do Lugar e o Lugar Fora das Ideias” que a ação desses dois agentes analisados de forma integrada dentro de um determinado contexto capitalista, contribuem e influenciam na separação espacial das classes dando origem ao processo de segregação socioespacial:

“O quadro econômico determina, não totalmente, mas em grande parte, a produção e a apropriação do ambiente construído. De um lado, é nessa esfera que é definida em grande medida a capacidade de investimentos dos governos municipais, dada pelo nível de crescimento econômico e pelas regras de distribuição da arrecadação pelas diversas modalidades de investimentos. É nessa esfera ainda que são definidas as regras da distribuição das riquezas socialmente produzidas. De outro lado, a produção imobiliária está ligada às regras de rentabilidade do capital financeiro. A altíssima taxa de juros praticada no Brasil esvazia a atratividade do investimento na produção imobiliária. Mercado restrito implica mais exclusão.” (MARICATO, 2009, p. 170 – 171).

Seguindo esse mesmo raciocínio, Santos (2001), nos diz que o Estado surge como um agente que agrava o processo de segregação socioespacial:

“A política e organização interna programada e autoritária acarreta em graves consequências. Em particular, e de forma indireta, ela conduz, muitas vezes nas cidades de países subdesenvolvidos, ao argumento da tendência espontânea à segregação econômica paralelamente a segregação social.” (SANTOS, 2001, p.209).

Essas ações deliberativas do Estado e do mercado imobiliário não constituem isoladamente e por si só em um processo de segregação socioespacial. Mas a ação desses dois

agentes, principalmente na esfera da iniciativa privada, conjuntamente analisados dentro de um contexto capitalista entrelaçados no modo de vida urbano e materializado no espaço concreto da cidade dão origem ao processo de segregação socioespacial.

Singer (1978) destaca que a ação do Estado acarreta na valorização/desvalorização do espaço urbano, e que, a segregação também pode ocorrer em zonas deterioradas. De acordo com ele, essas zonas deterioradas são áreas que anteriormente possuíam alta valorização pelo mercado imobiliário e que, com a mudança de circulação espacial, a área perdeu sua funcionalidade e conseqüentemente cai o valor dos terrenos dessa área em comparação com o restante da cidade. Essas áreas tornam-se então atrativas para os moradores de baixa renda e desinteressante para o mercado imobiliário, causando uma descontinuidade espacial na cidade, gerando um processo de segregação socioespacial.

É a luz desse referencial teórico que destacamos que está em curso o processo de segregação socioespacial em Ilha Comprida através da produção e reprodução do espaço urbano.

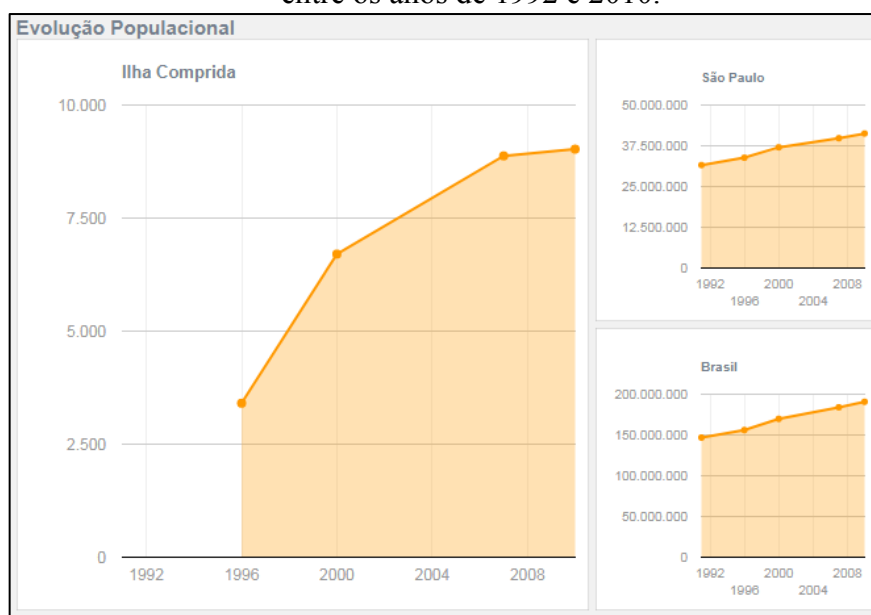
## CAPÍTULO I: BOQUEIRÃO NORTE: O ESPAÇO URBANO DE ILHA COMPRIDA

Neste primeiro capítulo é feita uma descrição da realidade atual do espaço urbano de Ilha Comprida de acordo com o método de análise escolhido. Não há a preocupação neste capítulo de datar as formas encontradas, apenas há a preocupação de se fazer uma descrição sistemática realizadas em campo.

Ilha Comprida é um município localizado no litoral sul do estado de São Paulo, na região do Vale do Ribeira, conforme Figura 01 (página 1). Sua população em 2017 segundo o IBGE era estimada em 10.656 habitantes distribuídos em uma área de unidade territorial de 196,567 km<sup>2</sup> (IBGE 2017).

A População de Ilha Comprida, a exemplo que ocorre no Brasil e no Estado de São Paulo, vem crescendo, porém em taxas maiores de crescimento populacional quando comparada a nível nacional e estadual, conforme gráfico 01. A população de Ilha Comprida no ano de 1996 era de 3.406, já no ano de 2010 saltou para 9.025.

Gráfico 01 – Evolução Populacional Ilha Comprida, Estado de São Paulo e Brasil entre os anos de 1992 e 2010.



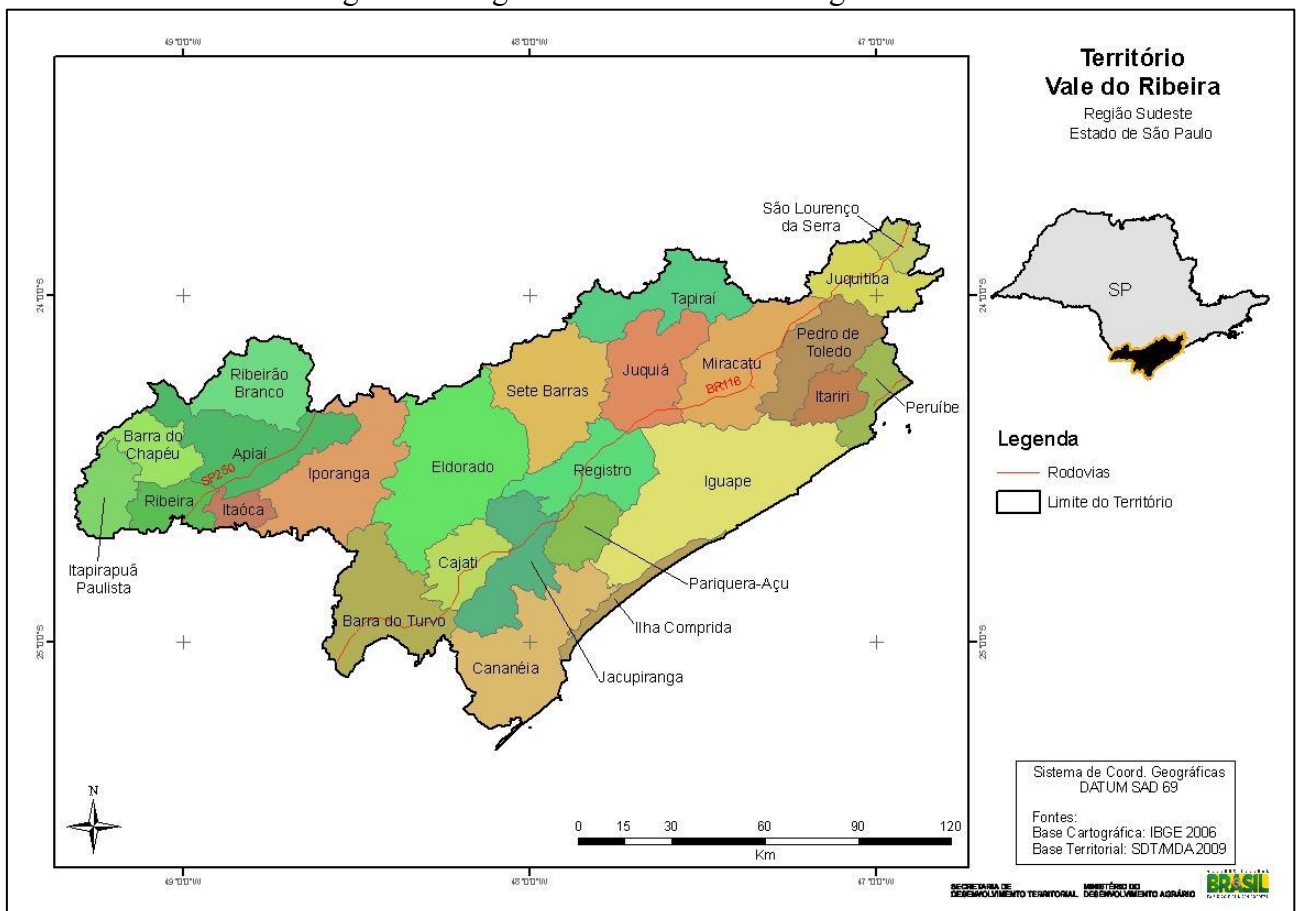
Fonte: IBGE (2017) – Adaptado pelo autor.

Ilha Comprida é um dos principais destinos turísticos na Região do Vale do Ribeira e na Região Administrativa de Registro.

O Vale do Ribeira, segundo Ramires, Barrella e Esteves (2012) compreende 30 municípios dos quais 21 se encontram no Estado de São Paulo e 9 no Estado do Paraná. Ocupa uma área de 3.287 km<sup>2</sup> da qual faz parte a Bacia Hidrográfica do Ribeira de Iguape e o Complexo Estuário Lagamar de Iguape-Cananéia-Paranaguá. Constitui o maior remanescente contínuo de mata atlântica do Brasil. A população desta região é caracterizada por uma miscigenação entre caiçaras, quilombolas e imigrantes europeus.

A Região Administrativa de Registro, segundo o Portal Cidades Paulistas (2017), é uma região administrativa do Estado de São Paulo e compreende 14 municípios: Barra do Turvo, Cajati, Cananéia, Eldorado, Iguape, Ilha Comprida, Itariri, Jacupiranga, Juquiá, Miracatu, Pariquera-Açu, Pedro de Toledo, Registro e Sete Barras, conforme Figura 05.

Figura 05: Região Administrativa de Registro

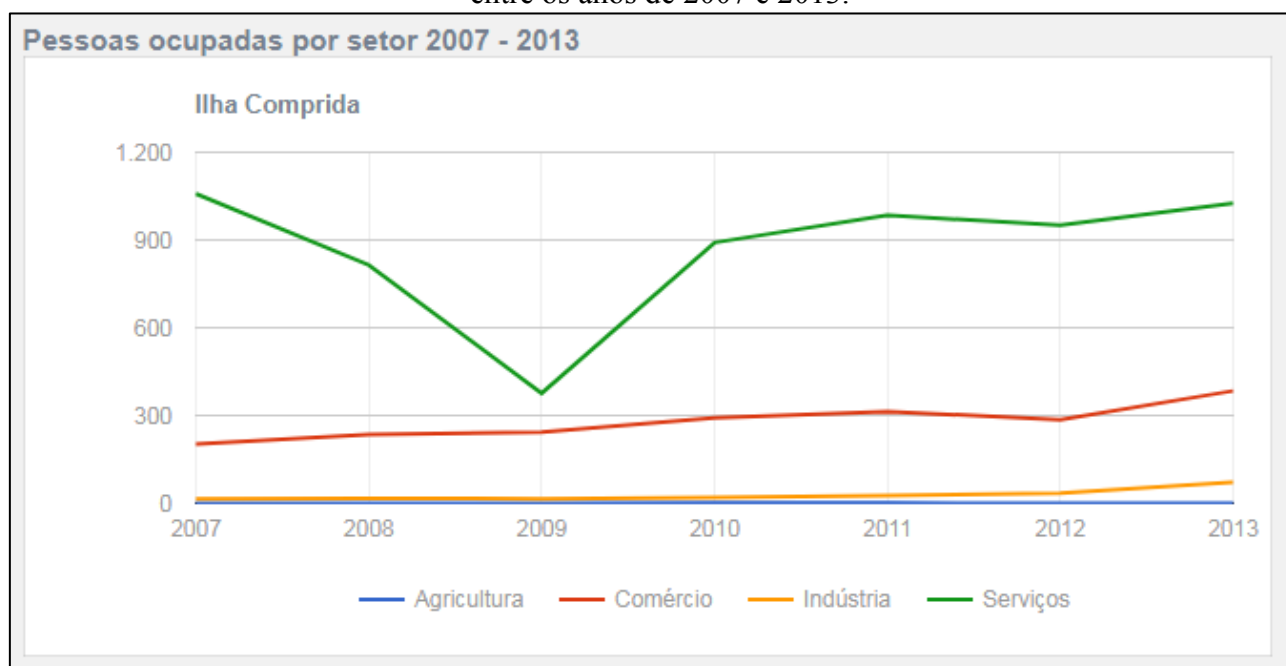


Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Territorial- Governo do Estado de São Paulo (2015).

A referida região possui apenas 0,72% da população do estado, configurando a região menos populosa desta unidade federativa. É também a região com a menor taxa de urbanização (72,53%) e menos desenvolvida do estado com participação regional no PIB do estado de 0,28%. A economia da região é voltada para a agricultura, em especial para o cultivo de banana e chá. Observa-se um crescente investimento na região no turismo, do qual se destaca o município de Ilha Comprida.

A maior parte da população empregada em Ilha Comprida está no setor de serviços. Cerca de 70% do total de empregos gerados no município, conforme Gráfico 02, com destaque para atividades ligadas ao turismo como a hotelaria por exemplo.

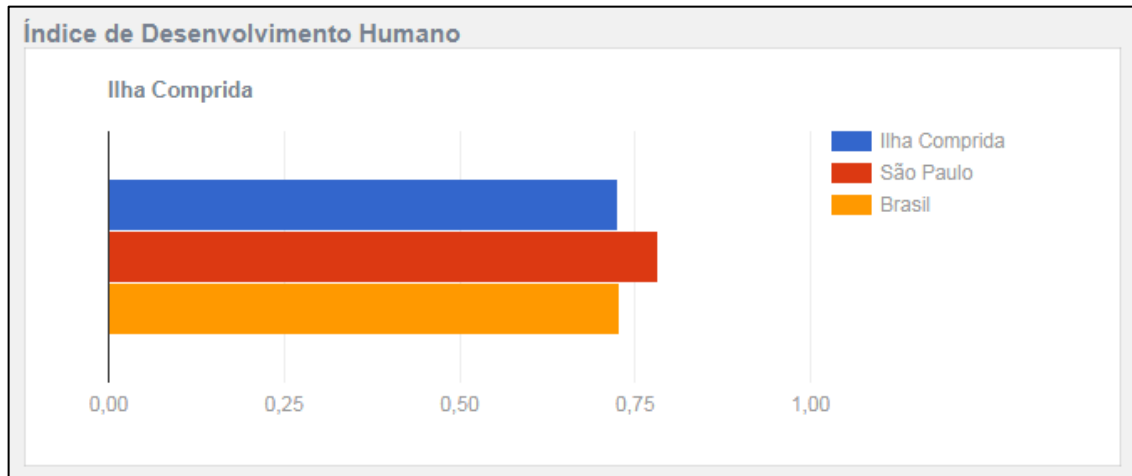
Gráfico 02: Empregabilidade por setores da economia em Ilha Comprida – SP entre os anos de 2007 e 2013.



Fonte: IBGE (2017) – Adaptado pelo autor.

O IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) do município é de 0,725; ligeiramente menor que a média nacional que é de 0,727 e bem menor quando comparada com a média estadual que é de 0,783 conforme Gráfico 03.

Gráfico 03: Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) em Ilha Comprida, Estado de São Paulo e Brasil no ano de 2010.



Fonte: IBGE (2017) – Adaptado pelo autor.

Em relação ao meio físico, Ilha Comprida possui essa denominação, segundo Sabino (2012), devido a extensa faixa de areia de 74 km em sentido longitudinal, bem mais significativo que a sua largura de em média de 2 a 3 km. Por ser um município litorâneo, a possibilidade de crescimento segue o de outras cidades litorâneas com um leque de 180° segundo Castelo Branco (2012). Devido estar inserida no ecossistema lagunar, encontram-se dificuldades técnicas para se construir na ilha, fazendo com que não sejam encontradas construções com mais de três pavimentos.

No nordeste de Ilha Comprida, encontra-se imóveis que estão sendo destruídos pelo avanço do mar (Figura 06) devido a dinâmica geomormológica da ilha e as fragilidades sedimentares da mesma estudadas por Becegato e Suguio (2007).

Figura 06: Imóveis Destruídos pelo avanço do mar



Fonte: O autor (2017).

Em estudos sobre a análise paisagística em Ilha Comprida, Campos (2013) encontrou três setores heterogêneos, com destaque para o setor norte da ilha, o qual ele denomina como setor mais urbanizado e com alterações permanentes nos componentes ambientais da paisagem. Essa região é conhecida como Boqueirão Norte. Sabino (2012) destaca que nessa região encontravam-se cerca de 8.400 domicílios, o que corresponde a 76% do total de domicílios em Ilha Comprida no ano de 2010. Esta área apresenta também a melhor infraestrutura urbana e maior número de comércios do município.

O espaço urbano em Ilha Comprida é fragmentado. Segundo Barbieri e Carvalho (2000) a malha urbana na região do Boqueirão Norte apresenta-se na forma de “tabuleiro de xadrez”, pois as áreas construídas, que ocupam quase todas as áreas planas próximas a praia, recortam as áreas de mata e de vegetação de restinga, conforme figura 07.

Figura 07: Vista Parcial do Boqueirão Norte em Ilha Comprida - SP



Fonte: SIM Imóveis (2016)

A via próxima a orla da praia (Avenida Beira-Mar) aparece como uma linha de afluência das ruas, tendo vários loteamentos em áreas inapropriadas, por exemplo, lotes em áreas de dunas, mangues e alagadiços permanentes. Observa-se também a presença de aberturas de vias e lotes em número excessivo, mais do que demanda a ocupação existente, caracterizando um nítido espaço voltado a especulação imobiliária, o que atraiu a atenção do pesquisador para a realização do estudo.

A área de estudo indicada na Figura 02 (página 2) é contínua e compreende os Balneários Adriana, Atlântico, Bermudas, Britânia, Cláudia Mara, Di Franco, Icarai de Iguape, Iguape, Leão de Iguape, Marambaia, Maria de Lourdes, Marusca, Meu Recanto, Monte Carlo, Porto Velho, Presidente Kennedy, Recreio Volpará, Samburá, São Martinho, Sarnambi, Sete de Setembro, e Yemar, onde está localizada a área mais urbanizada e construída da ilha.

Conforme observado e constatado durante a realização dos trabalhos de campo, realizados em duas etapas: em junho de 2016 (baixa temporada) e janeiro de 2017 (alta temporada), a área do Boqueirão Norte é a mais urbanizada de Ilha Comprida. Os imóveis apresentam médio padrão nas áreas próximas à orla da praia, delimitada pela Avenida Beira-Mar, salvo algumas exceções de imóveis que apresentam alto padrão. (Figura 08).

Figura 08: Fotografias de Imóveis de Alto Padrão na Avenida Beira-Mar – Boqueirão Norte Ilha Comprida – SP.



Fonte: O autor (2017).

Nesta área próxima a praia é que se encontra a presença dos principais estabelecimentos comerciais da cidade, como lanchonetes, restaurantes, posto de gasolina e lojas comerciais. (Figura 09).

Figura 09: Fotografias de Comércio na Avenida Beira-Mar - Boqueirão Norte –  
Ilha Comprida – SP.



Fonte: O autor (2017).

Conforme demonstrado na Figura 10, há também nesta área da cidade a forte presença dos principais hotéis e pousadas de Ilha Comprida, que variam de médio a alto padrão de construção (muitos deles com presença de piscinas).

Figura 10: Fotografias de Hotéis e Pousadas na Avenida Beira-Mar – Boqueirão Norte– Ilha Comprida – SP.



Fonte: O autor (2017).

Ainda nesta área encontram-se várias obras de infraestrutura e opções de lazer, como a Praça do Salva-Vidas (figura 11) onde ocorrem feiras durante os finais de semana e período de alta temporada. O salva vidas é considerado o marco-zero de Ilha Comprida (km 0,0), a partir dele é que delimita distância dos outros Balneários/loteamentos

Figura 11: Fotografias da Praça do Salva-Vidas – Boqueirão Norte - Ilha Comprida – SP.



Fonte: O autor (2017).

A arena de Shows do Boqueirão Norte, encontra-se ao lado do Salva-Vidas e paralela com a praia, lá ocorrem vários eventos em diversos finais de semana ao longo do ano promovidos pela prefeitura como o Ilha Verão e o Festival de Inverno. (figura 12)

Figura 12: Arena de Eventos na Orla da Praia – Ilha Comprida – SP.



Fonte: Prefeitura Municipal de Ilha Comprida (2017).

Há ainda na Avenida Beira – Mar a presença de um pequeno parque de diversões que funciona somente aos finais de semana. Figura 13

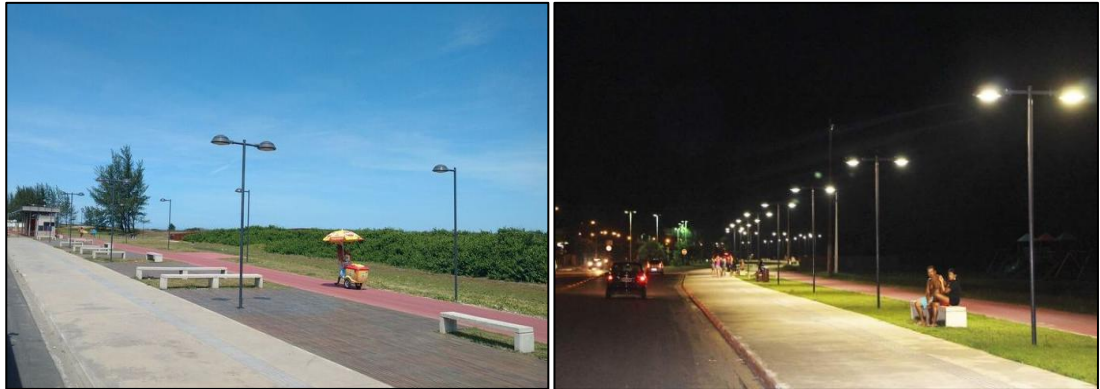
Figura 13: Parque de Diversões na Avenida Beira-Mar – Ilha Comprida – SP.



Fonte: O autor (2017).

Encontra-se também na Avenida Beira – Mar obras da prefeitura de remodelação e revitalização da orla da praia (Figura 14), com inclusão de pistas de caminhadas, ciclofaixas, decks para vistas panorâmicas e guaritas de apoio aos banhistas, além da presença de quiosques que servem comidas típicas do litoral paulista. Figura 15.

Figura 14: Revitalização da Orla da Praia na Avenida Beira-Mar – Ilha Comprida – SP.



Fonte: O autor (2017).

Figura 15: Quiosques na Orla da Praia – Ilha Comprida – SP.



Fonte: Prefeitura Municipal de Ilha Comprida (2017).

A Avenida Copacabana, que se inicia na Avenida Beira-Mar na altura da praça do Salva-Vidas, localizada no Balneário Britânica (Boqueirão Norte) ilustra a variação dos padrões de construções entre a orla da praia e a área do antigo porto da balsa. Considerada atualmente a Avenida do Comércio de Ilha Comprida, na sua porção próxima a praia, encontram-se um número diversificados de lojas de calçados, vestuários, acessórios, restaurantes, supermercados, academias, sorveterias, pizzarias, pousadas, entre outros, conforme figuras 16.

Figura 16: Fotografias de Comércio na Avenida Copacabana – Ilha Comprida – SP.



Fonte: O autor (2017).

Encontram-se nessa área intermediária da Avenida Copacabana casas de alto e médio padrão com um ou dois pavimentos conforme Figura 17

Figura 17: Fotografias de Casas na Avenida Copacabana – Ilha Comprida – SP.



Fonte: O autor (2017).

Entretanto, na mesma Avenida Copacabana após a Marginal Candapuí, na direção da antiga área portuária da balsa, observa-se uma significativa mudança no padrão das construções das residências, elas se tornam mais simples e com construções de um pavimento, muitas apresentam-se degradadas pelo tempo e pela falta de manutenção. Constata-se também a presença de vários imóveis fechados ou disponíveis para a venda ou para aluguel (Figura 18)

Figura 18: Fotografias de Imóveis Fechados na Avenida Copacabana (próximas ao Porto da Balsa) – Ilha Comprida – SP.



Fonte: O autor (2017).

A presença de comércio torna-se incipiente com resquícios de comércios outrora vigorantes, como é o caso do posto de combustível amplamente degradado

As ruas laterais a Avenida Copacabana não apresentam pavimento e há a presença de vários terrenos disponíveis entre os imóveis já ocupados. (figura 19).

Figura 19: Fotografias de Terrenos e Ruas sem Asfaltamento (próximas ao Porto da Balsa) – Ilha Comprida – SP.



Fonte: O autor (2017).

O antigo porto da balsa tem a presença de vegetação, o que indica que há muito tempo ele não é utilizado. (Figura 20).

Figura 20: Fotografias do Antigo Porto da Balsa – Ilha Comprida – SP.



Fonte: O autor (2017).

Essa área do Boqueirão Norte é dotada de áreas de lazer construídas pelo governo municipal como a praça do Balneário Britânia e o Parque Linear, próximo a rodoviária, no Balneário Yemar, conforme Figura 21.

Figura 21: Fotografias das Áreas de Lazer no Boqueirão Norte em Ilha Comprida- SP:

Praça do Balneário Britânia e Parque Linear (Balneário Yemar).



Estão em andamento várias obras do setor público promovidos pela prefeitura municipal em parceria com o Governo do Estado de São Paulo e o Governo Federal, como o Parque da Lagoa da Adriana, área alagadiça que está se convertendo em parque e área de lazer; a nova UPA (Unidade de Pronto Atendimento) de Ilha Comprida, e aberturas de várias avenidas e vias de circulação como a Avenida Central no Balneário Porto Velho e a Marginal do Rio Candapuí, conforme figura 22

Figura 22: Obras em andamento em Ilha Comprida: Parque da Lagoa da Adriana. Construção da nova UPA e abertura das Avenidas Central e Marginal Candapuí





Fonte: O autor (2017)

Em relação à infraestrutura urbana na área de estudo, a maior parte dos imóveis possuem rede de esgoto e água tratada, acesso à energia elétrica, telefonia fixa e móvel e internet. Os principais serviços públicos do município também se encontram na área de estudo como a Rodoviária Municipal no Balneário Yemar; a Prefeitura Municipal no Balneário Meu Recanto, o Pronto Socorro e o Espaço Cultural “Plínio Marcos” que inclui a biblioteca municipal no Balneário Adriana, conforme Figura 23.

Figura 23: Serviços Públicos de Ilha Comprida no Boqueirão Norte: Rodoviária, Pronto Socorro, Prefeitura e Espaço Cultural



Fonte: O autor (2017)

A formação desse espaço urbano do Boqueirão Norte em Ilha Comprida descrito neste capítulo no qual se destaca a segregação socioespacial deve-se a fatores geográficos históricos que serão analisados no segundo capítulo, como forma de compreender essa realidade atual.

## CAPÍTULO II – DA “INCORPORAÇÃO CAPITALISTA DO TERRITÓRIO” À SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM ILHA COMPRIDA.

Apresentamos neste capítulo o segundo momento do método, o analítico-regressivo. Após uma leitura prévia da história e evolução do processo de urbanização em Ilha Comprida destacaremos os marcos espaço-temporais investigados os quais foram baseados nas ações dos agentes produtores do espaço urbano: o Estado, o mercado imobiliário e a Sociedade Civil. Esses marcos analisados foram se consolidando desde a origem a produção do espaço urbano de Ilha Comprida e resultaram no processo de segregação socioespacial. A Figura 24 apresenta os marcos Espaço-temporais que foram investigados.

Figura 24: Marcos Espaço-Temporais Investigados

parte	1950: “Reincorporação Capitalista” e Grilagem de Terras
	1960: Modernização da BR-116
	1970: Intensificação da Ocupação e da Especulação Imobiliária pelo “discurso do Destino Turístico”
	1987: Criação da Area de Proteção Ambiental (APA) de Ilha Comprida
2016	1989: Zoneamento da APA de Ilha Comprida
	1993: Emancipação Político Administrativa
	2000: Inauguração da Ponte “Laércio Ribeiro”
	2016: Refuncionalização da Área Portuária

Fonte: O Autor (2017).

A ocupação da ilha deu-se, segundo o IBGE (2017), no início do século XVI, com o surgimento do povoado de Maratayama, considerada a primeira vila da Coroa Portuguesa. Essa vila foi formada por prisioneiros da coroa portuguesa que habitavam a Ilha do Bom Abrigo. Após serem levados a ilha, esses prisioneiros foram miscigenados com os antigos habitantes da ilha formados por caiçaras, segundo Carvalho (2000).

Durante o século XVII a descoberta de ouro na Bacia do Rio Ribeira de Iguape, segundo Sabino (2012), impulsionou a crescente população do município de Iguape, próximo a Ilha Comprida. Porém durante nos séculos XVIII e XIX até o início do século XX há uma estagnação econômica da região do Vale do Ribeira, tornando a região a mais pobre economicamente do estado de São Paulo, devido a fatores históricos, segundo Braga (1999). Ilha Comprida permanece durante esse período com uma ocupação incipiente restrita apenas as comunidades tradicionais.

Em 1938, segundo IBGE (2017), o território de Ilha Comprida foi dividido em duas partes: 30% (parte sul da ilha) pertencente ao município de Cananéia e 70% (na parte Norte) pertencente ao município de Iguape. Essa divisão durou até o ano de 1992, quando Ilha Comprida conseguiu sua emancipação.

### **A REINCORPORAÇÃO CAPITALISTA E A GRILAGEM DE TERRAS**

Na década de 1940 este quadro regional começa a se alterar através do movimento de reincorporação capitalista da região do Vale do Ribeira, segundo Braga (1999). Em Ilha Comprida esse processo também ocorre, de forma conflituosa, pois, a venda de 200 mil lotes, segundo Diegues (2007), transfere a posse das terras das comunidades tradicionais para as mãos de empreendedores imobiliários através da grilagem de terras, ameaças e até mesmo assassinatos.

Essas terras eram adquiridas de forma ilegal por donos de empresas paulistas de ramos industriais da construção civil, da siderurgia, metalurgia, incorporadores imobiliários e comerciais das regiões de Campinas, Sorocaba e da Região Metropolitana de São Paulo.

Segundo Carvalho (2000) nos anos de 1950 o corretor de Cananéia Manoel Claudio Trindade começa a comprar terras dos moradores das comunidades caiçaras da ilha com a falácia de que esses não pagavam impostos, e propunha a regularização de suas terras através da compra, expropriando as comunidades caiçaras do seu meio de subsistência. Durante essa década de 1950 esse processo é intensificado em Ilha Comprida e em toda a região do Vale do Ribeira.

### **MODERNIZAÇÃO DA BR-116**

A Rodovia “Régis Bittencourt” foi construída no governo de Juscelino Kubitschek a partir de 1957 e inaugurada em 1961. Recebe este nome devido ao engenheiro responsável pelo projeto Edmundo Régis Bittencout. No entanto, a rodovia foi construída obedecendo a

um traçado que havia sido planejado em 1903 que serviria tanto para a construção de uma rodovia quanto de uma ferrovia. Porém, com a substituição do transporte ferroviário para o rodoviário, segundo Afonso (1999), promoveu importantes obras governamentais tanto no âmbito federal como estadual, para a construção de rodovias.

Na década de 1960 ocorre a modernização da BR-116, importante eixo rodoviário federal que passa pela região do Vale do Ribeira, e as construções de rodovias estaduais pelo Governo do Estado de São Paulo. Desta forma é ampliada a circulação de capitais, mercadorias e pessoas no Vale do Ribeira. Para Afonso (1999) as ligações rodoviárias com São Paulo trouxeram uma importante abertura para a inserção do mercado agrícola na região, trazendo um impulso na economia regional.

A facilidade de se chegar ao litoral através da implantação de rodovias proporcionou a expansão do turismo na região alterando assim as relações de trabalho e promovendo o desmatamento para a implantação de loteamentos.

Assim, segundo Moreira e Sales (2001) o Estado ao querer promover o desenvolvimento na região promove também uma conseqüente valorização dessas terras, dando força ao processo de especulação imobiliária, onde empreendedores imobiliários grilam as terras de comunidades tradicionais, o que ocorre, sobretudo no território de Ilha Comprida.

### **DISCURSO DO DESTINO TURÍSTICO E INTENSIFICAÇÃO DA OCUPAÇÃO**

Na década de 1970 o “discurso do destino turístico” (Carvalho, 2000), ganha força, levando a ideia através da propaganda da ilha como “terra de Lazer” para os turistas e como “terra do negócio” aos empreendedores imobiliários.

Afonso (1999) destaca que, com a lotação das praias na baixada santista, tem-se um movimento da busca por praias mais tranquilas e com menos ocupação e demanda. Desta forma o turismo chega a Ilha Comprida através do lançamento dos lotes de veraneio, desmatando as áreas de restinga próximas a praia, conforme Figura 25

Figura 25: Loteamentos em Ilha Comprida na década de 1970



Fonte: SIM Imóveis (2016)

Para Carvalho (2000) o que estava em jogo não era apenas a conquista de terras, mas “a apropriação de valores simbólicos relativos à paisagem insular presentes no imaginário urbano”. Para Afonso (1999) a invenção da praia como turismo implica na transposição de padrões arquitetônicos e culturais urbanos, gerando um processo de recreação urbana na praia, presentes, sobretudo na área do Boqueirão Norte de Ilha Comprida.

Os incorporadores imobiliários agiam não só na ilha, mas também na cidade de São Paulo, Campinas, Sorocaba e Piracicaba. O destino era seduzir trabalhadores da classe média e classe média baixa dessas cidades para adquirir uma propriedade na praia. A prática era lotar ônibus e vans para passar o fim de semana na ilha com o intuito que essa população adquirisse os lotes recém-formados pela grilagem de terras.

Há nessa época uma grande contribuição por parte do Estado para fomentar esse discurso, pois a autorização de vários loteamentos acaba gerando, segundo ARARIPE (2008), uma ocupação desordenada do espaço geográfico da ilha.

### **CRIAÇÃO DA APA DE ILHA COMPRIDA (1987) E SEU ZONEAMENTO (1989)**

Em 1987, é criada a APA (Área de Proteção Ambiental) de Cananéia, Iguape e Peruíbe (CIP) inserindo todo território de Ilha Comprida nessa APA. Cabe ressaltar que, atualmente, Ilha Comprida é o único município brasileiro com 100% do seu território nessa situação.

A Área de Proteção Ambiental (APA) de Ilha Comprida é criada pelo Decreto Estadual nº 26.881 de 11 de março de 1987. O Decreto Estadual nº 30.817 de 30 de Novembro de 1989

regulamenta a Área de Proteção Ambiental (APA) de Ilha Comprida.

O Decreto Estadual de 1989 regulamenta o parcelamento, uso e ocupação do solo a partir de um zoneamento do município, dividindo-os em Zonas Urbanizadas (ZU), Zonas de Ocupação Controlada (ZOC), Núcleo de Pescadores, Zona de Proteção Especial (ZPE) e Zona de Vida Silvestre (ZVS), conforme figura 26.

Figura 26: Zoneamento da Área de Proteção Ambiental (APA) de Ilha Comprida.



Fonte: Prefeitura Municipal de Ilha Comprida (2016).

Os loteamentos/balneários da área de estudo, encontram-se nas Zonas Urbanizadas 1 e 2, Zona de Ocupação Controlada 1 e Zona de Vida Silvestre. Esse Decreto Estadual de 1989 além do zoneamento do território de Ilha Comprida define os usos permitidos em zona.

O parcelamento do solo na Zona de Ocupação Controlada 1 (ZOC 1), segue o limite mínimo de mil metros quadrados (1.000 m<sup>2</sup>) quando houver sistema coletivo de tratamento de esgoto e de dois mil e quinhentos metros quadrados (2.500 m<sup>2</sup>) se houver tratamento de esgoto individual. Já na Zona Urbanizada 1 (ZU 1) os lotes têm de ter no mínimo uma área de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) com a obrigatoriedade de haver abastecimento de água e esgoto e na Zona Urbanizada 2 (ZOC 2) a área mínima do lote tem de ser de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados). Em ambas as zonas o limite máximo da área do lote é de 3.500 m<sup>2</sup> (três mil e quinhentos metros quadrados).

Após a criação do APA os loteamentos aprovados não conseguem atender as exigências municipais de infraestrutura e parcelamento do solo e por isso não são reconhecidos.

### **EMANCIPAÇÃO POLÍTICO-ADMINISTRATIVA (1992)**

Ilha Comprida torna-se município pela lei estadual nº 7. 644 de 30 de dezembro de

1991, desmembrando-se dos municípios de Iguape e Cananéia. Vale ressaltar que até a emancipação o território de Ilha Comprida era dividido entre esses dois municípios vizinhos da ilha. A parte mais ao sul de Ilha Comprida pertencia ao município de Cananéia, cerca de 30% de todo o território da ilha. Já o restante do território, 70% da porção mais ao norte da ilha pertencia ao município de Iguape.

O município de Ilha Comprida é instalado em 01 de janeiro de 1993, passando a lidar com suas especificidades locais, como a inserção de todo o seu território em uma área de proteção ambiental e o número crescente do turismo, principal setor econômico de Ilha Comprida.

É notório o investimento do poder público municipal no setor de turismo, através de obras de infraestrutura, como por exemplo, a construção de avenidas como a Marginal Candapuí, inauguração do Terminal Rodoviário Municipal, Remodelação de praças e parques como, por exemplo, o Parque Linear e Lagoa da Adriana. O governo na esfera municipal, também promove uma agenda cultural, principalmente ligada a shows durante o ano como forma de promover o turismo ao longo do ano, já que esta é a principal fonte de renda do município. Exemplos destes eventos são: o Ilha Verão, o Carnaval e o Festival de Inverno, que ocorre na Arena de Eventos do Boqueirão Norte.

### **INAUGURAÇÃO DA PONTE LAÉRCIO RIBEIRO (2000)**

No ano 2000 finalmente é inaugurada a ponte “Laércio Ribeiro” ligando Ilha Comprida a Iguape (Figura 28). Sua construção foi iniciada no ano de 1984, porém a obra foi embargada várias vezes, adiando a sua inauguração (figura 27). Segundo Sabino (2012) isso ocorreu como uma estratégia do Estado para não ocasionar crescimento desordenado na ilha, sem que o território não estivesse preparado para tal crescimento.

Figura 27: Construção da Ponte “Laércio Ribeiro na década de 1980”



Fonte: Prefeitura Municipal de Ilha Comprida – SP (2016). Adaptado pelo Autor.

Figura 28: Inauguração da ponte Laércio Ribeiro em 2000.”



Fonte: Prefeitura Municipal de Ilha Comprida – SP (2016). Adaptado pelo Autor.

No entanto, com a inauguração da ponte tem-se um aumento de atividades ligadas ao turismo e aumento do processo de urbanização o que reflete no aumento populacional entre os anos de 1996 e 2010.

Com a inauguração da ponte, o transporte entre Iguape e Ilha Comprida que era feito através de balsa é desativado no ano de 2002 (Figura 29), fazendo com que a área perca a função no arranjo espacial da cidade. Com isso a antiga área portuária de Ilha Comprida se torna pouco atrativa ao mercado imobiliário e recebe poucos investimentos do Estado, sendo refúgio de migrantes e de indivíduos remanescentes de comunidades tradicionais da ilha. Tem-se a constituição de um processo de segregação socioespacial em Ilha Comprida.

Figura 29: Travessia de Balsa entre Iguape e Ilha Comprida



Fonte: Prefeitura Municipal de Iguape – SP (2016).

### **REFUNCIONALIZAÇÃO DA ÁREA PORTUÁRIA**

Para reverter esse quadro de segregação socioespacial o Estado no âmbito municipal está implantando uma indústria de processamento de pescados na área segregada (figura 30). O intuito é promover cursos de capacitação para a população local para que eles possam trabalhar nesta indústria, dando assim incentivo a mão de obra local para que os trabalhadores possam ascender socialmente e reverter a situação atual em que se encontram.

A Figura 30 apresenta uma notícia de 01 de novembro de 2011 retirada do portal de notícias “O Diário de Iguape” que destaca a capacitação dessa mão de obra local através de cursos de manipulação e higiene para o processamento de pescados realizados na obra da prefeitura

Figura 30: Curso de Capacitação da população local para manuseio de pescados

## **Curso de manipulação de pescado incentiva a geração de renda na Ilha Comprida**

Publicado em 01/11/2011 por [Julio Silva](#) | [Deixe um comentário](#)

Ilha Comprida – Aulas teóricas sobre Boas Práticas na Manipulação de Alimentos, Oficina de Lavagem de Mãos e aulas práticas de cortes e técnicas de preparo do peixe movimentaram o Curso Manipulação de Pescado ministrado desde agosto – em seis aulas semanais – na Processadora de Pescado da Ilha.



A aprendizagem envolveu oito famílias integrantes dos programas sociais mantidos pelo CRAS da Ilha.

Fonte: “O Diário de Iguape” (2011) – Adaptado pelo autor.

Para tanto, a Prefeitura do Município de Ilha Comprida está promovendo parceria com a Unesp (Universidade Estadual Paulista) – do Campus de Registro com o curso de Engenharia de Pesca e com especialistas de Universidades japonesas para obter êxito nessa empreitada, conforme apresenta a Notícia vinculada no site “O Vale do Ribeira de 03 de agosto de 2016 na Figura 31.

Figura 31: Notícia da Processadora de Pescados de Ilha Comprida



Sobre a Unidade da Ilha, o professor considerou o local adequado e higiênico, o comparou a empresas do seu país e sugeriu a aquisição de dois equipamentos para completar a linha de produção: uma centrifugadora e um misturador industrial. A agenda do professor Kazufumi Osako também contou com visita aos projetos de cultivo marinho da cidade e à Unesp, em Registro.

**Unesp** –No campus Experimental de Registro, Kazumi Osako e comitiva da Ilha foram recepcionados pelo coordenador executivo da unidade, o professor Dr. Reginaldo Barboza da Silva e pelo professor Dr. de Engenharia de Pesca, Eduardo Antônio Sanches. A reunião aconteceu na quinta-feira, 28/07 e contou ainda com a presença dos professores Rinaldo Antonio Ribeiro Filho, Marília Cunha Lingdon, Domingos Garrone Neto, Lilian Cristina Makino, Erico Tadao Teramoto e Vilmar Rodrigues.

A busca pela parceria com a Unesp é uma iniciativa do município de Ilha Comprida para que tenha continuidade, independente de ciclos governamentais. Na oportunidade, ficou claro que a vinda do especialista japonês foi espontânea e o seu interesse em viabilizar esta parceria, que também vem de encontro com a Internacionalização da Universidade em firmar Acordos de Cooperação entre Universidades de outros países, incentivados pela Unesp.

O professor Dr. de Engenharia de Pesca Eduardo Antônio Sanches destacou a importância da visita do técnico do Japão ao Brasil: "Esse intercâmbio abrirá um leque muito importante não só para a sociedade acadêmica como para a sociedade em geral porque os futuros profissionais que serão formados pela Universidade atuarão diretamente no setor. O Vale do Ribeira é uma das regiões mais promissoras com relação à produção de pescados (continental, estuarino e marítimo), ou seja, não só peixe como camarão, mexilhão, ostras, entre outros. Podemos estar limitados a algumas espécies, organismos ou substâncias e essa troca de informação ampliará esses estudos. A iniciativa do município de Ilha Comprida beneficiará toda a região".

Por Marcia Colla

Fonte: O Vale do Ribeira (2016) - Adaptado pelo autor

Juntamente com este desenvolvimento endógeno estão sendo realizadas obras de revitalização em infraestrutura nessa área do antigo porto da balsa, como, por exemplo, a revitalização do porto da balsa conforme notícia de 03 de julho de 2017, exposta no site da Prefeitura. (Figura 32)

Figura 32: Notícia da Revitalização do Porto da Balsa

**Com iluminação, antigo Porto da Balsa é opção turística nestas férias**

 Curtir 0
  +1 0
  Tweetar

03/07/2017



AÇÃO CONJUNTA ENTRE MUNICÍPIO E VOLUNTÁRIOS REVITALIZOU ANTIGO PORTO DA Balsa

Em ação conjunta realizada no sábado 01/07, o Departamento Municipal de Obras, voluntários e comunidade trabalharam na Revitalização do antigo Porto da Balsa, reconhecido como Patrimônio Histórico, Cultural e Turístico da cidade. Realizado em área aproximada de 1600 metros quadrados, o mutirão envolveu pintura, reforma, plantio de mudas e iluminação do porto. Além das belezas naturais, o antigo Porto da Balsa é uma área de grande potencial para passeios, para a prática de pesca amadora e de esportes náuticos. O mutirão contou com o plantio de mudas, limpeza, reparos, instalação de bancos artesanais, pintura da fachada da Escola Municipal de Vela e instalação de luminárias de Led para passeios e pesca também no período noturno.

Fonte: Prefeitura Municipal de Ilha Comprida (2017)

As implicações desses marcos espaço-temporais na produção do espaço urbano atual de Ilha Comprida e a promoção dos mesmos para a constituição do processo de segregação socioespacial serão analisados no Capítulo III.

### **CAPÍTULO III – A ATUAÇÃO DO ESTADO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM ILHA COMPRIDA**

Em consonância com o Método Interpretativo de Análise Regressivo - Progressivo de Henri Lefebvre foi preciso buscar estabelecer uma conexão entre a materialidade encontrada na área do Boqueirão Norte em Ilha Comprida com o processo de Segregação Socioespacial observada em campo. Para isso fez-se inicialmente uma análise descrita acerca da realidade encontrada pautada na observação e descrição do local e objeto de estudo, conforme foi visto no Capítulo I.

No segundo capítulo analisando os marcos espaço-temporais pôde-se constatar a interação entre os agentes produtores do espaço urbano, sobretudo o Estado e o Mercado Imobiliário, no qual produziram o espaço urbano de Ilha Comprida resultando em um processo de segregação socioespacial.

Neste último capítulo que corresponde ao terceiro momento do método, o histórico-genético, busca-se, pautado em Ortigoza (2010), o reencontro com o presente já descrito anteriormente, retomando as modificações que as estruturas apresentaram, apontando suas modificações ao longo do tempo à luz da teoria da produção do espaço urbano e das relações de produção.

O Jornal “Notícias da Ilha” traz uma matéria, relacionada à temporada de 2002 – edição especial, e publica uma entrevista com Francisco Silvestre, presidente na época da Associação dos Proprietários de Imóveis de Ilha Comprida. Na referida matéria (Figura 33) foram apontados os mesmos marcos temporais analisados nessa pesquisa e que, notadamente, provocaram a intensificação da produção do espaço urbano em Ilha Comprida e a materialização do processo de segregação socioespacial.

Figura 33: Matéria do Jornal “Notícias da Ilha” da temporada de 2002

**Valorização de 100% no mercado imobiliário da Ilha**

Com a experiência de quem trabalha no mercado imobiliário há 30 anos, o presidente da Associação dos Proprietários de Imóveis da Ilha Comprida, Francisco Silvestre, avalia em cerca de 100% a valorização do mercado imobiliário da Ilha Comprida nos últimos dois anos.

A facilidade de acesso ao município com a inauguração da ponte sobre o Mar Pequeno foi um dos motivos citados pelo empresário para esse salto no mercado. No seu entender, há mais motivos para otimismo no setor com a segurança resultante da duplicação da Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) e o fim do congestionamento na saída da capital paulista com as obras do anel viário.

Porém, o meio ambiente conservado e privilegiado do município é tido também como outro grande fator de valorização dos imóveis. “Chamo a ilha de praia com o pé no



chão, onde você pode frequentar as praias sem medo de poluição. São limpas. Aqui é um paraíso bem próximo aos grandes cen-

tros”, afirma ele. Além disso, Silvestre destaca que o investimento em imóvel oferece segurança. “Não há oscilação de preço e nem perda. A gente costuma dizer que quem investe em terra, não erra”, compara ele.

Silvestre, que é o responsável por novidades e lançamentos sólidos que contribuem para o desenvolvimento da Ilha Comprida, avisa que, apesar da valorização do mercado imobiliário, o momento é oportuno para investir. E explica o motivo: apesar do local privilegiado, o município ainda conta com os melhores preços: “Podemos dizer que esta é a hora e a vez de investir na Ilha porque já há uma estrutura sólida para receber os visitantes, há suporte social, comercial, qualidade de vida e infra-estrutura. Outros locais já estão super valorizados. Aqui, os lotes, apesar da valorização, ainda estão baratos”, avalia ele.

**Conheça seus serviços:**

**Jurídico** – Compõem por advogados a disposição dos proprietários para consultas e orientação, tais como minuta de escritura, certidões negativas de débitos municipais (IPTU), lúas e alienações, efeitos fiscais, entre outros serviços.

**Construção** – Consultas e orientação a respeito de confecção de plantas e construções, indicações de materiais de construção, empreiteiros, pedreiros, pintores, orçamentos em geral e também casas e chalés pré-fabricados.

**Topografia** – Convênio com escritório de topógrafos especializados em localização e demarcação de lotes em todos os loteamentos da Ilha Comprida com serviços de medição, alocação de obras, metros, terraplanagem, entre outros.

Fonte: Arquivo Pessoal (2017)

Pode-se inferir que as ações do Estado e do Mercado Imobiliário se inter-relacionam umas com as outras, e ao se integrarem geram inúmeros conflitos e contradições socioespaciais. O Estado cria infraestrutura como forma de viabilizar a integração do território e com isso, muitas vezes, favorece sua ocupação e crescimento econômico-regional. Exemplo este, é a Modernização da BR-116 na década de 1960, integrando o Vale do Ribeira, e mais recentemente a Construção e inauguração da Ponte Laercio Ribeiro, integrando Ilha Comprida no ano 2000.

O mercado imobiliário articula suas ações se apropriando dessas obras promovidas pelo Estado para criar mecanismos de especulação para a obtenção de lucro através da renda da terra, baseado na propriedade privada, reconhecida pelo Estado na Constituição de 1988.

Um exemplo é o zoneamento da APA de Ilha Comprida, presente na figura 23 (página x), que permite o avanço da urbanização através da criação das Zonas Urbanizadas (ZU1 e ZU2) e Zonas de Ocupação Controlada (ZOC1 e ZOC2), possibilitando assim a especulação imobiliária. No entanto não levam em conta as comunidades tradicionais e os moradores de baixa renda, já que eles residem distante da praia, muitos em áreas em que o zoneamento não

permite a construção de imóveis não permitindo ser passada a escritura da terra e dos imóveis em seus nomes colocando essa população na ilegalidade.

Os loteamentos/balneários da área de estudo, encontram-se nas Zonas Urbanizadas 1 e 2, Zona de Ocupação Controlada 1 e Zona de Vida Silvestre. A Relação de loteamentos/balneários de acordo com a zona em que cada um está inserido encontra-se na Tabela 01.

TABELA 01: LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS/BALNEÁRIOS DA ÁREA DE ESTUDO EM ILHA COMPRIDA - SP.					
NOME:	LOCALIZAÇÃO	ZONA APA	ORIGEM	DATA DE REGISTRO	SITUAÇÃO ATUAL
Adriana	km 3,00 à esquerda	ZU1 e ZU2	Regularização Fundiária promovida pela prefeitura	28/11/1995	Regular
Atlântico	km 1,8 à direita	ZOC 1 e ZVS	transcrição nº 008	17/07/1955	Regular
Bermudas	km 1,40 à direita	ZOC 1 e ZVS	matrícula nº 127.831	06/09/1965	Regular
Britânia	km 0,01 à direita	ZU1 e ZU2	transcrição nº 9.107 (cancelada pela desapropriação para regularização fundiária promovida pela prefeitura)	20/05/1998	Regular
Cláudia Mara	km 3,00 a direita	ZOC 1 e ZVS	matrícula nº 88.934	13/11/1984	Bloqueado (motivo: inserção de ruas inexistentes)
Di Franco	km 0,40 a direita	ZU1 e ZU2	transcrição nº 15.025	19/05/1967	Regular
Icarai de Iguape	km 1,20 a esquerda	ZU1 e ZU2	transcrição nº 9.793	27/08/1962	Cancelado (motivo: desapropriação para regularização)
Iguape	km 2,10 a esquerda	ZU1 e ZU2	transcrição nº 16.897	05/12/1969	cancelado (motivo: aquisição indevida)
Leão de Iguape	km 1,20 a direita	ZOC 1 e ZVS	transcrição nº 110	22/10/1973	Regular
Marambaia	km 1,60 a direita	ZOC 1 e ZVS	inscrição nº 018	06/09/1955	Regular
Maria de Lourdes	km 4,00 a esquerda	ZOC 1 e ZOC 2	inscrição nº 035	21/07/1958	Bloqueado (motivo: alteração da planta sem publicação de editais)

Marusca	km 0,90 a esquerda	ZU1 e ZU2	inscrição nº 047	25/09/1961	Cancelado (loteamento implantado sem a fração mínima)
Meu Recanto	km 2,30 a esquerda	ZU1 e ZU2	inscrição nº 055	27/04/1964	Restrição parcial (motivo: bloqueio de 6 quadras devido a substituição da planta sem aviso prévio)
Monte Carlo	km 0,20 a direita	ZU1 e ZU2	inscrição nº 015	15/02/1955	Regular
Porto Velho	km 3,40 a esquerda	ZU1 e ZU2	matrícula nº 35.360	27/09/1979	Regular
Presidente Kennedy	km 1,00 a direita	ZOC 1 e ZVS	inscrição nº 062	08/10/1965	Regular
Recreio Volpará	km 1,50 a direita	ZOC 1 e ZVS	transcrição nº 823	05/03/1966	Regular
Samburá	km 0,30 a esquerda	ZU1 e ZU2	transcrição nº 8.788	19/07/1956	Titulação
São Martinho	km 0,50 a esquerda	ZU1 e ZU2	transcrição nº 17.373	02/12/1958	Regular
Sarnambi	km 0,80 a esquerda	ZU1 e ZU2	matrícula nº 150.975	17/02/1970	Regular
Sete de Setembro	km 2,90 a direita	ZOC 1 e ZVS	inscrição nº 041	10/05/1960	Regular
Yemar	km 3,00 a esquerda	ZU1 e ZU2	inscrição nº 026	14/02/1974	Regular

Fonte: Decreto Estadual nº 30.817 de 30 de Novembro de 1989

Pesquisa e Elaboração: o autor (2017)

Podemos depreender a partir do zoneamento da APA de Ilha Comprida que a dinâmica do uso e ocupação do solo permite uma apropriação do espaço diferente em cada localização, favorecendo assim um processo de diferenciação espacial na ocupação urbana, gerando um processo de segregação socioespacial, pois segundo Castelo Branco (2012):

“Essas dinâmicas de uso e ocupação do solo permitem considerar que a legislação urbanística é um forte elemento segregador, à medida que determina localizações e cria possíveis tendências na apropriação do espaço.” (Castelo Branco, p.50, 2012.).

A Avenida Copacabana ilustra o processo de segregação socioespacial em Ilha Comprida. Antiga via de acesso entre o porto da balsa e a praia, mudou sua funcionalidade de via de circulação entre a chegada da ilha e o destino – a praia, para uma via de importância comercial após a construção da ponte em 2000.

Esse novo modo de se chegar à ilha fez com que ocorresse a desativação da balsa em

2002, pois ela se tornou um modo de via de circulação que não favorecia mais o capital. Sua área próxima ao Mar Pequeno, vinculada à atividade da balsa, quando a mesma encerra operação, esta zona também perde sua dinâmica no arranjo espacial da cidade.

Os incorporadores imobiliários perdem o interesse nesta área que se volta para a área próxima à praia por sua beleza cênica, gerando grande atratividade. A maior parte dos proprietários de imóveis, comércios e terrenos da ilha próximos à praia não são moradores do município. Muitos desses são empreendedores imobiliários que alugam esses imóveis na alta temporada, ou residentes de outras cidades que possuem casa de veraneio na ilha com o intuito de passar as férias.

Com isso, o preço da terra da antiga área portuária foi decaindo, refletindo assim nos preços de terrenos e imóveis desta área. Torna-se atrativo as pessoas de baixa renda, muitas delas providas de outras localidades que vão à ilha em busca de oportunidades e descendentes de comunidades tradicionais, conforme Araripe (2008).

Como forma de especializar e complementar a análise, foram buscados alguns dados que deem apoio à tese inicial e que demonstrem o que está sendo exposto no presente trabalho. As tabelas a seguir apresentam o preço de imóveis e terrenos em diferentes épocas do ano. Os dados presentes nas tabelas foram obtidos através de consultadas nos sites das imobiliárias: SIM Imóveis, Scarpin Imóveis, Imobiliária CELLENE, Imobiliária Samuel Imóveis e Ilha Comprida Imóveis (PLANNER).

As tabelas 02 e 03 apresentam os preços e a distância da praia de imóveis e terrenos, respectivamente no mês de Junho de 2016, época de baixa temporada em Ilha Comprida.

Tabela 02: Valor e Distância da Praia de Imóveis em Ilha Comprida -SP em Junho de 2016.			
IMOBILIÁRIA	BALNEÁRIO	DISTÂNCIA DA PRAIA (METROS)	VALOR (R\$)
SIM Imóveis	São Martinho	320	165.000,00
SIM Imóveis	Adriana	450	160.000,00
SIM Imóveis	Adriana	850	130.000,00
SIM Imóveis	Samburá	1.040	110.000,00
SIM Imóveis	Meu Recanto	1.400	105.000,00
SIM Imóveis	Adriana	1.450	100.000,00

Fonte dos dados: SIM Imóveis.

Pesquisa e elaboração: autor (2017).

Tabela 03: Valor e Distância da Praia de Terrenos em Ilha Comprida -SP em Junho de 2016.			
IMOBILIÁRIA	BALNEÁRIO	DISTÂNCIA DA PRAIA (METROS)	VALOR (R\$)
SIM Imóveis	Monte Carlo	70	90.000,00
SIM Imóveis	Adriana	40	66.000,00
SIM Imóveis	Samburá	180	75.000,00
SIM Imóveis	Bermudas	170	50.000,00
SIM Imóveis	Yemar	250	40.000,00
SIM Imóveis	Monte Carlo	200	90.000,00
SIM Imóveis	Icaraí	370	60.000,00
SIM Imóveis	Yemar	380	40.000,00
SIM Imóveis	Yemar	450	35.000,00
SIM Imóveis	Britânia	460	75.000,00
SIM Imóveis	Britânia	540	60.000,00
SIM Imóveis	Monte Carlo	540	50.000,00
SIM Imóveis	São Martinho	670	35.000,00
SIM Imóveis	Monte Carlo	700	50.000,00
SIM Imóveis	Britânia	800	45.000,00
SIM Imóveis	Meu Recanto	1.130	35.000,00
SIM Imóveis	Marusca	1.250	25.000,00
SIM Imóveis	Adriana	1.350	25.000,00
SIM Imóveis	Adriana	1.800	18.000,00
SIM Imóveis	Monte Carlo	2.200	25.000,00
SIM Imóveis	Britânia	2.360	22.000,00
Scarpin Imóveis	Britânia	400	80.000,00
Scarpin Imóveis	Adriana	600	45.000,00
Scarpin Imóveis	Britânia	1.000	80.000,00
Scarpin Imóveis	Britânia	1.000	85.000,00
Scarpin Imóveis	Monte Carlo	700	30.000,00
Scarpin Imóveis	Di Franco	100	80.000,00
Imobiliária CELLENE	Adriana	800	30.000,00
Imobiliária CELLENE	Adriana	1.900	25.000,00
Imobiliária CELLENE	Yemar	300	45.000,00
Imobiliária CELLENE	Adriana	1.440	30.000,00
PLANNER	São Martinho	350	63.000,00
PLANNER	Britânia	800	60.000,00
PLANNER	Adriana	900	50.000,00
PLANNER	São Martinho	200	90.000,00

Fonte dos dados: SIM Imóveis, Scarpin Imóveis, Imobiliária CELLENE e Ilha Comprida Imóveis (PLANNER).

Pesquisa e elaboração: autor (2017).

As tabelas 04 e 05 apresentam os preços e a distância da praia de imóveis e terrenos, respectivamente no mês de Janeiro de 2017, época de alta temporada em Ilha Comprida.

Tabela 04: Valor e Distância da Praia de Imóveis em Ilha Comprida -SP em Janeiro de 2017.			
IMOBILIÁRIA	BALNEÁRIO	DISTÂNCIA DA PRAIA (METROS)	VALOR (R\$)
SIM Imóveis	Britânia	280	160.000,00
SIM Imóveis	Meu Recanto	1.400	140.000,00
SIM Imóveis	Britânia	480	160.000,00
SIM Imóveis	Yemar	300	160.000,00
SIM Imóveis	Monte Carlo	450	160.000,00
SIM Imóveis	Atlântico	90	190.000,00
SIM Imóveis	Icaraí	100	300.000,00
SIM Imóveis	Meu Recanto	frente para a praia	600.000,00
Scarpin Imóveis	Britânia	100	800.000,00
Scarpin Imóveis	Britânia	200	500.000,00
Scarpin Imóveis	Adriana	400	250.000,00
Scarpin Imóveis	Britânia	200	600.000,00
Scarpin Imóveis	São Martinho	350	140.000,00
Scarpin Imóveis	Adriana	600	160.000,00
Imobiliária CELLENE	Monte Carlo	250	160.000,00
Imobiliária CELLENE	Yemar	250	180.000,00
Imobiliária CELLENE	Adriana	frente para a praia	330.000,00
Imobiliária CELLENE	Adriana	250	150.000,00
Imobiliária CELLENE	Ancarpe	267	220.000,00
Imobiliária CELLENE	Adriana	291	270.000,00
Samuel Imóveis	Adriana	220	230.000,00
Samuel Imóveis	Britânia	100	650.000,00
Samuel Imóveis	Icaraí	100	250.000,00
Samuel Imóveis	Adriana	250	180.000,00
Samuel Imóveis	Atlântico	250	85.000,00
Samuel Imóveis	Britânia	1.000	110.000,00
Samuel Imóveis	Monte Carlo	1.000	150.000,00
Samuel Imóveis	Yemar	450	190.000,00
Samuel Imóveis	Adriana	450	195.000,00
Samuel Imóveis	Adriana	1.200	140.000,00
Samuel Imóveis	Adriana	880	150.000,00
Samuel Imóveis	Ancarpe	109	420.000,00
Samuel Imóveis	Monte Carlo	95	320.000,00
PLANNER	Adriana	frente para a praia	300.000,00
PLANNER	Monte Carlo	220	320.000,00
PLANNER	Britânia	200	230.000,00
PLANNER	Britânia	800	170.000,00

Fonte dos dados: SIM Imóveis, Scarpin Imóveis, Imobiliária CELLENE, Imobiliária Samuel Imóveis e Ilha Comprida Imóveis (PLANNER).

Pesquisa e elaboração: autor (2017).

Tabela 05: Valor e Distância da Praia de Terrenos em Ilha Comprida -SP em Janeiro de 2017.

IMOBILIÁRIA	BALNEÁRIO	DISTÂNCIA DA PRAIA (METROS)	VALOR (R\$)
SIM Imóveis	Monte Carlo	320	32.000,00
SIM Imóveis	Adriana	1.300	35.000,00
SIM Imóveis	Adriana	980	40.000,00
SIM Imóveis	Di Franco	580	40.000,00
SIM Imóveis	Yemar	250	40.000,00
SIM Imóveis	Meu Recanto	260	55.000,00
SIM Imóveis	Meu Recanto	170	60.000,00
SIM Imóveis	Adriana	410	60.000,00
SIM Imóveis	Britânia	180	80.000,00
SIM Imóveis	Icaraí	370	60.000,00
SIM Imóveis	Britânia	540	60.000,00
SIM Imóveis	Monte Carlo	70	90.000,00
Scarpin Imóveis	Monte Carlo	300	70.000,00
Scarpin Imóveis	Britânia	400	80.000,00
Scarpin Imóveis	Adriana	750	45.000,00
Imobiliária CELLENE	Britânia	250	90.000,00
Imobiliária CELLENE	Adriana	900	35.000,00
Imobiliária CELLENE	Adriana	250	90.000,00
Imobiliária CELLENE	Yemar	900	40.000,00
Imobiliária CELLENE	Yemar	600	70.000,00
Imobiliária CELLENE	Adriana	1.200	25.000,00
Samuel Imóveis	Adriana	100	60.000,00
Samuel Imóveis	Atlântico	250	50.000,00
Samuel Imóveis	Adriana	600	45.000,00
Samuel Imóveis	Britânia	2.500	25.000,00
Samuel Imóveis	Monte Carlo	frente para a praia	150.000,00
Samuel Imóveis	Monte Carlo	200	65.000,00
Samuel Imóveis	Adriana	1.800	25.000,00
Samuel Imóveis	Icaraí	250	45.000,00
Samuel Imóveis	Adriana	1.100	35.000,00
Samuel Imóveis	Monte Carlo	200	60.000,00
Samuel Imóveis	Adriana	frente para a praia	240.000,00
Samuel Imóveis	Yemar	250	45.000,00
Samuel Imóveis	Monte Carlo	1.500	25.000,00
Samuel Imóveis	Britânia	1.100	25.000,00

Fonte dos dados: SIM Imóveis, Scarpin Imóveis, Imobiliária CELLENE e Imobiliária Samuel Imóveis.

Pesquisa e elaboração: autor (2017).

Em Janeiro de 2017, também foi possível verificar os preços de alguns imóveis

disponíveis para a locação. A tabela 06 apresenta os preços e a distância da praia de imóveis disponíveis para locação no mês de Janeiro de 2017, época de alta temporada em Ilha Comprida.

Tabela 06: Valor e Distância da Praia de Imóveis para Locação em Ilha Comprida -SP em Janeiro de 2017.			
IMOBILIÁRIA	BALNEÁRIO	DISTÂNCIA DA PRAIA (METROS)	VALOR (R\$)
PLANNER	Britânia	frente para a praia	900,00
PLANNER	Britânia	200	600,00
PLANNER	Britânia	350	600,00

Fonte dos dados: Ilha Comprida Imóveis (PLANNER).

Pesquisa e elaboração: autor (2017).

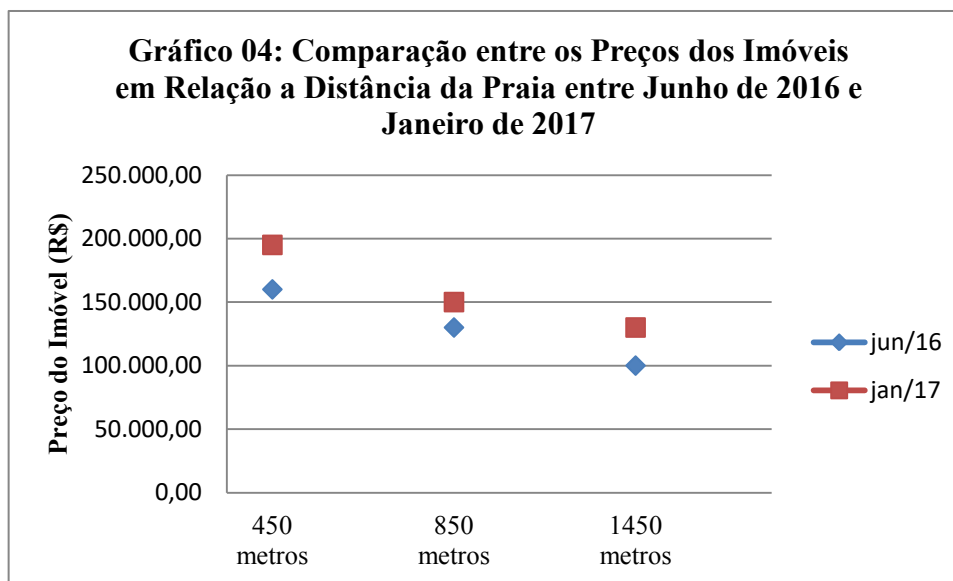
Conforme apresentado nas tabelas, observa-se uma tendência quanto o aumento de preços em Janeiro de 2017 se comparado com os preços obtidos no mês de Junho de 2016. Vale destacar que a comparação da variação dos preços dos imóveis é difícil de ser feita devido a grande variedade de tipologias imobiliárias. Os imóveis variam de preço, quanto a sua condição de conservação, quantidade de pavimentos, infraestrutura do imóvel entre outros aspectos. Devido a este fato, torna-se inviável a elaboração de gráfico da variação dos preços dos imóveis, devido a sua gama de diferenciações e tipologias. Torna-se melhor para efeito de comparação a construção de uma tabela e um Gráfico comparativo, selecionando imóveis na mesma distância da praia e com o mesmo padrão de construção, para assim ser possível verificar o efeito da sazonalidade na alteração dos preços em imóveis de Ilha Comprida. A Tabela 07 e o Gráfico 04 apresentam essa comparação.

Tabela 07: Comparação entre Preços em Reais (R\$) e Distâncias em metros da Praia de Imóveis em Ilha Comprida -SP em Junho de 2016 e Janeiro de 2017.				
IMOBILIÁRIA	BALNEÁRIO	DISTÂNCIA DA PRAIA (METROS)	VALOR DOS IMÓVEIS (R\$)	
			jun/16	jan/17
SIM Imóveis	Adriana	450	160.000,00	195.000,00
SIM Imóveis	Adriana	850	130.000,00	150.000,00
SIM Imóveis	Adriana	1.450	100.000,00	130.000,00

Fonte dos dados: SIM Imóveis.

Pesquisa e elaboração: autor (2017).

Gráfico 04 – Comparação entre os Preços dos Imóveis em Relação a Distância da Praia em Junho de 2016 e Janeiro de 2017.



Pesquisa e elaboração: autor (2017).

Mediante os resultados dessa pesquisa, podemos verificar que além da distância da praia, a sazonalidade também afeta os preços dos imóveis em ilha Comprida. Na época de alta temporada os imóveis se valorizam e na época de baixa temporada os imóveis decaem de preço.

Quanto à análise do comportamento de preços de terrenos, a comparação se torna mais viável devido a este tipo de comercialização de terra urbana não possuir valor agregado ao seu preço, além da localização (entende-se por localização a distância da praia em que está o terreno) e a sazonalidade (alta e baixa temporada).

Esse aumento nos preços nos terrenos foi da ordem aproximada de 60% em Janeiro de 2017 se comparado com Junho de 2016. Essa porcentagem se torna ainda maior se compararmos a média de preços de terrenos que localizam distantes até 100 metros da praia. Neste caso o aumento foi da ordem de 125% em Janeiro de 2017 comparado aos preços de Junho de 2016. Já os terrenos mais distantes da praia, a partir de 1.000 metros da praia até próximos ao porto da balsa (2.600 metros), observa uma alta nos preços inferior à média, cerca de 40%.

Pode-se observar outro comportamento além da sazonalidade. Há a tendência de quanto mais próximo à orla da praia, maior será o valor dos terrenos e quanto mais distante da orla da praia e próxima a área deteriorada do porto da balsa, menor será o seu preço.

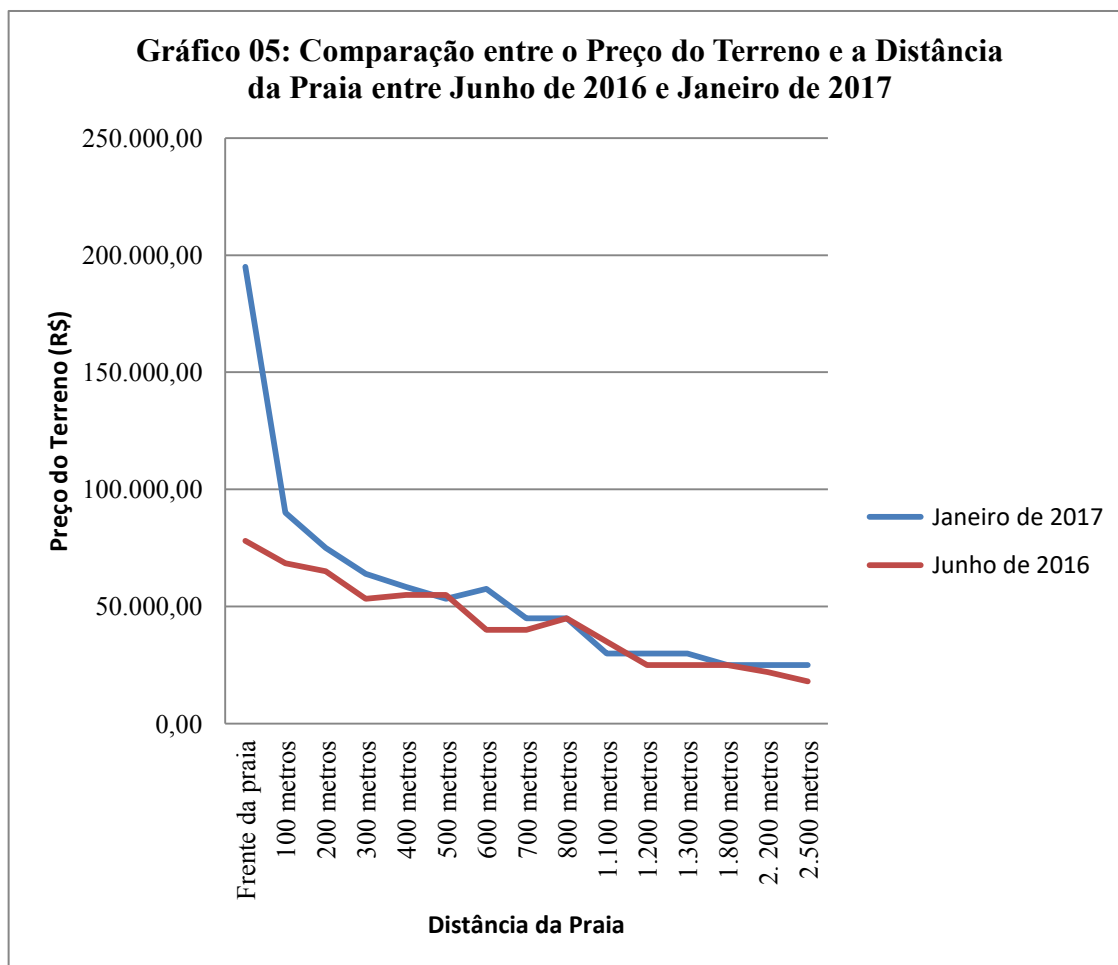
A tabela 08 e o gráfico 05 demonstram essa relação entre a variação média de preços dos terrenos e a distância da praia, comparando épocas distintas, alta temporada (janeiro de 2017)

e baixa temporada (junho de 2016).

Tabela 08: Valor Médio do Terreno (R\$) X Distância da praia (metros) em Junho de 2016 e Janeiro de 2017			
DISTÂNCIA DA PRAIA (METROS)	DISTÂNCIA DA PRAIA (METROS)	Média do Preço do Terreno R\$	
		Janeiro de 2017	Junho de 2016
Frente da praia	Frente da praia	195.000,00	78.000,00
100	100	90.000,00	68.500,00
200	200	75.000,00	65.000,00
300	300	64.000,00	53.250,00
400	400	58.300,00	55.000,00
500	500	53.300,00	55.000,00
600	600	57.500,00	40.000,00
700	700	45.000,00	40.000,00
800	800	45.000,00	45.000,00
1.100	1.100	30.000,00	35.000,00
1.200	1.200	30.000,00	25.000,00
1.300	1.300	30.000,00	25.000,00
1.800	1.800	25.000,00	25.000,00
2.200	2.200	25.000,00	22.000,00
2.500	2.500	25.000,00	18.000,00

Fonte: O autor (2017).

Gráfico 05 – Comparação entre o Preço de Terreno e a Distância da Praia entre Junho de 2016 e Janeiro de 2017.



Fonte: O autor (2017).

Conforme averiguado, podemos inferir que o valor da terra em Ilha Comprida sofre alteração enquanto a sua localização (distância do terreno/imóvel em relação à praia) e sazonalidade (alta e baixa temporada).

Um fator importante para analisar a variação da terra urbana em Ilha Comprida é a localização. Villaça (2001) faz considerações a respeito da localização na interferência de preços na terra urbana: “A localização se apresenta assim como um valor de uso da terra – dos lotes, das ruas, das praças, das praias – valor que, no mercado, se traduz em preço da terra”(Villaça, 2001, p.72.).

A sazonalidade dos preços ocorre devido à existência da lei da oferta e demanda da terra, conforme Villaça (2001): “a existência da lei da oferta e demanda de espaço, tal como existe oferta e demanda por água potável tratada” (Villaça, 2001, p.72.). Assim, na baixa temporada (junho) a presença de turistas é baixa, diminuindo a demanda. Isso faz com que caia o preço da terra urbana devido ao volume dessa oferta disponível. Na alta temporada a demanda

aumenta devido ao acréscimo de turistas na ilha, causando elevação nos preços da terra ofertada.

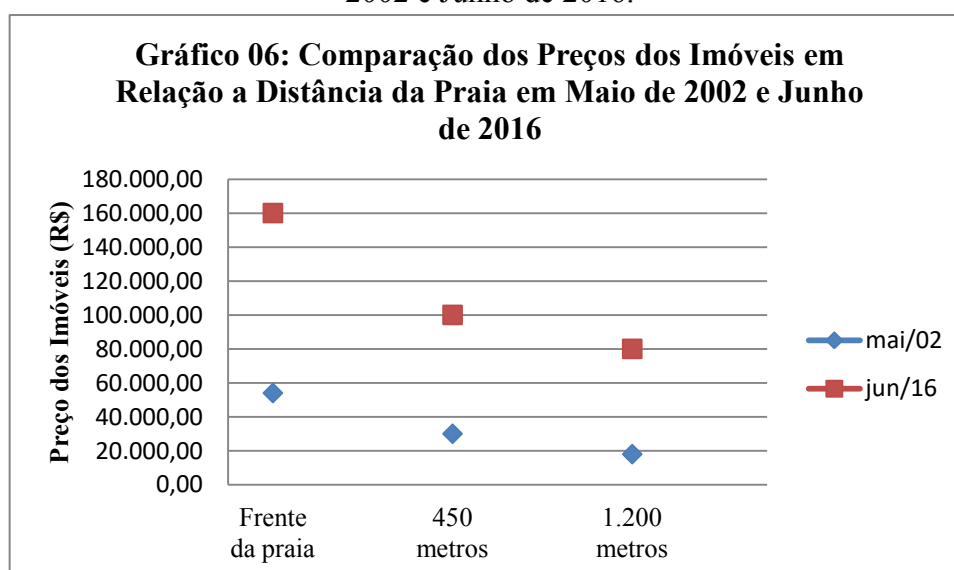
Podemos verificar essa variação de preços em relação à localização e sazonalidade ao longo do recorte temporal estudado. A tabela 09 e o Gráfico 06 demonstram essa tendência. As informações contidas na tabela e no gráfico a seguir foram coletadas através de propagandas imobiliárias da época, período esse que coincide com a desativação do porto da Balsa no ano de 2002. Constata-se que os imóveis na área do porto da balsa já tinham um preço menor que os imóveis localizados na área próxima a praia.

Tabela 09: Comparação entre Preços em Reais (R\$) e Distâncias em metros da Praia de Imóveis em Ilha Comprida - SP em Maio de 2002 e Junho de 2016.				
IMOBILIÁRIA	BALNEÁRIO	DISTÂNCIA DA PRAIA (METROS)	VALOR DOS IMÓVEIS (R\$)	
			Mai/2002	Junho 2016
SIM Imóveis	Bermudas	Frente da praia	54.000,00	160.000,00
SIM Imóveis	Bermudas	450	30.000,00	100.000,00
SIM Imóveis	Bermudas	1.200	18.000,00	80.000,00

Fonte dos dados: SIM Imóveis (2002 e 2016)

Pesquisa e elaboração: autor (2017).

Gráfico 06: Comparação dos Preços dos Imóveis em Relação a Distância da Praia em Maio de 2002 e Junho de 2016.



Fonte dos dados: SIM Imóveis (2002 e 2016)

Pesquisa e elaboração: autor (2017).

Podemos verificar através da Tabela 09 e do Gráfico 06 que o preço dos imóveis aumentou consideravelmente entre os anos de 2002 e 2016. Deve-se a esse fato os constantes investimentos por parte do Estado, na esfera municipal em infraestrutura nessa área próxima a praia. Essas obras incentivam os empreendedores imobiliários a buscarem esta área, valorizando o uso da terra neste local, aumento assim os preços dos imóveis e terrenos e conseqüentemente os padrões de construções, em um nítido processo de especulação imobiliária.

A dispersão espacial demonstra que a maior parte dos empreendimentos imobiliários, sobretudo os hotéis e pousadas do município, estão voltados para a área próxima à orla da praia, conforme tabela 10 se configurando como uma tendência, uma vez que, as melhores localizações tendem a ter um preço mais elevado, podendo usufruir dela quem pode pagar no caso os turistas. Aumenta-se assim o preço das diárias nos hotéis e pousadas conforme a demanda intrinsecamente ligada à sazonalidade do verão propício para o banho de mar.

Esses empreendimentos tendem a se utilizar de espaços públicos que valoriza a localização, principalmente a praia, mas também de praças como é o caso da praça do salvavidas e parques como o da Lagoa da Adriana.

Tabela 10: Localização e Preço em Reais (R\$) das Diárias de Hotéis e Pousadas no Boqueirão Norte em Ilha Comprida em Junho de 2016 e Janeiro de 2017

<b>Hotel/Pousada</b>	<b>Balneário</b>	<b>Distância da Praia (metros)</b>	<b>Preço da Diária (R\$) em Junho/2016</b>	<b>Preço da Diária (R\$) em Janeiro/2017</b>
Adriana Beach Pousada	Balneário Adriana	frente da praia	R\$ 220,00	R\$ 320,00
Pousada Arco Íris	Balneário Sarnambi	200 metros	R\$ 198,00	R\$ 450,00
Hotel Pousada Recanto	Balneário Meu Recanto	1.000 metros	R\$ 180,00	R\$ 470,00
Pousada Icaraí	Balneário Icaraí	frente da praia	R\$ 189,00	*
Pousada Poçágua	Balneário Monte Carlo	frente da praia	R\$ 187,00	*
Iguape Apartamentos	Balneário Britânia	100 metros	R\$ 132,00	R\$ 138,00
Pousada Samburá	Balneário Samburá	1.000 metros	R\$ 143,20	R\$ 360,00
Iate Park Hotel	Balneário Britânia	2.500 metros	R\$ 199,00	R\$ 380,00
Vênus Apartamentos	Balneário Adriana	400 metros	R\$ 270,00	R\$ 880,00
Pousada Real	Balneário Yemar	100 metros	R\$ 140,00	*
Apartamento Praia Mar	Balneário São Martinho	1.200 metros	R\$ 99,00	R\$ 999,00
Hotel Cardoso	Balneário Icaraí	frente da praia	R\$ 180,00	*
Pousada Meu Recanto	Balneário Icaraí	500 metros	R\$ 100,00	*
Apartamentos Águia Azul	Balneário Yemar	frente da praia	R\$ 230,00	R\$ 355,00

Legenda: (\*): hotel/pousada com 100% das vagas ocupadas para Janeiro de 2017 na data da pesquisa (junho/2016).

Pesquisa e elaboração: autor (2017).

Assim, conforme averiguado, a praia em Ilha Comprida influencia no preço da terra. Quanto mais próxima à orla da praia mais valorizada será a terra e quanto mais distante da praia e mais próxima a área deteriorada do porto da balsa, menor será o preço dessa terra. O preço dessa terra reflete também no preço dos terrenos e imóveis conforme observado por meio das informações contidas nos gráficos e nas tabelas.

Configura-se, portanto um processo de especulação imobiliária, intenso em Ilha Comprida promovendo diferenciação nos preços dos terrenos e imóveis quanto à localização e sazonalidade. Esse processo de especulação imobiliária interfere diretamente na configuração social e espacial em Ilha Comprida conforme Corrêa (2013):

“as diferenças sociais entre estas áreas (...) devem-se essencialmente ao diferencial de capacidade que cada grupo social tem de em pegar pela residência que ocupa. Em outros termos (...) refeltem, de um lado, a distribuição de renda da população, e de outro o tipo de residência e a localização da mesma”. (Corrêa, 2013. p.106).

Pode-se inferir assim que em Ilha Comprida encontra-se em curso um nítido processo de segregação socioespacial, pois conforme Castells (1978) “a segregação deriva de uma luta de disputa por localização”.

Essa diferenciação não é só espacial, mas também é social na medida em que diferem os moradores de ambas as áreas pelo seu nível de renda, refletido na materialidade vista em campo, através dos imóveis.

Para compreender o atual processo de segregação socioespacial em Ilha Comprida, seguindo o método proposto por Ortigoza (2010) baseado em Lefebvre, foi necessário buscarmos na historia elemento e ações que desencadearam esse processo.

Tornou-se, portanto, indispensável analisar a ação do Estado e do Mercado Imobiliário. Para Sposito (2013): o Estado e o Mercado Imobiliário merecem destaque, e salienta que, na esfera do Estado o nível municipal tem maior peso, pois é nele que se regularizam as leis; e na esfera do Mercado Imobiliário, que é comandada pela iniciativa privada, tem como atores desse processo desde os pequenos incorporadores até os que detêm capitais que operam em larga escala.

Para Carlos (2013) o mercado imobiliário se utiliza da propriedade privada e a partir dela articula suas ações para obter lucro e valorizar o próprio capital e assim por finalidade gerar lucro.

É a partir desses conteúdos que as ações do Estado passam a ser analisadas e consideradas como fundamentais nesse processo. Sua articulação com o mercado imobiliário baseada na propriedade privada e sob a égide do capital culmina na formação do processo de

segregação socioespacial, garantindo assim o lucro da terra urbana baseada na propriedade privada, produzindo e reproduzindo o espaço urbano.

A complexidade dessas questões fundiárias, urbanísticas e ambientais em Ilha Comprida foi o tema da entrevista, realizada no dia 07 de junho de 2016 com Roberto Nicácio, diretor do Departamento de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura. Ele salientou que 100% da área urbana do município é considerada área de expansão urbana, por não haver delimitação do perímetro urbano. O único zoneamento vigente até o momento é o decreto 30.817 de 1989 que define e regulamenta o zoneamento da APA. Esse zoneamento entra em conflito com a área de expansão urbana e encontra incompatibilidade jurídica entre as restrições impostas pela APA e o direito da propriedade privada garantida na Constituição de 1988.

Para o referido entrevistado a solução virá do Plano Diretor da Ilha Comprida, que no momento está paralisado aguardando a divulgação do Plano de Manejo da APA. Assim os instrumentos poderão ser compatibilizados com o Plano Diretor que pretende fazer um zoneamento urbano compatível com o zoneamento ambiental da APA.

A partir da observação sistemática de campo na área do Boqueirão Norte em Ilha Comprida foi possível constatar um intenso processo de especulação imobiliária, fruto de raízes históricas detectadas através dos marcos espaço-temporais, iniciadas na década de 1950 e intensificadas a partir da década de 1970 fomentada através de obras de infraestrutura por parte do Estado. Esse processo confronta interesses ambientais, políticos e empresariais, tendo deixado em segundo plano os interesses sociais da população local. Essa população está sujeita a sazonalidade do emprego, pois devido a sua característica de estância balneária, voltada para o banho de mar e turismo ligado a praia, o número de turistas é grande na ilha no período do verão, considerado alta temporada, o que interfere diretamente no movimento o comércio local e o mercado imobiliário do município e, conseqüentemente, na oferta de empregos.

Na alta temporada, entre os meses de Dezembro a Fevereiro, há um acréscimo de até 40 vezes no número da população local, chegando a 400 mil pessoas, como na virada do ano para 2017, segundo dados da Prefeitura de Ilha Comprida. Conforme demonstrado na Figura 34, esse aumento da população acarreta inúmeras conseqüências como degradação ambiental, poluição das praias e sobrecarrega os serviços urbanos como energia, saneamento básico e água.

Figura 34: Degradação Ambiental em Ilha Comprida após alta temporada.



Fonte: Prefeitura Municipal de Ilha Comprida (2016)

Como forma de reverter esse quadro, o Estado na esfera municipal vem promovendo obras de refuncionalização da área portuária do município criando uma indústria de pescados em parceria com a Universidade Estadual Paulista – UNESP, através do curso de Engenharia de Pesca no Campus Experimental de Registro. Para Tanto, promove cursos de qualificação e capacitação da mão de obra através de CRAS (Centro de Referência de Assistência Social) de Ilha Comprida, com o intuito de gerar uma ascensão social e econômica da população local.

Além dessa ação a prefeitura também realiza obras de refuncionalização no antigo porto da balsa transformando-o em uma marina para promover passeios de lanchas e iates voltados ao turista.

Essas obras de infraestrutura promovida pelo Estado na área portuária do município podem também configurar um efeito contrário do objetivo inicial através do processo de apropriação do capital imobiliário. Se assim for, os moradores de baixa renda que residem nessa área serão forçados através do processo de valorização da terra, promovido pelas obras do Estado, devido à incompatibilidade de renda, levando esses moradores a buscarem outras áreas para residirem e assim persistir o processo de segregação socioespacial.

## 5 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base na realidade socioespacial analisada em Ilha Comprida e nas ideias de Sabino (2012), podemos dizer que, os processos urbanos decorrentes de uma “urbanização descontínua e conflituosa” produzem um cenário no qual se destaca a segregação.

Diante de toda a análise desenvolvida nessa pesquisa e de acordo com o método escolhido, pudemos compreender que o processo de segregação socioespacial no Boqueirão Norte em Ilha Comprida teve sua gênese no início da década de 1950 com o movimento de reincorporação capitalista no Vale do Ribeira através da grilagem de terras caiçaras pelos incorporadores imobiliários, foi fortalecido pelas obras de infraestrutura coordenadas pelo Estado através de sua ação coordenada com o capital imobiliário local e regional que produziram o espaço urbano de Ilha Comprida e continuam a reproduzi-lo conforme seus interesses, ora divergentes, ora consonantes.

Diante do exposto verifica-se que é de grande importância a compreensão desse processo de segregação em Ilha Comprida, uma vez que ele afeta radicalmente a vida dos habitantes deste município, e, principalmente dos cidadãos e dos turistas que visitam a ilha. Todos esses desdobramentos acabam interferindo nos aspectos econômico, social e ambiental, daí a importância de estudos aprofundados nesta temática. A geografia torna-se neste sentido, fundamental para a compreensão desse fenômeno, uma vez que permite uma visão holística de um processo que se inter-relaciona com diversas áreas do conhecimento científico.

A tendência de revitalização dessa área deteriorada no intuito de amenizar a segregação socioespacial evidente na área urbana, aliada ao desenvolvimento endógeno, certamente trará novas configurações espaciais no tecido urbano da cidade, com ou sem êxito. Portanto torna-se essencial a importância de novas pesquisas e estudos a fim de compreender esse novo processo em curso nesse município com especificidades tão complexas.

## 6 - REFERÊNCIAS:

- AFONSO, C. M. *Uso e Ocupação do Solo na Zona Costeira do Estado de São Paulo: Uma Análise Ambiental*. São Paulo, Annablume: FAPESP, 2009.
- ARARIPE, C. A.; FIGUEIREDO, P. J. M. Zoneamento de APA: Preocupação com a Capacidade de Suporte ou Garantia da Ação Antrópica Capitalista ? O caso de Ilha Comprida, Litoral Sul de São Paulo. In: IV Encontro Nacional da Anppas, junho de 2008 – Brasília – DF.
- BARBIERI, C. CARVALHO, F. Diagnóstico do Impacto Ambiental na Parte Sul de Ilha Comprida (litoral sul do Estado de São Paulo). In: Simpósio de Ecossistemas Brasileiros de Conservação, 2000.
- BECEGATO, J. L; SUGUIO, K. Impacto Ambiental Antrópico na APA de Ilha Comprida: Da Pré-História a Atualidade. In: Revista UNG-Geociências, Guarulhos, v.06, nº01, 2007.
- BRAGA, R. Raízes da questão Regional do Estado de São Paulo: Considerações sobre o Vale do Ribeira. In: Revista Geografia Rio Claro, v. 24 nº03, páginas 43-68, dezembro de 1999.
- CAMPOS, W.W. Análise e Mapeamento da Estrutura da paisagem da Ilha Comprida no litoral Sul do Estado de São Paulo. V.1 São Paulo: USP, 2013.
- CARLOS, A.F.A. A Prática Espacial Urbana como Segregação e o “Direito a Cidade” como horizonte utópico. In: CORRÊA, R.L; PINTAUDI, S.M; VASCONCELOS, P.A. (org.) A cidade Contemporânea: Segregação Socioespacial. São Paulo: Editora Contexto, 2013. p.95-110.
- CARVALHO, M. C. P. Histórias da Ilha: Temporalidade e Apropriação do Espaço na Ilha Comprida. Dissertação Mestrado em Antropologia Social, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, UNICAMP, 1999.
- CASTELO BRANCO, A.C.V. A Ação do Estado e do Mercado Imobiliário no Processo de Segregação Sócio – Espacial em bairros da Zona Leste de Teresina. Tese de Mestrado (Geografia). Instituto de Geociências e Ciências Exatas. Unesp. Rio Claro, 2012.
- CASTELLS, M. La Cuestion Urbana. Buenos Aires. Siglo Veinteuno, 1983.
- Constituição Federal de 1988.
- CRAS - Centro de Referência de Assistência Social de Ilha Comprida, 2011.
- CORRÊA, R. L; PINTAUDI, S. L; VASCONCELOS, P.A. A cidade (org.) A cidade Contemporânea: Segregação Socioespacial. São Paulo: Editora Contexto, 2013.
- Decreto Estadual nº 26.881 de 11 de março de 1987.
- Decreto Estadual nº 30.817 de 30 de Novembro de 1989.
- Departamento de Planejamento e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de Ilha

Comprida, 2016.

DIEGUES, A. C. O Vale do Ribeira e Litoral de São Paulo: Meio-Ambiente, História e População. Março de 2007.

FARINACCIO, A. Impactos na dinâmica costeira decorrentes de intervenções em praias arenosas e canais estuários de áreas densamente ocupadas no litoral de São Paulo: uma aplicação a áreas não ocupadas. São Paulo: USP, 2008.

Ilha Comprida Imóveis (PLANNER), 2016.

Imobiliária CELLENE, 2016.

Imobiliária Samuel Imóveis, 2016.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, 2017.

Lei estadual nº 7. 644 de 30 de dezembro de 1991.

MARICATO, E. As ideias fora do Lugar e o lugar fora das ideias: Planejamento Urbano no Brasil. In: ARANTES, O. MARICATO, E. VAINER, C. (Org.) A cidade do Pensamento Único. Petrópolis, RJ: Vozes, 2009.

MOREIRA, A. C; SALES, R. J. R. Reservas Extrativistas no Complexo Estuário – Lagamar de Iguape – Cananéia. Domínio da Mata, São Paulo, 1996.

Notícias da Ilha, temporada de 2002.

O Diário de Iguape, 2011.

ORTIGOZA, S.A.G. As Possibilidades de Aplicação do Método de Análise Regressivo-Progressivo de Henri Lefebvre na Geografia Urbana. In: GODOY, P.R.T. (Org.). História do Pensamento Geográfico e Epistemologia em Geografia.. UNESP, Rio Claro, 2010.

O Vale do Ribeira, 2016.

Portal Cidades Paulistas, 2017.

Prefeitura Municipal de Iguape – SP, 2016.

Prefeitura Municipal de Ilha Comprida, 2016.

RAMIRES, M; BARRELA, W. ESTEVES, A. M. Caracterização da Pesca Artesanal e o Conhecimento Pesqueiro Local no Vale do Ribeira e Litoral Sul de São Paulo. In: Revista Ceciliana, junho páginas 37-43, 2012.

SABINO, A.L. Turismo e expansão de Domicílios Particulares de Uso Ocasional no Litoral Sudeste do Brasil, São Paulo. 2012.

SANTOS, M; SILVEIRA, M.L. O Brasil: Território e Sociedade no Início do Século XXI. São Paulo: Editora Record, 2001.

Scarpin Imóveis, 2016.

Secretaria de Desenvolvimento Territorial- Governo do Estado de São Paulo, 2015.

SIM Imóveis. Disponível em: [www.ilhacompridabrasil.com](http://www.ilhacompridabrasil.com) acessado em 15 de abril de 2016.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. (org.) A produção capitalista da casa (e da Cidade) 2ª edição. São Paulo: Ed Alfa-Omega, 1978.

SPOSITO, M.E.B. Segregação Socioespacial e Centralidade Urbana. In: CORRÊA, R.L; PINTAUDI, S.M; VASCONCELOS, P.A. (org.) A cidade Contemporânea: Segregação Socioespacial. São Paulo: Editora Contexto, 2013. p.61-94.

Universidade Estadual Paulista – UNESP, 2016.

VILLAÇA, F. O Espaço Intra-Urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.