

DESENVOLVIMENTO REGIONAL E O IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) COMO FONTE DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL: O CASO DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO/SP

**REGIONAL DEVELOPMENT AND URBAN LAND AND PROPERTY TAX (IPTU)
AS A SOURCE OF MUNICIPAL REVENUE: THE CASE OF THE MUNICIPALITY
OF SÃO SEBASTIÃO/SP**

DESENVOLVIMENTO REGIONAL E O IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) COMO FONTE DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL: O CASO DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO/SP

REGIONAL DEVELOPMENT AND URBAN LAND AND PROPERTY TAX (IPTU) AS A SOURCE OF MUNICIPAL REVENUE: THE CASE OF THE MUNICIPALITY OF SÃO SEBASTIÃO/SP

Matheus Luiz Leopoldino dos Santos¹ • Eduardo Hidenori Enari²
Edson Trajano Vieira³

Data de recebimento: 04/06/2024

Data de aceite: 13/06/2024

¹ Advogado, Bacharel em Direito, Mestrando no Programa de Mestrado em Gestão e Desenvolvimento Regional da Universidade de Taubaté (UNITAU).

E-mail: matheus.lpsantos@unitau.br

² Professor da Universidade de Taubaté (UNITAU) e da Faculdade de Tecnologia de São Paulo (FATEC). Possui Graduação em Computação Científica pela Universidade de Taubaté, Mestrado e Doutorado em Computação Aplicada pelo Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE). Desenvolve pesquisas sobre ciência de dados e modelagem numérica computacional aplicada.

E-mail: enari@unitau.br

³ Professor, Economista, Doutor em História Econômica e docente pesquisador do Programa de Mestrado em Gestão e Desenvolvimento Regional e do Programa de Mestrado e Doutorado em Planejamento e Desenvolvimento Regional da Universidade de Taubaté (UNITAU).

E-mail: trajano@unitau.br

RESUMO

O objetivo desse artigo é analisar a dinâmica da arrecadação do IPTU como possível fonte de financiamento de investimentos em infraestrutura urbana no município de São Sebastião/SP. Para que esse objetivo seja alcançado foi realizada uma pesquisa quantitativa que se fundamenta em examinar os dados referentes ao lançamento e a arrecadação provenientes do IPTU da Prefeitura Municipal de São Sebastião/SP. As informações obtidas para a realização do estudo foram por meio de fontes secundárias e documentação física fornecida pela prefeitura, os dados coletados e examinados foram os lançamentos do Imposto Predial e do Imposto Territorial Urbano realizados durante o período de 2019 a 2023 e as receitas arrecadadas com o imposto do IPTU durante o período de 2013 a 2023. Os resultados evidenciam que, apesar dos valores das receitas de lançamento e os de arrecadação do IPTU serem desiguais em todos os anos, as receitas arrecadadas nos últimos onze anos vêm aumentando progressivamente, o que possibilita a realização de um planejamento econômico-financeiro para investimentos de médio e longo prazo. Conclui-se, a partir deste estudo, a imperatividade de políticas públicas fundamentadas na inclusão social, econômica e territorial, com o objetivo de dirimir as consequências do modelo segregador presente em diversas áreas do município, que resulta na concentração das classes sociais mais baixas em áreas desprovidas de infraestrutura adequada e com escassez de equipamentos públicos.

Palavras-chave: Desenvolvimento Regional. Município. Arrecadação. IPTU.

ABSTRACT

The aim of this article is to analyze the dynamics of Property Tax (IPTU) collection as a possible source of funding for investments in urban infrastructure in the municipality of São Sebastião/SP. To achieve this objective, quantitative research was conducted, based on examining data regarding the assessment and collection of IPTU from the Municipal Government of São Sebastião/SP. The information obtained for the study was through secondary sources and physical documentation provided by the municipality. The data collected and examined were the assessments of Property Tax and Urban Land Tax carried out during the period from 2019 to 2023, and the revenues collected from IPTU during the period from 2013 to 2023. The results show that, despite the values of the assessment and collection revenues of IPTU being unequal in all years, the revenues collected in the last eleven years have been increasing progressively, which enables economic and financial planning for medium and long-term investments. It is concluded, from this study, the imperative need for public policies based on social, economic, and territorial inclusion, with the aim of mitigating the consequences of the segregating model present in various areas of the municipality, which results in the concentration of lower social classes in areas lacking adequate infrastructure and with a scarcity of public facilities.

Keywords: Regional Development. Municipality. Collection. IPTU.

INTRODUÇÃO

O aumento na mancha urbana decorrente do processo de expansão populacional e urbana no município de São Sebastião/SP foi acompanhado pela valorização das terras disponíveis, com consequente especulação imobiliária e ampliação das áreas de ocupação irregulares, sobretudo pela população de menor renda (Vieira, Lemes, Silva, Fisch e Santos, 2023). Apesar de possuir orçamento com um volume de recursos bem acima da média dos municípios de seu porte no país¹, isso se deu apenas a partir dos anos 2000, com a descoberta do pré-sal, sendo que conforme consta no Plano de Gestão Integrada da Orla Marítima do Município de São Sebastião/SP (2022), o município teve aumento significativo no recebimento de recursos de *royalties* da cadeia produtiva do petróleo e gás.

Uma parte considerável do orçamento provém das receitas municipais próprias, as quais demandam esforço para serem estabelecidas ou fortalecidas. Isso é particularmente crucial para subsidiar iniciativas de investimento local e viabilizar o financiamento de projetos relacionados à infraestrutura urbana. Para Carvalho Júnior (2018), ao considerarmos que a base imobiliária urbana

1 Em 2021, o PIB *per capita* foi de R\$ 174.696,31. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 11 de 645 e na 71 de 5570 entre todos os municípios. Em 2017, o total de receitas foi de R\$ 683.723,61 (x1000) e o total de despesas empenhadas foi de R\$ 641.593,19 (x1000). Isso deixa o município nas posições 42 e 40 de 645 entre os demais do estado e na 125 e 116 de 5570 entre todos os municípios (Consulta realizada em 20 de janeiro de 2024 em <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-sebastiao/panorama>).

não é transferível para outras jurisdições, temos o imposto imobiliário considerado como uma fonte de receitas sustentável, estável e confiável para financiar os governos locais.

Uma vez que as receitas geradas pelos tributos municipais podem ser usadas para financiar investimentos em infraestrutura urbana que, por sua vez, valorizam as propriedades, temos, que se bem administrado, o imposto pode gerar um ciclo positivo de aumento da arrecadação e do valor dos imóveis (Bird e Slack, 2007; McCluskey e Plimmer, 2016; McGuire, 2001). O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que é recorrente e anual sobre o valor dos imóveis é, naturalmente, um bom candidato para superar esse desafio, pois ele tem potencial de prover um significativo e estável volume de arrecadação de receitas.

O objetivo desse artigo então é analisar a dinâmica da arrecadação do IPTU como possível fonte de financiamento de investimentos em infraestrutura urbana no município de São Sebastião/SP e, para tal fim, foi realizada uma análise sobre os lançamentos e as receitas arrecadadas dessa natureza, evidenciando suas características e a evolução ao longo dos anos.

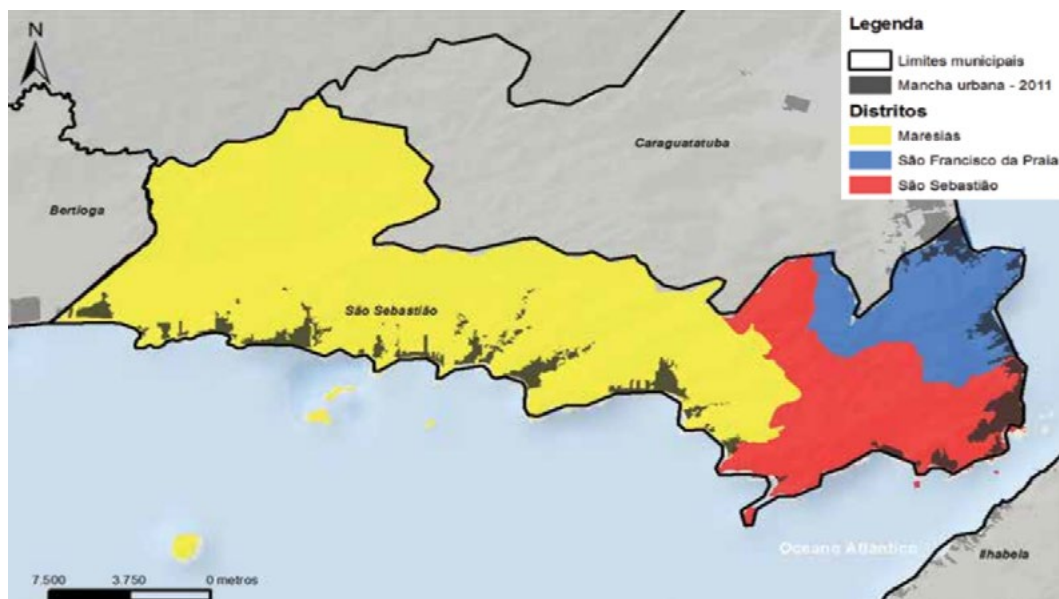
REFERENCIAL TEÓRICO

USO DO SOLO E ORDENAMENTO TERRITORIAL NO MUNICÍPIO

O município de São Sebastião fica localizado no Litoral Norte do estado de São Paulo, que pertence a Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte ou RMVale, criada pela lei complementar estadual 1.166, de 9 de janeiro de 2012. Essa Região Metropolitana está subdividida em cinco Sub-regiões, sendo que São Sebastião encontra-se na Sub-região do Litoral Norte – junto com Ilhabela, Caraguatatuba e Ubatuba.

São Sebastião é o município mais antigo do litoral norte, faz fronteira com o município de Salesópolis, Bertioga e Caraguatatuba e, de acordo com o IBGE (2010) é formado por 3 distritos que são: São Francisco da Praia, localizado ao norte, próximo à divisa com Caraguatatuba; São Sebastião, abrangendo a área da região central até a praia de Toque-Toque Pequeno e o distrito de Maresias, estendendo-se até o limite com Bertioga.

Figura 1 | Distritos que compõem o município de São Sebastião.



Fonte: Instituto Polis (2012)

Apesar de existirem núcleos de ocupação desordenada na região sul, o seu adensamento é menor, principalmente devido às características do relevo. A maior parte dos bairros é separada por pequenas serras e estradas sinuosas, o que cria vazios urbanos (Instituto Polis, 2012). A urbanização de São Sebastião, assim como a de muitos municípios do Litoral Norte paulista, está ligada à expansão de loteamentos e condomínios fechados, que resulta da atuação do mercado imobiliário impulsionada pelo setor turístico e pela procura de propriedades designadas como segunda residência que, para fins de análise, definem-se como domicílios de uso ocasional, que são aqueles voltados ao descanso durante fins de semana, períodos de férias ou qualquer finalidade semelhante (Vieira, Lemes, Silva, Fisch e Santos, 2023).

Ao examinar a dinâmica imobiliária nota-se que a cidade adota um padrão construtivo horizontal caracterizado por edificações de baixa estatura e poucos pavimentos. A configuração é uma consequência do processo histórico de desenvolvimento das áreas urbanas do município e é fortalecida pelas regulamentações das Leis Municipais de Uso e Ocupação do Solo (nº 225/78, que estabelece normas para o uso e ocupação do Solo da Costa Norte; e nº 561/87, que estabelece normas para uso e ocupação do Solo da Costa Sul) e do Plano Diretor (Lei Complementar Municipal nº 263/2021), que limita a altura das construções em até 9 metros.

Para caracterização dos assentamentos precários e informais, o PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social de São Sebastião (São Sebastião, 2011), teve seu diagnóstico aprovado em dezembro de 2011, e dividiu o território do município em Costa Norte, Região Central e Costa Sul, onde foram identificados e caracterizados 71 assentamentos precários, sendo estes predominantemente entre a Rodovia SP-55/BR-101 e a Serra do Mar. Esse modelo segregador resulta na concentração das classes sociais mais baixas em áreas desprovidas de infraestrutura adequada e com escassez de equipamentos públicos. Por outro lado, as regiões valorizadas pelo mercado imobiliário, situadas entre a mencionada rodovia e a orla das praias, são ocupadas por famílias de classe média alta e alta, desfrutando de uma infraestrutura melhor e mais acesso aos equipamentos públicos. A injustiça inerente a esse modelo desigual de ocupação reside no fato de que, enquanto os assentamentos precários representam a única opção de moradia para as famílias mais carentes da cidade, as áreas mais valorizadas são destinadas a rede hoteleira e residências de uso eventual para lazer e veraneio. (Instituto Polis, 2012).

A LEGISLAÇÃO E A FORMA DE CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)

A Constituição Federal de 1988, em seus artigos 156 e 182 institui que o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), é um imposto incidente sobre a propriedade de imóveis localizados dentro das áreas urbanas dos municípios, sendo de competência dos Municípios e do Distrito Federal sua administração, além de estabelecer autonomia total a administração pública para adotar a alíquota em seus respectivos Municípios, que deve ser estabelecida por meio de lei Municipal, de forma a viabilizar a o cálculo com base no valor venal de cada imóvel

Conforme o artigo 34 do Código Tributário Nacional (CTN), estabelecido pela lei 5.172 de 1966, os contribuintes do IPTU são pessoas de natureza física ou jurídica que sejam donos ou titulares de um imóvel. Segundo Carneiro (2019), o IPTU está sujeito ao lançamento direto ou de ofício e cada município tem uma base de dados cadastral constando todos os imóveis situados dentro do seu espaço geográfico. Essa base de dados com informações e características referentes ao imóvel que será objeto do lançamento permite com que seja feito o cálculo individualizado do imposto de acordo com os parâmetros previstos na respectiva legislação municipal e, posteriormente, seu lançamento, que ocorre anualmente. Após o lançamento, as prefeituras, que são os sujeitos ativos do imposto, notificam os contribuintes, que são os sujeitos passivos, para que possam efetuar o

pagamento do tributo (MACHADO, 2009). A base de cálculo é o elemento sobre o qual a alíquota de um tributo será aplicada. No caso do IPTU, a alíquota incide sobre o valor venal do imóvel (PETER; ISQUIEDO; PAZINATO, 2015).

De acordo com Sá, Cavalcante, Kalid e Malveira (2013) o valor venal de uma unidade imobiliária para fins de tributação é constituído pela soma do valor venal do terreno com o da edificação. Com base em critérios predefinidos pela legislação municipal correspondente, as finalidades de uso (tipos), o padrão construtivo, a área e a localização de um imóvel desempenham um papel crucial na determinação de seu valor, uma vez que cada município possui uma Planta Genérica de Valores (PGV).

Nessa PGV, são estipulados valores específicos por metro quadrado para diversas regiões ou vias públicas, viabilizando assim o cálculo do valor do terreno em cada logradouro por um período determinado, sujeito a ajustes periódicos. Assim, o cálculo do valor total de um terreno pode ser obtido multiplicando-se sua área total pelo valor estabelecido por metro quadrado na Planta Genérica de Valores.

A legislação municipal também pode determinar a fórmula de cálculo dos valores, levando em consideração diversos fatores, tais como os fatores de profundidade, os fatores relacionados ao tamanho da gleba, os fatores associados às características do terreno (encravado, de fundo, de esquina, interno, condomínio, e etc), os fatores de topografia e superfície (aclive ou declive, irregular, alagadiço, brejoso ou pantanoso, e etc), que são os fundamentos que servem como base para determinação do valor venal das edificações.

Conforme as regras vigentes no Município de São Sebastião, sobretudo no Código Tributário do Município, estabelecido pela Lei Municipal nº 1.317 de 1998, a alíquota adotada para a base de cálculo do Município é de 1% para terrenos que contenham construções, de 2% para terrenos sem edificações e 4% para edificações do tipo especial (quando o imóvel for destinado à exploração de atividades econômicas de transporte, armazenamento e comércio atacadista de biocombustíveis ou de hidrocarbonetos sólidos, líquidos ou gasosos).

A Planta Genérica de Valores Imobiliários, utilizada para calcular o IPTU no Município de São Sebastião, encontra-se em vigor conforme estabelecido pela Lei Complementar Municipal nº 167 de 2013, sendo que anualmente, a tabela correspondente passa por atualização monetária, que são divulgadas por meio de Decretos, evitando que o imposto seja corroído pela inflação ao longo do tempo.

MÉTODO

O presente trabalho consiste em uma pesquisa quantitativa que se fundamenta em examinar os dados referentes ao lançamento e a arrecadação provenientes do IPTU do Município de São Sebastião/SP. O presente estudo é uma pesquisa de natureza descritiva, que procura analisar os lançamentos e as receitas arrecadadas do IPTU dos últimos anos.

As informações obtidas para a realização do estudo foram por meio de fontes secundárias e a documentação física fornecida foi através da prefeitura do Município de São Sebastião, os dados coletados e examinados foram os lançamentos do Imposto Predial e do Imposto Territorial Urbano realizados durante o período de 2019 a 2023 e as receitas arrecadadas com o imposto do IPTU durante o período de 2013 a 2023.

Os dados coletados foram tabulados por meio da planilha eletrônica do EXCEL, fazendo uso de gráficos, tabelas e planilhas que representam o levantamento descritivo, na intenção de comparar as informações de cada ano dos lançamentos e das receitas do IPTU. Para análise dos dados foram usados os valores lançados pelo setor de cadastro fiscal e as receitas arrecadadas registradas pelo setor de contabilidade do município podendo assim apresentar com maior compreensão os resultados adquiridos pela análise.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

OS LANÇAMENTOS DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) NOS ÚLTIMOS ANOS

A tabela 1 representa os lançamentos de IPTU do Município de São Sebastião por região dos últimos cinco anos, de 2019 a 2023, segundo dados do Departamento de Receita.

Tabela 1 | Lançamentos de IPTU do Município de São Sebastião entre 2019 e 2023.

EXERCÍCIO	REGIÃO	QUANT. BAIROS	QUANT. IMÓVEIS	QUANT. IMÓVEIS (%)	LANÇADO (R\$)	LANÇADO (%)	MÉDIO LANÇADO (R\$)
2019	REGIÃO CENTRAL	19	13506	29,91%	R\$ 115.959.271,55	48,09%	R\$ 8.585,76
	COSTA NORTE	4	6140	13,60%	R\$ 9.634.648,10	4,00%	R\$ 1.569,16
	COSTA SUL	18	24693	54,69%	R\$ 111.588.029,18	46,28%	R\$ 4.519,01
	SEM REGIÃO	1	813	1,80%	R\$ 3.930.824,29	1,63%	R\$ 4.834,96
	TOTAL	42	45152	100,00%	R\$ 241.112.773,12	100,00%	R\$ 5.340,02

EXERCÍCIO	REGIÃO	QUANT. BAIROS	QUANT. IMÓVEIS	QUANT. IMÓVEIS (%)	LANÇADO (R\$)	LANÇADO (%)	MÉDIO LANÇADO (R\$)
2020	REGIÃO CENTRAL	19	13522	29,80%	R\$ 119.950.881,40	48,03%	R\$ 8.870,79
	COSTA NORTE	4	6124	13,49%	R\$ 9.882.671,71	3,96%	R\$ 1.613,76
	COSTA SUL	18	24958	55,00%	R\$ 115.969.561,09	46,44%	R\$ 4.646,59
	SEM REGIÃO	1	778	1,71%	R\$ 3.934.587,06	1,58%	R\$ 5.057,31
	TOTAL	42	45382	100,00%	R\$ 249.737.701,26	100,00%	R\$ 5.503,01

EXERCÍCIO	REGIÃO	QUANT. BAIROS	QUANT. IMÓVEIS	QUANT. IMÓVEIS (%)	LANÇADO (R\$)	LANÇADO (%)	MÉDIO LANÇADO (R\$)
2021	REGIÃO CENTRAL	19	13570	29,81%	R\$ 124.048.775,59	47,91%	R\$ 9.141,40
	COSTA NORTE	4	6171	13,56%	R\$ 10.348.142,10	4,00%	R\$ 1.676,90
	COSTA SUL	18	25031	54,98%	R\$ 120.415.341,72	46,50%	R\$ 4.810,65
	SEM REGIÃO	1	753	1,65%	R\$ 4.126.519,36	1,59%	R\$ 5.480,11
	TOTAL	42	45525	100,00%	R\$ 258.938.778,77	100,00%	R\$ 5.687,84

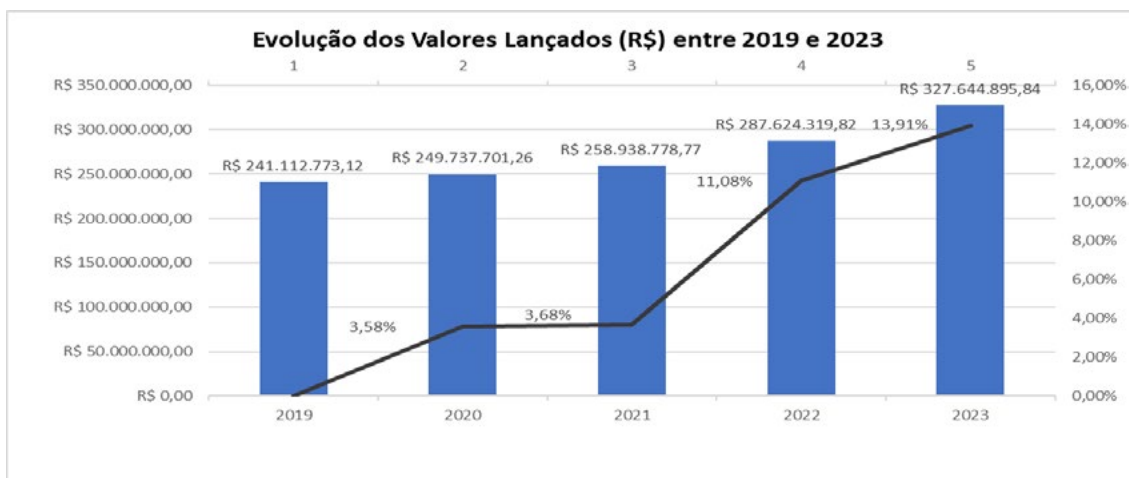
EXERCÍCIO	REGIÃO	QUANT. BAIROS	QUANT. IMÓVEIS	QUANT. IMÓVEIS (%)	LANÇADO (R\$)	LANÇADO (%)	MÉDIO LANÇADO (R\$)
2022	REGIÃO CENTRAL	19	13629	29,80%	R\$ 137.192.483,12	47,70%	R\$ 10.066,22
	COSTA NORTE	4	6232	13,63%	R\$ 11.499.490,06	4,00%	R\$ 1.845,23
	COSTA SUL	18	25127	54,94%	R\$ 134.458.023,71	46,75%	R\$ 5.351,14
	SEM REGIÃO	1	744	1,63%	R\$ 4.474.322,93	1,56%	R\$ 6.013,87
	TOTAL	42	45732	100,00%	R\$ 287.624.319,82	100,00%	R\$ 6.289,34

EXERCÍCIO	REGIÃO	QUANT. BAIROS	QUANT. IMÓVEIS	QUANT. IMÓVEIS (%)	LANÇADO (R\$)	LANÇADO (%)	MÉDIO LANÇADO (R\$)
2023	REGIÃO CENTRAL	19	13677	29,72%	R\$ 154.092.178,29	47,03%	R\$ 11.266,52
	COSTA NORTE	4	6313	13,72%	R\$ 15.012.919,44	4,58%	R\$ 2.378,10
	COSTA SUL	18	25323	55,02%	R\$ 153.714.252,57	46,91%	R\$ 6.070,14
	SEM REGIÃO	1	714	1,55%	R\$ 4.825.545,54	1,47%	R\$ 6.758,47
	TOTAL	42	46027	100,00%	R\$ 327.644.895,84	100,00%	R\$ 7.118,54

Fonte: Prefeitura de São Sebastião/SP.

Ao analisar os valores lançados percebe-se que a média de valor lançado anual para o Município no período foi R\$ 273.011.693,76 e que houve uma evolução de 3,58 % de 2019 para 2020, que permaneceu em uma crescente com apenas uma pequena variação, aumentando para 3,68% de 2020 para 2021. Em relação ao lançamento seguinte, de 2022 em relação a 2021, percebemos um salto de 11,08% que se manteve e ainda cresceu em 13,91% no lançamento do ano seguinte, considerando os lançamentos de 2022 para 2023.

Gráfico 1 | Evolução dos valores de IPTU lançados do Município entre 2019 e 2023.

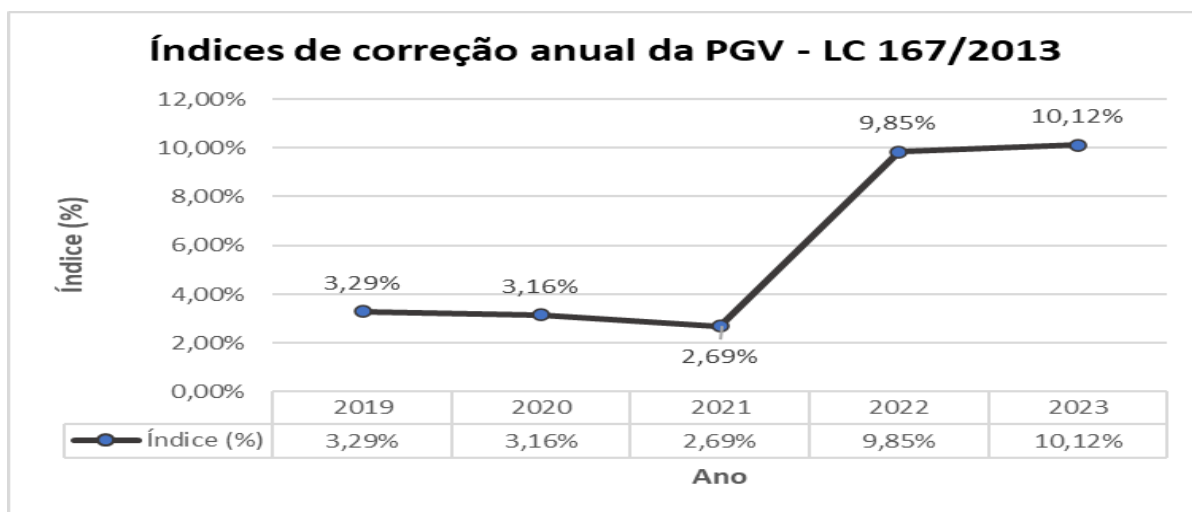


Fonte: Prefeitura de São Sebastião/SP. Elaboração própria.

Cabe uma ressalva em relação aos lançamentos realizados em 2023, que é o fato de que após a contratação de uma empresa para a prestação de serviços técnicos e especializados para implementação das ações do programa municipal de regularização fundiária, atualização dos cadastro territorial multifinalitário, pela Prefeitura de São Sebastião, no final do ano de 2022 houve a execução de um trabalho de comparação entre a soma das áreas construídas de cada imóvel de algumas regiões do município, obtidas por meio de imagens georreferenciadas, considerando os polígonos de edificações (projeções de edificação com a dedução das áreas ocupadas pelos beirais de forma automática) em relação as áreas constantes no cadastro imobiliário da prefeitura, de forma que os responsáveis tributários dos imóveis que tiveram aumento de área constatado, foram devidamente notificados para eventuais contestações, mas que após os devidos prazos legais, acabou por refletir no aumento de área de muitos imóveis, e consequentemente no aumento dos valores de IPTU lançados.

Não menos importante, devemos considerar a aplicação de índices de correção, que podem ter sido influenciados por uma variedade de fatores econômicos, políticos e sociais do país, mas que são de fundamental importância para analisarmos a evolução dos valores de IPTU no município. Ao verificar os Decretos Municipais publicados nos órgãos oficiais e disponíveis no Portal da Transparência do Município, foi possível constatar a evolução dos índices de atualização monetária anual que foram aplicados no período dos lançamentos sob estudo (de 2019 a 2023) na Planta Genérica de Valores Imobiliários, utilizada para calcular o IPTU no Município de São Sebastião, que se encontram em vigor conforme estabelecido pela Lei Complementar Municipal nº 167 de 2013.

Gráfico 2 | Evolução da aplicação dos índices de correção anual na PGV entre 2019 e 2013.



Fonte: Prefeitura de São Sebastião/SP. Elaboração própria.

Observa-se que nos três lançamentos realizados no período compreendido entre 2019 e 2021 a variação não teve um salto significativo, mantendo-se entre 2,69% e 3,29%. Já entre 2022 e 2023 houve um salto considerável nos percentuais aplicados, de forma que impactaram diretamente no aumento dos valores de IPTU lançados no município.

Ao consolidarmos os valores dos lançamentos de IPTU por região do Município de São Sebastião entre 2019 e 2023, observamos que a Região Central e a Costa Sul são os responsáveis pela maior fatia desses valores, com valores médios lançados bem acima do valor médio lançado na Costa Norte, evidenciando a desigualdade socioeconômica entre as regiões.

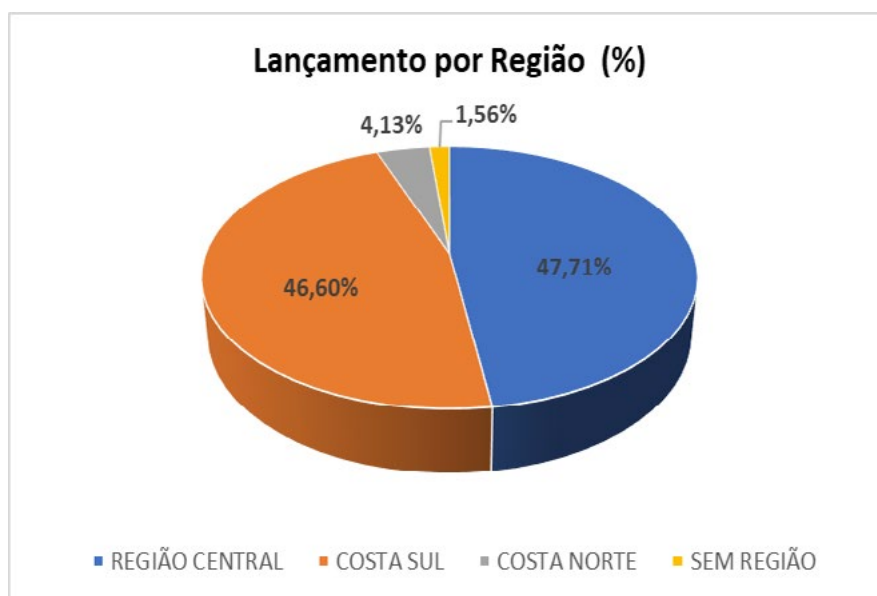
Tabela 2 | Valores consolidados de lançamentos de IPTU por região entre 2019 e 2023.

REGIÃO	LANÇADO (R\$)	LANÇADO (%)	MÉDIO LANÇADO (R\$)
REGIÃO CENTRAL	R\$ 651.243.589,95	47,71%	R\$ 9.586,14
COSTA SUL	R\$ 636.145.208,27	46,60%	R\$ 5.079,51
COSTA NORTE	R\$ 56.377.871,41	4,13%	R\$ 1.816,63
SEM REGIÃO	R\$ 21.291.799,18	1,56%	R\$ 5.628,94
TOTAL	R\$ 1.365.058.468,81	100,00%	R\$ 5.527,80

Fonte: Prefeitura de São Sebastião/SP.

A Região Central tem uma leve vantagem em relação a Costa Sul, representando 47,71% e 46,60% respectivamente, já a Costa Norte representa apenas 4,13%, e os imóveis que não possuem cadastros completos (Sem Região) representam apenas 1,56% do total lançado.

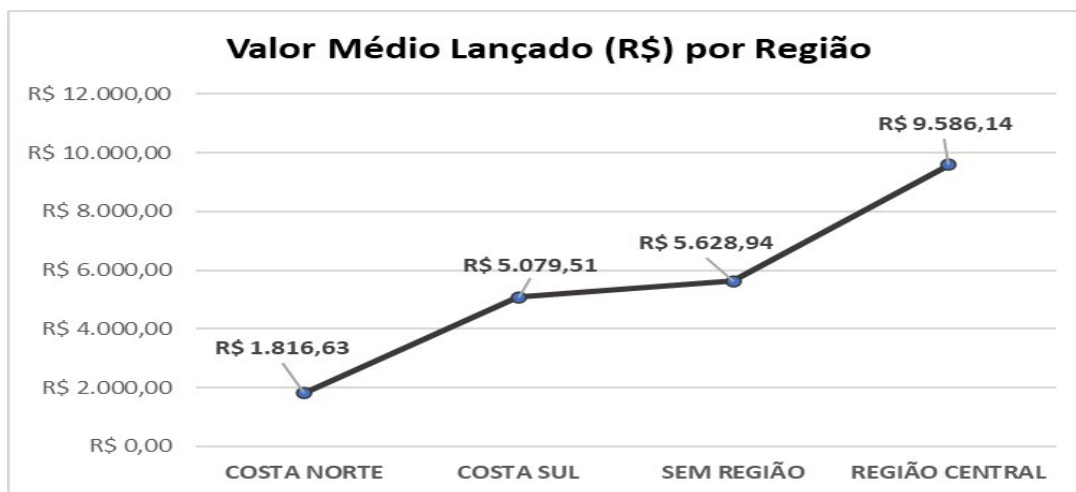
Gráfico 3 | Porcentagem dos valores consolidados de lançamentos de IPTU por região do Município de São Sebastião entre 2019 e 2023.



Fonte: Prefeitura de São Sebastião/SP. Elaboração própria.

Em relação ao valor médio lançado por região, é possível identificar que, a diferença entre a Região Central, que representou o maior valor (R\$ 9.586,14), e a Costa Norte (R\$ 1.816,63), que representou o menor valor é de R\$7.769,51, o que representa um percentual de 427,69%. A diferença entre a Costa Sul (R\$ 5.079,51) e a Costa Norte (R\$ 1.816,63) também é consideravelmente alta, de R\$3.262,88, que representa um percentual de 179,61%.

Gráfico 4 | Valor Médio Lançado por região do Município entre 2019 e 2023.



Fonte: Prefeitura de São Sebastião/SP. Elaboração própria.

Ao analisarmos um recorte dos lançamentos de IPTU por bairro no ano de 2023, é possível identificar que a Costa Sul possui a maior quantidade de imóveis constantes no cadastro imobiliário da Prefeitura, com 55,02% inscrições cadastrais, sendo que a Região Central possui 29,72%, a Costa Norte 13,72% e os imóveis que não possuem cadastro completo (Sem Região) representa 1,55%.

O destaque fica a cargo do bairro Porto Grande, pertencente a Região Central, que apesar de possuir apenas 954 imóveis, o que representa 2,07% de inscrições cadastrais do município, é o bairro que possui o maior valor lançado de IPTU, com R\$ 98.807169,19, o que representa 30,16% do total lançado, e faz com que o valor médio lançado seja R\$ 103.571,46, ou seja, muito acima dos bairros que o seguem nesse quesito.

Os próximos oito bairros que seguem a lista de maiores valores lançados, todos da Costa Sul, com destaque para Juquey, com R\$ 27.751.275,37 de IPTU lançado, representando 8,47% do total; e Maresias na sequência com R\$ 27.246.460,01 de IPTU lançado e 8,32% do total.

Tabela 3 | Valores de lançamentos de IPTU de 2023 do Município de São Sebastião por bairro.

#	BAIRRO	REGIÃO	QUANT. IMÓVEIS	QUANT. IMÓVEIS (%)	LANÇADO (R\$)	LANÇADO (%)	MÉDIO LANÇADO (R\$)
1	Porto Grande	REGIÃO CENTRAL	954	2,07%	R\$ 98.807.169,19	30,16%	R\$ 103.571,46
2	Juquey	COSTA SUL	2742	5,96%	R\$ 27.751.275,37	8,47%	R\$ 10.120,82
3	Maresias	COSTA SUL	3317	7,21%	R\$ 27.246.460,01	8,32%	R\$ 8.214,19
4	Baleia	COSTA SUL	990	2,15%	R\$ 17.653.268,57	5,39%	R\$ 17.831,58
5	Camburi	COSTA SUL	1681	3,65%	R\$ 15.727.328,55	4,80%	R\$ 9.355,94
6	Boiçucanga	COSTA SUL	2627	5,71%	R\$ 14.153.833,49	4,32%	R\$ 5.387,83
7	Barra do Uma	COSTA SUL	1318	2,86%	R\$ 11.757.378,15	3,59%	R\$ 8.920,62
8	Boracéia	COSTA SUL	3985	8,66%	R\$ 8.386.396,16	2,56%	R\$ 2.104,49
9	Barequeçaba	REGIÃO CENTRAL	1454	3,16%	R\$ 8.055.283,92	2,46%	R\$ 5.540,09
10	Barra do Sahy	COSTA SUL	893	1,94%	R\$ 7.795.778,67	2,38%	R\$ 8.729,88
11	Guaecá	REGIÃO CENTRAL	802	1,74%	R\$ 7.661.786,23	2,34%	R\$ 9.553,35
12	Juréia	COSTA SUL	5363	11,65%	R\$ 6.698.598,71	2,04%	R\$ 1.249,04
13	São Francisco da Praia	REGIÃO CENTRAL	1702	3,70%	R\$ 5.964.719,87	1,82%	R\$ 3.504,54
14	Toque-Toque Pequeno	COSTA SUL	647	1,41%	R\$ 5.938.531,90	1,81%	R\$ 9.178,57
15	Portal da Olaria	REGIÃO CENTRAL	674	1,46%	R\$ 4.839.908,44	1,48%	R\$ 7.180,87
16	Bairro Não Cadastrado	SEM REGIÃO	714	1,55%	R\$ 4.825.545,54	1,47%	R\$ 6.758,47
17	Canto do Mar	COSTA NORTE	1843	4,00%	R\$ 4.761.052,40	1,45%	R\$ 2.583,32
18	Centro	REGIÃO CENTRAL	866	1,88%	R\$ 4.686.870,25	1,43%	R\$ 5.412,09
19	Pontal da Cruz	REGIÃO CENTRAL	1434	3,12%	R\$ 4.521.522,92	1,38%	R\$ 3.153,08
20	Jaraguá	COSTA NORTE	2744	5,96%	R\$ 4.047.326,81	1,24%	R\$ 1.474,97
21	Paúba	COSTA SUL	470	1,02%	R\$ 3.989.652,53	1,22%	R\$ 8.488,62
22	Cigarras	COSTA NORTE	600	1,30%	R\$ 3.819.575,71	1,17%	R\$ 6.365,96
23	Topolândia	REGIÃO CENTRAL	1078	2,34%	R\$ 3.779.638,10	1,15%	R\$ 3.506,16
24	Vila Amélia	REGIÃO CENTRAL	799	1,74%	R\$ 2.938.289,99	0,90%	R\$ 3.677,46
25	Itatinga	REGIÃO CENTRAL	1566	3,40%	R\$ 2.649.639,79	0,81%	R\$ 1.691,98
26	Enseada	COSTA NORTE	1126	2,45%	R\$ 2.384.964,52	0,73%	R\$ 2.118,09
27	Santiago	COSTA SUL	113	0,25%	R\$ 2.079.907,65	0,63%	R\$ 18.406,26
28	Toque-Toque Grande	REGIÃO CENTRAL	202	0,44%	R\$ 1.911.627,54	0,58%	R\$ 9.463,50
29	Sertão do Camburi	COSTA SUL	776	1,69%	R\$ 1.780.690,25	0,54%	R\$ 2.294,70
30	Varadouro	REGIÃO CENTRAL	380	0,83%	R\$ 1.453.190,18	0,44%	R\$ 3.824,18
31	Reserva du Moullin	REGIÃO CENTRAL	233	0,51%	R\$ 1.418.402,59	0,43%	R\$ 6.087,56
32	Praia do Arrastão	REGIÃO CENTRAL	212	0,46%	R\$ 1.309.707,67	0,40%	R\$ 6.177,87
33	Engenho	COSTA SUL	120	0,26%	R\$ 1.159.608,07	0,35%	R\$ 9.663,40
34	Sertão do Juquehy	COSTA SUL	179	0,39%	R\$ 1.114.997,12	0,34%	R\$ 6.229,03
35	Industrial	REGIÃO CENTRAL	145	0,32%	R\$ 1.101.570,13	0,34%	R\$ 7.597,04
36	Morro do Abrigo	REGIÃO CENTRAL	649	1,41%	R\$ 1.035.934,25	0,32%	R\$ 1.596,20
37	Praia Deserta	REGIÃO CENTRAL	175	0,38%	R\$ 820.017,81	0,25%	R\$ 4.685,82
38	Pitangueiras	REGIÃO CENTRAL	24	0,05%	R\$ 671.206,63	0,20%	R\$ 27.966,94
39	Olaria	REGIÃO CENTRAL	328	0,71%	R\$ 465.692,79	0,14%	R\$ 1.419,80
40	Abras do Uma	COSTA SUL	73	0,16%	R\$ 420.890,35	0,13%	R\$ 5.765,62
41	Calhetas	COSTA SUL	17	0,04%	R\$ 40.001,47	0,01%	R\$ 2.353,03
42	Sertão do Piavu	COSTA SUL	12	0,03%	R\$ 19.655,55	0,01%	R\$ 1.637,96
			46.027		R\$ 327.644.895,84	100%	R\$ 8.829,58

Fonte: Prefeitura de São Sebastião/SP.

COMO OS VALORES DE IPTU DA PETROBRAS IMPACTAM NA REGIÃO CENTRAL DO MUNICÍPIO

A pessoa jurídica Petróleo Brasileiro S/A Petrobras é a responsável pelo Terminal Marítimo Almirante Barroso, denominado Terminal de São Sebastião (TA-SSE), dividido em cinco inscrições cadastrais, cujas instalações estão localizadas no bairro Porto Grande e ocupa uma área de 1.892.819,84m², compreendida em um perímetro de cerca de 7.250m e cortado por ruas e avenidas com extensão aproximada de 13.000m. Possui também 800.000m² de bacias de contenção dos tanques de petróleo, 17.832,35m² de edificações e 350.000m² de área verde (Petrobras, 2017).

Conforme as regras vigentes no Município de São Sebastião, sobretudo no Código Tributário do Município, estabelecido pela Lei Municipal nº 1.317 de 1998, a alíquota adotada para a base de cálculo para edificações do tipo especial (quando o imóvel for destinado à exploração de atividades econômicas de transporte, armazenamento e comércio atacadista de biocombustíveis ou de hidrocarbonetos sólidos, líquidos ou gasosos) é de 4%, o que faz com que o valor lançado para essas inscrições em 2023 chegasse na casa dos R\$ 93.802.339,07.

Tabela 4 | Valores de lançamentos de IPTU dos imóveis da Petrobras no bairro do Porto Grande no Município de São Sebastião em 2023.

IMÓVEL DA PETROBRAS	TERRENO TOTAL (M ²)	VALOR
1	233.971,10	R\$ 39.663.078,56
2	641.555,40	R\$ 28.333.807,32
3	461.668,30	R\$ 20.994.486,77
4	534.428,10	R\$ 3.873.849,22
5	21.196,94	R\$ 937.117,20
	1.892.819,84	R\$ 93.802.339,07

Fonte: Prefeitura de São Sebastião/SP.

Ao confrontarmos as informações do bairro do Porto Grande com as inscrições cadastrais pertencentes a Petrobras, observamos que estes representam um percentual de 94,93% do total lançado no bairro e 28,63% do total lançado no município.

Tabela 5 | Valores de lançamentos de IPTU dos imóveis da Petrobras no bairro do Porto Grande no Município de São Sebastião em 2023.

CONTRIBUINTE(S)	QUANT. IMÓVEIS	LANÇADO (R\$)	MÉDIO LANÇADO (R\$)
Porto Grande	954	R\$ 98.807.169,19	R\$ 103.571,46
Petrobras	5	R\$ 93.802.339,07	R\$ 18.760.467,81
DIFERENÇA	949	R\$ 5.004.830,12	R\$ 5.273,79

Fonte: Prefeitura de São Sebastião/SP.

ARRECAÇÃO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)

A tabela 6 representa a arrecadação das receitas correntes totais e a das receitas de IPTU do Município de São Sebastião dos últimos onze anos, de 2013 a 2023, conforme dados extraídos do Portal da Transparência do Município.

Cabe ressaltar que os dados se referem a arrecadação durante o ano-exercício, compreendido entre o primeiro dia de janeiro e o último ano de dezembro de cada ano, mas não necessariamente referem-se aos impostos lançados naquele respectivo ano-exercício, podendo ter sido arrecadado valores referentes lançamentos realizados nos anos anteriores.

Tabela 6 | Arrecadação de Receitas Correntes e de IPTU de 2013 a 2023

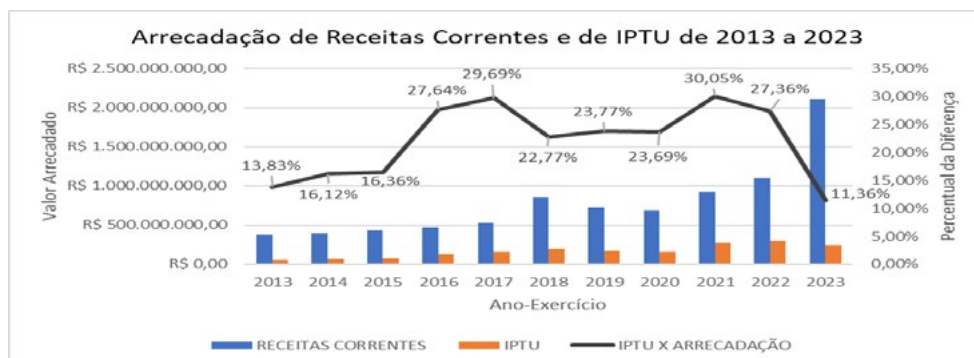
Ano-Exercício	Receitas Correntes	IPTU	Diferença Arrecadação de Receitas x IPTU (%)
2013	R\$ 379.702.237,88	R\$ 52.516.465,00	13,83%
2014	R\$ 391.466.007,64	R\$ 63.109.542,27	16,12%
2015	R\$ 430.136.668,93	R\$ 70.353.238,77	16,36%
2016	R\$ 473.219.218,00	R\$ 130.810.155,88	27,64%
2017	R\$ 527.082.298,87	R\$ 156.510.893,02	29,69%
2018	R\$ 855.785.310,65	R\$ 194.889.539,49	22,77%
2019	R\$ 723.645.983,59	R\$ 172.026.836,02	23,77%
2020	R\$ 687.335.514,73	R\$ 162.804.910,09	23,69%
2021	R\$ 919.207.654,40	R\$ 276.251.831,09	30,05%
2022	R\$ 1.100.900.867,75	R\$ 301.186.384,30	27,36%
2023	R\$ 2.107.036.593,08	R\$ 239.373.682,07	11,36%
Total	R\$ 8.595.518.355,52	R\$ 1.819.833.478,00	

Fonte: Portal da Transparência Pública de São Sebastião².

2 Disponível em <https://www.saosebastiao.sp.gov.br/transparencia.asp>

O gráfico 5 apresenta a curva percentual da diferença dos da arrecadação das receitas correntes totais e a das receitas de IPTU do Município de São Sebastião no período sob análise.

Gráfico 5 | Valor da Arrecadação das receitas correntes e de IPTU de 2013 a 2023.



Fonte: Portal da Transparência Pública de São Sebastião. Elaboração própria.

O IPTU representou ao longo dos 11 anos-exercícios sob análise, uma média de 22,06% da arrecadação das receitas correntes para o Município, sendo que no ano de 2023 teve o menor percentual, com apenas 11,36%; e no ano de 2021 foi o maior percentual, com 30,05%.

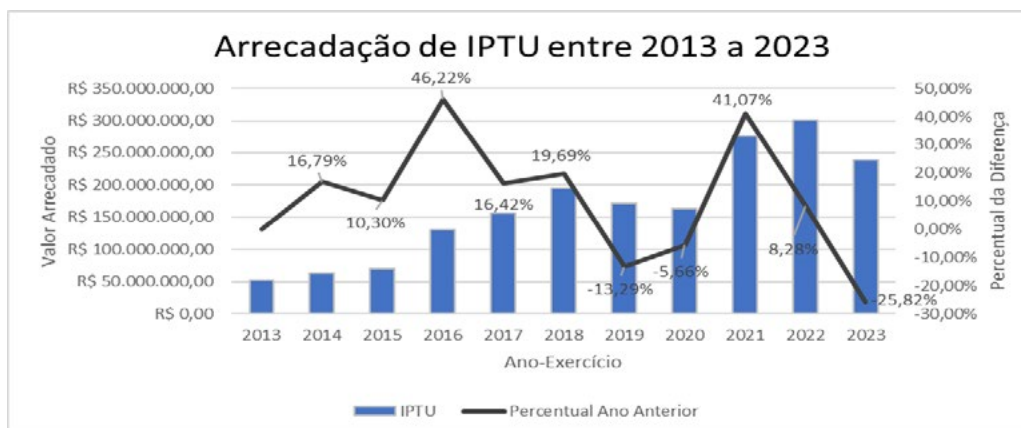
Se considerarmos a soma dos valores arrecadados no período sob análise temos a média de arrecadação anual de R\$ 165.439.407,09, o que representa um estável volume de arrecadação de receitas próprias para o município, que viabilizaria a possibilidade de um planejamento econômico-financeiro de investimentos da máquina pública municipal, especialmente em infraestrutura urbana. A tabela 7 demonstra a diferença de percentual da arrecadação das receitas de IPTU do Município nos últimos onze anos, de 2013 a 2023, em relação aos anos anteriores, sendo que o gráfico 6 apresenta os mesmos dados em formato de gráfico.

Tabela 7 | Arrecadação de IPTU de 2013 a 2023.

Ano-Exercício	IPTU	Diferença Ano Atual x Ano Anterior (%)
2013	R\$ 52.516.465,00	
2014	R\$ 63.109.542,27	16,79%
2015	R\$ 70.353.238,77	10,30%
2016	R\$ 130.810.155,88	46,22%
2017	R\$ 156.510.893,02	16,42%
2018	R\$ 194.889.539,49	19,69%
2019	R\$ 172.026.836,02	-13,29%
2020	R\$ 162.804.910,09	-5,66%
2021	R\$ 276.251.831,09	41,07%
2022	R\$ 301.186.384,30	8,28%
2023	R\$ 239.373.682,07	-25,82%
Total	R\$ 1.819.833.478,00	

Fonte: Portal da Transparência Pública de São Sebastião

Gráfico 6 | Diferença da Arrecadação de IPTU entre os anos-exercícios de 2013 a 2023.



Fonte: Portal da Transparência Pública de São Sebastião

No quadro apresentado, é possível constatar que no ano de 2013 a prefeitura arrecadou R\$ 52.516.465,00, tendo um aumento gradual de 16,79% em 2014 e 10,30% em 2015, já de 2015 para 2016 a arrecadação teve um salto significativo, saindo de R\$ 70.353.238,77 em 2015 para R\$ 130.810.155,88 em 2016, o que representa um percentual de 46,22%.

Nos anos de 2017 e 2018, ainda houve um aumento gradual, de 16,79% e 19,69%, que não se repetiu nos dois próximos anos, de forma que em 2019 teve uma redução de -13,29% em relação a arrecadação de 2018, e em 2020 em relação a 2019 a diferença foi de -5,66%.

Em 2021, ocorreu algo semelhante ao ano-Exercício 2016, em que houve um grande salto na arrecadação do IPTU, mas dessa vez o aumento foi de 41,07%, mas se estabilizou em 2022, representando um aumento de 8,28% e uma queda de -25,82% em 2023.

É possível ainda constatar que houve um aumento significativo na arrecadação do IPTU no município na última década, sendo que no ano de 2013 a prefeitura arrecadou R\$ 52.516.465,00 saltando para R\$ 239.373.682,07 em 2023, o que representou um aumento de 355,81%. Com base na análise dos dados referentes aos lançamentos fornecidos pelo Departamento de Receita e os dados de arrecadação extraídos do Portal da Transparência do Município, evidencia-se que os valores das receitas de lançamento e os de arrecadação do IPTU são desiguais em todos os anos.

Gráfico 7 | Evolução dos valores Lançados x Arrecadados entre 2019 e 2023.



Fonte: Prefeitura de São Sebastião e Portal da Transparência Pública de São Sebastião

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados obtidos evidenciam que apesar dos valores das receitas de lançamento e os de arrecadação do IPTU serem desiguais em todos os anos, as receitas arrecadadas do IPTU dos últimos onze anos vêm aumentando progressivamente, de forma que, ao analisarmos a média de arrecadação anual, observamos que ela representa um volume de receitas próprias considerável e estável para o município. Isso viabiliza a oportunidade de se realizar um planejamento econômico-financeiro para investimentos de médio e longo prazo na infraestrutura urbana por parte da administração pública municipal.

Conclui-se, a partir deste estudo, a imperatividade de políticas públicas fundamentadas na inclusão social, econômica e territorial, com o objetivo de dirimir as consequências do modelo segregador presente em diversas áreas do município, com a presença de ocupações irregulares, que muitas vezes não possuem inscrição cadastral, e conseqüentemente não geram arrecadação ao município, e que resulta na concentração das classes sociais mais baixas em áreas desprovidas de infraestrutura adequada e com escassez de equipamentos públicos. Tais políticas implicam em uma abordagem de gestão urbana que priorize o desenvolvimento, incorporando aspectos de inclusão social e sustentabilidade econômica e social. A produção de conhecimento sobre a realidade do Litoral Norte do Estado de São Paulo é essencial para embasar a atuação da gestão pública diante dos desafios decorrentes da interação entre crescimento econômico, populacional e configuração do território.

Sugere-se, para continuidade da pesquisa, que se faça um levantamento sobre as causas das inadimplências, propõem-se fazer um estudo entre as quatro cidades do Litoral Norte do estado de São Paulo, para fazer uma comparação das receitas do IPTU, fazendo assim uma análise mais precisa na região sobre o assunto abordado.

REFERÊNCIAS

BIRD, R. M.; SLACK, E. **An approach to metropolitan governance and finance. Environment and Planning C: Government and Policy**, v. 25, n. 5, p. 729-755, 2007.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 31 jan. 2024.

BRASIL. **Lei nº 5.172**, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Código Tributário Nacional. Brasília: Congresso Nacional. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm>. Acesso em: 31 jan. 2024.

CARNEIRO, C. **Impostos Federais, Estaduais E Municipais**. Editora Saraiva, p.98-99 2019. 9788553612123. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553612123/>>. Acesso em: 10 jan. 2024.

CARVALHO JÚNIOR, Pedro Humberto Bruno de. **Panorama do IPTU: um retrato da administração tributária em 53 cidades selecionadas**. Texto para discussão nº. 2419 do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA. Rio de Janeiro, outubro de 2018.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **IBGE Cidades, 2021**. Dados de 2010. Disponível em <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-sebastiao/panorama>>. Acesso em 30/01/2024.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico brasileiro 2010**. Brasília, 2011.

INSTITUTO PÓLIS. **Resumo executivo de São Sebastião - litoral sustentável – desenvolvimento com inclusão social**. Ano: 2013. 23 páginas. Disponível em: <<https://polis.org.br/wp-content/uploads/2020/03/Resumo-Executivo-SAO-SEBASTIAO-Litoral-Sustentavel.pdf>>. Acesso em 30/01/2024.

J. DELFINO SÁ, C. A. M. T. CAVALCANTE, R. de A. KALID, e U. de A. MALVEIRA. **Um modelo de otimização para alíquotas do IPTU socialmente mais justas**. Rev. Adm. Pública, vol. 47, nº 1, p. 105–132, jan. 2013.

MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário**. 30ª edição, revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Malheiros Editores LTDA, 2009.

MCCLUSKEY, W. J.; PLIMMER F. A. S. **Property taxation for developing economies. Copenhagen: FIG Report**, 2016. (FIG Publication, n. 67).

MCGUIRE, T. J. **Alternatives to property taxation for local government**. In: OATES, W. E. (Ed.). Property taxation and local government finance: essays in honour of C. Lowell Harris. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2001.

MMA – Ministério do Meio Ambiente, Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. - **Projeto Orla: plano de gestão integrada da orla marítima do município de São Sebastião - SP**. Brasília. 88p. 2006b. Disponível em: <http://www.mma.gov.br/estruturas/orla/_arquivos/11_04122008110636.pdf>. Acesso em 30/01/2024.

PETER, P. B; ISQUIERDO, A. M. C; PAZINATO, L. F. H. **O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) e suas progressividades: breve análise sobre a possibilidade de realização da justiça social**. JURIS, Rio Grande, v. 23: p.

183-209, 2015. Disponível em: <<https://periodicos.furg.br/juris/article/view/6329>>. Último acesso: 10/01/2024.

PETROBRAS. **Projeto de Avaliação de Impactos Cumulativos - PAIC / Relatório Final de Avaliação de Impactos Cumulativos**. Março 2021. Disponível em: <<https://comunicabaciadesantos.petrobras.com.br/projeto-de-avaliacao-de-impactos-cumulativos-paic->>. Acesso em 30/01/2024.

PETROBRAS. **Plano de Emergência Individual – PEI Terminal de São Sebastião – T/SSE 2017**. Página 1 de 66. Data: 01/09/2017.

SÃO PAULO. **Lei complementar estadual nº 1.166**, de 9 de janeiro de 2012. Cria a região metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, e dá providências correlatas. Diário Oficial do Estado de São Paulo: Seção I – Poder Executivo, São Paulo, SP, p. 1, 10 jan. 2012.

SÃO SEBASTIÃO (Município). Plano Diretor Municipal. **Lei Complementar Municipal nº 263 de 2021**. Disponível em <<https://www.saosebastiao.sp.gov.br/sistemas/oficialdocs/arquivos/24210263.pdf>>. Acesso em 30/01/2024.

SÃO SEBASTIÃO (Município). **Lei Municipal nº 225**, DE 03/05/1978 - Uso e Ocupação do Solo Costa Norte.

SÃO SEBASTIÃO (Município). **Lei Municipal nº 561**, DE 03/12/1987 - Lei de parcelamento e uso do solo da Costa Sul.

SÃO SEBASTIÃO (Município). **Lei Municipal nº 1.317 de 1998**. Institui o novo Código Tributário do município de São Sebastião.

SÃO SEBASTIÃO (Município). **Lei Complementar Municipal nº 167 de 2013**. “Altera a Lei n.º 1.317/98 e atualiza a listagem de valores para o efeito de cálculo do IPTU.”

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

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



UNITAU
Universidade de Taubaté