

# Dinâmicas macrometropolitanas em cidades de médio porte: análise da expansão em Atibaia/SP

## Macrometropolitan dynamics in medium-sized cities: analysis of urban expansion in Atibaia/SP

## Dinámicas macrometropolitanas en ciudades de tamaño medio: análisis de la expansión urbana en Atibaia/SP

*Anderson Dias de Almeida Proença, doutor em urbanismo pela Pontifícia Universidade Católica de Campinas, docente no Departamento Acadêmico de Arquitetura e Urbanismo e Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Governança Pública na Universidade Tecnológica Federal do Paraná.  
E-mail: aproenca@utfpr.edu.br*  <https://orcid.org/0000-0002-6187-5375>

*Mirella Camara Carrilho, arquiteta e urbanista pela Universidade Tecnológica Federal do Paraná.  
E-mail: mirellaccarrilho@gmail.com*  <https://orcid.org/0009-0009-3338-1288>

**Para citar este artigo:** PROENÇA, A. D. de A.; CARRILHO, M. C. Dinâmicas macrometropolitanas em cidades de médio porte: análise da expansão urbana em Atibaia/SP. *Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo*, São Paulo, v. 25, n. 2, p. 33-49, 2025.

DOI 10.5935/cadernospes.v25n2p33-49

**Submissão:** 2025-03-24

**Aceite:** 2025-05-08



Este artigo está licenciado com uma Licença Creative Commons Atribuição-NãoComercial 4.0 Internacional

## Resumo

Este trabalho analisa a expansão urbana de Atibaia/SP tendo como referencial a inserção de uma cidade de médio porte no contexto de especialização socioeconômica própria ao paradigma de cidade-região da Macrometrópole Paulista. Tem como objetivo central compreender como as dinâmicas territoriais em escala macrometropolitana impactam na expansão do tecido urbano recente da cidade. A partir da compreensão do papel de Atibaia como um dos principais destinos de turismo rural e natural e, consequentemente, de atuação do mercado imobiliário macrometropolitano de segundas residências, produziu-se uma análise morfológica sobre o crescimento do tecido urbano do município entre as décadas de 2000 e 2020. A metodologia do trabalho baseou-se na interpretação de imagens aéreas temporais no período indicado, a partir da qual se extraíram dados quantitativos e qualitativos da expansão urbana na cidade, bem como no levantamento de dados demográficos e de renda da população. Os resultados da pesquisa indicaram crescimento de área urbanizada muito maior do que a da população residente no município nesse período, além de uma preponderância das tipologias de loteamentos e condomínios fechados de alta renda destinados a um público de alto poder aquisitivo. Dessa forma, contribui com os estudos urbanos e regionais críticos à urbanização espacialmente espraiada, segregada, monofuncional e privativa, que compromete remanescentes naturais e áreas de produção rural tradicional para a expansão de núcleos urbanos de pouca relevância socioespacial.

**Palavras-chave:** Atibaia; Condomínios fechados; Cidade-região; Macrometrópole Paulista; Urbanização dispersa e fragmentada.

## Abstract

This work analyzes the recent urban expansion in Atibaia/SP, understood as a medium-sized city within the context of the city-region paradigm of the São Paulo Macrometropolis. Based on the understanding of Atibaia's role as one of the main destinations for rural and natural tourism and, consequently, of the real estate market for second homes in Macrometropolis, a morphological analysis was produced on the growth of the city's urban fabric between the 2000s and 2020s. The methodology of the work was based on the interpretation of temporal aerial images in the indicated period, from which quantitative and qualitative data on the city's urban expansion were extracted, as well as on the survey of demographic and income data of the population. The results of the research indicated a growth in the urbanized area much greater than that of the resident population in the city during this period, in addition to a preponderance of the typologies of high-income subdivisions and gated communities aimed at high-income individuals. In this way, this work intends to contribute to the critical urban and regional studies of urban sprawl, segregated, monofunctional and private urbanization, which compromises natural remnants and areas of traditional rural production for the expansion of urban centers of little socio-spatial relevance.

**Keywords:** Atibaia; Gated communities; City-region; São Paulo Macrometropolis; Urban sprawling.



## Resumen

Este artículo analiza la reciente expansión urbana en Atibaia/SP, entendida como una ciudad de tamaño medio inserta en el contexto del paradigma de ciudad-región de la Macrometrópolis Paulista. A partir de la comprensión del papel de Atibaia como uno de los principales destinos del turismo rural y natural y, en consecuencia, del mercado inmobiliario macrometropolitano de segundas residencias, se produjo un análisis morfológico sobre el crecimiento del tejido urbano del municipio entre las décadas de 2000 y 2020. La metodología del trabajo se basó en la interpretación de imágenes aéreas temporales en el período indicado, de las cuales se extrajeron datos cuantitativos y cualitativos sobre la expansión urbana en la ciudad, así como en el levantamiento de datos demográficos y de renta de la población. Los resultados de la investigación indicaron un crecimiento del área urbanizada mucho más grande al de la población residente en el municipio durante este periodo, además de una preponderancia de tipos urbanos condominales cerrados y dirigidos a la población de altos ingresos. De esta manera, este trabajo contribuye a los estudios urbanos y regionales críticos a la urbanización espacialmente dispersa, segregada, monofuncional y privada, que compromete remanentes naturales y áreas de producción rural tradicional para la expansión de centros urbanos de poca relevancia socioespacial.

**Palabras clave:** Atibaia; Urbanizaciones cerradas; Ciudad-región; Macrometrópolis paulista; Urbanización dispersa y fragmentada.

## INTRODUÇÃO

**D**esde meados do século XX vem se constatando uma mudança de paradigma na urbanização latino-americana em que se produz um crescimento urbano disperso e fragmentado caracterizado pela extensão do meio urbano no espaço regional através de morfologias de baixa densidade construtiva (Guevara, 2015; Martner, 2014; Moura, 2012). Entretanto, essa tendência predominante de unificação e homogeneização territorial decorrente do aprofundamento do atual estágio de globalização não engendram um “território des-regionalizado”; pelo contrário, acaba por dilatar ainda mais as tradicionais desigualdades regionais ao induzir a concentração econômica em determinados pontos do território que, de modo geral, historicamente comandam o processo territorial de expansão econômica (Haesbaert, 2010).

As tendências de organização territorial urbana foram acompanhadas de mudanças conceituais de planejamento urbano e regional que, no caso de São Paulo, representou a passagem de uma visão territorial centrada em polos regionais de desenvolvimento (Cordovil; Cestaro, 2016) para a criação da Macrometrópole Paulista (MMP), território de intensas interações espaciais entre diferentes regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e cidades de menor porte, e que parecia mais adaptado às políticas econômicas neoliberais que começavam a vigorar no momento. Nesse novo paradigma, nota-se um processo



de concentração de desenvolvimento tecnológico e científico nas porções cujas infraestruturas estão mais diretamente vinculadas à cadeia produtiva, seja nos locais onde se concentram estruturas produtivas, ou ao longo dos principais eixos de circulação de mercadorias. Assim, configura-se uma “região ganhadora”, reforçando a segregação socioespacial em relação às porções mais afastadas dessa logística metropolitana (Tavares, 2020).

O conceito de MMP veio, portanto, a constatar e criar uma figura de planejamento territorial para um território caracterizado pela conurbação física e funcional entre diferentes regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões. Cabe destacar que a MMP, por sua vez, não se configura como uma “metrópole” maior, mas sim como uma nova forma de organização de um território a partir da intensificação das inter-relações entre cidades e regiões de distintos portes e perfis socioeconômicos (Lencioni, 2004). Segundo definição do antigo e extinto instituto de planejamento regional do Estado, a Emplasa, a MMP foi concebida

[...] não apenas como um ente físico-espacial, geográfico ou econômico, mas, também, como uma construção geopolítica, na medida em que compõe um território cuja configuração é baseada em critérios e conceitos técnicos incorporados pelo governo do Estado (Emplasa, 2015, p. 22).

O sistema de fluxos e as infraestruturas de circulação ganharam destaque como elementos de organização espacial desta rede urbano-regional, simultaneamente integrando e especializando cidades e regiões de diferentes características e vocações sociais, econômicas e culturais. Mesmo cidades de pequeno e médio porte que não apresentam conurbação física com as vizinhas passaram a representar algum papel na conjuntura macrometropolitana, expresso em atividades como, por exemplo, turística cultural ou natural, indústria agrícola tecnológica, ou no crescimento de núcleos de segunda residência (Proença; Santos Júnior, 2019).

Uma das principais particularidades percebidas no contexto macrometropolitano é um aumento notável nas dinâmicas de migração populacional em contexto inter-regional – entre as distintas regiões da MMP –, superando as tradicionais migrações internas das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas – do centro para a periferia de uma mesma região. Para Pasternak e Bógus (2019), o aumento da migração entre as regiões da macrometrópole esteve relacionado à procura por terrenos com preços mais baixos, localidades mais acessíveis em relação ao transporte regional e à facilidade de acesso aos centros de consumo, serviços e lazer. Esse dado representa um aumento da pendularidade entre as regiões que compõem a macrometrópole, o que por sua vez significa o dinamismo de municípios com os mais variados portes e vocações socioeconômicas.

Um dos fenômenos atrelados a esse cenário é o aquecimento do mercado fundiário e imobiliário de perfil metropolitano em cidades de pequeno e médio porte, mesmo as que não estão diretamente inseridas em um perímetro de



região metropolitana. A produção urbana tende a repetir padrões morfológicos e tipologias construtivas típicas da metrópole, visando atingir tanto um público-alvo que busca segunda residência de fins de semana quanto os que buscam um contexto urbano mais “sereno”, mas com fácil acesso aos serviços e trabalhos oferecidos pela macrometrópole.

Como aponta Arrais (2014), houve, nas últimas décadas, um crescimento exponencial do mercado imobiliário de segundas residências em diversas metrópoles do país, com notável destaque para a região metropolitana de São Paulo e entorno. O autor discute também os efeitos negativos desse processo, que atende exclusivamente aos interesses econômicos dos agentes imobiliários. Também se verifica uma tendência à fragmentação espacial e cultural dos municípios de pequeno e médio porte alvos dessa especulação imobiliária, acarretando também em um aumento exponencial no valor da terra, imóveis e serviços para além da realidade socioeconômica da população local (Arrais, 2014).

Em cidades de menor porte no interior do contexto macrometropolitano, a ambiência e as paisagens rurais ou naturais são cooptadas pelo mercado para a construção de loteamentos de chácaras e condomínios fechados de imensas áreas, altamente onerosos para o poder público, e destino de moradia de pouquíssimas pessoas. A atuação do Estado é central na legitimação desse modelo de urbanização a partir, especialmente, do aumento desenfreado do perímetro urbano a fim de estimular investimentos imobiliários em novas frentes de expansão urbana (Bernardini, 2014). Reforça-se assim um modelo de cidade espraiada e dispersa, com altos custos de instalação e gestão de infraestrutura e serviços públicos e com baixa qualidade e utilização dos espaços urbanos públicos (Leonelli, *et al.*, 2019).

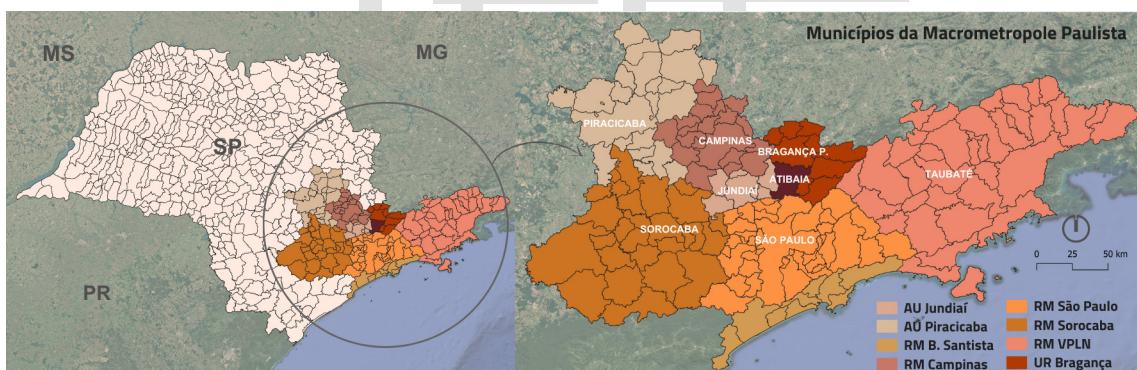
Para se analisar os impactos e relações entre uma recente expansão urbana de núcleos dispersos e fragmentados, vinculados a uma dinâmica socioeconômica tipicamente macrometropolitana, realizou-se um levantamento histórico da evolução da mancha urbana de Atibaia, com base em dados primários disponibilizados pela prefeitura e governo estadual, e em estudos realizados por outros autores sobre o histórico urbano do município. Trabalhou-se com metodologias de morfologia urbana para apontar os principais elementos indutores de expansão, e para classificar as tipologias de ocupação urbana segundo parâmetros de densidade e forma de ocupação (loteamentos tradicionais ou condomínios fechados), que por sua vez também contou com levantamentos em produtos comerciais de agentes imobiliários e de promotores de turismo para melhor compreensão da natureza dos núcleos urbanos identificados. Trabalhou-se ainda com dados das pesquisas censitárias de 2010 e 2022 de demografia e renda que, cruzados com a classificação morfológica, possibilitaram analisar as tendências de urbanização na cidade.



## CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA E URBANA DE ATIBAIA/SP

O município de Atibaia conta atualmente com 158.647 habitantes (IBGE, 2022), e está localizado no interior do estado de São Paulo, distante 67 km de São Paulo, 60 km de Campinas, 90 km de São José dos Campos, 160 km de Sorocaba e 134 km de Santos. Pertence atualmente à Microrregião Bragantina (Emplasa, 2012), parte da Macrometrópole Paulista, e faz fronteira ao norte com o município de Bragança Paulista, ao sul com os municípios de Franco da Rocha, Mairiporã e Francisco Morato, a leste com os municípios de Piracaia, Nazaré Paulista e Bom Jesus dos Perdões, e a oeste com os municípios de Jarinu e Campo Limpo Paulista.

A cidade, que foi fundada em 1665 em um eixo de expansão da ocupação territorial durante o período colonial, fez parte da rota de bandeirantes entre São Paulo e as regiões de mineração que viriam a conformar o território de Minas Gerais, e apresentou um crescimento urbano mais notável apenas a partir da década de 1950, com maior aceleração a partir dos anos 1970. Conta em seu território com a presença de duas rodovias de importante fluxo regional e nacional: a rod. Dom Pedro I (SP – 065), que liga o município de Campinas/SP ao Vale do Paraíba (município de Jacareí/SP), e a rod. Fernão Dias (BR-381), que liga a cidade de São Paulo/SP a Belo Horizonte/MG.



*Figura 1: Localização do município de Atibaia.*

*Fonte: Elaborada pelos autores, outubro/2024.*

De acordo com Passos (2013), os primeiros indícios mais notáveis de expansão urbana datam da década de 1950 com a implantação de loteamentos de chácaras de veraneio destinadas principalmente à população de alta renda das regiões vizinhas e da capital paulista. Já entre as décadas de 1970 e 1980, a cidade passou por um período de maior aceleração de expansão urbana a partir de novos núcleos urbanos atrelados à consolidação da rod. Fernão Dias, levando a um crescimento da taxa de urbanização que era de 39% no início da década de 1950 para 84% no início da década de 1980. Esse período foi caracterizado pela formação de bairros residenciais de lotes com grandes áreas, atraindo ainda principalmente o perfil de moradores da capital paulista que buscavam um ritmo de cidade mais ameno (Passos, 2013).



A cidade passou a ser reconhecida regionalmente por paisagens naturais e um clima agradável, características que servem de atrativo para destino turístico de municípios da região, elemento que também é apropriado para o crescimento do mercado imobiliário de segundas residências ou mesmo de migração interna no contexto macrometropolitano. São essas características que estabeleceram a transição do perfil municipal, inicialmente marcado por casas de veraneio e segundas residências, mas que agora também atrai novos moradores. Mesmo que ainda possuam atividades de trabalho, estudo e lazer em outras cidades da região, como São Paulo e Campinas, acabam por estabelecer uma residência no município, o que consequentemente tem levado a um maior desenvolvimento comercial e industrial do próprio município (Passos, 2013).

Ano	População			% População Urbana
	Urbana	Rural	Total	
1950	7.117	11.335	18.452	39%
1960	8.957	14.094	23.051	39%
1970	20.380	16.549	36.839	55%
1980	48.445	9.362	57.807	84%
1991	83.757	11.585	95.342	88%
2000	96.874	14.426	111.300	87%
2010	115.229	11.374	126.603	91%
2022	142.259	16.338	158.647	90%

Tabela 2: Evolução da população de Atibaia.

Fonte: IBGE, 2010 e 2022.

Essa transição do perfil populacional está expressa nos dados de crescimento demográfico do município, entre 1950 e 2022, na Figura 2 acima. Percebe-se primeiramente um aumento da concentração populacional em áreas urbanas entre as décadas de 1970 e 1980, passando de 55% para 84%, e um elevado aumento populacional total entre as décadas de 1980 e 1990, passando de aproximadamente 58 mil para 95 mil pessoas. Foi justamente nesse período quando houve uma aceleração nos investimentos no setor da construção civil na cidade, principalmente em casas de veraneio (Souza, 2022).

Tal processo também se refletiu na expansão física do município, em dados que mostram um crescimento proeminente do tecido urbano a partir da década de 1980 (Figura 2). Entre as décadas de 1940 e 1950, a mancha urbana restringia-se à porção central, já entre as décadas de 1970 a 1980, a expansão da malha urbana se acelerou, alcançando porções então de ocupação rural e aumentando o raio de ocupação para além da área mais próxima do perímetro central do município. Entre os anos 1980 até início dos anos 2000, percebe-se um grande alastramento da mancha urbana acompanhada tanto de um processo de migração advindo de outras regiões quanto da consolidação da cidade como um destino de segunda residência de natureza (Passos, 2013).



Foi nesse período em que o tecido urbano da cidade se consolidou no padrão morfológico atual, marcado pela dispersão de núcleos residenciais de baixa densidade espacialmente desconectados da área central. Especificamente desde a década de 2000, a maior parte dos bairros residenciais surgiram a partir de casas de veraneio, onde não era necessária uma dinâmica urbana que suprisse atividades cotidianas de trabalho, mercado, transporte, entre outros. Consequentemente, se formaram bairros monofuncionais, inacessíveis pelo transporte público e sem atrativo populacional além da função residencial, caracterizando-se assim pela predominância do perfil de moradores de média/alta renda e motorizados.

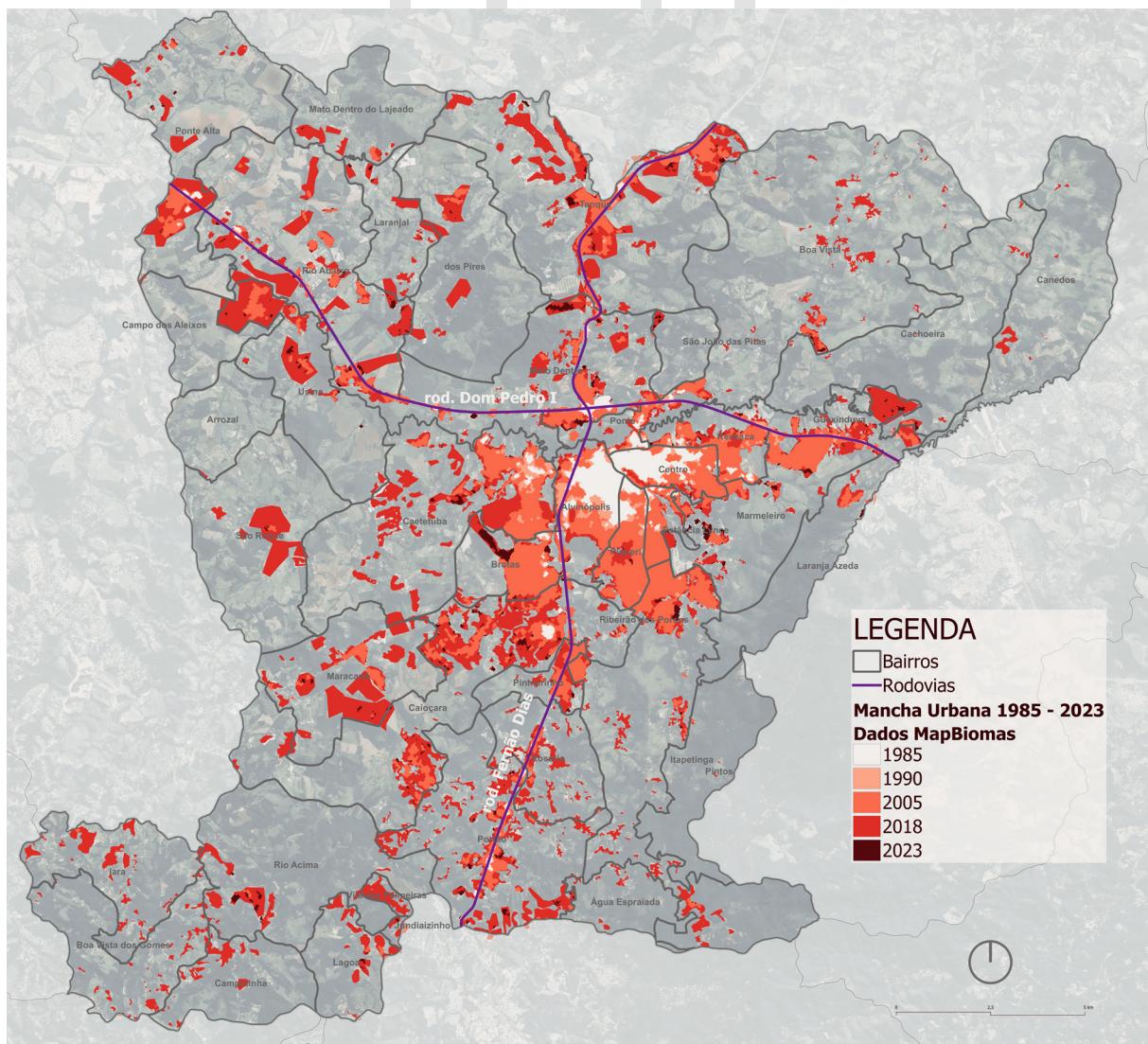


Figura 2: Evolução da mancha urbana de Atibaia (1985, 1990, 2005, 2018 e 2023).

Fonte: Elaborada pelos autores com base em dados da mancha urbana – Mapbiomas, março/2025.



Este artigo está licenciado com uma Licença Creative Commons Atribuição-NãoComercial 4.0 International

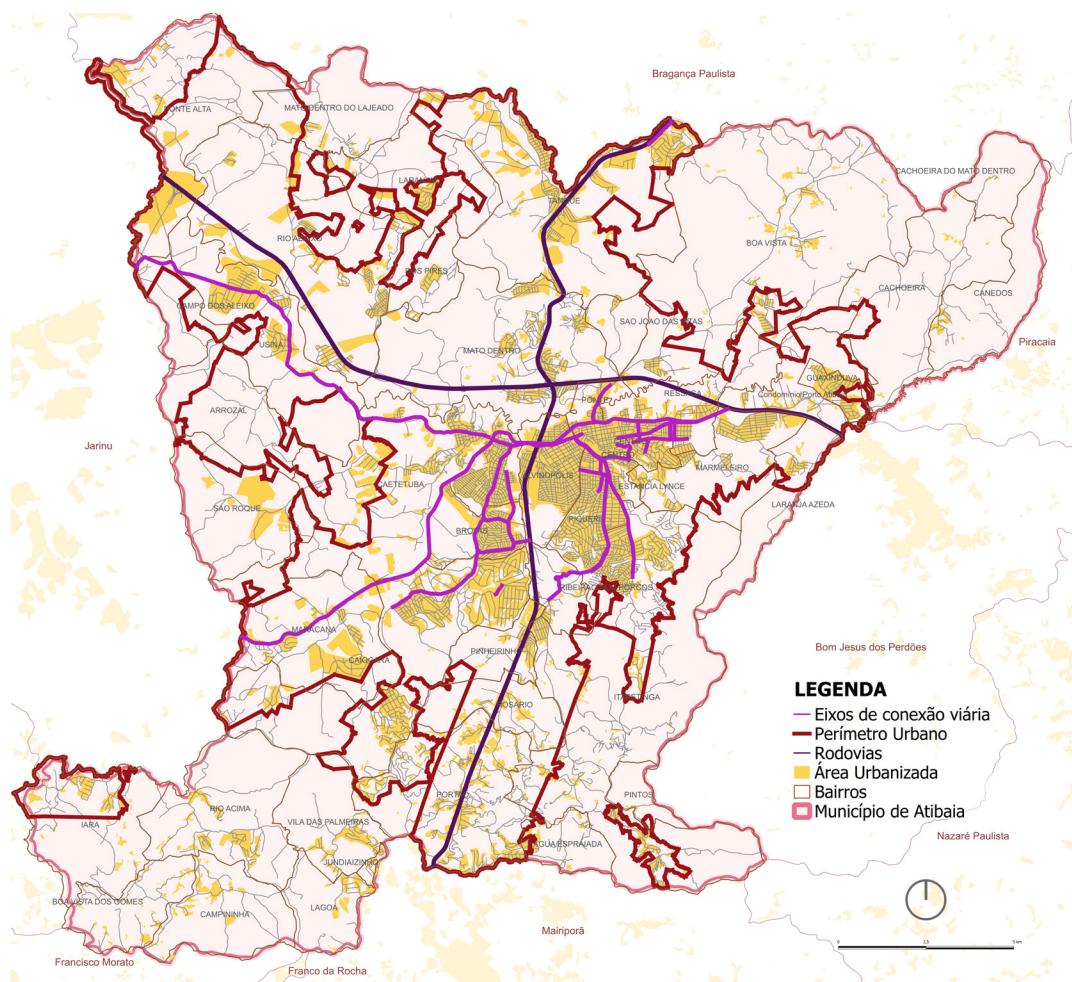
## ANÁLISE DA EXPANSÃO URBANA ENTRE AS DÉCADAS DE 2000-2020

A morfologia urbana é compreendida neste trabalho como uma metodologia que ressalta, através da diversidade de constituição física da cidade, os processos sociais, econômicos e culturais que condicionam a distribuição das atividades urbanas e a forma dos núcleos urbanos que progressivamente conformam a totalidade do tecido físico e social das cidades (Cruz-Muñoz, 2021). A análise morfológica se constitui, portanto, de uma metodologia de análise socioespacial que está atrelada à prática urbana comum, em busca de identificar os processos sociais, econômicos e culturais que conformam determinada realidade urbana que interferem diretamente no cotidiano da população (Rego *et al.*, 2020).

A análise morfológica do município de Atibaia se baseia, primeiramente, na constatação da escancarada divisão entre a cidade formal e a informal (Maricato, 2000) que tem na rod. Fernão Dias o principal elemento definidor, como demonstra a Figura 3. Essa rodovia é a principal conexão da cidade com a capital, São Paulo, além de se ligar também ao restante da Microrregião Bragantina, ao sul e demais regiões de Minas Gerais. Já a rod. Dom Pedro I, que conecta a cidade com Campinas à noroeste e Vale do Paraíba à sudeste, apresenta menor impacto nas tendências históricas de expansão da mancha urbana de Atibaia, levando apenas à localização de alguns condomínios residenciais fechados mais recentemente.

A rod. Fernão Dias cruza Atibaia de norte a sul e divide a “cidade formal” na porção leste, onde se concentram os principais equipamentos públicos e privados de uso coletivo, e maior qualidade de infraestrutura urbana. Em contrapartida, o lado oeste da rodovia se caracteriza por bairros originados de maneira espontânea e autônoma, com alta densidade populacional e comércios vicinais. Ambos os lados tiveram seu surgimento em temporalidades próximas (como se pode analisar na Figura 1), o que exemplifica a dinâmica injusta da produção do espaço, uma vez que não foi por motivos de demasiado adensamento que se fez necessário o espraiamento do território urbano, mas sim o controle das terras pelo mercado que determinou e continua determinando a ocupação do território.





*Figura 3: Mapa geral do município de Atibaia com foco na malha e perímetro urbanos.*

*Fonte: Elaborada pelos autores com base em dados espaciais, por meio de imagem de satélite, proveniente do IBGE, 2024.*

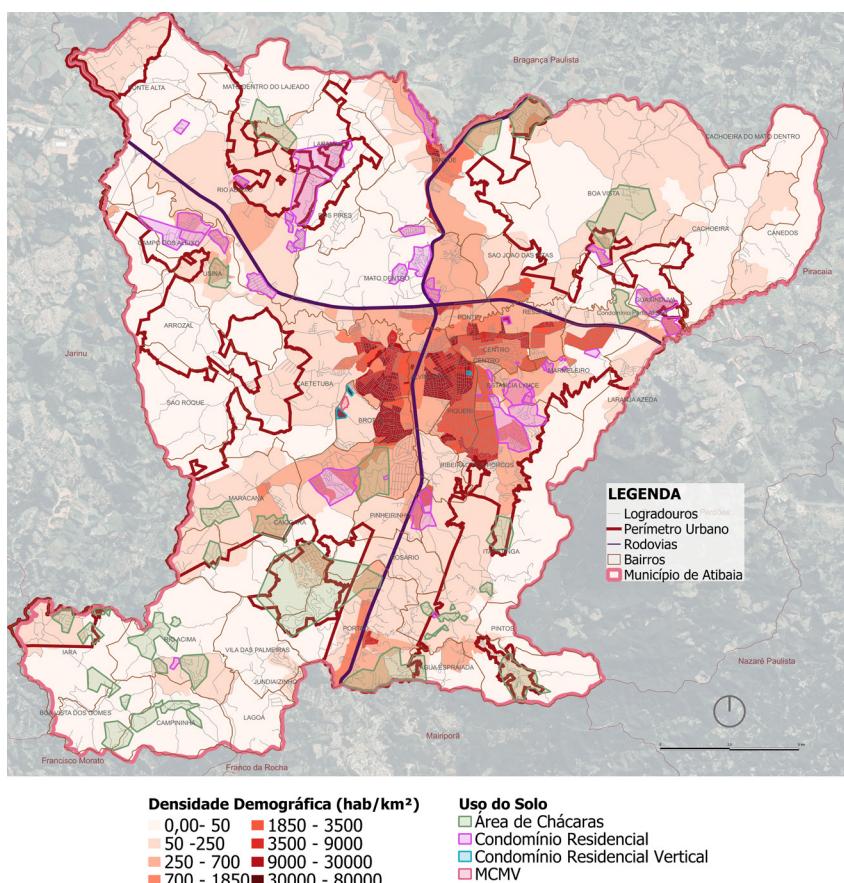
Na Figura 4 percebe-se um adensamento urbano conforme o eixo norte-sul (rod. Fernão Dias) e leste-oeste (rod. Dom Pedro I) em dois quadrantes distintos. O primeiro na porção centro-leste da cidade, bairros como Centro, Alvinópolis, Estância Lync e Piqueri, onde se concentram as atividades de comércio e serviços, áreas de uso misto e bairros residenciais mais tradicionais que remontam às épocas mais antigas da formação da cidade. Nesse quadrante se encontram as áreas de maior concentração de renda em bairros próximos ao centro da cidade, como demonstra o mapa da Figura 4, conforme os padrões históricos de expansão linear segundo características socioeconômicas semelhantes da população residente (Villaça, 2001).

Localiza-se nesse quadrante da cidade o centro histórico, principal núcleo de atividades culturais na cidade. Também se localizam eixos de avenidas que concentram linearmente atividades de comércio e serviços e conectam a região aos bairros residenciais mais afastados dessa porção, onde alocam-se alguns condomínios tradicionais de alta renda do município, como Flamboyant, Reserva



Arco Íris e Porto Atibaia, adjacentes ao surgimento de novos condomínios de média e alta renda, principalmente pela valorização da paisagem e proximidade com o Parque Estadual da Pedra Grande.

Já o quadrante centro-oeste possui um tecido urbano mais fragmentado e variado, onde se localizam desde bairros industriais, como Caetetuba, Brotas e parte do Alvinópolis, que margeiam o lado oeste da rod. Fernão Dias, até bairros residenciais tradicionais e condomínios fechados. Os bairros de alta densidade, como Caetetuba e Brotas, com uma conformação distinta de suas morfologias, foram originados pela população que buscava alternativas de menor custo para morar, vinculados ao processo de mão de obra das indústrias (Passos, 2013). Esses núcleos urbanos tiveram maior aceleração de ocupação urbana entre as décadas de 1980 e 2000, quando houve maior dinamização nas atividades comerciais e industriais no município. Como aponta o mapa da Figura 4, tais bairros se caracterizam por uma população de baixa renda, que tem condições urbanas agravadas pela barreira de circulação e acessibilidade às áreas centrais conformada pela rod. Fernão Dias.



*Figura 4: Mapa de densidade demográfica (hab/km<sup>2</sup>), com destaque para áreas condominiais e de chácaras.*

*Fonte: Elaborada pelos autores, em 2024, com base em Dados Demográficos do Censo Preliminar IBGE 2022. Áreas mapeadas por imagem de satélite.*

Outra tendência morfológica notável, conforme mapa analítico da Figura 5, é a eclosão de condomínios residenciais fechados e loteamentos de chácaras ao longo da rod. Dom Pedro I (no sentido leste-oeste), tipologias recorrentes na urbanização contemporânea, especialmente no contexto de cidade-região da Macrometrópole Paulista. A tipologia urbana se relaciona estreitamente com a mobilidade individual motorizada e, portanto, acessada exclusivamente por avenidas, estradas e rodovias, o que por sua vez gera fragmentação na malha urbana da cidade, incentivando o uso do automóvel particular e a deterioração dos espaços públicos da cidade (Caldeira, 1997).

A conformação desses condomínios não é necessariamente similar, por mais que mantenham a característica comum de gerar dinâmicas excludentes na cidade. Aqueles em porções de maior adensamento possuem perfil de residentes de classe média, com construções de médio porte e lotes próximos uns dos outros. No caso de Atibaia, dos condomínios mapeados, somente quatro deles são edifícios verticais multifamiliares, dois deles no centro da cidade com perfil de alta renda, e dois mais afastados de baixa renda, vinculados à produção de habitação de interesse social. Enquanto os núcleos de interesse social apresentam alta densidade, aqueles em porções de baixo adensamento possuem perfil de maior renda, com edificações de grande porte e lotes espalhados pela área condonial, no caso de Atibaia, também associados à proximidade com a paisagem natural.



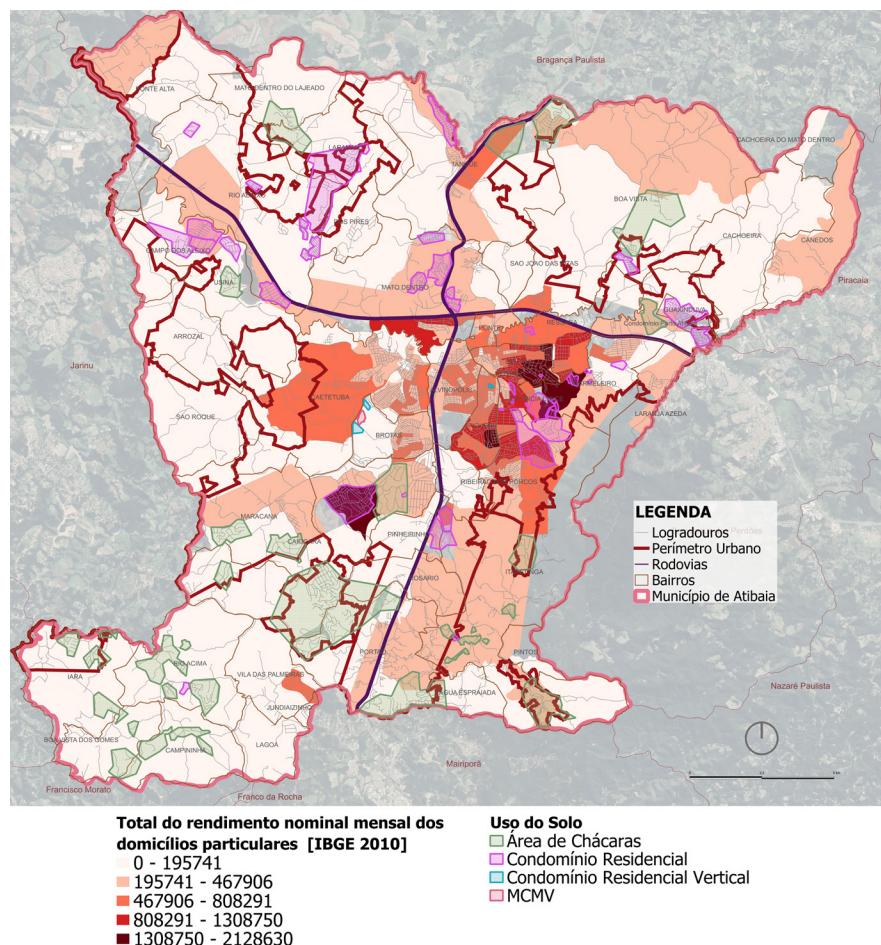


Figura 5: Mapa de distribuição de renda por setor censitário (IBGE 2010).

Fonte: Elaborada pelos autores, em 2024, com base em Dados de Renda do Censo IBGE 2010.  
Áreas mapeadas por imagem de satélite.

A partir da comparação entre as figuras 4 e 5, percebe-se uma concentração de áreas de maior renda na área leste do município em relação à rod. Fernão Dias, tanto em bairros históricos próximos ao Centro quanto disperso por áreas mais distantes vinculadas à proliferação de loteamentos e condomínios fechados. Também se constata a consolidação da rod. Dom Pedro I como eixo de expansão desses novos núcleos urbanos de baixa densidade demográfica, vinculados ao mercado imobiliário macrometropolitano de maior renda.

Portanto, evidencia-se a existência simultânea de dois padrões morfológicos de expansão socioeconômica que reflete justamente a atuação de dinâmicas urbanas em duas escalas distintas na cidade. Por um lado, há a tradicional conformação de desigualdades socioespaciais entre centro e periferia, tendo a rod. Fernão Dias como principal elemento definidor e barreira entre bairros tradicionais de maior renda ao leste e as periferias mais pobres ao oeste da via. Reflete os padrões morfológicos típicos da urbanização concentrada, de tecido urbano contínuo e mais adensado.



Por outro lado, coexiste a esse processo uma tendência tipicamente macrometropolitana de dispersão de tecido urbano descontínuo de menor densidade urbana. Tal tendência é potencializada por um mercado imobiliário destinado principalmente à população de maior renda, em morfologias urbanas que se espalham por territórios afastados da malha urbana consolidada, fragmentando o território urbano, trazendo custos onerosos à gestão pública e subutilizando espaços públicos disponíveis.

Cabe destacar também que houve uma proposta, por parte do poder público, de promover maior diversidade e multifuncionalidade de usos no perímetro urbano do município, destacando-se a superação da segregação entre zonas exclusivamente residenciais e comerciais, além da incorporação de áreas de habitação social à malha urbana existente. A proposta esteve presente em um processo de revisão de Plano Diretor originado em 2006, elaborado 12 anos depois, em 2018, e aprovado apenas em 2023, evidenciando a morosidade dos processos administrativos e a constante desatualização dos produtos de planejamento frente aos processos de expansão urbana. Ademais, até o momento, não se observam mudanças significativas que refletem os objetivos propostos, sinalizando uma implementação ineficaz e desconectada das reais necessidades da população.

## CONCLUSÃO

No Brasil, considerar que a propriedade urbana e rural, desde sua origem, foi produzida e destinada para poucos é essencial para entender a ocupação do território e sua consequente morfologia de centralidades e periferias. No contexto capitalista e sob a égide da globalização, o processo de produção do capital alterou os sistemas de fluxos e infraestruturas de circulação entre metrópole e interior, cujas cidades de pequeno e médio porte adquiriram relevância ao representar novos papéis nessa rede urbano-regional.

No caso de Atibaia – principalmente por sua proximidade com as Regiões Metropolitanas de Campinas e São Paulo –, houve forte influência desse novo processo de arranjo produtivo, impactando diretamente sua urbanização e configuração morfológica. Nesse contexto, proliferaram-se na cidade tipologias arquitetônicas e urbanísticas tipicamente metropolitanas, visando atender majoritariamente à população dessas cidades que buscavam opções de moradia e lazer rural e natural.

A morfologia de uma cidade como Atibaia acaba por resultar em uma dinâmica urbana excludente, fragmentada por rodovias, com grandes áreas condominiais fechadas, bairros monofuncionais, comércios concentrados em áreas centrais e avenidas específicas, mobilidade limitada ao uso do automóvel particular. Tal cenário contribui para a ineficiência da gestão e dos serviços públicos, ao promover a expansão da área urbanizada de baixa densidade, ou seja, aumento de áreas



com necessidade de investimentos em provisão e manutenção de infraestrutura urbana para pouca quantidade de moradores.

Também se aponta para a coexistência de duas tendências distintas de urbanização, uma seguindo dinâmicas socioeconômicas mais próprias às condições históricas de expansão urbana de Atibaia, e outra atendendo a um mercado imobiliário de demanda macrometropolitana. Tal fenômeno é o principal responsável pela valorização econômica de áreas até então preteridas pelo mercado imobiliário municipal, que conformava, portanto, a periferia informal da cidade, e que agora passam a ser alvos de especulação para condomínios visando atender ao mercado de outras cidades e regiões.

A ocupação de grandes áreas por condomínios também prioriza totalmente espaços privados em detrimento de áreas públicas e de convivência coletiva. Em uma escala mais ampla, isso tende a gerar um efeito cascata, em que o modelo de enclaves fortificados desestimula investimentos em melhorias urbanas amplas, já que seus moradores podem se sentir menos dependentes da qualidade dos serviços públicos, como segurança e transporte. Além de reduzir as interações entre os habitantes da cidade e resultar na desvalorização das infraestruturas e serviços urbanos comuns, esse fenômeno espacial também tem um grande impacto socioambiental negativo, devido à ocupação de grandes parcelas de terra em detrimento de remanescentes naturais ou comunidades rurais tradicionais.

## REFERÊNCIAS

ARRAIS, T. Integração do mercado imobiliário e segunda residência – Brasil metropolitano. *Urbe-Revista Brasileira de Gestão Urbana*, Goiânia, v. 10, n. 1, p. 172-185, 2014.

BERNARDINI, S. O planejamento da expansão urbana na interface com a urbanização dispersa: uma análise sobre a região metropolitana de Campinas (1970-2006). *Mercator*. Fortaleza, v. 13, n. 1, p. 49-62, 2014.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. *Novos Estudos*, v. 47, n. 1, 1997.

CORDOVIL, F. C. D. S.; CESTARO, L. R. *Das utopias comunitárias à modernização do Estado: o planejamento regional em São Paulo e no Paraná, Brasil, a partir da atuação da SAGMACS (1950-1960)*. COLOQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA, 14, Barcelona, p. 1-26, 2016.

CRUZ-MUÑOZ, F. Patrones de expansión urbana de las megaurbes latinoamericanas en el nuevo milenio. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbanos Regionales*, Santiago, v. 140, p. 47, 2021.

EMPLASA. *Plano de Ação da Macrometrópole Paulista 2013: 2040 – O futuro das metrópoles paulistas*. São Paulo: Emplasa; Secretaria Estadual da Casa Civil, 2015.

EMPLASA. *Plano de Ação da Macrometrópole Paulista 2013: 2040 – Uma visão da Macrometrópole*. São Paulo: Emplasa; Secretaria da Casa Civil, 2012.

GUEVARA, T. Abordajes teóricos sobre las transformaciones sociales, económicas y territoriales en las ciudades latinoamericanas contemporáneas. *Revista EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, Santiago, v. 41, n. 124, p. 5-24, 2015.

HAESBAERT, R. Região, regionalização e regionalidade: questões contemporâneas. *Antares – Letras e humanidades*, v. 3, p. 2-24, 2010.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Censo Brasileiro de 2010*. Rio de Janeiro, 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Censo Demográfico de 2020*. Rio de Janeiro, 2022.

LENCIORI, S. O processo de metropolização do espaço: uma nova maneira de falar da relação entre metropolização e regionalização. In: SCHIFFER, S. *Globalização e estrutura urbana*. São Paulo: Fapesp/Hucitec, 2004.

LEONELLI, G. C. V.; MEDEIROS, L. C.; MARINHO, M. J. Cardápio Legislativo: opções e contradições da regulação urbana na produção de lotes nas capitais brasileiras. *Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online)*, São Carlos, v. 17, n. 2, p. 60–75, 2019.

MARTNER, C. Expansión dispersa, ciudad difusa y transporte: el caso de Querétaro, México. *Revista EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, Santiago, v. 42, n. 125, p. 31-60, 2014.

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil. In: MARICATO, E. *A cidade do pensamento único: desmantelando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 121-192.

MOURA, R. A dimensão urbano-regional na metropolização contemporânea. *Revista EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, Santiago, v. 38, p. 5-31, 2012.

PASTERNAK, S.; BÓGUS, L. M. Macrometrópole paulista: estrutura sócio-ocupacional e tipologia dos municípios – mudanças na primeira década dos anos 2000. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, [s. l.], v. 21, n. 2, p. 431. São Paulo, 2019.

PASSOS, C. *As dinâmicas vivenciais na borda das metrópoles: o caso de Atibaia.*

Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Urbanismo. Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2013.

PROENÇA, A. D. de A.; SANTOS JÚNIOR, W. R dos. Reestruturação produtiva e consolidação de novos eixos de desenvolvimento territorial: o caso do vetor de desenvolvimento perimetral da macrometrópole paulista. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, São Paulo, v. 21, n. 2, p. 312-328, 2019.

REGO, R. L.; MENEGUETTI, K. S.; BELOTO, G. E. Morfologia Urbana como tradução do título, resumo e palavras-chave instrumento projetual. *Urbe – Revista Brasileira de Gestão Urbana*, n. 12, 2020.

SOUZA, L. *Desenvolvimento e sociedade: a cartografia do consumo no município de Atibaia/SP – entre o espaço público e privado.* Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento, Tecnologias e Sociedade. Universidade Federal de Itajubá, Itajubá, 2022.

TAVARES, J. Formação da macrometrópole no Brasil: processo de urbanização e a constituição de uma região ganhadora. *Ambiente e Sociedade*, 2020.

VILLAÇA, F. *O espaço intra-urbano no Brasil.* São Paulo: Studio Nobel; FAPESP; Lincoln Institute, 2001.

