

ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E DEGRADAÇÃO AMBIENTAL NA BARRA DO SAHY EM SÃO SEBASTIÃO, SÃO PAULO

Grazielli Mendes Ribeiro Cavalcanti¹

Nauany Macedo da Silva²

Sophia da Silva Souza³

Gabriel Aquino Campos⁴

RESUMO: A ocupação imobiliária em áreas litorâneas tem provocado transformações ambientais e sociais significativas, especialmente em regiões sensíveis como a Barra do Sahy, em São Sebastião, São Paulo. O presente artigo tem como objetivo analisar os impactos socioambientais provocados pela expansão de empreendimentos imobiliários na região, a partir da percepção da comunidade local e da análise de dados técnicos e espaciais. A metodologia envolve pesquisa de campo com entrevistas, imagens aéreas e levantamento de dados do Plano Diretor de São Sebastião e outras leis ambientais complementares. Conclui-se que a expansão imobiliária na Barra do Sahy ocorre de forma desordenada e impulsionada pela especulação, resultando em degradação ambiental, valorização excessiva dos terrenos e perda do caráter tradicional da comunidade.

Palavras-chave: Empreendimentos imobiliários; Degradação Ambiental; Comunidades Tradicionais; Especulação; Sustentabilidade.

REAL ESTATE SPECULATION AND ENVIRONMENTAL DEGRADATION IN BARRA DO SAHY

ABSTRACT: The real estate occupation in coastal areas has led to significant environmental and social transformations, especially in sensitive regions such as Barra do Sahy, in São Sebastião, São Paulo. This article aims to analyze the socio-environmental impacts caused by the expansion of real estate developments in the region, based on the perception of the local community and the analysis of technical and spatial data. The methodology involves field research with interviews, aerial imagery, and data collection from IBGE and CETESB. The purpose of this study was to discuss the effects of this urbanization on the environment and traditional populations, proposing reflections on sustainable development in the region. The

¹ RM: 23108. Aluno(a) regular do Curso de Meio Ambiente, da Etec de São Sebastião (188) – E-mail: grazielli.cavalcanti@etec.sp.gov.br

² RM: 23103. Aluno(a) regular do Curso de Meio Ambiente, da Etec de São Sebastião (188) – E-mail: nauany.macedo2@etec.sp.gov.br

³ RM: 23252. Aluno(a) regular do Curso de Meio Ambiente, da Etec de São Sebastião (188) – E-mail: sophia.souza22@etec.sp.gov.br

⁴ Orientador; Professor da Etec de São Sebastião – E-mail: gabriel.campos131@etec.sp.gov.br

research was guided by Sustainable Development Goal (SDG) 11: Sustainable cities and communities, with a focus on the subtheme of urbanization and environmental impact. It is concluded that real estate expansion in Barra do Sahy is occurring in a disorganized manner, driven by speculation, resulting in environmental degradation, excessive land appreciation, and loss of the community's traditional character.

Keywords: Real Estate Developments; Environmental Degradation; Traditional Communities; Real Estate; Sustainability.

1 INTRODUÇÃO

A especulação imobiliária é um fenômeno global que impulsiona a expansão urbana desordenada e a degradação ambiental, frequentemente em áreas ecologicamente sensíveis. Entre 1990 e 2014, a área urbanizada mundial cresceu 95%, representando uma média de 1,2 km² a cada hora (Behnisch, Krüger, Jaeger, 2022). Esse crescimento acelerado resulta na conversão de habitats naturais em áreas construídas, comprometendo a biodiversidade, serviços ecossistêmicos essenciais, perda de áreas verdes, causando enchentes, aumento da poluição do ar e da água, e maior vulnerabilidade a desastres naturais. Além disso, a urbanização contribui para o aumento das emissões de gases de efeito estufa, com o setor imobiliário sendo responsável por cerca de 39% das emissões globais (Behnisch et al, 2022). Esse processo tem agravado diversos problemas ambientais, mostrando a necessidade de planejamento urbano sustentável e políticas públicas que conciliem desenvolvimento econômico e proteção ambiental (Brasil et al, 2022; Baratelli, Milani, 2019).

O litoral norte paulista vem enfrentando um processo crescente de urbanização, marcado pela valorização imobiliária e pela construção de empreendimentos turísticos e residenciais de alto padrão. Na Barra do Sahy, bairro do município de São Sebastião (SP), esse processo se intensificou nos últimos anos, resultando em impactos diretos sobre o meio ambiente e sobre a vida das comunidades locais. A expansão imobiliária desordenada é um dos principais vetores de degradação em áreas costeiras, provocando supressão de vegetação nativa, poluição hídrica e descaracterização cultural.

Além dos impactos ecológicos, como o desmatamento e o comprometimento de áreas de manguezal e mata atlântica, há também consequências sociais importantes. A especulação imobiliária provoca o aumento do custo de vida, pressiona

comunidades tradicionais e altera profundamente a relação entre os moradores e o território. Estudos apontam que esse processo funciona como um mecanismo de exclusão habitacional e territorial, elevando o valor dos imóveis e deslocando populações de baixa renda para áreas periféricas, em um movimento que reforça desigualdades e transforma o espaço urbano em mercadoria (REVISTAACADÊMICO, 2023). Casos como o da Ilha de Boipeba, na Bahia, evidenciam a substituição de espaços comunitários por empreendimentos turísticos e privados, restringindo o acesso de comunidades tradicionais a áreas antes de uso coletivo e comprometendo modos de vida historicamente consolidados (MONGABAY BRASIL, 2025). A marginalização das populações originárias e a privatização de áreas públicas revelam, assim, um padrão excludente de desenvolvimento urbano.

Ademais, é de extrema importância relacionar tal fenômeno ocorrido com os conceitos de gentrificação e racismo ambiental, respectivamente, os conceitos foram criados pela socióloga britânica Ruth Glass, no ano de 1960, ao observar um cenário de substituição dos moradores locais em bairros operários de Londres por moradores com maior poder aquisitivo, resultando na expulsão dos antigos moradores. Quanto ao racismo ambiental, o termo foi cunhado pelo autor Benjamin Franklin Chavis Jr., entre os anos de 1950 e 1960, o mesmo tem o intuito de denunciar as distribuições dos impactos ambientais e suas desigualdades, onde populações periferizadas ou compostas por minorias étnicas são a parcela mais afetada da população, ocasionando também na discriminação sofrida através da degradação ambiental.

Segundo Maricato (2011), o avanço do capital imobiliário nas cidades brasileiras tende a “expulsar os pobres para as periferias e consolidar espaços urbanos voltados as elites”, configurando um processo de segregação socioespacial. Esse fenômeno se relaciona a gentrificação, que transforma áreas tradicionais em espaços elitizados afastando populações locais. Harvey (2012) destaca que esse processo submete o direito à cidade aos interesses do mercado, enquanto Vainer (2000) observa que ele resulta na formação de cidades excludentes e desiguais.

Este trabalho tem como foco central a análise dos impactos socioambientais percebidos pela comunidade local da Barra do Sahy em decorrência da expansão dos empreendimentos imobiliários. A escolha do tema está diretamente ligada ao Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS) 11: Cidades e Comunidades Sustentáveis, com ênfase no subtema de urbanização e preservação ambiental. A proposta é

contribuir com a reflexão sobre práticas sustentáveis de ocupação do solo e valorização das comunidades tradicionais no planejamento urbano.

Dessa forma, o objetivo principal do trabalho é analisar os impactos socioambientais causados pelos empreendimentos imobiliários na Barra do Sahy, com base na percepção dos moradores locais e em dados técnicos ambientais. Pretende-se ainda identificar áreas mais afetadas, compreender as formas de resistência da população e propor medidas sustentáveis de mitigação.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Caracterização do objeto de estudo

A Barra do Sahy é uma praia situada no município de São Sebastião (figura 01), no litoral norte do estado de São Paulo, a praia está localizada a 46 quilômetros do centro da cidade de São Sebastião e tem cerca de 1500 metros de extensão. A região é caracterizada por sua biodiversidade costeira e beleza exuberante. Localizada entre as praias de Juquehy (figura 02) e da Baleia (figura 03), a Barra do Sahy destaca-se por seu ambiente tranquilo, vegetação de restinga preservada e pela presença do rio Sahy, que deságua diretamente no mar, formando uma barra fluvial que dá nome à localidade.

Figura 01 – Vista superior da praia da Barra do Sahy, São Sebastião (SP).



Fonte: Google Earth.

Com uma população fixa relativamente pequena e um crescimento populacional sazonal elevado durante o verão, a região sofre pressões ambientais típicas de áreas litorâneas turísticas, principalmente devido à especulação imobiliária, à expansão de condomínios de alto padrão e a obras de infraestrutura pouco planejadas. Essas pressões se associam diretamente às ameaças relacionadas ao

uso e ocupação do solo, como a ocupação de áreas de encosta e regiões próximas ao litoral, a instalação de marinas e empreendimentos náuticos, a redução de acessos públicos às praias e a alteração de ambientes naturais sensíveis, como manguezais, restingas e planícies lodosas, além da descaracterização da paisagem natural.

Conforme aponta o Diagnóstico Técnico socioambiental da APAMAL [s.d.], tais processos são intensificados pelo aumento sazonal da população e resultam em impactos como a ampliação de habitações precárias, maior demanda por serviços básicos e uma clara segregação socioespacial, especialmente em áreas entre a Rodovia Rio-Santos e o mar, fortemente visadas pela especulação imobiliária. Como consequência, observa-se o desmatamento de áreas de restinga, alteração de cursos d'água, aumento da impermeabilização do solo e riscos à fauna aquática e terrestre.

Figura 02 – Vista superior da praia de Juquehy, São Sebastião (SP).



Fonte: Google Earth.

A área pertence ao bioma Mata Atlântica, considerado um dos mais ricos em biodiversidade do planeta e, ao mesmo tempo, um dos mais ameaçados. A Barra do Sahy está inserida em uma Área de Proteção Ambiental (APA), sendo, portanto, regida por legislações específicas, como a Lei nº 2.257/2013, responsável por criar tal unidade, tendo atualização com a Lei municipal nº 2.414/2016, que fazia com que o território de mais de um milhão de metros quadrados, aumentasse para 3.922.742,27m² de APA, segundo o ICC (Instituto Conservação Costeira), visando à conservação dos recursos naturais. No entanto, mesmo com a existência de instrumentos legais, o crescimento desordenado impulsionado por interesses econômicos tem gerado conflitos entre moradores tradicionais, ambientalistas e empreendedores.

Figura 03 – Vista superior da praia da Baleia, São Sebastião (SP).



Fonte: Google Earth.

2.2 Materiais e Métodos

2.2.1 Pesquisa bibliográfica

Inicialmente, foi realizada a pesquisa bibliográfica, por meio da revisão de artigos científicos, livros e publicações que abordem os temas de empreendimentos imobiliários, degradação ambiental e impactos socioambientais em áreas costeiras. Deste se destaca o artigo produzido por Jesse James Silva em 2025 com o título: Impactos ambientais da especulação imobiliária nas populações ribeirinhas do rio Capibaribe: uma análise educacional sob a perspectiva da Base Nacional Comum Curricular (BNCC); o artigo Região Metropolitana de Macapá: Expansão Urbana e Impactos Ambientais na Amazônia Setentrional, do ano de 2024, produzido por Carlos Armando Reyes Flores, Helenilza Ferreira Albuquerque Cunha e José Otávio Moreira Vasconcelos, como também, o artigo Impactos Socioambientais das Mudanças do Uso e Cobertura de Terra no Litoral Norte da Bahia, escrito por Iolanda Santos de Castro, no ano de 2024.

2.2.2 Análise do Plano Diretor de São Sebastião

A pesquisa documental buscou analisar o planejamento urbano e ambiental vigente no município de São Sebastião, com base nas legislações atualmente em vigor. A principal referência foi a Lei complementar nº263/2021, que estabelece o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, abordando aspectos como o uso do solo, zoneamento, mobilidade urbana e meio ambiente. Além disso, foram consideradas as atualizações promovidas pela Lei nº 029/2002 na legislação ambiental municipal. Além

do plano diretor também foram utilizados dois documentos fundamentais para compreender as dinâmicas territoriais da Costa Sul: a Lei Municipal nº 561/1987, que regulamenta o uso e ocupação do solo nessa região, e o Plano de Manejo de APA Baleia Sahy (2020), que apresenta diretrizes específicas de proteção ambiental, zoneamento ecológico e áreas de sensibilidade ambiental.

2.2.3 Visualização da área de pesquisa

A análise de imagens de satélite, obtidas por meio do Google Earth, entre os anos de 1980 até 2025, permitiu identificar mudanças no uso do solo, expansão urbana e áreas de degradação ambiental em diferentes períodos, possibilitando o mapeamento das transformações territoriais.

2.2.4 Entrevista socioambiental

Foram realizadas visitas de campo a comunidade Vila Sahy localizada ao lado do bairro Barra do Sahy, com observação direta dos impactos ambientais e sociais causados pela urbanização e uso de registros fotográficos e anotações de campo.

A entrevista do apêndice A, é um questionário misto estruturado com 11 questões, sendo 10 (dez) questões do tipo fechada (opções de alternativas: sim ou não) e uma questão aberta (em que se investiga o nome, idade e o tempo em que o entrevistado reside na região). O questionário foi realizado presencialmente no dia 2 de setembro de 2025, o público-alvo foram 40 moradores locais, líderes comunitários e outros atores sociais relevantes, com o intuito de captar a percepção da comunidade sobre os efeitos da urbanização e os conflitos decorrentes da expansão imobiliária.

2.2.5 Análise dos dados

A análise dos dados foi realizada por meio da triangulação entre as informações obtidas nas entrevistas, as observações de campo, as imagens aéreas e os dados documentais, garantindo uma compreensão integrada dos fenômenos investigados.

2.3 Resultados e Discussões

A análise comparativa das imagens de satélite dos anos de 2002, 2012 e 2023 revela a intensificação do conflito socioespacial e da diminuição de área vegetal impulsionados pela dinâmica imobiliária na região. Na imagem de 2002, a Vila Sahy

(ocupação informal) já estava presente, mas com menor densidade e maior permeabilidade em relação à Mata Atlântica circundante. O período subsequente, até 2012, é marcado pela aceleração do adensamento da Vila Sahy: os lotes são preenchidos e a área construída se compacta, indicando uma crescente pressão por moradia em resposta à valorização da terra.

Figura 04 – Vista superior da Vila Sahy, São Sebastião-SP, no ano de 2002.



Fonte: Google Earth, 2002.

Figura 05 – Vista superior da Vila Sahy, São Sebastião-SP, no ano de 2012.



Fonte: Google Earth, 2012.

Figura 06 – Vista superior da Vila Sahy, São Sebastião-SP, no ano de 2023.



Fonte: Google Earth, 2023.

A imagem de 2023 consolida essa tendência e evidencia a dupla pressão ambiental. No polo da ocupação informal (Vila Sahy), a densidade atinge a saturação, e o crescimento avança sobre as áreas de encosta e mata remanescente, aumentando o risco geotécnico e a pressão sobre o saneamento básico. Simultaneamente, na porção mais próxima à rodovia (Barra do Sahy), há a clara expansão de empreendimentos de capital formal, como complexos de lazer e grandes estruturas (visíveis com quadras e painéis solares), que causam a supressão de grandes áreas de vegetação e reforçam a disparidade socioespacial.

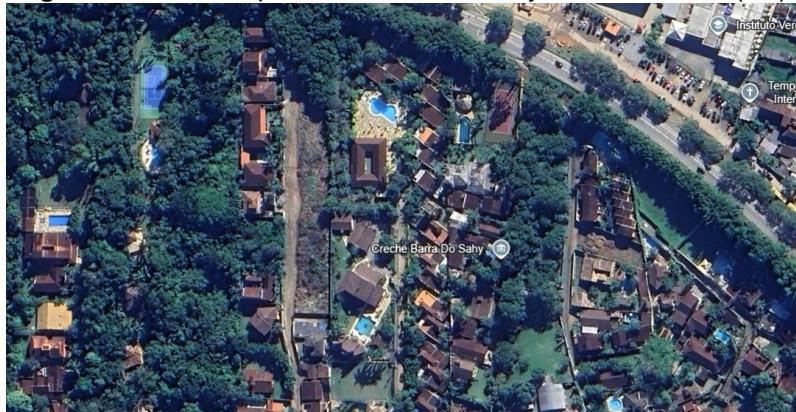
Figura 04 – Vista superior da Barra do Sahy, São Sebastião (SP).



Fonte: Google Earth, 2023.

O padrão de desenvolvimento na área é, portanto, insustentável: a especulação imobiliária de luxo expulsa a população para áreas de risco (Vila Sahy), enquanto ambos os vetores de crescimento (formal e informal) causam a perda progressiva da cobertura vegetal, comprometendo a resiliência e a qualidade ambiental do ecossistema costeiro.

Figura 05 – Vista superior da Barra do Sahy, São Sebastião (SP).

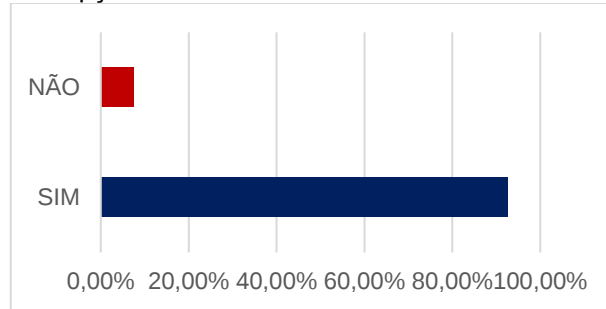


Fonte: Google Earth, 2023.

O levantamento realizado a partir do questionário socioambiental indica que a percepção de degradação ambiental é extremamente alta entre os entrevistados da Barra do Sahy. Os dados mostram que a maioria percebe o aumento do desmatamento (aproximadamente 92,5%) e da poluição de rios e córregos (cerca de 90%) nos últimos anos. Essa percepção é confirmada pela observação direta, com cerca de 87,5% dos participantes afirmando já ter visto construção em Áreas de Preservação Ambiental (APAs). Curiosamente, apesar de testemunharem a degradação, o conhecimento formal sobre o que são APAs é alto (cerca de 92,5%

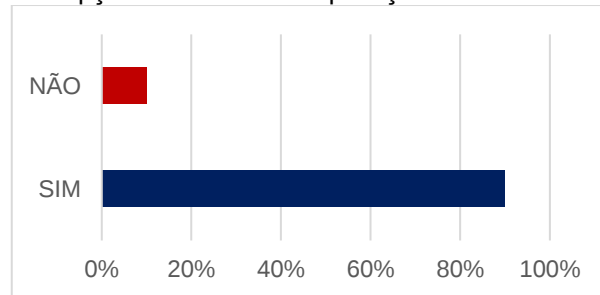
responderam "Sim"), sugerindo que os problemas ambientais estão ocorrendo mesmo com a população ciente da importância dessas áreas.

Gráfico 01 – Percepção sobre o aumento do desmatamento nos últimos anos.



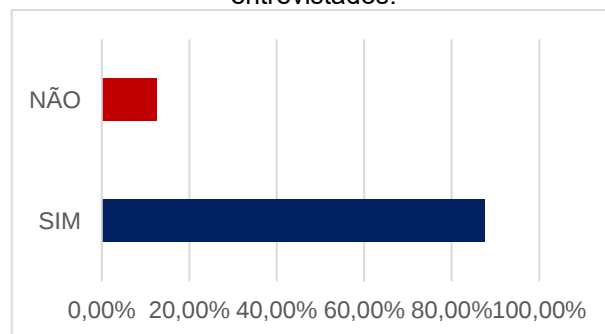
Fonte: Autor, 2025.

Gráfico 02 – Percepção do aumento da poluição de rios e córregos na região.



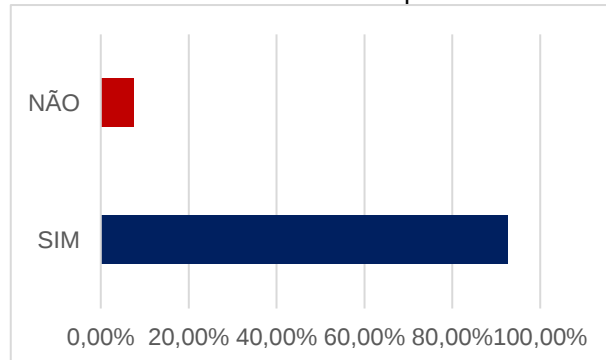
Fonte: Autor, 2025.

Gráfico 03 – Ocorrência de construções em áreas de preservação ambiental, segundo os entrevistados.



Fonte: Autor, 2025.

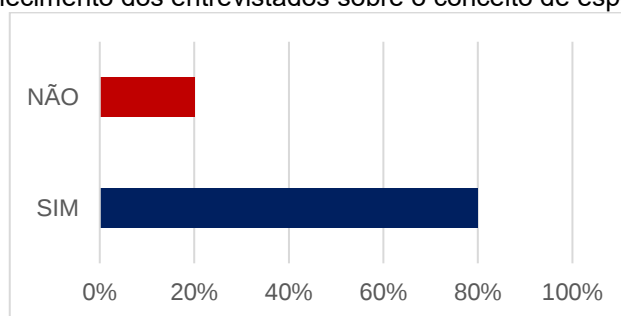
Gráfico 04 – Conhecimento dos entrevistados sobre o que são áreas de preservação ambiental.



Fonte: Autor, 2025.

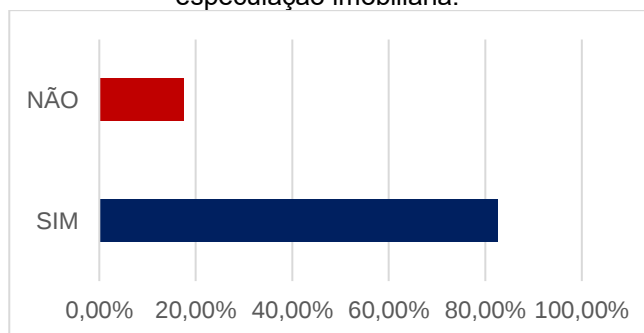
A pesquisa também explorou o conhecimento e a percepção dos impactos da especulação imobiliária. Uma parcela significativa dos entrevistados demonstrou conhecer o conceito de especulação imobiliária (aproximadamente 80%), e a maioria (cerca de 82,5%) acredita que ela causa impacto ambiental. Essa preocupação é complementada pela avaliação da infraestrutura local: uma esmagadora maioria respondeu "Não" (cerca de 90%) ao ser questionada se a infraestrutura da região possui capacidade para as novas construções. A população percebe, portanto, que o crescimento imobiliário está ocorrendo de maneira insustentável, sobrecarregando a região.

Gráfico 05 – Conhecimento dos entrevistados sobre o conceito de especulação imobiliária.



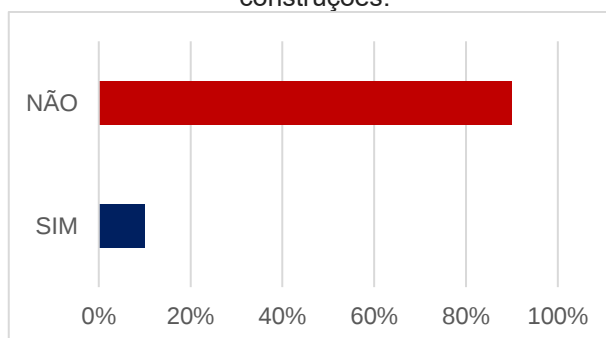
Fonte: Autor 2025.

Gráfico 06 – Percepção dos entrevistados sobre os possíveis impactos ambientais causados pela especulação imobiliária.



Fonte: Autor, 2025.

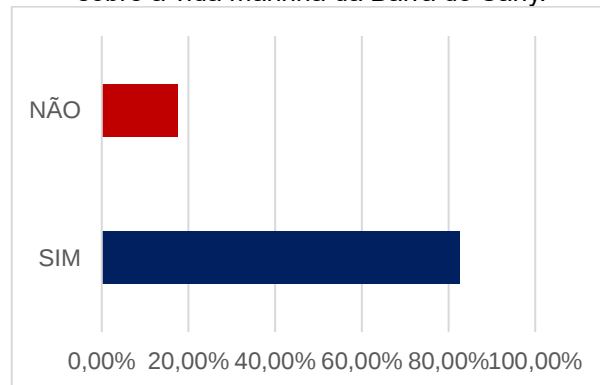
Gráfico 07 – Opinião dos entrevistados sobre a relação entre infraestrutura atual da região e novas construções.



Fonte: Autor, 2025.

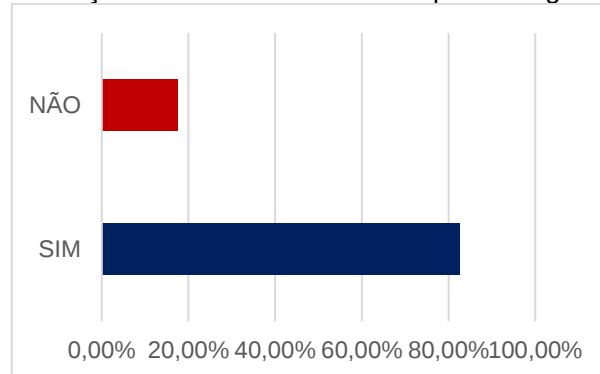
Ao aprofundar a relação entre desenvolvimento e meio ambiente, os participantes manifestaram preocupação com ecossistemas específicos. Cerca de 85% acreditam que a especulação imobiliária afeta a vida marinha na Barra do Sahy, e uma percentagem similar, cerca de 82,5%, concordou que o turismo crescente contribui para a degradação ambiental. Esses dados sublinham a percepção de que a atividade econômica desregulada e o turismo de massa estão em conflito direto com a saúde do ecossistema local.

Gráfico 08 – Assimilação dos entrevistados dos efeitos da construção de imóveis de luxo sobre a vida marinha da Barra do Sahy.



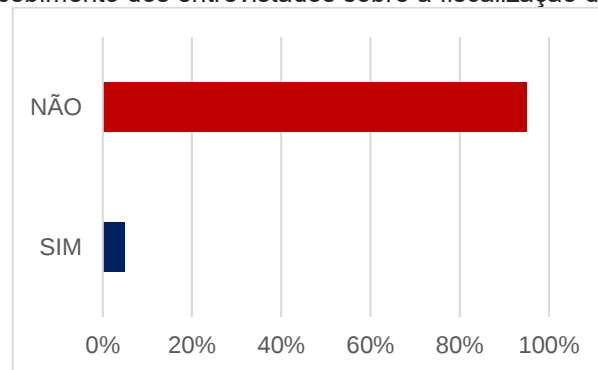
Fonte: Autor, 2025.

Gráfico 9 – Contribuição do turismo desordenado para a degradação ambiental.

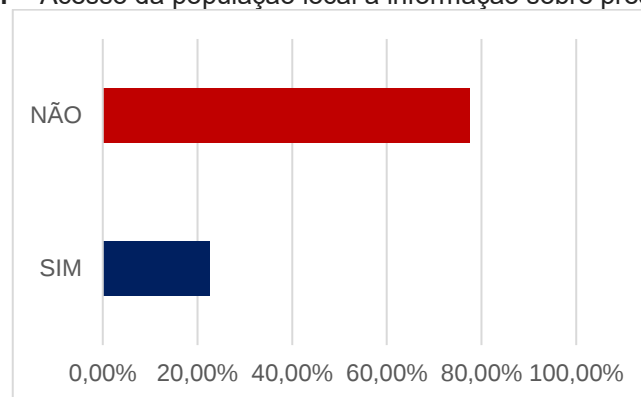


Fonte: Autor, 2025.

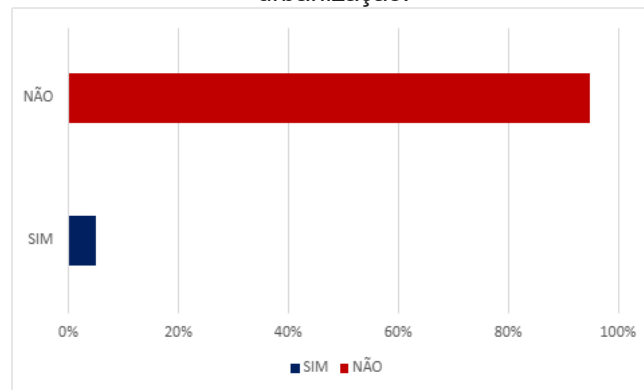
Finalmente, a pesquisa revela uma crítica à gestão e fiscalização das obras na região. Cerca de 95% dos entrevistados não acreditam que haja fiscalização suficiente sobre as obras. A falta de acesso à informação sobre preservação ambiental também foi um ponto de destaque, com aproximadamente 77,5% dos participantes reportando que a população local não tem acesso a essa informação. Esta carência na transparência e na fiscalização reforça o ciclo de degradação, onde a expansão imobiliária ocorre sob a sombra da insuficiência regulatória.

Gráfico 10 – Percebimento dos entrevistados sobre a fiscalização das obras na região.

Fonte: Autor, 2025.

Gráfico 11 – Acesso da população local à informação sobre preservação ambiental.

Fonte: Autor, 2025.

Gráfico 12 – Percepção da comunidade acerca dos avanços de infraestrutura em relação à urbanização.

Fonte: Autor, 2025.

A análise integrada dos documentos oficiais, das observações realizadas em campo, das imagens aéreas e das entrevistas com moradores da Barra do Sahy permitiu compreender com maior profundidade como o processo de expansão imobiliária tem influenciado a dinâmica territorial, ambiental e social da região. A Lei Municipal nº 561/1987, que regulamenta o uso e ocupação do solo na Costa Sul, estabelece critérios técnicos fundamentais para orientar o parcelamento do solo, determinando a identificação de Áreas de Preservação Permanente, áreas alagáveis,

cursos d'água, declividade e a necessidade de estudos detalhados antes da implantação de novos empreendimentos. No entanto, ao comparar essas exigências legais com a situação observada atualmente, nota-se que a ocupação da Barra do Sahy avança sobre zonas de drenagem natural e proximidades do Rio Sahy, indicando que a legislação, embora clara, encontra dificuldades em sua aplicação prática devido à fragilidade da fiscalização e ao crescimento acelerado de empreendimentos imobiliários.

O Plano de Manejo da APA Baleia–Sahy, publicado em 2020, aprofunda o diagnóstico ambiental da região e demonstra que a área apresenta alta sensibilidade ecológica. De acordo com os mapas e estudos apresentados no documento, a Barra do Sahy abriga ecossistemas característicos da Mata Atlântica, como restinga, manguezal, brejos de restinga e vegetação paludosa, além de abrigar espécies nativas e zonas consideradas frágeis devido à baixa infiltração do solo e à proximidade com áreas alagáveis. O Plano de Manejo também evidencia que a pressão imobiliária é um dos principais agentes de degradação ambiental, provocando supressão de vegetação nativa, alteração de cursos d'água, impermeabilização do solo e intensificação dos riscos de inundação. Esses elementos foram confirmados durante as visitas de campo e pela análise de imagens aéreas, que revelam o avanço da urbanização sobre áreas sensíveis ao longo dos últimos anos.

O Plano Diretor de São Sebastião, embora apresente diretrizes mais amplas, reforça a necessidade de proteger áreas ambientalmente frágeis, controlar a expansão urbana e orientar a ocupação de forma sustentável. Entretanto, a realidade observada na Barra do Sahy evidencia que a implementação dessas diretrizes enfrenta limitações diante da valorização imobiliária crescente no litoral norte, do aumento do turismo e da expansão de empreendimentos residenciais e comerciais. A dinâmica territorial observada demonstra que a legislação existe, mas sua aplicação não acompanha o ritmo da especulação urbana, o que contribui para o avanço da ocupação sobre áreas inadequadas ou ambientalmente instáveis.

As entrevistas realizadas com os moradores da Vila Sahy e da Barra do Sahy reforçam essa percepção. Grande parte dos entrevistados relatou aumento do desmatamento, maior poluição dos rios e córregos e ocorrência de construções em áreas de preservação. Além disso, os moradores apontaram falhas na fiscalização e afirmaram que o crescimento imobiliário tem alterado o modo de vida local, reduzido

a disponibilidade de áreas naturais e aumentado o risco de enchentes devido à impermeabilização excessiva do solo. As imagens de satélite comparadas entre os anos de 2002, 2012 e 2023 também demonstram o adensamento da ocupação e a diminuição progressiva da vegetação nativa, confirmando a tendência apontada pela comunidade.

A comparação entre os documentos oficiais e a realidade territorial evidencia uma discrepância significativa entre o planejamento legal e a prática urbana observada na Barra do Sahy. Embora a Lei 561/87, o Plano de Manejo da APA Baleia-Sahy e o Plano Diretor estabeleçam diretrizes rigorosas de proteção ambiental e ordenamento territorial, o avanço de empreendimentos imobiliários frequentemente contraria essas normas e contribui para impactos socioambientais relevantes. Assim, a expansão urbana na região ocorre de forma desordenada e incompatível com os limites ecológicos locais, reforçando a necessidade de fortalecer a fiscalização, promover maior transparência sobre as normas urbanísticas e adotar modelos de desenvolvimento que conciliem preservação ambiental e bem-estar da comunidade.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da análise simultânea de legislações, do formulário socioambiental e das imagens de satélite, foi possível compreender de forma mais ampla o avanço da especulação imobiliária na Barra do Sahy. A ausência de transparência favorece interpretações flexíveis das regras e permite que o setor imobiliário atue com maior liberdade na região, sendo necessária a busca de outros documentos, estes também sendo de difícil acesso e compreensão do conteúdo explanado.

As respostas do formulário socioambiental confirmam os efeitos práticos dessa situação, mostrando que a população percebe um aumento constante de construções de alto padrão e um processo de exclusão social e ambiental. Os moradores apontam a valorização excessiva dos terrenos, a substituição da vegetação nativa por obras e a perda do caráter tradicional da comunidade.

Por fim, as imagens analisadas no Google Earth reforçam visualmente essas transformações. A expansão das áreas construídas, o desmatamento de trechos antes preservados e a presença de novos empreendimentos demonstram um avanço rápido da urbanização. Em conjunto, esses resultados evidenciam que o crescimento urbano na Barra do Sahy ocorre de forma desordenada e influenciada pela especulação

imobiliária, que transforma o espaço natural em mercadoria, reduzindo a qualidade ambiental e afetando o modo de vida local.

O trabalho contribui ao oferecer uma síntese técnica e organizada sobre as transformações territoriais na Barra do Sahy, reunindo informações que podem apoiar a compreensão e a tomada de decisões por parte da comunidade e de gestores locais. O Objetivo de Desenvolvimento Sustentável de número 11 – Cidades e comunidades sustentáveis, orientou a análise ao fornecer critérios para avaliar o desenvolvimento urbano sob a ótica da sustentabilidade, permitindo relacionar os resultados obtidos às metas de planejamento responsável, preservação ambiental e proteção das dinâmicas sociais da região.

REFERÊNCIAS

BARATELLI, A. E.; MILANI, P. H. **A especulação imobiliária e o direito à moradia: estudo de caso em Três Lagoas/MS.** *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 21, n. 1, p. 112–130, 2019. Disponível em: <https://www.rebeur.org.br/artigos/2019/03/135>. Acesso em: 7 maio 2025.

BEHNISCH, M.; KRÜGER, T.; JAEGER, J. A. G. **Aumento rápido da expansão urbana: pontos críticos e tendências globais desde 1990.** *PLOS Sustainability and Transformation*, v. 1, n. 11, e0000034, 2022. Disponível em: <https://doi.org/10.1371/journal.pstr.0000034>. Acesso em: 20 jun. 2025.

BRASIL, A. B.; LIMA, S. M. O.; REIS, R. C. **Especulação imobiliária e insustentabilidade dos vazios urbanos: o caso do bairro Capim Macio, Natal/RN.** *Revista Thésis*, v. 13, n. 2, p. 45–60, 2022. Disponível em: <https://www.revthesis.com.br/artigos/1359>. Acesso em: 7 maio 2025.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. **Degradação ambiental.** Brasília: MMA, 2020. Disponível em: <https://www.gov.br/mma/pt-br/assuntos/meio-ambiente-urbano-e-qualidade-ambiental/degradacao-ambiental>. Acesso em: 20 jun. 2025.

CARRIÇO, J. M.; PINHO, R. M. L. **A urbanização na zona costeira e os impactos ambientais: o caso da RMBS no Estado de São Paulo.** *Revista Eletrônica Leopoldianum*, v. 47, n. 131, 2021. Disponível em: <https://periodicos.unisantos.br/leopoldianum/article/view/1117>. Acesso em: 7 maio 2025.

CORREIA JUNIOR, A.; SILVA, E. V. da; RABELO, F. D. B. **Relação sociedade e natureza em Guaramiranga: uma análise da degradação ambiental proporcionada pela especulação imobiliária.** *Revista Brasileira de Geografia Física*, v. 11, n. 4, p. 1321–1330, 2018. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/329649487_Relacao_Sociedade_e_Nature

[za em Guaramiranga Uma Análise da Degradação Ambiental Proporcionada pela Especulação Imobiliária](#). Acesso em: 7 maio 2025.

HARVEY, D. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2012.

KOPARDE, P.; CHALKE, P. **Pune sees 34% decline in carbon sequestration as urban sprawl reduces green cover**. *Times of India*, 26 maio 2025. Disponível em: <https://timesofindia.indiatimes.com/city/pune/pune-sees-34-decline-in-carbon-sequestration-as-urban-sprawl-reduces-green-cover/articleshow/121398801.cms>. Acesso em: 20 jun. 2025.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MARTINEZ, A. S.; PARDALSOUSA, A. L.; CHRISTOFOLETTI, R. A. **Urbanização e status de endurecimento costeiro no litoral paulista: relatório técnico-científico**. Instituto do Mar (IMar), Universidade Federal de São Paulo – UNIFESP, 2024. Disponível em: <https://repositorio.unifesp.br/handle/11600/69820>. Acesso em: 20 jun. 2025.

REVISTA ACADÊMICO. *A especulação imobiliária como mecanismo de exclusão habitacional e territorial no Brasil*. Revista Acadêmico, v. 10, n. 1, 2023. Disponível em: <https://revistas.faculdedamas.edu.br/index.php/academico/article/download/3194/2554/9637>. Acesso em: 31 out. 2025.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente; Fundação Florestal. **Plano de manejo da Área de Proteção Ambiental Marinha do Litoral Norte (APAMLN)**. São Paulo: Fundação Florestal, 2020. Disponível em: https://sigam.ambiente.sp.gov.br/sigam3/Repositorio/511/Documentos/APAM_LN/APAMLN_Planos_de_manejo_CTBio.pdf. Acesso em: 3 maio 2025.

SÃO SEBASTIÃO (Município). Lei Complementar nº 263, de 11 de novembro de 2021. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Sebastião. São Sebastião, 2021.

SÃO SEBASTIÃO (Município). Lei nº 561, de 22 de dezembro de 1987. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo na região da Costa Sul do Município de São Sebastião. São Sebastião, 1987.

SÃO SEBASTIÃO (Município). Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental Municipal Baleia-Sahy. São Sebastião: Prefeitura Municipal, 2020. (Diário Oficial do Município, Edição nº 763).

SILVA, J. J. **Conflitos socioambientais, expansão imobiliária e gentrificação em áreas litorâneas: o caso da Barra do Sahy (São Sebastião/SP)**. *Simetria: Revista do Tribunal de Contas do Município de São Paulo*, São Paulo, ano IX, n. 13, 2024. Disponível em: <https://revista.tcm.sp.gov.br/simetria/article/view/197/151>. Acesso em: 7 maio 2025.

SILVA, J. J. **Impactos ambientais da especulação imobiliária nas populações ribeirinhas do rio Capibaribe: uma análise educacional sob a perspectiva da Base Nacional Comum Curricular (BNCC)**. 2025. Trabalho de Conclusão de Curso (Licenciatura em Geografia) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2024. Disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/60383>. Acesso em: 7 maio 2025.

VAINER, C. **Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano**. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2000.

APÊNDICE

APÊNDICE A – Questionário socioambiental para captar a percepção da comunidade sobre os efeitos da urbanização e os conflitos decorrentes da expansão imobiliária.

Número da pergunta	Questionamento	Resposta	Observação
01	Qual seu nome, idade e mora há quanto tempo na região?	Aberta	
02	Você percebe aumento no desmatamento nos últimos anos?	Fechada	
03	A poluição de rios e córregos na região aumentou?	Fechada	
04	Você já viu alguma construção em área de preservação ambiental?	Fechada	
05	Você sabe o que é uma área de preservação ambiental?	Fechada	
06	Você acha que a especulação imobiliária causa impacto ambiental significativo?	Fechada	
07	Você acredita que há fiscalização o suficiente sobre as obras na região?	Fechada	
08	Você sente que a população local tem acesso à informação sobre preservação ambiental?	Fechada	
09	A construção de imóveis de luxo traz impactos ambientais diferentes dos imóveis populares?	Fechada	
10	A infraestrutura (esgoto, coleta de lixo, drenagem) acompanha o ritmo das novas construções?	Fechada	
11	A construção de casas e pousadas afeta a vida marinha e costeira da região?	Fechada	
12	O turismo desordenado contribui para a degradação ambiental?	Fechada	