

ANA LÍVIA DESTEFANI LUCIANO

**FRAGILIDADES DO PLANO DIRETOR E EXPANSÃO URBANA NA
ZONA SUL DE ILHÉUS-BA**

**PRESIDENTE PRUDENTE - SP
2025**

ANA LÍVIA DESTEFANI LUCIANO

**FRAGILIDADES DO PLANO DIRETOR E EXPANSÃO URBANA
NA ZONA SUL DE ILHÉUS-BA**

Trabalho de Graduação (TG) apresentado como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Geografia, junto ao Conselho de Curso de Bacharelado em Geografia, da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Câmpus de Presidente Prudente.

Orientador: Prof. Dr. Arthur Magon Whitacker
Coorientador: Prof.^a Dr.^a Maria Cristina Rangel

**PRESIDENTE PRUDENTE - SP
2025**

Luciano, A. L. D.

Fragilidades do Plano Diretor e expansão urbana na zona sul de Ilhéus-BA /Ana Livia Destefani Luciano - Presidente Prudente, 2025
83 f. : il., 21cm x 29,7cm.

Orientador: Arthur Magon Whitacker

Coorientadora: Maria Cristina Rangel

Trabalho de Graduação - Universidade Estadual Paulista (Unesp),
Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente

1. Geografia Urbana. 2. Planejamento Urbano. 3. Dinâmica Imobiliária. I. Fragilidades do Plano Diretor e expansão urbana na zona sul de Ilhéus-BA.

CDU –

ANA LÍVIA DESTEFANI LUCIANO

**FRAGILIDADES DO PLANO DIRETOR E EXPANSÃO URBANA NA
ZONA SUL DE ILHÉUS-BA**

Trabalho de Graduação (TG) apresentado como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Geografia, junto ao Conselho de Curso de Bacharelado em Geografia, da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Campus de Presidente Prudente.

Orientador: Prof. Dr. Arthur Magon Whitacker
Coorientador: Prof.^a Dr.^a Maria Cristina Rangel

Comissão Examinadora

Prof. Dr. Arthur Magon Whitacker
Universidade Estadual Paulista – Câmpus de Presidente Prudente
Prof.^a Dr.^a Maria Cristina Rangel
Universidade Estadual Santa Cruz - UESC

Prof.^a Dr.^a Rizia Mendes Mares
Universidade de Pernambuco - Campus Petrolina

Prof.^a M.e. Tereza Genoveva Nascimento Torezani Fontes
Universidade Estadual Santa Cruz - UESC

**PRESIDENTE PRUDENTE - SP
NOVEMBRO DE 2025**

AGRADECIMENTOS

Dedico esse trabalho primeiramente à minha mãe, no passado desejei muito compartilhar essa conquista com ela, mas o tempo não foi suficiente, por isso, em sua memória, eu agradeço pelas sementes plantadas na minha infância.

Com o evoluir da vida, pude perceber como minhas escolhas intelectuais eram e são reflexos dos meus pais. Uma vez ouvi que os filhos são versões melhores dos seus pais, e guardo isso com muito carinho, para ser melhor com meu filho e pela minha mãe.

Desde pequena ouvia dela que eu devia estudar na universidade pública, afinal, ela tinha batalhado pela sua vaga no curso de Arquitetura e Urbanismo da FAU-USP, ambiente que cresci, assisti as minhas primeiras aulas, que eram do meu pai, e desde pequena explorava o espaço como quem não sabia que isso definiria a mim mesma.

Por falar nele, dedico também ao meu pai, por ser esse vetor de conhecimento, dono de uma alma inquieta, em busca do significado e da tradução da vida, pela sua rebeldia e por não se deixar calar. Agradeço pelo apoio aos meus estudos, e por acreditar comigo, que eu posso me tornar a geógrafa que desejo.

Dedico ao meu filho, pela paciência, pelo companheirismo, pela compreensão, por tantas idas à universidade comigo, e assistir aulas de manhã e de noite. Por estar do meu lado durante esse processo, mesmo sem escolha, mas por me tornar uma pessoa melhor, por estruturar a minha vida como ninguém. Agradeço por viver a mudança de Ilhéus-BA para Presidente Prudente-SP e confiar em mim.

Agradeço ao meu irmão Gabriel, que esteve presente na transição da UESC para UNESP, ele foi o primeiro a me incentivar a pedir transferência, e à época eu achava isso uma ideia impossível de ser colocada em prática, mas com o passar do tempo fui entendendo que era o melhor a fazer.

Agradeço a todos os amigos que estiveram presentes, os que ouviram minhas angústias, os que me fortaleceram quando precisei, os que me ajudaram a manter o sonho vivo, os que colaboraram no meu conhecimento, os que estiveram ao meu lado quando cheguei em Presidente Prudente, os que alegraram meus dias e me fizeram mais feliz.

Agradeço a FCT-UNESP por me receber tão bem e acolher meus objetivos, me fornecendo espaços que eu podia estar, e tudo voltava a fazer sentido. Agradeço aos meus orientadores, por apostarem na minha pesquisa, por abraçarem minhas ideias desde os primeiros contatos, muito obrigada Cristina e Arthur.

Não poderia deixar de agradecer à UESC e aos professores da casa, onde eu tive a oportunidade de estudar e desenvolver aptidões do Bacharelado em Geografia. Guardo comigo

muitos dos ensinamentos em sala de aula, das propostas avaliativas, as experiências em campo, as dificuldades superadas em disciplinas, e a expansão de consciência construída em Ilhéus.

Vale contextualizar... em 2017, decidi me mudar para Ilhéus - à convite - para estudar e criar meu filho com qualidade de vida. Em 2018 prestei o ENEM, com o ensejo de retomar os estudos, fiquei na lista de espera, mas esse ano foi o mesmo do falecimento inesperado da minha mãe, e tenho certeza que não ter entrado naquele ano, foi o melhor que a vida me reservou, para que eu pudesse atravessar o luto e retornar mais revigorada.

Eu não podia imaginar que, no ano seguinte, quando sentia que tudo iria acontecer, se instalasse uma pandemia mundial, e isso afetaria a vida de todos. Inclusive na universidade, os decretos de suspensão das atividades eram sequenciais, e não havia perspectiva de início. Sofri tanto com o isolamento, que, naquela época, fiz uma promessa: ao retomar os estudos, eu valorizaria cada momento e entregaria o melhor como aluna.

Em 2021 foi dado início no primeiro semestre no modelo remoto, o qual era uma novidade para todos, tanto para os alunos quanto aos professores, fora as condições necessárias para acompanhar as aulas - um ambiente estável, privado, infraestrutura, internet e computador. Meu filho tinha apenas quatro anos e morava comigo, não tínhamos nenhuma rede de apoio, assim eu me dividia dentro de casa.

Em 2022, após a vacinação em massa, as aulas retornaram para o presencial. Que alívio! Neste ano a inflação batia recordes, a gasolina chegou a R\$8,50/litro, ser estudante era um privilégio sem tamanho. Me matriculei em apenas duas disciplinas devido ao custo. Permanecer na universidade pública era igual pagar mensalidade. Uma solução foi começar um curso técnico remoto, do qual me formei em Transações Imobiliárias.

Minha mãe era corretora de imóveis, cresci acompanhando a profissão dela, os incentivos para me tornar corretora eram antigos, os quais resisti durante muito tempo. Só que os processos da vida falaram mais alto. Comecei a fazer duas formações simultâneas, no final de 2022 ingressei no mercado imobiliário como corretora de imóveis, e defini qual seria meu tema de pesquisa.

Eu pretendia unir o útil ao agradável, ser corretora de imóveis me dava repertório sobre a cidade e a produção do espaço urbano, enquanto Ilhéus vivia sua fase de maior crescimento. Então, concluí que minha área era o Planejamento Urbano, e que tinha muito o que ser feito, devido à imensa carência e contradição urbana ilheense.

Em 2023 comecei uma corrida, precisava me formar, então, eu estudava e trabalhava. Tracei estratégias e fui me tornando extremamente pragmática. Neste ano cursei um total de quinze disciplinas, apostei num projeto de IC, fiz monitoria de disciplina e estágio. Superando todas as minhas expectativas, mantinha meu rendimento alto, mesmo sobrecarregada.

Chegou 2024, o ano para me formar, eu contava cada crédito para isso se concretizar. Passei a trabalhar intensamente para sustentar os planos e o padrão de vida com meu filho. Até que fui

indicada para trabalhar no Plano Municipal de Redução de Riscos vinculado ao Ministério das Cidades, pela primeira vez observava meu esforço na graduação dando retorno.

Infelizmente, no segundo semestre de 2024, atravessei obstáculos na graduação, e percebi que não conseguiria me formar, as disciplinas tinham choque de horário - faltavam apenas sete. Tentei todas as soluções com a universidade, nenhuma alternativa foi atendida. Perdi qualquer motivação de permanecer, tinha feito muitos sacrifícios para chegar na reta final. Falava pra mim mesma que trancaria a graduação e me dedicaria ao trabalho, afinal, precisava de dinheiro.

De repente, recalculei a rota, comecei a trabalhar para juntar dinheiro e executar a transferência externa, tudo começou a fluir naturalmente e aqui cheguei. Mais perto da formatura, com novas dúvidas e algumas certezas, mas plena das decisões que tomei ou precisei tomar.

Por tudo isso, essa pesquisa é fruto dos acontecimentos ora compartilhados, é uma honra imensa poder falar de Ilhéus, da cidade que morei e me desenvolvi. Morar no nordeste, especificamente no Sul da Bahia, me moldou como pessoa, me transformou como brasileira e cidadã. Entendo mais e melhor sobre o país que nasci, sem dúvidas disso, tudo o que vivi e observei não teria a mesma dimensão apenas através dos livros. Eu agradeço à Ilhéus, de todo o meu coração, e sinto muita saudade.

Espero que você, leitor, também possa conhecer e apreciar Ilhéus, a princesinha do Sul, como apelidou Jorge Amado.

FRAGILIDADES DO PLANO DIRETOR E EXPANSÃO URBANA NA ZONA SUL DE ILHÉUS-BA

RESUMO

Esta pesquisa analisou fragilidades do Plano Diretor de Ilhéus Lei nº 3.265/06 (ILHÉUS, 2006) diante da intensa expansão territorial urbana ocorrida na zona sul da cidade, especialmente entre os anos de 2006 e 2023. A pesquisa partiu da constatação de que, apesar das diretrizes previstas para o ordenamento territorial, a ocupação da zona sul tem sido pautada pela especulação imobiliária e pressionada pela atuação do setor privado. A metodologia adotada combinou revisão bibliográfica, análise documental e geoprocessamento de dados, por meio de mapas de uso e cobertura da terra elaborados com base na série histórica do Map Biomas (anos de 2006, 2016 e 2023), obtidos através da plataforma Google Earth Engine (GEE). As perspectivas empíricas e científicas indicaram que a expansão territorial urbana é incompatível com os instrumentos legais de planejamento da cidade, favorecendo um processo de verticalização e valorização fundiária que intensifica a diferenciação socioespacial e negligência o enfrentamento do déficit habitacional. Desta forma, a demora na atualização do Plano Diretor, aliada à predominante força de agentes privados e imobiliários, compromete o direito à cidade e reforça a lógica de produção do espaço urbano como mercadoria, perpetrando a diferenciação socioespacial na cidade.

Palavras-chave: Cidades médias; Dinâmica imobiliária; Expansão territorial urbana; Geoprocessamento.

ABSTRACT

This research analyzed the weaknesses of the Ilhéus Master Plan (Law No. 3,265/06) (ILHÉUS, 2006) in light of the intense urban expansion that occurred in the southern area of the city, especially between the years 2006 and 2023. The study began with the observation that, despite the guidelines established for territorial planning, the occupation of the southern area has been driven by real estate speculation and pressured by the influence of the private sector. The methodology adopted combined a literature review, document analysis, and data geoprocessing through land use and land cover maps developed based on the historical series from MapBiomas (years 2006, 2016, and 2023), obtained via the Google Earth Engine (GEE) platform. Empirical and scientific perspectives indicated that urban expansion is incompatible with the city's legal planning instruments, fostering a process of verticalization and land valorization that intensifies socio-spatial differentiation and neglects the housing deficit. Thus, the delay in updating the Master Plan, combined with the predominant influence of private and real estate agents, compromises the right to the city and reinforces the logic of producing urban space as a commodity, perpetuating socio-spatial differentiation in the city.

Keywords: intermediate cities; Real estate dynamics; Urban expansion; Geoprocessing.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

- Figura 1. Ilhéus. Localização da área de estudo. 2025.
- Figura 2. Ilhéus-BA. Localização do município. 2025.
- Figura 3. Ilhéus-BA. Perspectiva no Alto do Amparo. 2024.
- Figura 4. Municípios de Ilhéus e de Canavieiras. 2025.
- Figura 5. Municípios de Ilhéus e de Itabuna. 2025.
- Figura 6. Ilhéus-BA. Ocupação em encosta no Alto do Amparo. 2024.
- Figura 7. Ilhéus-BA. Habitações precárias em áreas de risco no Alto do Amparo. 2024
- Figura 8. Ilhéus-BA. Vista parcial para o Alto do Coqueiro. 2024
- Figura 9. Ilhéus-BA. Redução populacional do município de (1991-2022)
- Figura 10. Ilhéus. Macrozoneamento urbano e empreendimentos imobiliários. 2025.
- Figura 11. Ilhéus. Zoneamento dos empreendimentos imobiliários analisados. 2025.
- Figura 12. Ilhéus. Empreendimentos analisados por Construtora. 2025.
- Figura 13. Ilhéus. Mapa de cobertura e uso da terra na área de estudo. 2006
- Figura 14. Macrozoneamento urbano segundo o Plano Diretor de Ilhéus - 2006
- Figura 15. Ponte Jorge Amado.
- Figura 16. Duplicação BA 001 e empreendimentos imobiliários na área de estudo
- Figura 17. Mapa de cobertura e uso da terra na área de estudo. 2016
- Figura 18. Mapa de cobertura e uso da terra na área de estudo. 2023
- Figura 19. Zoneamento Urbano (Sede) e empreendimentos imobiliários no sentido sul de Ilhéus. 2025
- Figura 20. Macrozoneamento urbano de Ilhéus. 2006
- Figura 21. Quedas de energias
- Figura 22. Evolução da cobertura e uso da terra no sentido sul de Ilhéus. 2006, 2016 e 2023.
- Figura 23. Vista do Alto do Amparo e a diferenciação socioespacial em Ilhéus-BA
- Figura 24. Ilhéus. Características geomorfológicas da área de estudo. 2025.
- Figura 25. Bloqueio da BR-415 em 25 de dezembro de 2021
- Figura 26. Defesa Civil emite alerta à população de Ilhéus-BA
- Figura 27. Avanço do NMM no município de Ilhéus - projeção 2050
- Figura 28. Avanço do NMM no município de Ilhéus - projeção 2100

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APP - Área de Preservação Permanente

BA - Bahia

BR - Brasil

CEMADEN - Centro Nacional de Monitoramento e Alertas de Desastres Naturais

CEPLAC - Comissão Executiva do Plano da Lavoura Cacaueira

DF - Distrito Federal

GEE - Google Earth Engine

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IFBA - Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Bahia

LC - Linha de costa

MDU - Ministério do Desenvolvimento Urbano

NMM - Nível médio do mar

PlanHab - Plano Nacional de Habitação

PMRR - Plano Municipal de Redução de Riscos

PPPs - Parcerias público-privadas

SENAC - Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial

UESC - Universidade Estadual Santa Cruz

UFSB - Universidade Federal do Sul da Bahia

VCA - Vitória da Conquista

SUMÁRIO

	APRESENTAÇÃO.....	13
1	INTRODUÇÃO.....	14
2	CONTEXTUALIZAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO	
2.1	Do processo histórico à aglomeração Ilhéus-Itabuna.....	20
2.2	A posição da cidade média e o Plano Diretor.....	24
2.3	A dinâmica da expansão territorial urbana.....	29
2.4	Déficit habitacional.....	31
2.5	Diferenciação socioespacial.....	34
2.6	Direito à moradia.....	36
3	ILHÉUS EM DISCUSSÃO	
3.1	Ilhéus em discussão.....	38
3.2	Produção urbana na zona sul de Ilhéus.....	41
3.3	Mapeamento da expansão territorial urbana.....	48
3.4	O contexto urbano na pauta ambiental.....	64
3.5	Cidade-mercadoria.....	70
3.6	Planejamento urbano e participação popular.....	73
4	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	75
	REFERÊNCIAS.....	80

APRESENTAÇÃO

Este trabalho teve suas primeiras inspirações no final de 2022, quando finalizei o quarto semestre do Bacharelado em Geografia da Universidade Estadual Santa Cruz (UESC), período no qual procurava descobrir qual era minha área de maior afinidade. Naquela época, já havia realizado as disciplinas Geografia Urbana, Planejamento Urbano e Regional e Geografia da Bahia. Simultaneamente, no mesmo ano, cursei Transações Imobiliárias, no SENAC, e comecei a trabalhar como corretora de imóveis em Ilhéus.

Em paralelo, meu primeiro trabalho na disciplina Introdução à Metodologia Científica foi um artigo intitulado “Modificações Urbanas do Bairro Malhado, Ilhéus-BA, com a implantação da ponte Jorge Amado”, artigo que nunca foi publicado - por escolha própria. Mas, de alguma maneira, apontava minha observação ativa e preferência sobre as questões urbanas.

Em 2023, dei os primeiros passos da pesquisa e comecei a escrever o projeto de forma autônoma. Decidi que meu objeto de pesquisa seria a desatualização do Plano Diretor *versus* a expansão territorial urbana, localizada na porção concentrada da zona sul de Ilhéus, onde os empreendimentos imobiliários se instalavam, cada vez mais pujantes, e a dinâmica imobiliária se tornou protagonista.

Em 2024, tive a oportunidade de integrar a equipe físico-territorial do Plano Municipal de Redução de Riscos de Ilhéus (PMRR), quando Ilhéus foi selecionada pelo Ministério da Cidades, entre 20 cidades no Brasil, para elaboração dos planos que visavam retirar o risco da população em áreas de risco. Naquele momento, fiquei responsável pelos produtos cartográficos e pela espacialização dos dados. Aliado a isso, foram realizadas vistorias nos altos mapeados com risco, adentrando as casas e entrevistando a população para identificar as ocorrências.

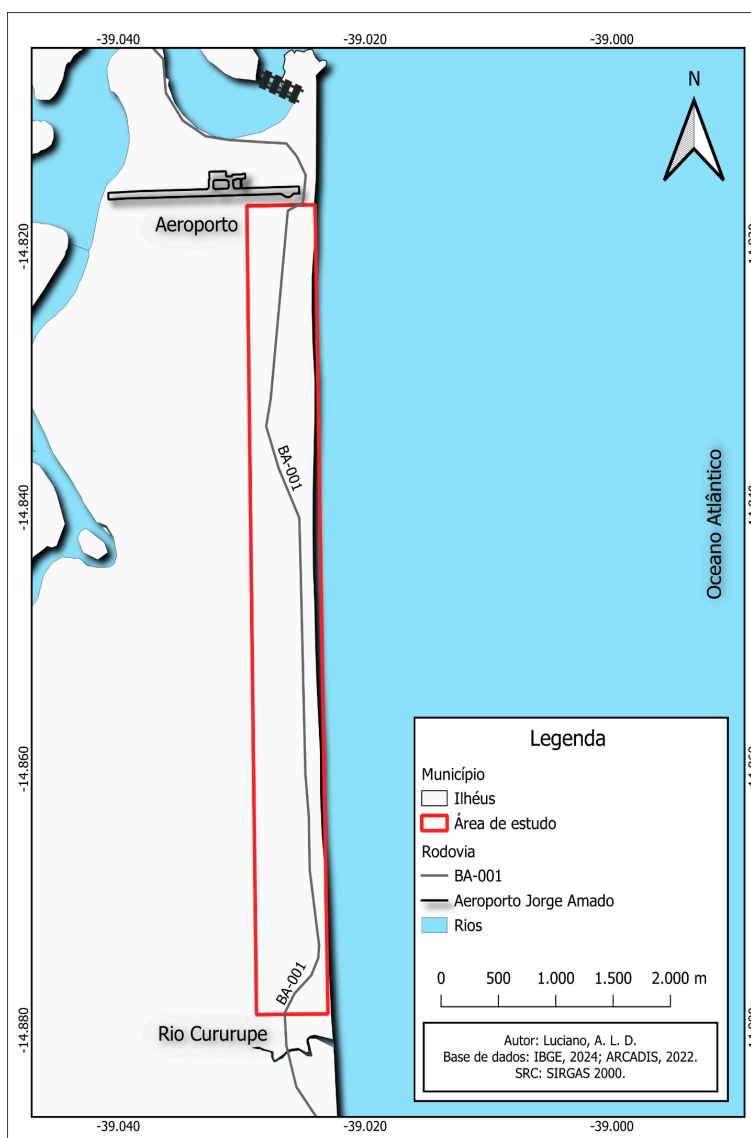
Foi assim que o repertório e a experiência acadêmica no Bacharelado em Geografia, somado à formação técnica em Transações Imobiliárias, permitiu-me analisar, de forma técnica, crítica e profissional, transformações urbanas em Ilhéus, enquanto universitária e corretora de imóveis. Dessa maneira, a bagagem construída ao passar dos anos, à luz dos estudos e do trabalho, concedeu-me um vasto empirismo que apoiou o arcabouço teórico resultando nesta pesquisa.

1. INTRODUÇÃO

A cidade de Ilhéus tem uma configuração territorial semelhante ao padrão de outras cidades litorâneas brasileiras. Elas, de modo geral, possuem um centro contínuo e mais adensado, geralmente com resquícios do período colonial, e uma "cidade dispersa" que acompanha o litoral, muitas vezes margeada por uma rodovia, e entremeada pela descontinuidade do tecido urbano. Em Ilhéus, com o aumento da especulação imobiliária, tais áreas vazias e não edificadas, representadas por esse tecido descontínuo, passaram, nas últimas décadas, a ser ocupadas por empreendimentos imobiliários, como loteamentos e condomínios horizontais e verticais. Dessa forma, a zona sul de Ilhéus, a partir dos anos 2000, com os investimentos de capital privado voltados para o turismo, viveu um *boom* imobiliário que é visível na paisagem e mensurável por meio das técnicas de sensoriamento remoto e geoprocessamento. Sendo assim, com esta pesquisa se pretendeu analisar a expansão territorial urbana da zona sul da cidade de Ilhéus, no trecho da Rodovia BA 001 Ilhéus-Una, local de materialidade do processo acima descrito.

A Zona Sul de Ilhéus é composta pelos seguintes bairros: Pontal, São Francisco, Jardim Atlântico, Nossa Senhora da Vitória, Nelson Costa, Hernani Sá, Ilhéus II e possui uma população de aproximadamente 43.700 habitantes. Ela é conectada ao Centro de Ilhéus pela ponte Lomanto Júnior, inaugurada na década de 1960, e pela ponte estaiada Jorge Amado, obra entregue em 2020. No bairro Pontal, está localizado o Aeroporto Jorge Amado. Bairros como São Francisco, Jardim Atlântico e Nossa Senhora da Vitória foram se desenvolvendo ao longo da Rodovia BA-001, às margens da Praia dos Milionários, estendendo-se até a jusante do Rio Cururupe, onde se localiza a área de estudo (Figura 1) que abrange uma concentração de empreendimentos imobiliários de médio e alto padrão, em sua maioria verticais, como o Isla Park Residence, e outros horizontais, como o Condomínio Cidadelle Praia.

Figura 1. Ilhéus. Localização da área de estudo. 2025.



Fonte: Elaboração própria, 2025.

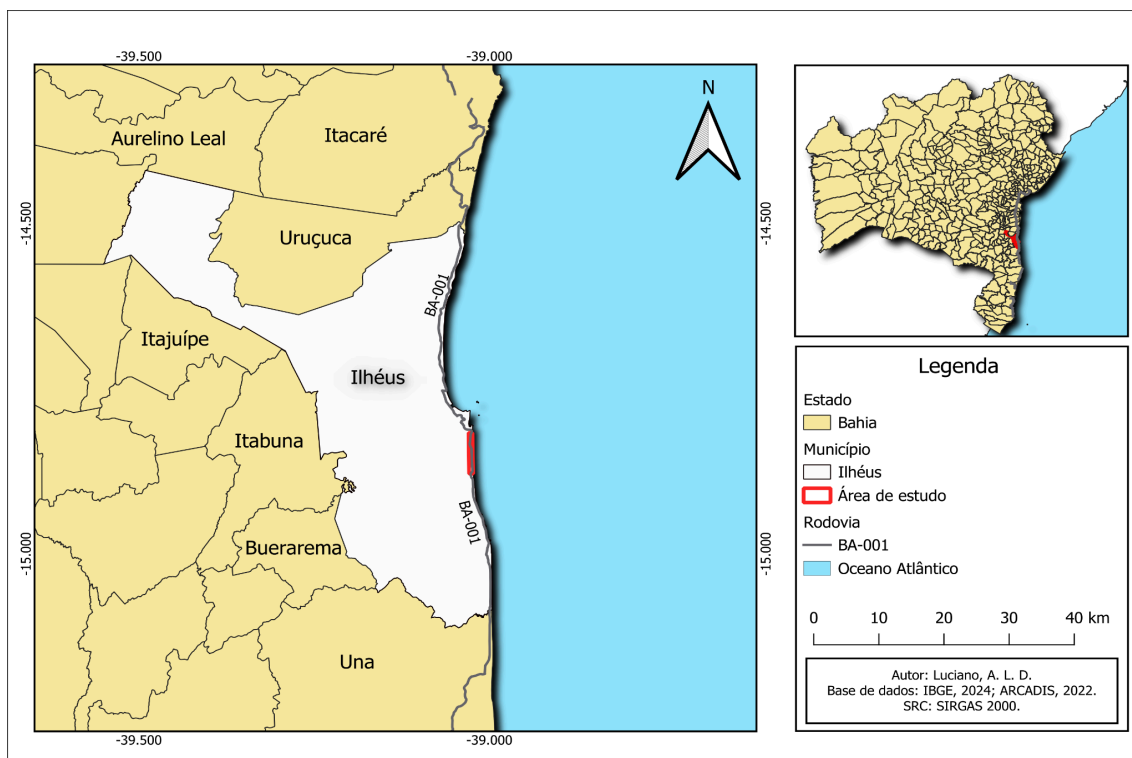
Tais empreendimentos são implantados em razão, dentre outros fatores, de investimentos privados impulsionados pela especulação imobiliária. Entretanto, o Plano Diretor/2006 (Lei nº 3.265/06) (ILHÉUS, 2006), que dispõe sobre as determinações acerca do planejamento urbano municipal, ficou desatualizado por nove anos e o período correspondente à maior fase de avanço da especulação imobiliária na área de estudo. Portanto, torna-se fundamental revelar fragilidades do Plano Diretor em contraste com a expansão territorial urbana na cidade, promovida pelos altos investimentos da dinâmica imobiliária. A ênfase da atuação do mercado imobiliário e da ocupação na zona sul de Ilhéus ocorre na rodovia BA 001 (sentido sul), na costa litorânea e paralela à Praia dos Milionários.

Dados do último CENSO IBGE (2022) indicam o município de Ilhéus (Figura 2) com 178.649 moradores residentes e densidade demográfica equivalente a 112,46 hab/km², no entanto, 84,3% dessa população reside em área urbana, enquanto a cidade possui apenas 35,33km² da sua área total urbanizada. O esgotamento sanitário corresponde a 65,9% e a urbanização das vias públicas é de 23,1%. A renda per capita do município é de 2,1 salários-mínimos, enquanto 40% da população possui rendimento nominal de até meio salário-mínimo e 11.285 pessoas estão expostas a riscos. Entende-se por exposição a risco a população que está sujeita a inundações, enxurradas e deslizamentos, sendo monitorados pelo Centro Nacional de Monitoramento e Alertas de Desastres Naturais - CEMADEN.

Lima *et. al.* (2025, p. 3) explicam:

Por possuir registros consistentes de movimento de massa, o município de Ilhéus foi incluído na rede de monitoramento do Plano Nacional de Gestão de Riscos e Respostas a Desastres pelo CEMADEN (Centro Nacional de Monitoramento e Alertas de Desastres Naturais). Posto isso, visualiza-se a necessidade de reduzir os impactos socioambientais urbanos e, conseqüentemente, aumentar o grau de segurança e melhorar a qualidade de vida da população local por meio de instrumentos legais e de planejamento.

Figura 2. Ilhéus-BA. Localização do município. 2025.



Fonte: Elaboração própria, 2025.

Nesse contexto, a pesquisa se guia pelo debate na área da Geografia Urbana, apoiando-se na problemática apresentada por Carlos (1992, p. 84) acerca da: “contradição entre produção socializada e apropriação privada e de outro a partir da luta interior da sociedade entre o que é necessário ao processo de reprodução do capital e o que a sociedade necessita como um todo”, atribuindo essa conjuntura à pauta sobre produção de moradia. Assim, enquanto cabe ao Estado capitalista permitir a reprodução ampliada do capital, para garantir o ciclo do capital sem maiores conflitos inerentes à sua própria contradição (CARLOS, 1992), também é seu dever garantir o acesso à moradia, agregado de segurança e infraestrutura, que vai além da produção de uma mercadoria, destinada à compra e venda.

Dessa forma, essa pesquisa se dedica à análise da produção do espaço urbano, a fim de investigar a dinâmica imobiliária expoente da expansão territorial urbana, combinando os documentos sobre as determinações do planejamento urbano vigente e desatualizado, bem como o levantamento de dados geocartográficos. Para compor o debate, ressalta-se o déficit habitacional como um tema não absorvido pela produção imobiliária da área de estudo e a diferenciação socioespacial na cidade de Ilhéus como corolário dessa produção imobiliária. Trata-se, portanto, de uma pesquisa que visa comparar o planejamento urbano proposto pelo Plano Diretor, em 2006, com a atual condição da expansão territorial urbana em 2023, analisando fatores que levaram à falta de sintonia entre o planejado ou determinado formalmente pelo poder público e o executado pelo poder privado.

O Plano Diretor publicado em 2006 permaneceu em desacordo com a legislação nacional sobre planejamento urbano, especificamente com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01) (BRASIL, 2001), que determina sua revisão a cada dez anos. Como consequência, o instrumento de ordenamento territorial não foi capaz de responder à elevada concentração de investimentos privados no recorte espacial delimitado, resultando em um evidente descompasso entre o que foi planejado e o que está em constante transformação na cidade. Essa dinâmica tem moldado, de forma irreversível, a expansão territorial urbana, orientada cada vez mais por interesses de mercado.

De acordo com Rangel e Thevenin (2018, p. 67), o crescimento territorial da cidade de Ilhéus está articulado aos seus eixos rodoviários: a BA-001 (norte-sul), BR-415 (leste-oeste) e a Ilhéus-Uruçuca (BA – 648). A expansão da zona sul é marcada, justamente, pela influência da BA-001, no sentido Ilhéus–Una, e, desde os anos 2000, passa por um intenso processo de

valorização fundiária, evidenciado pela proliferação de condomínios horizontais e verticais de médio e alto padrão.

Em comparação, a população nativa se distribui majoritariamente em áreas periféricas, morros, encostas e Áreas de Proteção Permanente (APPs). Conforme afirmam os autores Barbosa *et. al.* (2009, p. 2) “associados à questão ambiental urbana, destacam-se também, os aspectos sociais relacionados à carência de habitação, à deficiência de infraestrutura urbana, ao desemprego...”. Enquanto o que se observa atualmente é a contrastante atuação do mercado imobiliário direcionando seus investimentos para a zona sul, verticalizando e supervalorizando o território.

Dessa forma, produz-se moradia como ativo financeiro, muitas vezes voltado para investidores que sequer residem na cidade, fortalecendo a especulação imobiliária e pouco incidindo sobre o déficit habitacional. Como resultado, consolida-se uma paisagem urbana marcada por contrastes extremos: de um lado, condomínios de alto luxo; de outro, assentamentos precários e habitações populares em condições de vulnerabilidade (Figura 3).

Figura 3. Ilhéus-BA. Perspectiva no Alto do Amparo. 2024.



Fonte: Elaboração própria, 2024.

Nesse contexto ampliado, o estudo buscou responder à seguinte questão: Quais são as divergências entre o planejamento urbano de Ilhéus, conforme estabelecido no Plano Diretor de 2006, e o que foi executado pelo setor privado até 2023, no que diz respeito à expansão territorial urbana concentrada na zona sul, considerando-se a produção do espaço urbano e da moradia?

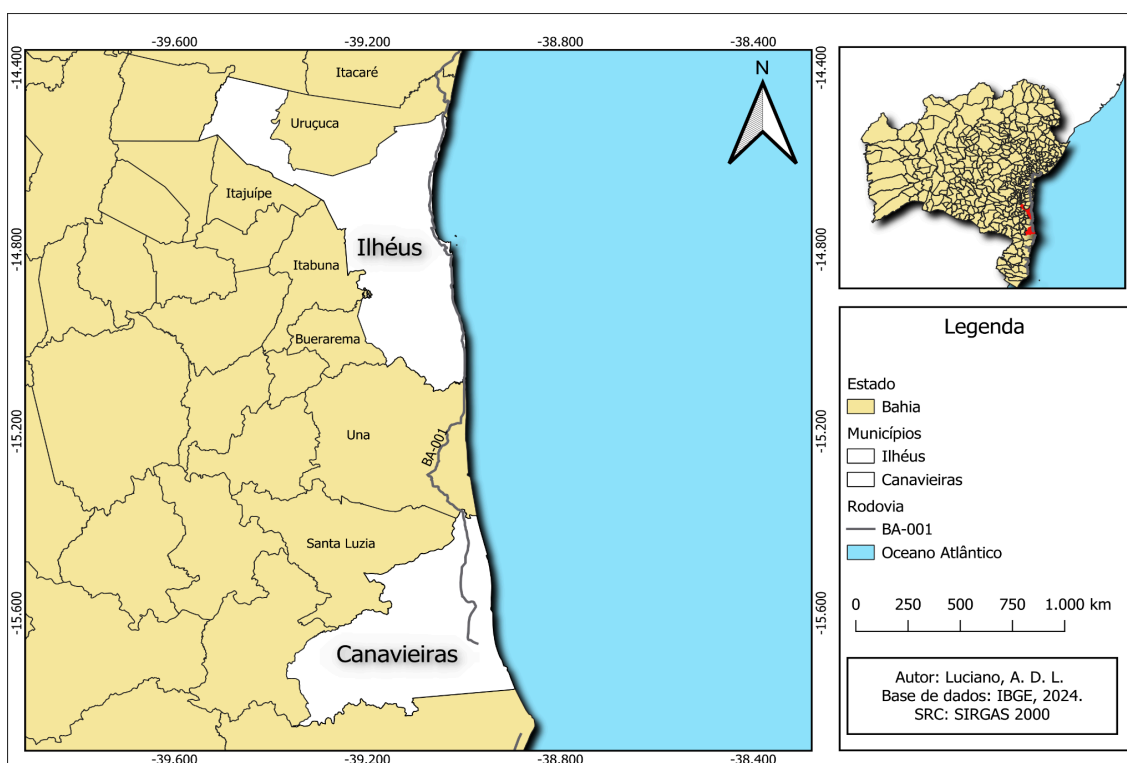
2.1 Do processo histórico à aglomeração Ilhéus-Itabuna

Para dar conta da discussão do que se pretende, é fundamental retomar o processo histórico de formação da aglomeração Ilhéus-Itabuna, haja vista que a dinâmica que tratamos nesta pesquisa, ainda que se estabeleça em Ilhéus, associa-se a processos diversos que concernem à aglomeração. Nesse sentido, muito antes da monocultura do cacau, a base geofísica do que viria a se tornar a cidade de Ilhéus já existia, assim como os povos originários que ali habitavam. Entretanto, ao se falar de Ilhéus, a cidade é lembrada pela produção cacaueteira e pelas obras literárias de Jorge Amado.

Dessa forma, Ilhéus tem sua história marcada pela cacauicultura, que exerceu influência não apenas em âmbito regional, mas também nacional. Prova disso é que, até os dias atuais, a cidade sedia o *Chocolat Festival*, um evento de impacto nacional que reúne empresas, pesquisadores e produtores de todo o país no ramo do cacau e do chocolate.

O cacau é uma fruta amazônica, entretanto, foi introduzida no sul da Bahia em 1746, pela primeira vez em Canavieiras, município vizinho de Ilhéus (Figura 4), local de onde se espalhou e se adaptou muito bem às condições climáticas e de solo.

Figura 4. Municípios de Ilhéus e de Canavieiras. 2025.



Fonte: Elaboração própria, 2025.

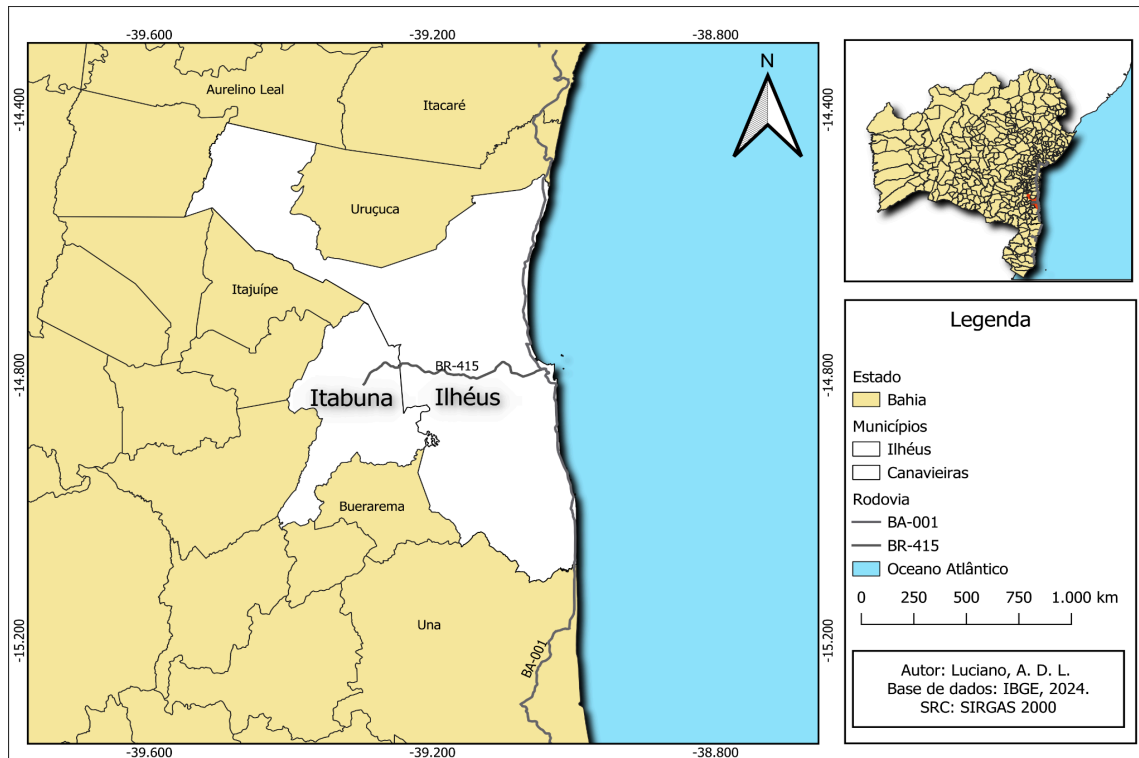
Após ser cultivado com sucesso em Canavieiras, o cacau foi introduzido em Ilhéus quatro décadas depois. A cultura adaptou-se bem ao solo ilheense e esse sucesso agrícola foi o marco que transformou a região na maior produtora mundial de cacau, a qual passou a ser oficialmente denominada Região Cacaueira a partir de 1968. A lucrativa atividade cacaueira impulsionou fluxos migratórios de diversas partes do país, especialmente de Sergipe, acelerando o povoamento local. Nesse contexto, Ilhéus e Itabuna se destacaram entre os primeiros municípios a concentrarem uma população significativa (SANTOS, 1957).

Já no início do século XX, Ilhéus caracterizava-se pela produção rural e pela ausência de estradas (havia vários carregadores, estradas de terra, sem qualquer infraestrutura) para o transporte e escoamento da mercadoria até o seu porto — de onde o cacau partia para a Europa, onde seria transformado em chocolate. Tanto a produção quanto o comércio do cacau dependiam dos portos flúvio-marítimos dos rios Cachoeira e Almada.

Nesse contexto, considera-se que, à época, não havia uma rede urbana consolidada. Enquanto isso, formavam-se núcleos demográficos que se estabeleciam em função da produção cacaueira. Esses núcleos foram essenciais para a concentração das atividades econômicas, lançando as bases para o desenvolvimento urbano ao longo do século (TRINDADE, 2011).

É, inclusive, nessa combinação histórico-geográfica que se encontra a origem da interdependência entre Ilhéus e Itabuna, na então denominada aglomeração urbana. Para compreender a contribuição de Ilhéus no contexto regional, primeiro é necessário ter o entendimento sobre a aglomeração urbana Ilhéus-Itabuna (Figura 5), tendo em vista que ambos os centros urbanos se complementam mediante sua interação, baseada em serviços e comércio, assim como do trânsito urbano intermunicipal marcado pela BR-415, da competição entre si, e da organização como um só arranjo, o de aglomeração urbana, que combinadas exercem influência regional (MARES, 2022).

Figura 5. Municípios de Ilhéus e de Itabuna. 2025.



Fonte: Elaboração própria, 2025.

A posição geográfica de Ilhéus na região cacauceira (SANTOS, 1957, p. 15), local onde desaguam os rios Almada e Cachoeira, fez com que a cidade se especializasse na recepção e exportação do cacau. Itabuna, por sua vez, localizada mais ao interior, voltou-se para atender à demanda por serviços e comércio dos municípios do interior do continente. Com uma localização estratégica na BR-101, rodovia construída na década de 1970 que liga o Brasil de norte a sul, Itabuna passou a desempenhar o papel de captação e dispersão de fluxos terrestres de pessoas, mercadorias e ordens.

Uma vez formada a aglomeração urbana Ilhéus-Itabuna, subsidiada pela cacauicultura, cada cidade adquiriu um dinamismo próprio, com formas e funções específicas, o que resultou na sua diferenciação. É importante esclarecer, no entanto, que esse desenvolvimento não foi acompanhado por investimentos relevantes em infraestrutura (TRINDADE, 2011), os quais são cruciais para o processo. Esse contexto se dava mesmo com 99% da produção cacauceira sendo destinada à exportação (SANTOS, 1957).

Em sintonia, Santos (1957, p. 61-62) descreveu o processo ainda incipiente acerca dos problemas urbanos:

na zona do cacau, a despeito das influências das rodovias na expansão da cultura, as estradas de rodagem sofrem, por outro lado, a influência da expansão da cultura cacaueira. As plantações florescentes atraem-nas. Os lavradores, reunidos, costumam abrir estradas que sirvam às suas propriedades. Depois é que o poder público cuida de oficializar a iniciativa.

Em outras palavras, desde a origem de Ilhéus, é possível observar a ausência da gestão pública, destinada ao incremento da infraestrutura local, seja essa para o setor produtivo, majoritariamente rural, quanto aos trabalhadores e residentes. Ainda que Ilhéus e Itabuna exercessem uma forte competitividade entre si, tanto no setor varejista (comércio local) quanto no atacado (comércio exportador), elas se complementam. Segundo Santos (1957, p. 64) “Ambas podem, sem exagero, ser consideradas um único organismo urbano uma vez que funcionalmente se completam. Enquanto Itabuna olha mais para dentro, Ilhéus olha mais para fora da zona do cacau”.

Prosseguindo, pretende-se conceituar a posição de Ilhéus na categoria de cidade média, observando as pertinências do Plano Diretor.

2.2 A posição da cidade média de Ilhéus e o Plano Diretor

Ilhéus é uma cidade média. O que vem a ser cidade média? É uma média comparativamente a quê? Quais são as variáveis que podem definir se uma cidade pode ou não ser considerada média? A quantidade de habitantes é necessária, a extensão territorial também, mas não só. É fundamental se debruçar sobre a interpretação das atividades de intermediação e contribuição da rede urbana na sua área de influência (SILVA, 2013).

Assim sendo, Silva (2013) elucida o critério acerca do desempenho de intermediação na rede urbana. Nas suas palavras (2013, p. 7), as cidades médias são definidas:

não apenas por seus tamanhos demográficos e dimensões, mas acima de tudo, em relação às funções que desempenham na rede urbana, isto é, o papel dos fluxos de mediação (bens, informação, inovação, administração etc.) entre os territórios rurais e urbanos da sua área de influência e dos outros centros e áreas menores. Essas cidades exercem funções de intermediação entre os espaços locais e os espaços regionais, incluindo os globais.

A determinação sobre as cidades médias perpassa sobre a análise de dados demográficos e a extensão territorial, representando as definições quantitativas, juntando a isso a interpretação qualitativa da rede urbana articulada entre os meios e fluxos de infraestrutura, informação, transportes, bens econômicos e instituições técnico-científicas. Desempenhando o papel de interligação entre as cidades pequenas e metrópoles, espacializando sua influência no âmbito regional (SPOSITO, 2010).

Assim, como foi elaborado acima, Ilhéus se insere na aglomeração urbana Ilhéus-Itabuna, ambas como um só organismo, que complementares entre si, são consideradas cidades médias. Exercendo influência regional nos setores industriais, comerciais, técnico-científico, transportes (viários, aéreos e marítimos), bem como infraestrutura. Whitacker (2019) apresenta a hipótese de que o papel de cidade média seria exercido pela aglomeração Ilhéus-Itabuna e não por um dos dois centros urbanos, já que o citado autor as considera como uma aglomeração com papéis de complementaridade e, conjuntamente, possuiriam o papel de intermediação na rede urbana baiana.

Da rede de transportes podemos citar as rodovias, o próprio Porto do Malhado e o aeroporto Jorge Amado, ambos em Ilhéus. Do meio técnico e científico, podemos mencionar a presença da Comissão Executiva do Plano da Lavoura Cacaueira (CEPLAC) (instituto de pesquisa e desenvolvimento da cacauicultura), a Universidade Estadual Santa Cruz (UESC), a Universidade Federal do Sul da Bahia - Campus Itabuna (UFSB), o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Bahia - Campus Ilhéus (IFBA) e outras instituições de ensino superior privado.

Na porção norte da cidade ilheense insere-se o Parque Industrial, onde estão localizadas indústrias de processamento do cacau e outras de tecnologia. E, mais recentemente, o Porto Sul. Em Itabuna, há contribuição e influência do Shopping Jequitibá e estão localizadas indústrias alimentícias, de transformação, construção civil e outros.

No cerne da intermediação das cidades médias e a metrópole, a aglomeração Ilhéus-Itabuna se destaca por ser a microrregião que desempenha papéis e funções principais na rede urbana, estabelecendo fluxos de conexão comercial e de transportes terrestres, bem como aeroportuário. Aparato fundamental para possibilitar a expansão territorial urbana, agora impulsionada por investimentos privados provenientes de outras regiões.

Nesse sentido, referindo-se ao estudo de caso em Ilhéus, Rangel e Thevenin (2018, p. 67) afirmam que “a maioria dos compradores dos terrenos no condomínio em referência, é oriunda da região (60%), de Brasília (DF) e do estado de Minas Gerais (40%). Isso é, a esmagadora maioria dos clientes consumidores são da Região Concentrada (SANTOS e SILVEIRA, 2001). Empiricamente, essa informação pôde ser confirmada por esta pesquisadora por meio de minhas atividades profissionais de comercialização dos imóveis naquele município.

Segundo Rangel e Thevenin (2018, p. 75), isso se atribui ao que os autores denominaram de renovação da classe média e a promoção de uma suposta qualidade de vida, o que passaria a demandar do mercado imobiliário local imóveis mais atualizados e com novas externalidades, tendo em vista que o poder aquisitivo da classe média subiu no período pós-2002, devido a políticas específicas do governo federal, as quais transferiram estabilidade e ou aumento de renda ao trabalhador (RANGEL e THEVENIN, 2018).

Em contrapartida, os estudos de Barbosa *et. al.* (2009, p. 8) indicam que mais da metade dos moradores do Alto do Amparo (Figura 6) - local de alta declividade, associado ao elevado grau de risco de deslizamentos de terra - vivem submetidos a trabalhos informais e recebem menos de um salário-mínimo. Situação que ainda perdura no território, quando combinamos tais informações aos dados do último CENSO IBGE (2022).

Figura 6. Ilhéus-BA. Ocupação em encosta no Alto do Amparo. 2024.



Fonte: Elaboração própria, 2024.

Na Figura 6 é possível observar o conjunto de casas embaixo da encosta, onde é visível a instalação de uma lona para impedir o deslizamento de terra na direção das casas. Na Figura 7, é possível notar a precariedade das ocupações no Alto do Amparo, que se encontram em área de alta declividade e expostas ao risco - a fotografia foi tirada durante vistoria feita pela autora desta pesquisa em uma casa abandonada pela proprietária, pois está condenada segundo a defesa civil de Ilhéus-BA.

Figura 7. Ilhéus-BA. Habitações precárias em áreas de risco no Alto do Amparo. 2024



Fonte: Elaboração própria, 2024.

Tais imagens retratam as condições do local, onde grande parte da população vive em condições precárias, de risco, e gerando impactos ambientais nas APPs. Em complemento e em contradição, a cidade de Ilhéus tem se expandido no sentido sul da Rodovia BA-001, pressionando o aumento dos valores de locação e compra de imóveis, para atender consumidores de outras regiões.

Essa é uma realidade que decorre da ingerência do poder público operada em benefício de investimentos privados na área de estudo, para manutenção do regime de acúmulo ampliado de capital externo, em detrimento da população local que vêm sendo invisibilizada.

Nesse enredo, a prefeitura despreza diretrizes como a função social da cidade, da moradia e da propriedade, previstas no Plano Diretor de 2006 e na lei federal Estatuto das Cidades, mas, em outra direção, permite que a expansão territorial urbana seja orientada por estratégias fundiárias e de mercado, próprias da dinâmica imobiliária.

Isso explica por que o Plano Diretor está muito aquém de ser relevante no ordenamento territorial e vêm sendo fragilizado, “guardado na gaveta” dos gestores públicos. Nesse caso, Lima *et. al.* (2025, p. 7) retomam as diretrizes contidas no Plano Diretor (Lei nº 3.265) (ILHÉUS/2006), destacando os seguintes objetivos de desenvolvimento urbano:

- i. garantia do direito à moradia digna, mobilidade e acessibilidade;
- ii. promoção da preservação, conservação e recuperação do ambiente natural e construído;
- iii. regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- iv. revisão e simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias com vistas a adequar distorções entre leis e a realidade urbana;
- v. elaboração de um Plano Municipal de Áreas Naturais Protegidas; de um programa de monitoramento; estabelecimento de parcerias público-privadas para a implantação e a conservação dessas áreas; fiscalização e criação de conselhos locais de gestão.

Tais objetivos citados não estariam sendo observados pelos órgãos públicos de competência do planejamento urbano da prefeitura. Dessa forma, é necessário versar sobre a dinâmica da expansão urbana. Nesse caso, iremos abordar elementos relevantes que favoreceram a dinâmica imobiliária, resgatando os processos e causas para ocupação urbana, relacionados à queda da economia do cacau, mas também às condições macroeconômicas.

2.3 A dinâmica da expansão territorial urbana

Para o entendimento sobre a dinâmica urbana, precisamos compreender a economia de Ilhéus, para isso é necessário retomar temas de capítulo anterior e contextualizar o marco histórico da queda da cacauicultura em 1989, causado pela vassoura de bruxa (praga do cacau assim popularmente conhecida). Naquele período, os coronéis vão à falência e a principal economia do município despenca. O que antes era progresso, agora se tornou lamento e dívida. Esse contexto forçou a migração dos trabalhadores rurais para a cidade de Ilhéus, que passaram a ocupar os morros, quer dizer, as áreas públicas-periféricas da cidade, mas que são APPs ao que se soma sua condição de área de risco (BARBOSA *et. al.*, 2009).

Da mesma maneira, os autores Barbosa *et. al.* (2009, p. 4) reiteram:

a força de trabalho centrada então na zona rural migrou para a cidade impelida pelo desemprego que se abateu em grandes fazendas produtoras do cacau. Tal fato foi responsável pela intensa expansão urbana que a cidade sofreu resultando em ocupações espontâneas em áreas de acentuada declividade.

Nesse processo, nos anos 1990, a economia local migra para a atividade turística, ainda muito incipiente, mas motivada por políticas públicas de esfera nacional que incentivaram o turismo de mar e sol no nordeste brasileiro (MOREIRA, 2013).

Dentro desse cenário, a cidade possuía infraestrutura necessária para atividade turística, a qual é herança e materialidade da economia cacauceira. A começar pela presença do porto, ponto de ancoragem de cruzeiros comerciais marítimos, as rodovias de acesso e, principalmente, o aeroporto.

Nesse sentido, a atuação do mercado imobiliário e a ocupação na zona sul de Ilhéus, com ênfase na rodovia BA 001, no sentido sul, ocorreu por meio de investimentos diligentes do mercado imobiliário, por condicionantes que ultrapassam a escala regional, e foi incentivado por uma conjuntura nacional.

Conjuntura essa que se iniciou nos anos 2000, levando em conta o aumento das políticas de financiamento habitacional, além da estabilização da moeda e das leis de moradia, ampliando as perspectivas do aluguel como fonte de renda (NEVES, 2018). Este salto das condições macroeconômicas brasileiras corrobora para que a dinâmica imobiliária ganhe impulso também em cidades médias, a qual Ilhéus se caracteriza, compondo uma aglomeração urbana com papéis de intermediação (MARES, 2022).

Assim, a partir da expansão do capital imobiliário para as cidades médias, Ilhéus precipita um processo de especulação imobiliária no início dos anos 2000, o qual se intensifica nos anos 2010. Funde-se a isso outro fator expoente para implementação da especulação

imobiliária em Ilhéus (o que decorre, como dado, de nossa observação desde a atividade profissional de corretagem de imóveis), quer seja a produção de moradias ligadas ao discurso da qualidade de vida, da valorização paisagística das praias, argumento apoiado no turismo de sol e mar, com apelo especial à natureza “intocada” do sul baiano. Tudo isso se constitui no imaginário do mercado consumidor atual e acompanha a narrativa publicitária da dinâmica imobiliária contemporânea.

Como foi elucidado e dissertado até aqui, a dinâmica imobiliária tem se acirrado, o que influencia as condições locais de moradia na cidade de Ilhéus, à medida que as fragilidades do Plano Diretor ilheense se expressam, e as diretrizes essenciais da função social da cidade são descartadas do planejamento urbano. Dessa maneira, o déficit habitacional denuncia, de maneira bastante pragmática, o problema urbano sobre a produção de moradia destinada ao mercado de segunda residência, de lazer e a ausência de moradias para a população mais pobre, o que discutiremos no capítulo seguinte.

2.4 Déficit habitacional

Apesar do boom imobiliário, Ilhéus tem um grande déficit habitacional, visto que as moradias produzidas estão sendo direcionadas para pessoas oriundas da Região Concentrada e mesmo do exterior. Há compradores locais, mas esses já possuem moradias. Os que realmente precisam de moradia não têm acesso às unidades e lotes produzidos, devido ao seu alto valor monetário.

A cidade de Ilhéus possui uma taxa expressiva de déficit habitacional, nesse sentido, é relevante explicar o conceito de déficit habitacional. A Fundação João Pinheiro, que pesquisa o tema no Brasil desde 1995, define o déficit habitacional como: “termo abrangente e que pode ser utilizado para se referir a um determinado número de famílias que vivem em condições de moradia precárias em determinada região, ou até mesmo as pessoas que não possuem qualquer moradia” (COLAB, 2023).

Arelado ao déficit habitacional está o ônus excessivo com aluguel, isto é, quando mais de 30% da renda é destinada ao pagamento do aluguel, além deste, ocorre o componente de coabitação, que se trata do número total de famílias secundárias que vivem no mesmo domicílio e, também, o componente final que são as habitações precárias em condições insalubres e ou de risco, expressão do próprio déficit (DRUMOND, 2021).

Acerca disso, vale destacar no centro do debate sobre habitação que, de acordo com dados do ano de 2010, o déficit habitacional em Ilhéus supera o déficit habitacional no Estado da Bahia, sendo 16,6% de déficit habitacional no município de Ilhéus, e 12,7% de déficit habitacional no estado da Bahia (ARCADIS, 2020).

No que diz respeito ao Plano Diretor, Lima *et. al.* (2025, p. 7) nos esclarecem que:

O Plano Diretor fala sobre a implementação de uma Política de Habitação Municipal, regida pelo princípio da garantia do acesso dos cidadãos à moradia digna com um padrão mínimo de habitabilidade. Como objetivos a serem implementados, tem-se a universalização do acesso à moradia, promoção da urbanização, regularização e inserção dos assentamentos precários, fortalecimento do Poder Público na gestão e na regulação do setor imobiliário e ações no sentido de melhorar a produtividade e a qualidade da produção habitacional.

Os autores Lima *et. al.* (2025, p. 8) complementam:

Não há uma política de respeito aos carentes de moradia ou aos direitos humanos, já que, geralmente, a população atingida não conta com serviços públicos ou obras de infraestrutura urbana, sendo diariamente submetidos a problemas de drenagem, probabilidades favoráveis ao desmoronamento e obstáculos à instalação de rede de água e esgotos, por exemplo. Desacertadamente, essa foi a única forma que viabilizou a moradia para grande parte da população de baixa renda.

De forma bastante explicativa Maricato (2013, p. 119) adiciona:

O mercado residencial privado legal é restrito a uma parcela da população que em algumas cidades não ultrapassa os 30%. É pra ele que a gestão pública urbana orienta seus maiores esforços de manutenção e que a legislação é elaborada: código de obras, leis de parcelamento do solo, legislação de zoneamento.

A Figura 8 ilustra o adensamento da ocupação em áreas públicas-periféricas, o qual representa uma parcela do déficit habitacional, este traduzido em habitações precárias ou coabitações - a fotografia foi tirada do Alto do Amparo com vista parcial para o Alto do Coqueiro, ambos os altos estão inseridos na região centro-norte da cidade.

Figura 8. Ilhéus-BA. Vista parcial para o Alto do Coqueiro. 2024



Fonte: Elaboração própria, 2024.

Os dados revelam que a expansão territorial urbana na zona sul de Ilhéus não ocorre em decorrência da atenção à demanda proveniente do déficit habitacional, ou não ocorre em razão da função social da moradia, assim como estabelece o Estatuto das Cidades (BRASIL, 2001) e o Plano Diretor (Lei nº 3.265/06) (ILHÉUS, 2006), que determina o ordenamento da cidade de forma a garantir a qualidade de vida, a justiça social, as condições para que as pessoas possam se desenvolver social e economicamente.

Isso confirma uma condição da produção de espaço urbano que nem o fortalecimento do mercado imobiliário endereçado para as cidades médias, tão pouco paralelo às políticas públicas de financiamento habitacional e as leis destinadas aos aluguéis, foram capazes de dissolver a demanda por habitação em Ilhéus, tornando cada vez mais sólida a diferenciação socioespacial, o que será tratado na seção a seguir.

2.5 Diferenciação socioespacial

A importância de se trazer ao debate do planejamento urbano a diferenciação socioespacial decorre da análise sistêmica entre a sociedade e natureza, dando ênfase na interpretação dos processos construtivos e resultantes no espaço geográfico do qual tratamos aqui, quer seja, a própria cidade e os agentes produtores do espaço urbano. Nesse sentido, a diferenciação socioespacial se inscreve como mosaico na paisagem da cidade, conformando um conjunto heterogêneo de fluxos e ações humanas e que expressa a desigualdade social de forma concreta (CORRÊA, 2022).

Dessa maneira, se aqui o debate se concentra sobre elementos fundamentais para o desenvolvimento social e econômico contido no planejamento urbano, os quais estão presentes na legislação nacional e municipal, como a função social da cidade, da propriedade e da moradia, faz-se necessário interpretar a diferenciação socioespacial produzida na cidade por meio das articulações e processos entre agentes públicos e privados.

Da diferenciação socioespacial podemos extrair reflexões pertinentes, que partem da análise das práticas espaciais no âmbito do habitar (MARES, 2022). Na mesma medida, Lefebvre (2013) reforça o conceito de espaço social como a materialização da existência humana. Nessa perspectiva, admitimos a diferenciação socioespacial como um resultado de processos oriundos da acumulação desigual, inerente ao capitalismo (MASSEY, 1981), da qual uma parcela menor da população se beneficia, ao passo que seus efeitos negativos são socializados entre todos, por isso o caráter heterogêneo.

Todavia, estudos apontam que a diferenciação socioespacial, movida pela agenda hegemônica e dominante, alcançou uma fase a qual, hoje, está representada pela homogeneidade interna de determinadas áreas. O que sustenta essa reconfiguração homogênea é, justamente, o discurso mercadológico sobre a apropriação da cidade, que subverte a moradia em mercadoria e ou ativo financeiro, mas torna ainda mais sedutor devido ao discurso atribuídos aos condomínios fechados, mantenedores de lazer completo, segurança, qualidade de vida e *lifestyle* (MARES, 2022).

Essa condição atual, estritamente mercadológica, onde os valores do espaço social estão atrelados às condições privadas de existência na cidade, rompe com as práticas e funções do exercício cidadão no espaço, tratando-se principalmente do espaço dos encontros, tão fundamental para a existência, seja ela no sentido cultural, comercial, familiar e propriamente social. Há, portanto, um esvaziamento do espaço público e social, e isso implica no próprio obstáculo da construção e da participação popular na produção de um Plano Diretor.

Tais fatores se materializam na cidade de forma estratégica, enquanto agentes privados orientam a expansão territorial urbana, impõem-se aos cidadãos uma lógica de vida precisamente privada/individualista, cunhada em princípios capitalistas, onde o espaço urbano serve à circulação de capital - exclusivamente aos que detêm capital - não aos moradores da cidade, de uma maneira a reproduzir e moldar a vida urbana, subtraindo o exercício, bem como valores, da vida social.

Assim, o modelo de cidade capitalista se manifesta em razão do lucro, e de tudo aquilo que favorece o acúmulo de capital, portanto, há um rompimento claro entre interesses privados e sociais. Essa conjuntura de ideias e ganhos causam um verdadeiro antagonismo entre o que é planejado e o que é executado, esterilizando o debate público sobre a cidade e sua materialidade, produto da soma entre negligência dos gestores com a alta *performance* do mercado imobiliário. Da qual se expressa a desigualdade socioespacial, a exclusão social ou o próprio déficit habitacional.

De forma complementar, iremos abordar o que representa o direito à moradia, como bem inegável à vida urbana, social e cidadã. Inversamente, na atualidade, é tratado como mercadoria que tem classe e renda bem definidas.

2.6 Direito à moradia

Acerca do debate sobre moradia, vale elucidar que se trata de uma pauta reconhecida como direito humano desde 1948, através da Declaração Universal dos Direitos Humanos, colocando a moradia no centro dos direitos fundamentais para a vida humana. Isso significa que os Estados têm obrigatoriedade de garantir o direito e o acesso universal da população à moradia. Estendendo um pouco mais a compreensão sobre moradia, o conceito ultrapassa a síntese da construção de quatro paredes e um teto pela sobrevivência e diz respeito às condições dignas de acesso ao lar, à proteção, ao padrão, qualidade e reprodução da vida (SPINK *et al.*, 2020).

A lei Estatuto das Cidades foi promulgada em 2001, restabelecendo o ordenamento territorial, fortalecendo apontamentos para função social da propriedade e, atrelado a isso, o direito à moradia. Na sequência desse fato jurídico e político, o Ministério das Cidades foi inaugurado em 2002 com o objetivo de incluir na pauta urbana os setores excluídos do direito à cidade e, não obstante, também à moradia, como bem inegável ao direito humano. Desse modo, foi criada a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, para coordenar o Plano Nacional de Habitação (PlanHab), onde foram promovidas políticas participativas descentralizadas (SPINK *et al.*, 2020).

No referido enredo, políticas públicas são estabelecidas para estímulo de produção imobiliária nas cidades médias, renovando a relação entre o setor público e privado no regime da produção de moradias, unindo o financiamento e crédito imobiliário incentivado pelo poder público com destino às construtoras e incorporadoras, somado ao objetivo de alcançar o público-alvo. Dessa forma, é constituída uma parceria público-privada para impulsionar a produção imobiliária, aquecendo o mercado imobiliário, e gerando mais condições para construção de moradia, atraindo as classes médias até as baixas para o consumo (ABREU, 2017).

Nesta lógica, Abreu (2017, p. 5) afirma:

é introduzido um novo papel ao setor privado que, sob estas condicionantes históricas, promoverá o alargamento das possibilidades da produção imobiliária, constituindo um momento propício à expansão do circuito de produção-consumo, sobretudo, àquele sustentado pelo segmento de mercado denominado econômico.

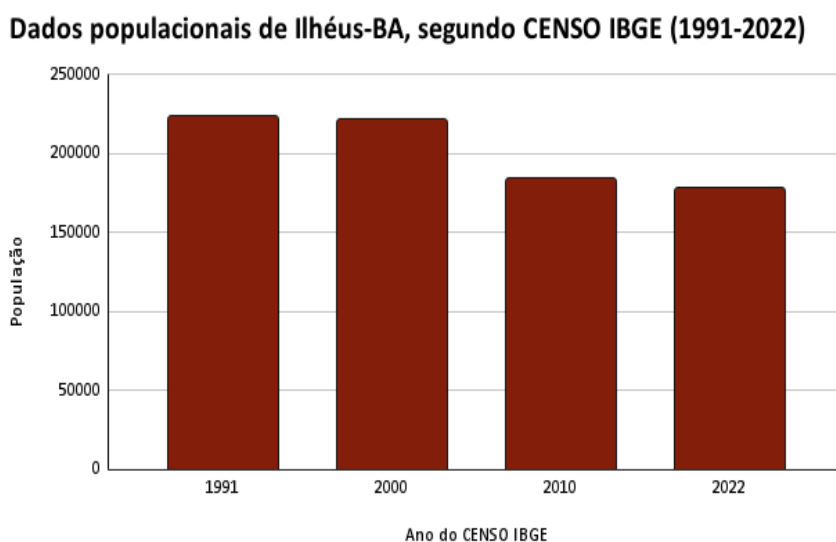
Por fim, a simbiose entre o poder público e o setor privado favorece os interesses dos últimos em detrimento dos interesses coletivos da população. A prolongada desatualização do Plano Diretor, perpetua as irregularidades e dificulta a reversão da conjuntura urbana anterior.

Portanto, acima dos interesses coletivos e sociais, impõe-se os interesses próprios dos agentes privados que encontram permeabilidade sobre o planejamento urbano, rompendo com a função social da propriedade prevista na Lei Estatuto das Cidades (BRASIL, 2001). Isso amplia as condições para reprodução do acúmulo de capital através de estratégias de planejamento territorial, que coordenam a produção do espaço urbano, e concretizam a estruturação da zona sul de Ilhéus.

3.1 Ilhéus em discussão

A área de estudo desta pesquisa localiza-se no município de Ilhéus, situado no sul da Bahia, região Nordeste do Brasil. Com uma população de 178.649 habitantes (IBGE, 2022), o município de Ilhéus está inserido na Mesorregião Sul Baiana e na Microrregião de Ilhéus-Itabuna, cuja dinâmica urbana e imobiliária tem se intensificado nas últimas décadas, principalmente na zona sul. Em oposição a isso, estudos apontam redução populacional (Figura 9) no município, sendo que, entre 1991 e 2021 a redução foi de 80 mil habitantes (CARVALHO; MOREAU & MOREAU *appud* IBGE, 2024, p. 53).

Figura 9. Ilhéus-BA. Redução populacional do município (1991-2022)



Fonte: Elaboração própria, 2025.

O recorte espacial da análise está compreendido no trecho da Rodovia BA 001 de Ilhéus com sentido Una, inicialmente onde se localiza a pista do Aeroporto Jorge Amado, percorrendo a rodovia às margens da Praia dos Milionários até a jusante do Rio Cururupe (Figura 1). Esta área foi escolhida por representar um dos principais vetores de expansão territorial urbana recente do município, marcada por forte valorização fundiária e pela instalação de empreendimentos imobiliários de médio e alto padrão.

Do que foi apresentado anteriormente, pode-se destacar elementos importantes, primeiramente o significativo volume de empreendimentos tem dinamizado a produção do espaço urbano, desde a valorização do metro quadrado na cidade, até a demanda por bens de consumo coletivo, os quais dependem da implantação de infraestrutura de ordem municipal,

mas o que se observa até o momento são investimentos exclusivamente de ordem estadual, assim como a ponte e a duplicação da rodovia, as quais são obras executadas com dinheiro do governo baiano.

Por segundo, é necessário se concentrar no volume de empreendimentos para visualizar a infinidade de moradias produzidas como forma de mercadoria, e objeto de investimento, mas ao invés de mitigar o déficit habitacional, tem causado o oposto, as consequências atuam diretamente na redução do acesso à moradia, aprofundando a diferenciação socioespacial, uma vez que os valores comercializados são incompatíveis com a renda da população.

Por terceiro, as condições apresentadas expulsam a população nativa do território e da cidade, haja vista que os dados demonstram queda populacional e também um expressivo número de pessoas submetidas à moradia em áreas de risco.

Diante do exposto, a reflexão que se faz é que a cidade de Ilhéus vive o auge do mercado imobiliário e a dinâmica tem moldado as formas de existir e de consumir na cidade. Sobretudo, tem feito circular muitos investimentos no espaço urbano que mais se desenvolve; para cada empreendimento são milhões investidos, isso com a chancela do Estado, seja este representado pela prefeitura e os órgãos licenciadores, pelo governo do Estado e as obras, até a participação de banco estatal, como a Caixa Econômica Federal por exemplo.

Então, os apontamentos anteriormente levantados como a função social da propriedade, da cidade e da moradia se perderam no horizonte da produção do espaço urbano ilheense. O planejamento urbano, através do seu instrumento legal, o Plano Diretor, que tem o dever de abarcar o desenvolvimento social, econômico e cultural dos cidadãos, enfraqueceu-se na gênese.

O que se pode observar hoje, é a necessidade da revisão do Plano Diretor se adequar ao que já foi executado, legitimando juridicamente a estruturação da zona sul, mediado por interesse privados, sem a possibilidade de reversão. É um quadro escandaloso, onde as parcerias público-privadas (PPPs) autorizam a atuação de agentes imobiliários, sem colocar em pauta a diferenciação socioespacial concreta, desconsiderando o acirramento da desigualdade social, produto das condições da produção do espaço urbano. Há um descompasso no que está planejado no Plano Diretor e no que está sendo executado, com a conivência do setor público, que não vistoria, que não impede o uso inadequado do solo urbano pelo setor privado.

Dessa maneira, como forma de visualização das diretrizes de macrozoneamento e zoneamento, foi realizado o mapeamento da área de estudo, a fim de esclarecer a expansão territorial urbana em discordância com o Plano Diretor. Para tanto, foi necessário sistematizar dados sobre a produção do espaço urbano na zona sul de Ilhéus, para melhor compreensão do tema, o que trataremos na sequência.

3.2 Produção do espaço urbano na zona sul de Ilhéus

Na produção do espaço urbano ilheense, há prevalência dos interesses próprios do setor imobiliário na estruturação da cidade, inclusive, utilizando-se da legislação ultrapassada, para estabelecer o ordenamento da vida social, econômica e política no favorecimento da reprodução de acúmulo do capital; um regime de cumplicidade público-privado, de entrega da cidade à iniciativa privada (MARES, 2022).

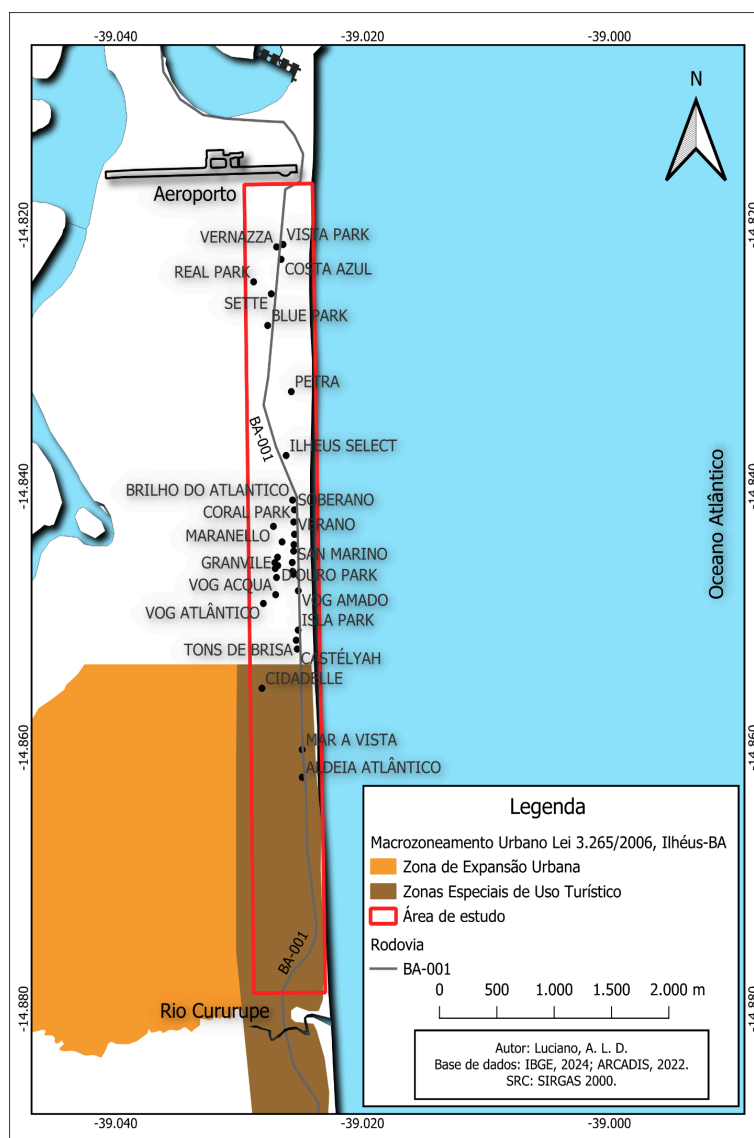
No que diz respeito à legislação urbana de Ilhéus, com foco para a produção de moradia, fica evidente a ausência de enfrentamento para o déficit habitacional, assim como Mares (2022, p. 200) reitera:

a legislação urbanística não abarca ou enfrenta a problemática do déficit habitacional e a produção da habitação, de modo mais ampliado, e não assegura, claramente, diretrizes para a produção ou incorporação de equipamentos urbanos ou, ainda, nega a direito à cidade ao legalizar práticas e projetos que garantem o direito privado em detrimento dos interesses coletivos e do direito público.

Há destaque para o volumoso número de construtoras promovendo as ações de incorporação e construção na zona sul de Ilhéus, replicando o *lifestyle* contemporâneo mais procurado e/ou absorvido no mercado, o de condomínios fechados com vista para o mar, com área de lazer completa, sejam estes horizontais e verticais, destinados às classes média e alta. Mares (2022) destaca a Gráfico Empreendimentos, Grupo André Guimarães, todas sediadas na capital do Estado, em Salvador; a SSN Incorporações com sede em São Paulo; e as locais, como VCA Construtora, de Vitória da Conquista, localizada no sudoeste baiano, a FNogueira, Atma Construções e outras, sediadas Ilhéus.

Na Figura 10 é possível observar a distribuição espacial dos empreendimentos imobiliários (Quadro 1) implementados na área de estudo e, de acordo com o mapeamento, podemos identificar que a especulação imobiliária se instalou em área não prevista para expansão territorial urbana. A análise cuidadosa indica que uma das áreas delimitadas à expansão territorial urbana se encontra à oeste da Rodovia BA 001, popularmente conhecida por Coutos, mas a concentração dos empreendimentos dá-se justamente às margens da rodovia.

Figura 10. Ilhéus. Macrozoneamento urbano e empreendimentos imobiliários. 2025.



Fonte: Elaboração própria, 2025.

Na sequência, o Quadro 1 apresenta todos os empreendimentos imobiliários localizados na área de estudo. Nele, estão contidas as informações sobre a construtora responsável pela execução, o zoneamento onde se insere, o ano de entrega ou se está em processo de implementação.

Quadro 1. Ilhéus. Empreendimentos imobiliários na área de estudo. 2025.

EMPREENDIMENTO	CONSTRUTORA	ZONEAMENTO	ANO
BLUE PARK	SSN	Zona de Adensamento Preferencial	2019
BRILHO DO ATLÂNTICO	M CRUZ	Zona de Adensamento	EM OBRA

		Preferencial	
BRILHO DOS NAVEGANTES	M CRUZ	Zona de Adensamento Preferencial	EM OBRA
BRISAS DO MAR	REBRASIL	Sem zoneamento	2019
CASTELYAH	VCA	Zonas Especiais de Uso Turístico	EM OBRA
CIDADELLE PRAIA DO SUL	ANDRÉ GUIMARÃES	Sem zoneamento	2020
CORAL PARK	SSN	Zonas Especiais de Uso Turístico	2024
COSTA AZUL	Sem informação	Zona de Adensamento Preferencial	Sem informação
COSTA MALLORCA	ÉGIUS	Zonas Especiais de Uso Turístico	EM OBRA
D'OURO PARK	SSN	Zona de Adensamento Preferencial	2024
GOLD PARK	SSN	Zona de Adensamento Preferencial	EM OBRA
GRANVILLE	FNOGUEIRA	Zona de Adensamento Preferencial	2018
ILHA DE CAPRI	ALMEIDA CARNEIRO	Zona de Adensamento Preferencial	2024
ILHA BELA RESIDENCE	LEGUS	Zona de Adensamento Preferencial	EM OBRA
ILHÉUS SELECT	PELIR, B2 E PORTAL SANTO AGOSTINHO	Zona de Adensamento Preferencial	EM OBRA
INFINITY PARK	SSN	Zona de Adensamento Preferencial	EM OBRA
ISLA PARK	SSN	Zonas Especiais de Uso Turístico	EM OBRA
LIV JARDINS	BRAVA	Zona de Adensamento Preferencial	EM OBRA
MAR A VISTA	Sem informação	Sem zoneamento	Sem informação
MARANELLO	FNOGUEIRA	Zona de Adensamento Preferencial	2022
MARAVISTA	BRAVA	Zona de Adensamento Preferencial	EM OBRA
MARÉ	ALMEIDA CARNEIRO	Zona de Adensamento Básico	EM OBRA
MAUNAKAI	VCA	Zonas Especiais de Uso Turístico	EM OBRA
OCEÂNICO	ALMEIDA CARNEIRO	Zona de Adensamento Básico	EM OBRA
ORIZZON	ALMEIDA CARNEIRO	Zona de Adensamento Preferencial	2023
PALAZZO DI MILANO	FNOGUEIRA	Zona de Adensamento Preferencial	2023
PALM PARK	SSN	Zona de Adensamento	EM OBRA

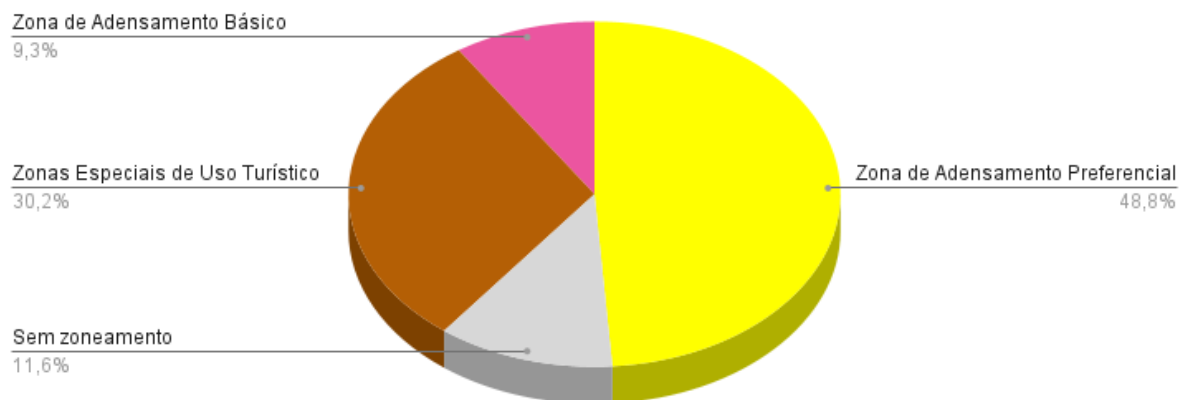
		Preferencial	
PETRA	ALMEIDA CARNEIRO	Zona de Adensamento Básico	2024
REAL PARK	SSN	Zona de Adensamento Básico	2020
SAN MARINO	FNOGUEIRA	Zonas Especiais de Uso Turístico	2020
SETTE	ALMEIDA CARNEIRO	Zona de Adensamento Preferencial	EM OBRA
SOBERANO	FNOGUEIRA	Zonas Especiais de Uso Turístico	EM OBRA
SOLARIS	CICON	Zonas Especiais de Uso Turístico	2015
TONS DE BRISA	ATMA	Zonas Especiais de Uso Turístico	EM OBRA
UNIQUE PARK	SSN	Sem zoneamento	EM OBRA
VERANO	CICON	Zonas Especiais de Uso Turístico	PARADO
VERNAZZA	FNOGUEIRA	Zona de Adensamento Preferencial	2024
VERSO	FNOGUEIRA	Sem zoneamento	EM OBRA
VÉSPER	M CRUZ	Zona de Adensamento Preferencial	EM OBRA
VISTA PARK	SSN	Zona de Adensamento Preferencial	EM OBRA
VOG ACQUA	GRÁFICO	Zonas Especiais de Uso Turístico	2020
VOG AMADO	GRÁFICO	Zonas Especiais de Uso Turístico	EM OBRA
VOG ATLÂNTICO	GRÁFICO	Zonas Especiais de Uso Turístico	2020
VOG JOÃO DE GÓES	GRÁFICO	Zona de Adensamento Preferencial	2012
WORLD PRIME	FNOGUEIRA	Zonas Especiais de Uso Turístico	EM OBRA

Fonte: Elaboração própria, 2025.

Para maior compreensão dos dados apresentados acima, a Figura 11 representa o zoneamento dos empreendimentos em porcentagem, e, a partir do gráfico, interpreta-se que 41,8% dos empreendimentos estão em desacordo com o zoneamento adequado. Enquanto na Figura 10 podemos analisar que a zona de expansão territorial urbana não engloba os empreendimentos ora destacados, a Figura 11 foi demonstrado a quantidade de empreendimentos distribuídos nas zonas especiais de uso turístico e os outros sequer estão inseridos em áreas com zoneamento delimitado pela Lei 3.265/2006 (ILHÉUS, 2006).

Figura 11. Ilhéus. Zoneamento dos empreendimentos imobiliários analisados, 2025.

Zoneamento dos empreendimentos imobiliários



Fonte: Elaboração própria, 2025.

A seguir, a Figura 12 ilustra a quantidade (em unidades) de empreendimentos por construtora na área estudada, pode-se notar a atuação mais - ou menos - predominante de cada empresa, e desta informação, atribuir a relevância de cada uma na produção do espaço urbano da zona sul.

Figura 12. Ilhéus. Empreendimentos analisados por Construtora. 2025.



Fonte: Elaboração própria, 2025.

O mercado imobiliário produtor de habitação ou produtor de lotes urbanos, através de práticas da especulação imobiliária, não tem atuado na direção de dissolver o déficit habitacional, mas tem atuado na direção da demanda de investidores no setor imobiliário, estes que são locais, regionais, nacionais ou internacionais. Trata-se de investidores que buscam unidades imobiliárias para comprar e vender pelo dobro ou triplo do valor pago pelo imóvel na planta, devido ao processo de valorização imobiliária, e/ou ampliar a renda através de aluguéis. A lógica da habitação como ativo financeiro desregula o mercado de aluguéis, devido ao processo de valorização do metro quadrado, comprometendo o acesso à moradia da própria população residente da cidade.

Fora isso, no caso de Ilhéus, acrescenta-se ao valor do imóvel, sua situação geográfica litorânea e com paisagem de grande valor turístico, portanto, havendo uma demanda de investidores que estão dispostos a pagar o valor de um imóvel na praia, mais popularmente conhecido como “imóvel vista mar” ou “pé na areia”. Ainda que o imóvel não seja voltado para moradia, no seu investimento estão agregados o valor paisagístico e a localização privilegiada.

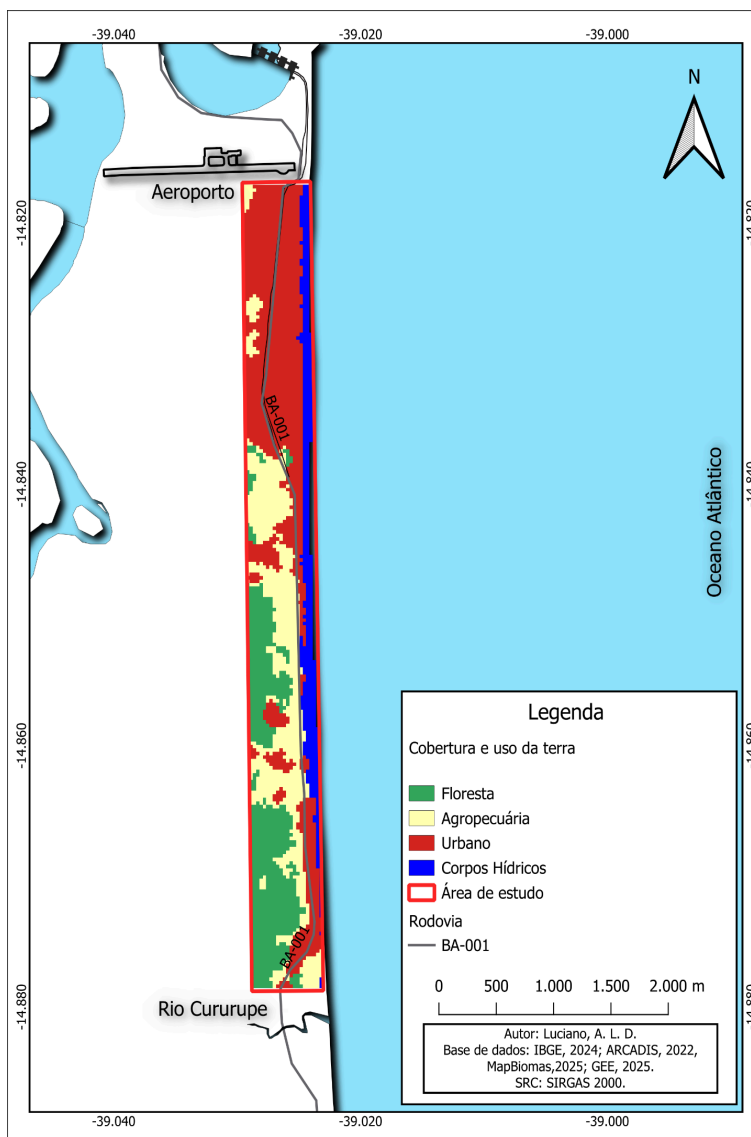
Para compor a investigação dessa pesquisa, a seguir iremos analisar o mapeamento da área de estudo, a fim de visualizar o que foi executado, combinado com as diretrizes do que foi planejado.

3.3 Mapeamento da expansão urbana

A análise espacial de dados ocorreu por meio de imagens de satélite de resolução de 10 metros, obtidas através do GEE, mediante os dados disponíveis pelo Map Biomas/Coleção 8 - Cobertura e uso da terra no Brasil. Com isso, foram elaborados mapas de cobertura e uso da terra para análise da mancha urbana, adotando-se a linha temporal 2006/2016/2023. Primeiramente, foi escolhido o ano de 2006 devido à instituição do Plano Diretor, a fim de visualizar como a área de estudo era ocupada à época. O ano de 2016 foi escolhido por se tratar da conclusão de 10 anos do Plano Diretor, ano que marca a obrigatoriedade de sua revisão. Por fim, o ano de 2023, por tratar-se do último ano com dados disponíveis e acurácia da cobertura e uso da terra conforme a metodologia Map Biomas.

A seguir, temos o mapa de cobertura e uso da terra em 2006 (Figura 13), que nos permite observar a mancha urbana no ano que o Plano Diretor foi publicado.

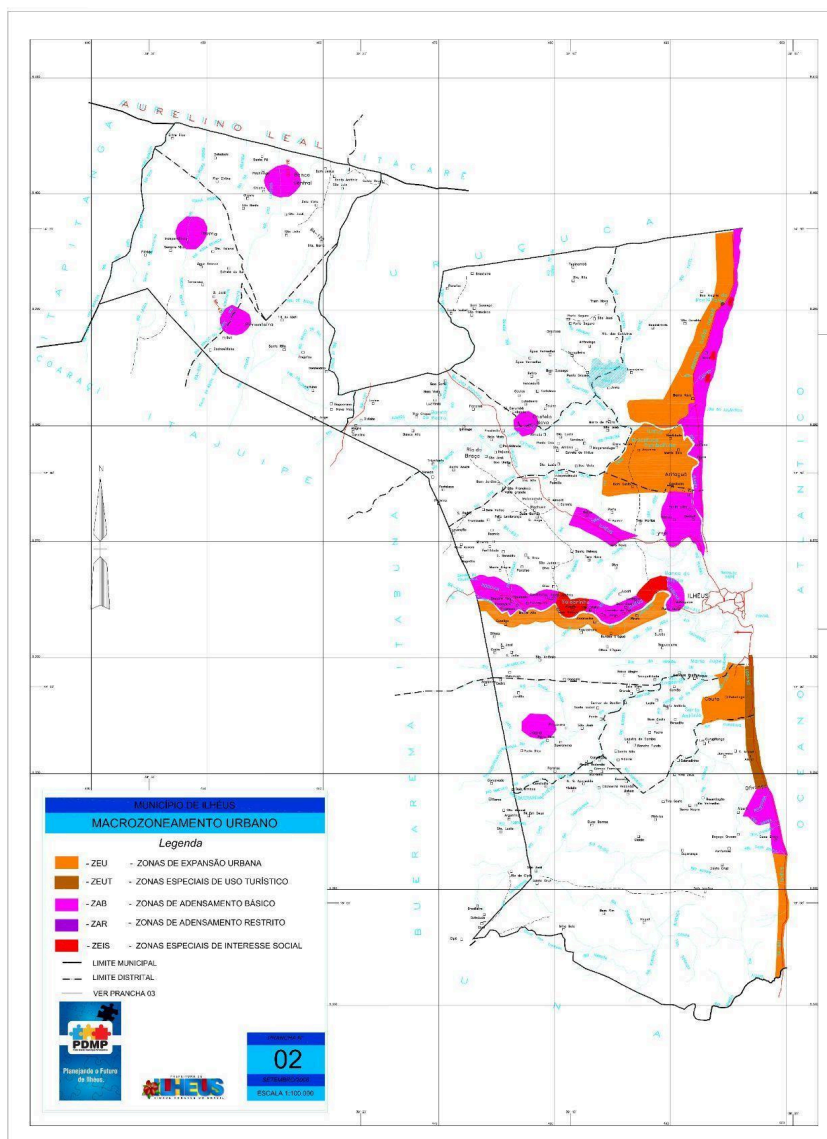
Figura 13. Ilhéus. Mapa de cobertura e uso da terra na área de estudo. 2006



Fonte: Elaboração própria, 2025.

A partir da análise de cobertura e uso da terra de 2006 é possível admitir a mancha urbana em relação ao marco de publicação do planejamento da área e a isso cruzar os dados sobre macrozoneamento e zoneamento urbano. No macrozoneamento urbano (Figura 14), anexo da Lei nº 3.265/06 (ILHÉUS, 2006), é possível identificar que a área de estudo se encontra nas zonas especiais de uso turístico, enquanto a zona de expansão urbana presente nos mapas não é compatível com a área de estudo analisada, porém é a porção da área urbana que mais expandiu na última década.

Figura 14. Macrozoneamento urbano segundo o Plano Diretor de Ilhéus - 2006



Fonte: PDMP, 2006.

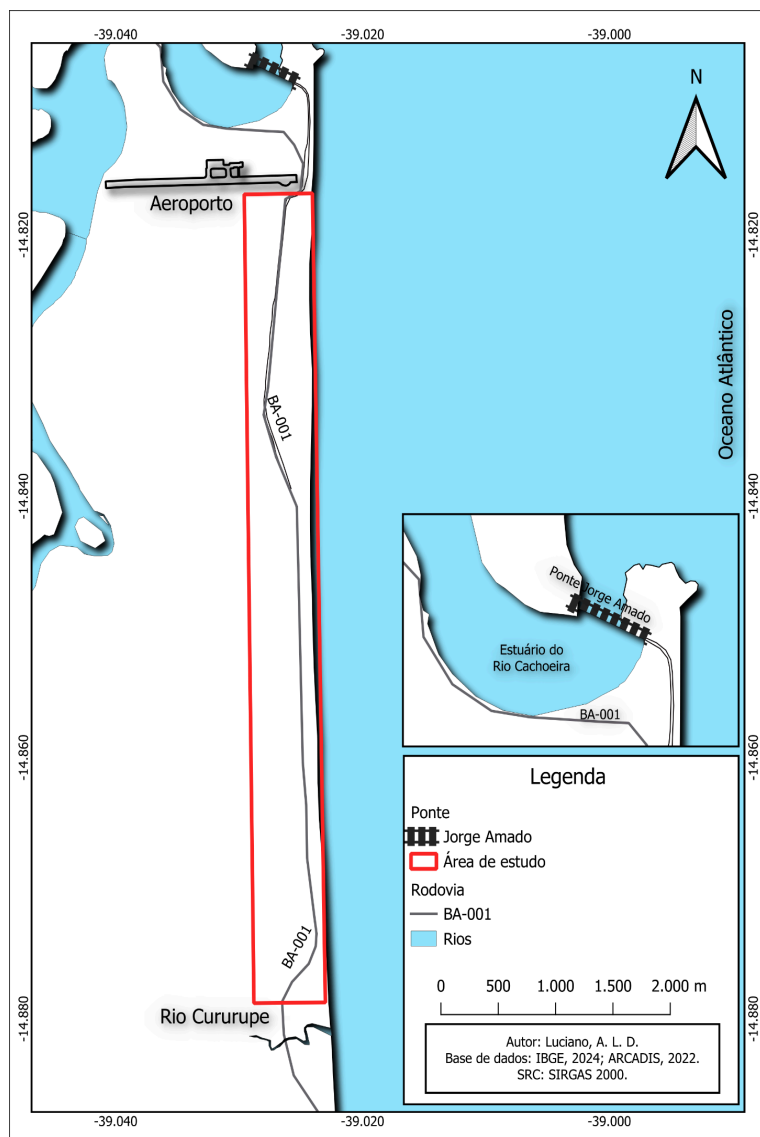
Diante da análise dos dados, fica evidente que a área de estudo não estava prevista para expansão urbana, todavia, nos últimos dez anos vem sofrendo uma pressão enorme do mercado imobiliário e o setor público tem cedido às pressões. Trata-se da área que mais cresce na cidade, isto é, a partir da pista do Aeroporto Jorge Amado até a jusante do Rio Cururupe todos os terrenos à margem da Rodovia BA 001 foram loteados, seja para loteamentos ou condomínios verticais ou horizontais. O presente estudo indica a inconformidade com o que foi planejado e a produção do espaço urbano, mas também a apropriação da natureza, resultando

em empreendimentos em desacordo com as leis ambientais (CARVALHO; MOREAU & MOREAU, 2024).

Acrescenta-se a isso a obra de infraestrutura do Governo do Estado da Bahia, a construção da Ponte Jorge Amado (Figura 15), com início no ano de 2013 e entregue em 2020, localizada no estuário do Rio Cachoeira, conectando o Centro à Zona Sul (CARVALHO; MOREAU & MOREAU, 2023), para distribuir o volume de trânsito, devido à intensa movimentação viária nesse sentido. Segundo Ramos (2020, p. 42) “A expectativa é de que a nova ponte fará um corredor litorâneo entre o centro da cidade e a zona sul, fortalecendo ainda mais a especulação imobiliária da BA 001, onde os imóveis ficarão cada vez mais valorizados.”.

Vale resgatar para o debate a definição de estuário: trata-se do encontro de um rio com o oceano, é um corpo d’água costeiro fechado, de alta produtividade biológica, onde o ciclo biogeoquímico tem grande influência, devido a disponibilidade de nutrientes. Assim sendo, também representa um geoambiente sensível, conhecido por ser berçário de peixes, de relevante contribuição ecológica, necessário para manutenção e regulação de ecossistemas terrestres e aquáticos (DIVINO, 2015).

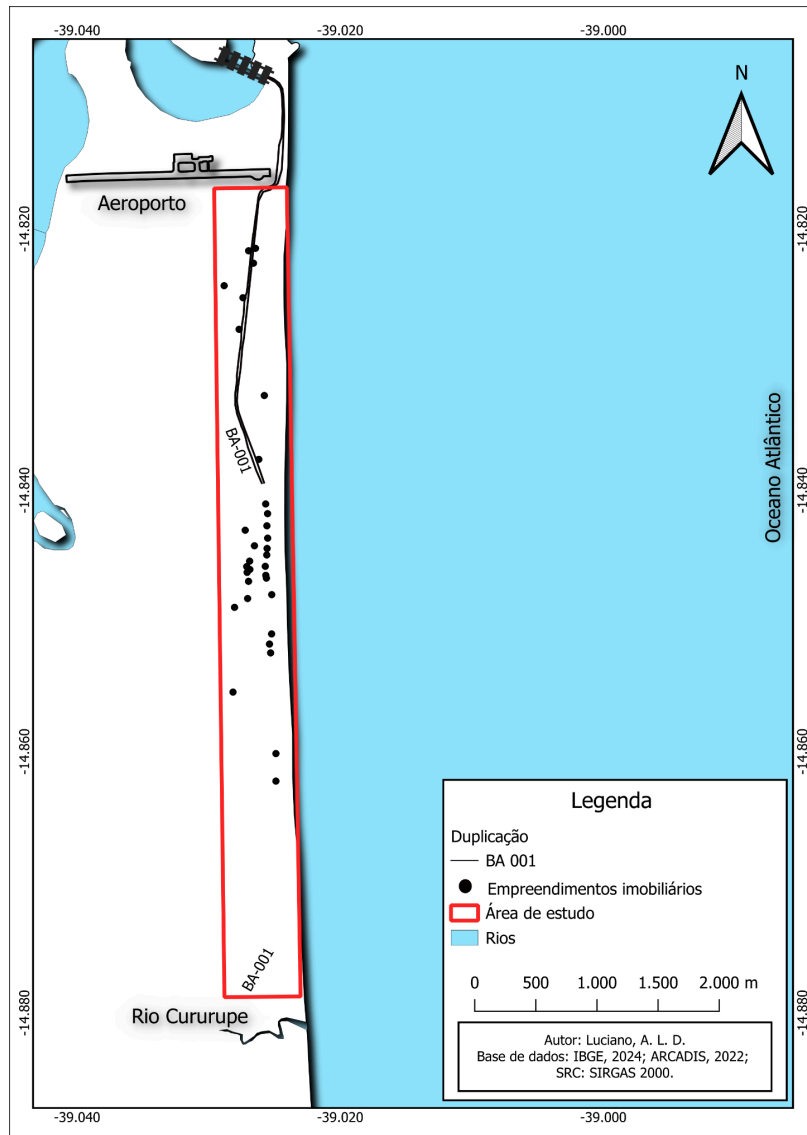
Figura 15 - Ponte Jorge Amado



Fonte: Elaboração própria, 2025.

Nesse sentido, também houve a duplicação da Rodovia BA 001 (Figura 16), com o mesmo objetivo anterior, realizada através de investimento público da esfera estadual. Entretanto, a obra não foi concluída, encontra-se parada desde 2023, até o momento a duplicação foi parcial, e não deu conta da demanda por mobilidade urbana na área.

Figura 16 - Duplicação BA 001 e empreendimentos imobiliários na área de estudo



Fonte: Elaboração própria, 2025.

A Figura 16 chama atenção para a concentração dos empreendimentos imobiliários onde não há duplicação da rodovia, o que reforça a necessidade de conclusão da obra, mas, principalmente, demanda a participação do poder público na gestão por mobilidade urbana. Não adianta a iniciativa privada investir no território, mais especificamente na produção do espaço urbano, e a administração pública se manter aquém dos investimentos, gerando um descompasso entre o que é produzido e o que é necessário para mitigar os impactos no trânsito e estabelecendo a fluidez adequada.

Vale ressaltar que a continuidade da duplicação da BA 001 no sentido sul de Ilhéus pode encontrar dificuldades técnicas e operacionais, visto que do lado direito estão os empreendimentos imobiliários e do lado esquerdo, no sentido sul, está a praia, que está cada vez mais avançando no sentido na atual rodovia, pois está ocorrendo erosão costeira, dificultando a manutenção das cabanas de atendimento aos turistas. Segundo Miranda, Strenzel e Teixeira (2025, p. 5) “A erosão costeira pode reduzir a largura da faixa de areia e provoca o recuo da LC¹ em direção a terra emersa”, e os autores acrescentam (2025, p. 15):

Ressalta-se que, as edificações sobre as dunas costeiras e faixa de restinga comprometem o estoque natural de sedimentos impedindo o recuo das praias em períodos erosivos. Em eventos de alta energia, como marés de sizígia, equinociais, ressacas e ondas de swell, aumentam os impactos socioeconômicos e ambientais.

A seguir, é possível analisar o mapa de cobertura e uso da terra em 2016 (Figura 17), nota-se que a mancha urbana aumentou no sentido sul, com maior predominância à margem da Rodovia BA 001, e vale destacar que se trata de um ambiente sensível, caracterizado por ser uma planície costeira com presença de restinga. Rocha (1994, p. 62) define restinga sendo:

caracterizadas por um forte gradiente ambiental que se estabelece perpendicularmente à linha de praia. Próximo à praia, as condições que predominam são: solo arenoso, quase sem matéria orgânica, altamente salino, microclima quente e seco e alta luminosidade. Nesta região ocorrem somente plantas bem baixas e rasteiras, cujos caules rastejantes permitem que as mesmas se mantenham na superfície do solo que é muito móvel.

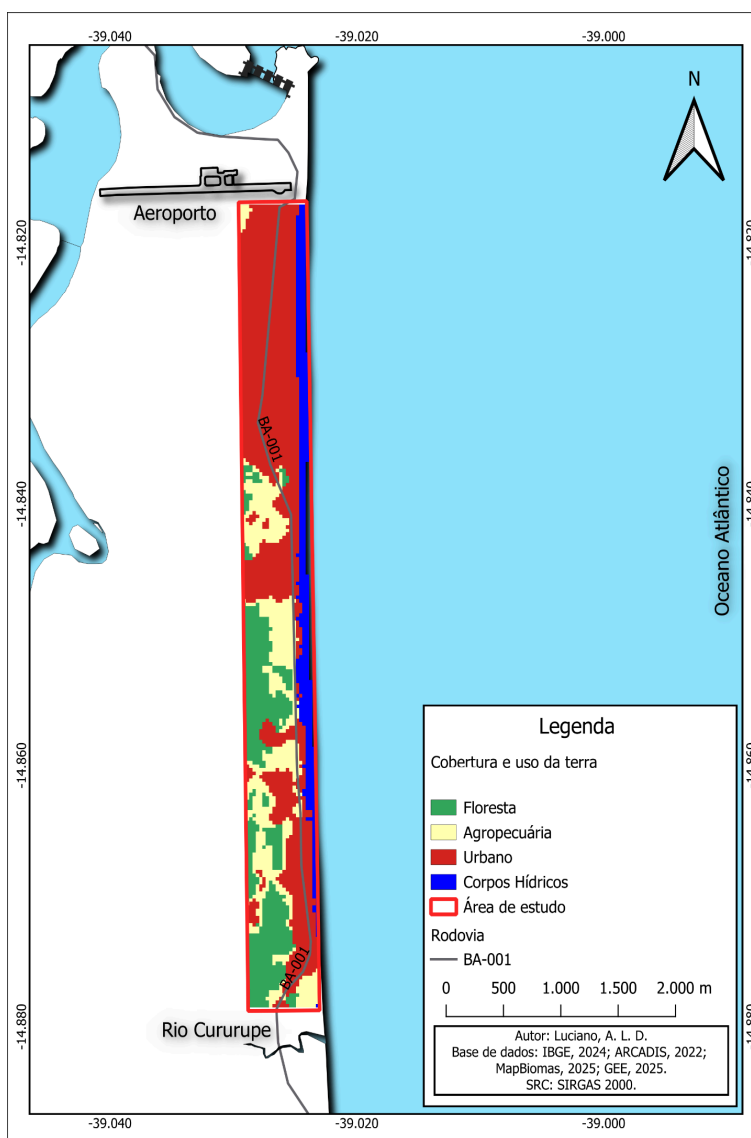
De encontro a isso, Rocha (1994, p. 64) afirma:

a urbanização é aquela cujos efeitos são mais deletérios, pois muitas vezes age diretamente na eliminação do ecossistema e não somente na sua degradação. Uma prática constante na abertura de novos loteamentos no litoral do Brasil, por exemplo, é a eliminação total da mata no local do loteamento para a demarcação dos terrenos e das ruas e, somente após a construção das casas, é que há um ajardinamento do local, feito geralmente com plantas exóticas.

Destaca-se que a iniciativa privada tem pressionado a ocupação da área, mediante a narrativa comercial destacada por imóveis à vista mar de médio e alto padrão, com fins financeiros de compra e venda e/ou locação anual e temporada. Ou seja, estão protelando a resolução de um problema, deixando para que as gerações futuras o resolvam.

¹ LC, trata-se da linha de costa do atlântico.

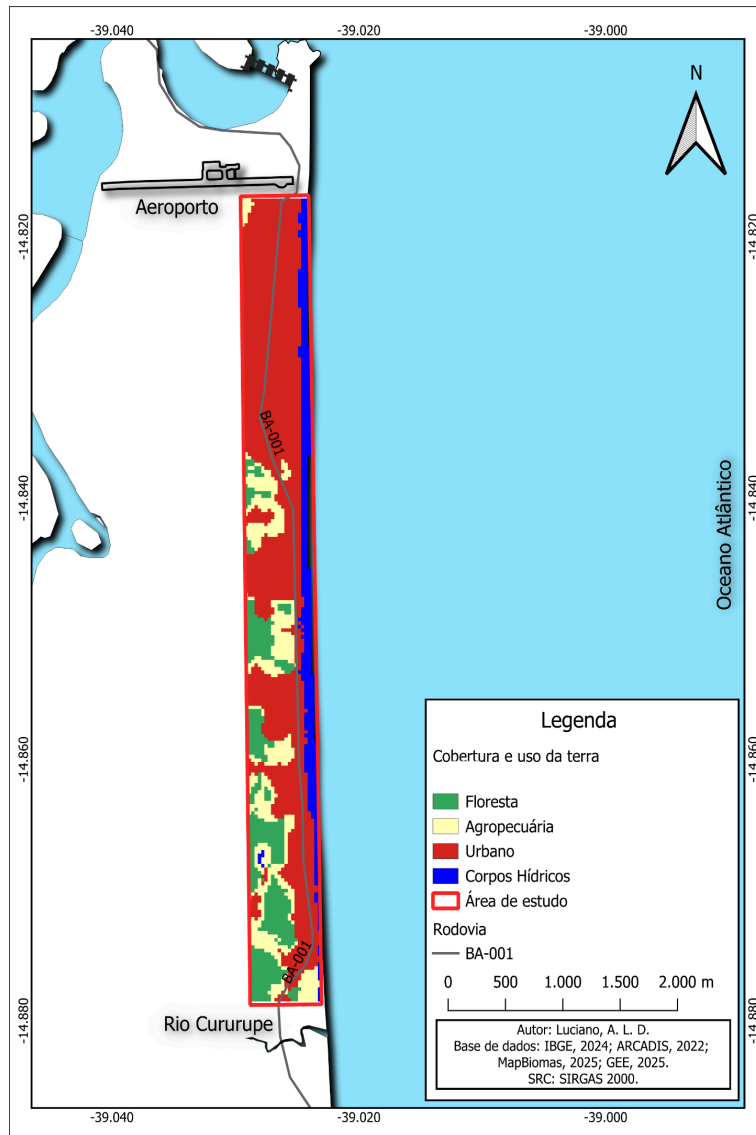
Figura 17 - Mapa de cobertura e uso da terra na área de estudo - ano 2016



Fonte: Elaboração própria, 2025.

Na sequência, temos o mapa de cobertura e uso da terra em 2023 (Figura 18), que, quando comparado aos anteriores, representa uma evolução de mancha urbana predominante e, ao se cruzar com o macrozoneamento urbano (Figura 14), percebe-se que a área de estudo foi parcialmente classificada como zona de uso turístico, mas sequer houve planejamento acerca do que foi executado.

Figura 18 - Mapa de cobertura e uso da terra na área de estudo - ano 2023

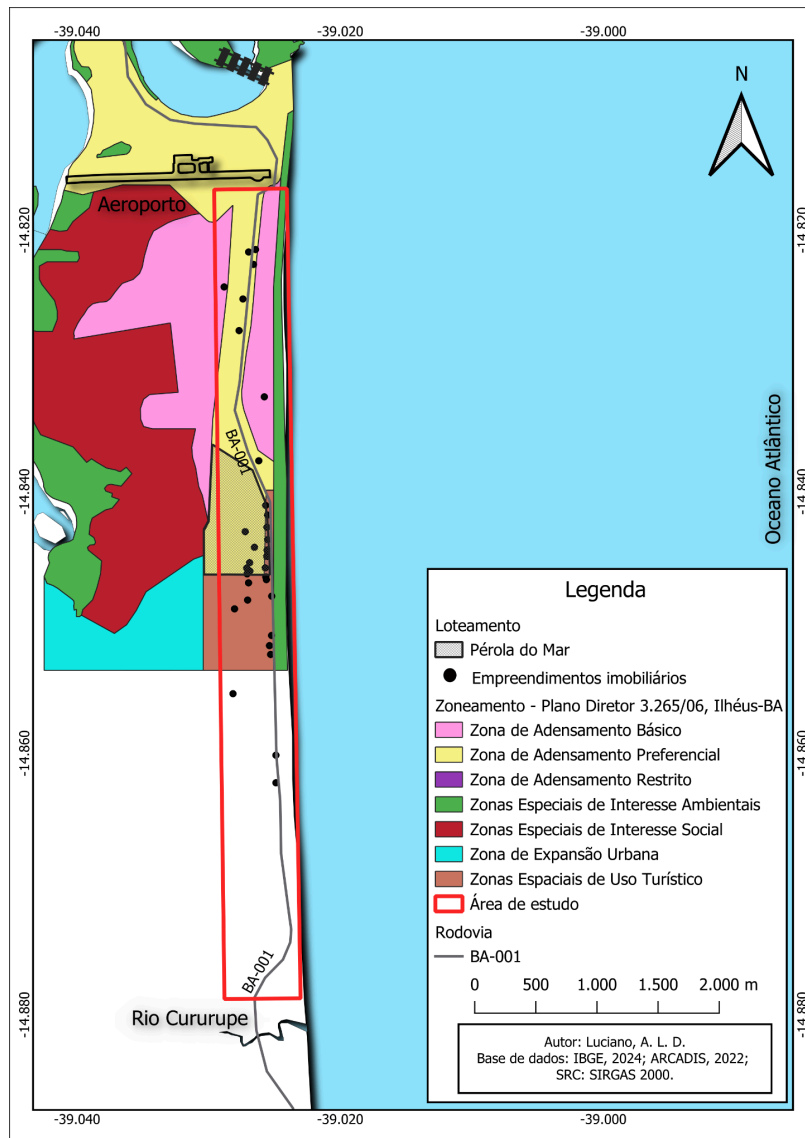


Fonte: Elaboração própria, 2025.

Para além disso, é possível notar que o zoneamento de adensamento preferencial acaba nos limites do Loteamento Pérola do Mar, inserido na faixa sudeste do bairro Nossa Senhora da Vitória (Figura 19), entretanto, os empreendimentos imobiliários e comerciais extrapolam o macrozoneamento urbano delimitado, o que reforça o princípio de desrespeito ao planejado no Plano Diretor. A expansão territorial urbana deveria priorizar áreas com infraestrutura consolidada e diretrizes definidas. No entanto, a análise cartográfica revela ocupações em zonas sem previsão de adensamento, contrariando o zoneamento proposto e pressionando para instalação de equipamentos urbanos, tais como fornecimento de energia, saneamento básico, mobilidade e outros. Quem mora na zona sul de Ilhéus vive as frequentes quedas de energia,

principalmente na alta temporada turística, visto que não houve, concomitantemente aos empreendimentos imobiliários, a atualização da oferta de energia elétrica.

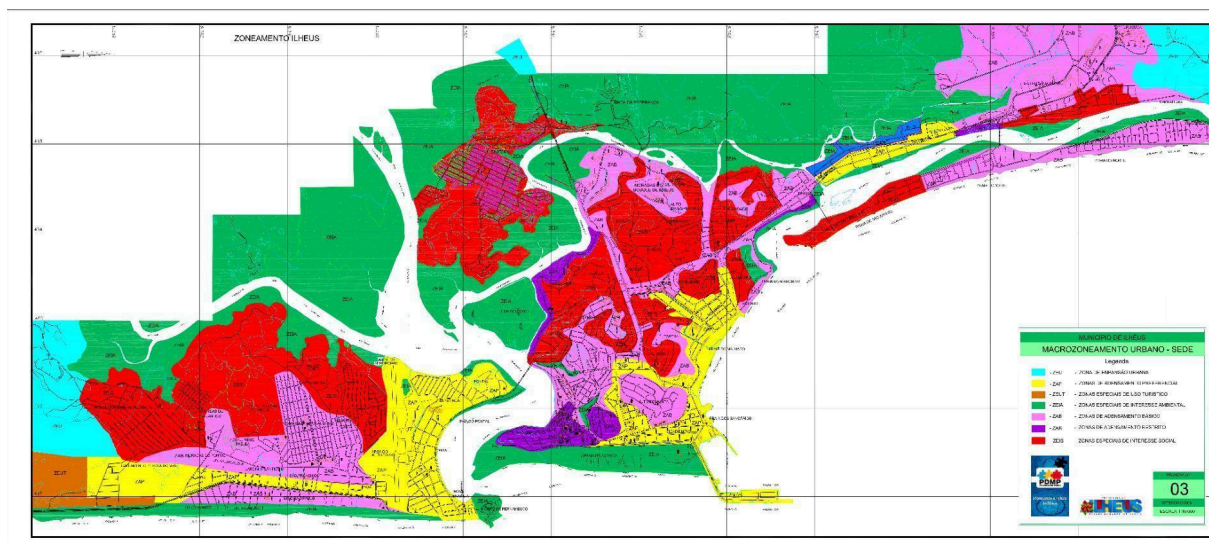
Figura 19 - Macrozoneamento Urbano (Sede) e empreendimentos imobiliários no sentido sul de Ilhéus - 2025



Fonte: Elaboração própria, 2025.

A seguir, temos a prancha oficial do macrozoneamento urbano sede de Ilhéus (Figura 20), anexo do Plano Diretor (Lei 3.265/2006) (ILHÉUS, 2006), da qual se extraiu os dados oficiais ora apresentados na análise cartográfica.

Figura 20 - Macrozoneamento urbano (Sede) de Ilhéus - 2006



Fonte: PDMP, 2006.

A ausência de atualização do Plano Diretor permitiu que o setor privado pautasse a lógica de expansão territorial urbana sem o devido controle público, agravando a desconexão entre o planejamento institucional e a materialidade do espaço urbano. Dessa forma, a função social da cidade e da propriedade, bem como o direito à cidade e à moradia, ficaram restritos à elaboração do plano, e estiveram muito aquém da realidade urbana.

As margens da Rodovia BA-001 se tornaram um palco de obras da construção civil, impulsionadas pelo setor imobiliário, com investimento privado que extrapola a condição local, entretanto, são frequentes os problemas com os equipamentos urbanos de infraestrutura básica, se tornou parte de cotidiano da zona sul os problemas como falta de energia nos imóveis e outros (Figura 21).

Figura 21 - Quedas de energias

Intervenções da Coelba não resolvem problema de queda de energia na Zona Sul de Ilhéus

FRANKLIN DELUIJO 25 DE SETEMBRO DE 2025



Uma sequência de interrupções no fornecimento de energia elétrica na Zona Sul de Ilhéus na última sexta-feira, sábado e domingo reacendeu o protesto de moradores e a desconfiança sobre a eficácia das obras de modernização realizadas pela Coelba em maio deste ano. A concessionária prometeu que a instalação de novos equipamentos traria "maior estabilidade", mas a população relata que os blecautes continuam frequentes, danificando aparelhos eletrônicos e questionando a preparação da empresa para a alta demanda do verão.

A insatisfação foi manifestada diretamente por moradores à redação do Blog Agravos. Rodrigo Carvalho, residente no Loteamento Praia Dourada, na Praia do Sul, descreveu o problema que se repete: "Hoje amanhecemos sem luz, a madrugada é sempre um vai e volta constante até a queda total, danificando aparelhos... Até quando vamos conviver com isso? Nem chegou o verão ainda e fica a pergunta: a Coelba está se preparando para atender uma maior demanda?".

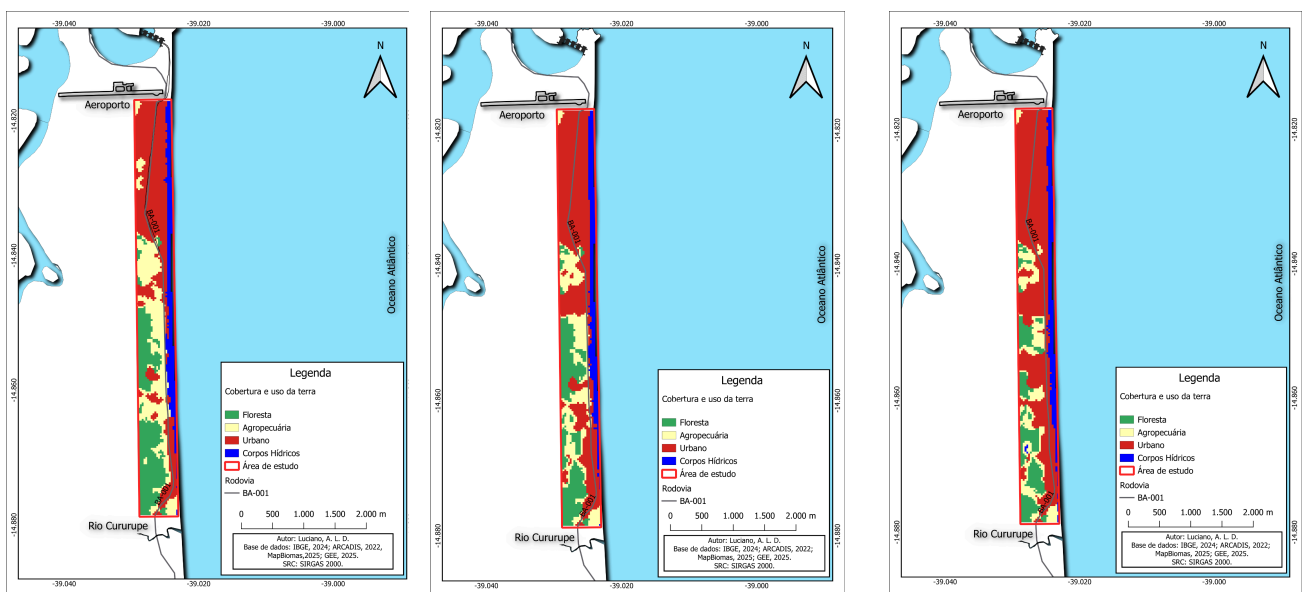
Fonte: Ilhéus Net, 2025.

Paralelo a isso, segundo os autores Carvalho, Moreau & Moreau (2023), foi realizada a duplicação da Rodovia BA-001, do trecho correspondente a 5,4 km, mas, apesar de ter sido realizada nos últimos anos com investimento estadual, ela não foi concluída na íntegra e ainda há uma extensão a ser executada; por se tratar de uma cidade turística, é também destino do turismo regional nas datas comemorativas e feriados, o que ocasiona extensos congestionamentos.

Os empreendimentos recém-inaugurados hoje servem para absorver parte dos turistas, devido à sua localização, bem como à atualização do mercado imobiliário através das plataformas de locação por temporada como *Airbnb*, *Booking* e até gestão de condomínio sobre as unidades imobiliárias, agravando os problemas de congestionamentos e quedas constantes de energia elétrica.

Isto é, os fluxos urbanos se intensificaram na última década na área de estudo, principalmente os fluxos de trânsito urbano, o que tem provocado congestionamento da Rodovia BA-001, causado pela movimentação turística, levando a uma lentidão de carros por horas na via. Este é um problema identificado pela própria população ilheense, que é impactada pela ausência de um plano de mobilidade urbana, o qual tenha condições de absorver a demanda imobiliária e turística da cidade.

Figura 22 - Evolução da cobertura e uso da terra no sentido sul de Ilhéus – 2006, 2016 e 2023



Fonte: Elaboração própria, 2025.

Na figura 22, é possível visualizar a síntese da evolução da mancha urbana na área de estudo e a própria expansão territorial urbana observada reflete a lógica da produção do espaço como valor de troca, conforme aponta Harvey (2013), quando a cidade se organiza em função da acumulação de capital, em detrimento da moradia como direito social. A supervalorização fundiária reflete a diferenciação socioespacial, enquanto imóveis são comercializados em série como ativo financeiro, o déficit habitacional permanece, onde mais de 80% da população mora em área urbana e a renda per capita é de apenas 2,1 salários-mínimos. Não obstante, quase a metade da população sobrevive com meio salário-mínimo, e não há condições de integrar o mercado consumidor, alvo do mercado imobiliário.

Se analisarmos os dados de renda *per capita* do último Censo IBGE (2022), ora apresentados, podemos compreender que há significativa concentração de renda em Ilhéus. Isso fica evidente, uma vez que, a renda *per capita* do município representa 2,1 salários-mínimos, ou seja, quatro vezes mais do que 40% da população recebe de fato. Logo, a renda está concentrada na outra parcela da população.

Os dados revelam que quase a metade da população declara receber meio salário-mínimo, o que representa uma quantidade elevada da população submetida à informalidade e exclusão social, os distanciando da condição de consumidor, que é próprio do espaço urbano - enquanto a economia gira em torno dos serviços e do comércio. Trata-se de um cenário dramático, onde um número expressivo da população não tem condições financeiras para consumir do que o espaço urbano oferece, quem dirá ter meios financeiros para atender as exigências do mercado imobiliário, seja na forma locatícia e ou aquisição de imóvel.

Isso confirma a diferenciação socioespacial que se expressa na paisagem urbana (Figura 23), onde a cidade atende a interesses privados, alimentando o ciclo de reprodução e acúmulo de capital. Afinal, para cada empreendimento erguido são milhões em reais circulando como ativo financeiro. Enquanto, em contraposição, nos morros, mangues, nas encostas, áreas periféricas, carentes de infraestrutura e segurança, a população mais pobre se concentra, colocando em risco as suas vidas, e pressionando áreas de fragilidades ambientais.

Figura 23 - Vista do Alto do Amparo e a diferenciação socioespacial em Ilhéus-BA



Fonte: Elaboração própria, 2024.

Esse contexto é responsável por condicionar a população nativa à informalidade, associado ao déficit habitacional, sendo essa obrigada a ocupar áreas públicas e periféricas que, em sua maioria, tratam-se de APPs, como morros, encostas e/ou mangue. Por consequência disso, a população está exposta aos riscos de enchentes, alagamentos e deslizamentos de terra, além de pressionar ecossistemas sensíveis como mangues e taludes. Segundo Barbosa, Gomes e Moraes (2009, p. 4) a ocupação se deu pelos devidos fatores:

Com o fim da fase áurea, e posterior crise da lavoura cacaeira, a estrutura espacial do município tornou-se reflexo dos problemas econômicos e sociais da região, houve perda da população rural e crescimento da população urbana, ou seja, a força de trabalho centrada então na zona rural migrou para a cidade impelida pelo desemprego que se abateu em grandes fazendas produtoras do cacau. Tal fato foi responsável pela intensa expansão urbana que a cidade sofreu resultando em ocupações espontâneas em áreas de acentuada declividade.

De maneira síncrona, o mapeamento da expansão territorial urbana, com a apresentação das diretrizes do macrozoneamento e zoneamento do Plano Diretor (Lei 3.265/06) (ILHÉUS, 2006), somando a espacialização dos empreendimentos imobiliários, foi possível elucidar fragilidades entre o que foi planejado e o que foi executado.

Não obstante, como questão acessória, esta pesquisa pretende evoluir o debate sobre o contexto urbano na pauta ambiental, de forma a caracterizar o meio ambiente da área de estudo, permitindo a análise crítica da expansão territorial urbana e suas implicações com o perfil físico-ambiental de onde se insere, levantando apontamentos sobre impactos socioambientais.

3.4 O contexto urbano na pauta ambiental

Para dar conta do recorte espacial sob análise, ressalta-se também a importância das características físico-ambientais, como questão acessória ao estudo, uma vez que se trata do avanço da urbanização sobre o meio ambiente, dotado de fragilidades a serem colocadas em pauta, e demanda infraestrutura específica para consolidação da expansão territorial urbana.

O trecho supracitado, em análise, é definido por ser uma planície litorânea (Figura 24), onde o geoambiente é suscetível a alagamentos e inundações, em função do regime pluviométrico, próprio do bioma Mata Atlântica, e devido ao relevo de baixa altitude (entre 2 e 20m), este, que é caracterizado por depósitos litorâneos de areia e argila (ARCADIS, 2022). Na classificação climática de Köppen (1936), o clima é nomeado Af, a qual sua descrição é quente e úmida, o que significa constantes e elevadas temperaturas ao longo do ano, com alta taxa de umidade e precipitação (2000 a 24000 mm/ano).

Figura 24. Ilhéus. Características geomorfológicas da área de estudo. 2025.



Fonte: Elaboração própria, 2025.

O bioma Mata Atlântica sofre impactos ambientais devido à alta taxa de ocupação urbana no Brasil, onde a maior parte da população urbana se concentra, com isso, os remanescentes florestais são fundamentais para manutenção da biodiversidade, e também para conservação de serviços ecossistêmicos, dos quais a sociedade necessita como um todo. Somado a isso, há presença de espécies endêmicas no município e relevante biodiversidade, mesmo com a atividade antrópica presente em áreas rurais, e a intensa urbanização na costa litorânea (ARCADIS, 2022).

Agregado aos aspectos físico-ambientais, é necessário observar as ocorrências de alagamentos e inundações, eventos frequentes no município, inclusive, vale retomar os fatos de 2021 quando a cidade ficou parcialmente isolada, por conta de pontos críticos de alagamento

na rodovia BR-415, a mesma que conecta Ilhéus à Itabuna, e a via foi interditada por dias consecutivos (Figura 25).

Figura 25. Bloqueio da BR-415 em 25 de dezembro de 2021

Estrada que liga Itabuna a Ilhéus, principais cidades do sul da Bahia, é interditada por causa de temporais

Sul e extremo sul do estado têm ao menos seis pontos de bloqueio total por causa das chuvas que atingem a região nas últimas horas.

Por TV Santa Cruz e g1 BA

25/12/2021 09h29 · Atualizado há 3 anos

Fonte: Portal G1 BA, 2021

Isso, sem contar os inúmeros prejuízos causados à população de maneira generalizada, desde as classes mais baixas à alta - contudo, as classes baixas são as mais afetadas - gerando perda de casas em áreas de risco, móveis e eletrodomésticos, até veículos, mas principalmente causando mortes (Figura 26).

Figura 26. Defesa Civil emite alerta à população de Ilhéus-BA

Defesa Civil emite alerta de chuvas fortes no sul da BA; comunicado faz referência à região atingida por temporais em 2021 e 2022

A Prefeitura municipal orientou que moradores evitem áreas de risco na cidade, que registrou temporais com mortes e desabrigados nos últimos dois anos.

Por g1 BA e TV Santa Cruz

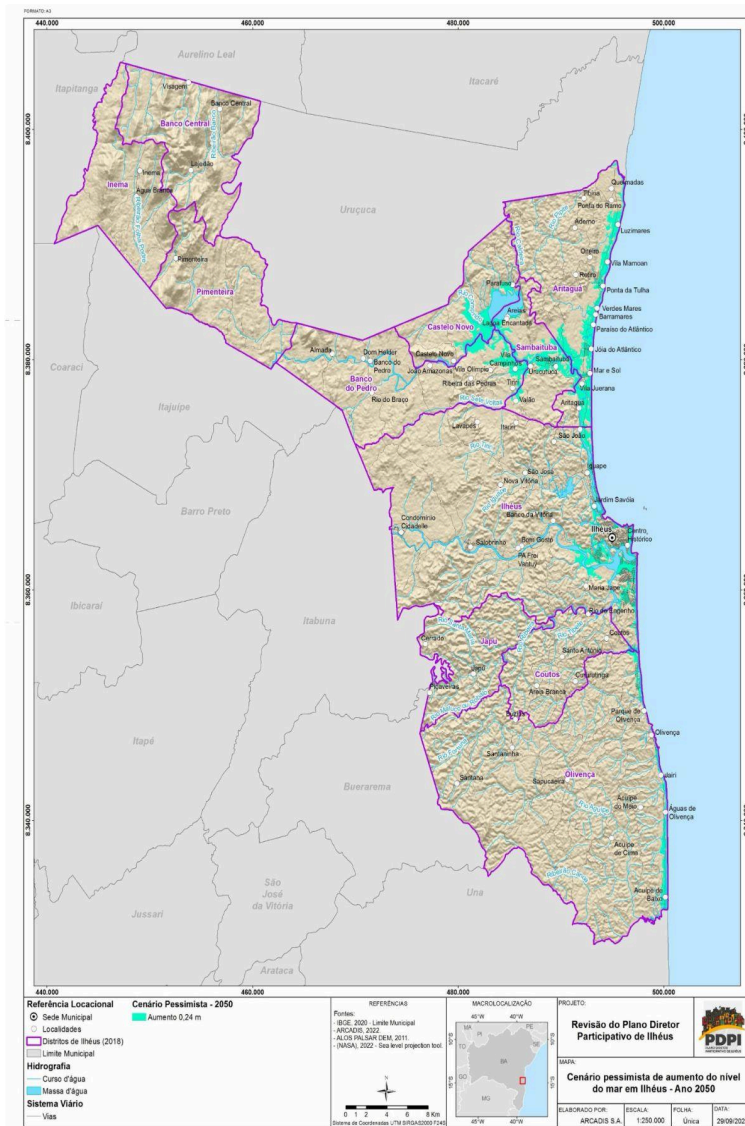
18/12/2023 17h20 · Atualizado há um ano

Fonte: Portal G1 BA, 2023.

Ao encontro disso, dados apontam projeções de aumento do índice pluviométrico em Ilhéus para os próximos anos e acúmulo de chuva de 1 a 5 dias (ARCADIS, 2022). Quer dizer, a área urbana que mais cresce na cidade, encontra-se carente de infraestrutura básica para garantir a segurança a todos.

Em sintonia, há outro fator de profunda dimensão, em contraste, com a desatualização do Plano Diretor, isso diz respeito ao avanço do mar sobre a linha de costa. Estudos indicam aumento do nível médio do mar (NMM) entre 2050 e 2100 (Figuras 27 e 28), a área mapeada sobrepõe-se à área de estudo e deixa evidente a falta de um prognóstico sobre as fragilidades ambientais que ameaçam a própria ocupação em desenvolvimento na zona sul (ARCADIS, 2022).

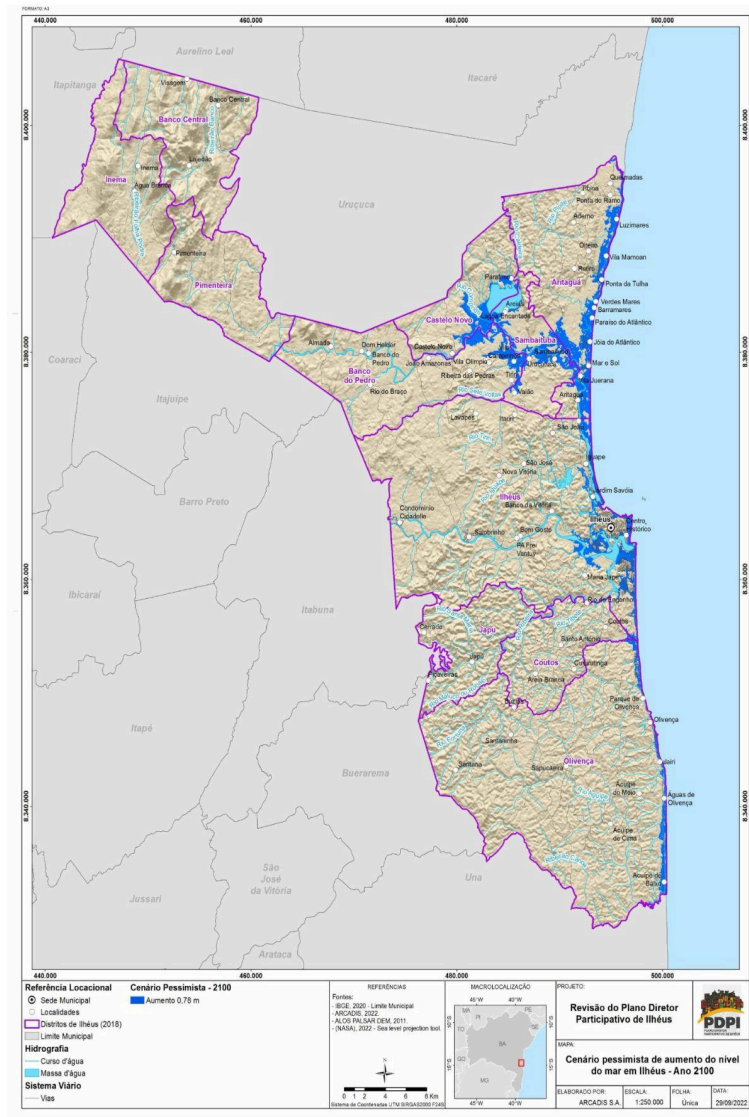
Figura 27 - Avanço do NMM no município de Ilhéus - projeção 2050



Fonte: ARCADIS, 2022.

Na Figura 27 é possível observar o avanço do NMM; a projeção indica o ano de 2050, apenas 25 anos de diferença com o momento atual, e, de acordo com o mapeamento, a inundação costeira compromete a maior parte da área de estudo, apresentando o índice de 0,24m de aumento do NMM. Na Figura 28, a projeção é para o ano de 2100.

Figura 28 - Avanço do NMM no município de Ilhéus - projeção 2100



Fonte: ARCADIS, 2022.

A Figura 28 reforça o avanço do NMM na área de estudo; a inundação costeira é predominante com exceção onde a topografia possui relevo acentuado, ou seja, com exceção para a menor parte atingida na área de estudo. O mapeamento para o ano de 2100 revela o índice de 0,78m de aumento do NMM.

A correspondência do aumento do NMM para as próximas décadas, de encontro com a instalação de empreendimentos imobiliários de médio e alto padrão na área de estudo, revela uma projeção preocupante e dramática, enfatizando a fragilidade do ordenamento territorial planejado no Plano Diretor.

Isso deixa ainda mais evidente a prioridade com a qual a dinâmica imobiliária vem sendo tratada na produção do espaço urbano, isto é, não somente acima da função social da cidade, da moradia e da propriedade, conforme debatido na seção anterior, mas também acima das características físico-ambientais ora apresentadas.

Nesse sentido, agrega-se ao debate fundamentações sobre a concepção de cidade como forma de mercadoria, com a qual se estabelece a exclusividade e exclusão das classes, assunto tratado na continuação deste.

3.5 Cidade-mercadoria

Quando falamos da expansão territorial urbana em área não prevista pelo Plano Diretor, seguido da produção de moradia sem a dissolução do déficit habitacional, destacando a dinâmica imobiliária aliada à demanda por ativo financeiro externo à condição local dos seus cidadãos, precisamos esclarecer como se organiza tais processos e agentes.

Para tanto, é necessário ter claro que a especulação imobiliária, da qual debatemos neste estudo, não ocorre por acaso, os mecanismos de agregação de valor à terra urbana se apresentam em escala global e são importados para os países em desenvolvimento. Para tanto, Rolnik (2015, p. 221), nos apresenta um estudo de caso na China:

Fu Liang estaciona sua bicicleta em frente ao Golden Lakeshore, uma coleção de luxuosos palacetes cujo *stand* de vendas, decorado com candelabros e mobília de veludo, evoca a fantasia de uma Toscana aristocrática. “Aqui é onde eu vivia”, diz. Em 2010, depois de ser ameaçado por milícias e receber do governo local 9 yuans por metro quadrado de seu pequeno lote, onde mantinha um tanque de criação de peixes, Fu Liang teve de ir embora. O lote foi rapidamente revendido pela municipalidade para um incorporador, por 640 yuans o metro quadrado. Depois de concluir o projeto de sua fantasia toscana, o incorporador vai vender os palacetes-*villas* por 6,9 mil yuans o metro quadrado.

Diante do exposto, notamos a perversidade no mecanismo estratégico da extração de renda da terra urbana, e fica explícito que quem fala mais alto na agenda urbana não é a sociedade como um todo, mas o capital atrelado à estrutura fundiária, quer sejam as incorporadoras, construtoras ou agentes imobiliários, que a partir destas práticas, transformam e inibem o espaço de vivência e existência dos cidadãos. Alterando toda dinâmica de metro quadrado, pressionando quem estiver ao redor, e supervalorizando o uso da terra urbana. Nesse sentido, Rolnik (2015, p. 222) pontua que “as indenizações pagas aos agricultores nas desapropriações de suas terras correspondem, em média, a 2% do valor de mercado delas”. Toda terra urbana já foi terra rural, e através dela ocorreu a expansão territorial urbana.

A conjuntura também explica as conveniências estabelecidas entre mercado imobiliário e gestão pública, as anuências estabelecidas nos gabinetes, de modo a transformar a estrutura fundiária em terra urbana, possibilitando a extração de renda da terra urbana, para atender aos interesses de agentes específicos do setor imobiliário. Nessa condição mora o descompasso entre a célere produção de moradia como mercadoria *versus* o abandono do déficit habitacional, devido a concepção da cidade como mercadoria.

Em paralelo, vale discorrer sobre o tema da globalização, o qual serve à internacionalização do mundo capitalista e ofusca a noção da realidade, no contexto atual e a relação hierárquica do espaço técnico-científico. Disso, atribui-se a construção de um imaginário como engrenagem fundamental para o império do dinheiro, moldando a vida social através da economização e monetarização, e a isso define-se a fábula da globalização (SANTOS, 2000, p. 23-24).

Desse modo, os autores explicam as escalas de mercado de terras urbanas, segundo Abreu, Barcella e Melazzo (2025, p. 27):

Ainda que os mercados locais sejam orientados por características específicas de cada contexto urbano, eles são inevitavelmente inseridos em processos mais amplos que extrapolam a escala local sob o desígnio de comandos determinantes na escala nacional, tais como políticas habitacionais, volumes de crédito disponíveis e taxas de juros para financiamento (dentre outras), combinam-se cada vez mais com comandos que surgem das transformações do capitalismo contemporâneo, como, por exemplo, a aceleração forçada da própria circulação do capital e o aumento de seus retornos no presente, baseados cada vez mais em expectativas de ganhos futuros.

Conforme o exposto acima, destaca-se para além da acelerada circulação de capital, a valorização imobiliária como forma de captura de rendas fundiárias urbanas ao longo dos anos, definindo a diferenciação dos espaços urbanos (BARCELLA; MELAZZO, 2019). Esse processo molda a estrutura das desigualdades sociais.

Ao encontro disso, Rolnik (2015, p. 267) confirma a realidade incongruente para com o Estatuto das Cidades, e nas suas palavras:

Apesar dos sucessos da política econômica - entre eles, o aumento do gasto público no setor de habitação e saneamento - e das promessas de descentralização e de extensão do direito à cidade presentes no Estatuto das Cidades, as marcas do modelo predatório e discriminatório da cidade continuam em plena vigência, constituindo hoje o que podemos chamar de crise urbana.

É nessa conformação de agentes produtores do espaço urbano, das estratégias de mercado, da diferenciação socioespacial resultante, da extração da renda da terra, que a cidade se consolida como mercadoria, o qual privilegia a camada social mais alta, replicando o projeto urbanístico excludente, inibindo o direito à propriedade e à cidade. Quer dizer, da lei federal que abarca as principais determinações para elaboração e revisão do planejamento urbano, restou a promessa (ROLNIK, 2015).

Nesse raciocínio, é preciso superar a gênese do Plano Diretor, garantido inicialmente pela Constituição Federal (BRASIL, 1988) e a Lei Estatuto das Cidades (BRASIL, 2001), que

tende a representar um papel mais ideológico na sociedade, do que servir como instrumento regulatório e de gestão (VILLAÇA, 1999 *apud* MARICATO, 2013, p. 118)

A seguir, caminhando para o fim deste estudo, é forçoso conectar o contexto histórico do planejamento urbano no Brasil, como síntese, para compreender o tempo histórico dos dispositivos que regulamentam as cidades, e como a sociedade se relaciona com isso.

3.6 Planejamento urbano e participação popular

Com base no debate acerca das fragilidades do Plano Diretor, é pertinente discorrer sobre a gênese, desenvolvimento e participação no âmbito do planejamento urbano.

Segundo Maricato (2013, p. 48) “planejamento é competência do Estado e este é a expressão das classes dominantes, daí a impossibilidade do planejamento democrático e igualitário”. Diante desta afirmação, podemos compreender que o planejamento de cidades está delegado à ordem e manutenção da gestão pública, portanto, a sociedade civil transfere esta responsabilidade aos seus representantes, sejam estes eleitos ou indicados pelos anteriores.

Esse cenário deteriora o espaço e o debate público sobre a pauta urbana, inibindo as forças cidadãs no favorecimento da esfera público-administrativa e seus interesses. Alargando a distinção entre poder público e participação popular, tendo em vista, inicialmente, a necessidade do engajamento social para proposição e resolução dos problemas urbanos. Há outro fator determinante, que é o clientelismo imbricado na relação público-privado, reproduzindo a lógica da qual o poder público tem “dono”, quer dizer, é governado por interesses privados (MARICATO, 2013).

Tais condições se fundam desde o princípio do Brasil colônia, estendendo-se desde a formação de latifúndios e coronelismo até os dias atuais. Dada essa conjuntura, explica-se o fato de que a cidadania está atrelada à propriedade, ao passo que a ausência de patrimônio reduz o direito à cidadania. Assim sendo, perpetram-se relações socioespaciais hierárquicas, de autoridades bem definidas, constituídas nas relações de poder, e na reprodução social desigual, onde a manutenção de privilégios é soberana.

Nessa conjuntura, vale retomar fatos históricos da pauta urbana, em 1963 - um ano antes do golpe militar - foi marcante a mobilização da sociedade civil em prol de reformas sociais, também, à época aconteceu o Seminário Nacional da Habitação e Reforma Urbana, em Petrópolis-RJ. Em uma fase quando apenas 50% da população era urbana, e os problemas urbanos eram incipientes, mas após o golpe de 1964, o debate regrediu de pouco em pouco (MARICATO, 2013).

Aproximadamente duas décadas depois, foi inaugurado o Ministério do Desenvolvimento Urbano (MDU) em 1985, entretanto, a política urbana ganhou espaço democrático em 1988, na Constituição Federal - principalmente contemplando o direito à moradia. Assim como traz no Artigo 45 da Constituição Federal (BRASIL, 1988):

Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas

dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania.

Isto é, fica evidente que instrumentos jurídicos não faltam para o planejamento urbano, de forma a garantir os direitos já permeados nessa pesquisa. Entretanto, a Constituição Federal foi publicada três anos após a redemocratização e, na sequência disso, na década de 1990 sucedeu a introdução do neoliberalismo na economia, quando o Brasil abriu o mercado para o capital externo e vendeu as principais empresas públicas, esvaziando o debate público.

Isso marca a produção das cidades brasileiras, e como alternativa para este projeto urbano dominante, é necessário superar a lógica capitalista de produção do espaço urbano. Se não, o que é planejado fica restrito ao papel, assim como a população fica resignada às deficiências do planejamento urbano desde o projeto até a não execução do plano. Seja por fatores internos, da formação social brasileira, seja por fatores essencialmente de mercado.

Disso, podemos entender que mesmo nos momentos de retomada da participação popular, seja em caráter da sociedade civil organizada, quer seja de cunho jurídico, as condições macropolíticas brasileiras esvaziaram o engajamento social de forma tática. Nesse caso, podemos caracterizar os instrumentos jurídicos apartados do exercício político e cotidiano, que moldam a vida social e/ou a participação popular. De modo a favorecer os agentes hegemônicos na produção do espaço, correlacionados à expansão territorial urbana, em discordância com o que é planejado.

Por fim, já caminhando para conclusão desta pesquisa, a seguir, trago as considerações finais.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa evidenciou a intensa e desordenada expansão territorial urbana na zona sul do município de Ilhéus, promovida, sobretudo, por agentes do setor privado em desconformidade com o Plano Diretor vigente, instituído em 2006. A análise cartográfica em série temporal (2006, 2016 e 2023) demonstrou que a evolução da mancha urbana ocorreu em áreas não previstas para expansão e adensamento urbano segundo o macrozoneamento urbano, revelando a ingerência da legislação municipal diante da força e atuação do mercado imobiliário.

O crescimento territorial da zona sul, também estimulado por obras públicas de infraestrutura e pela valorização fundiária estratégica, resultou na verticalização ou no adensamento construtivo de áreas sensíveis e ambientalmente frágeis, ao mesmo tempo em que manteve inalterado o déficit habitacional e aprofundou a diferenciação socioespacial. A moradia, nesse processo, foi tratada como mercadoria, dissociada do princípio da função social da cidade.

Ao negligenciar a necessária revisão do Plano Diretor, o município de Ilhéus subtraiu o próprio instrumento legal de controle e ordenamento urbano, permitindo que a lógica de produção do espaço fosse guiada majoritariamente por interesses privados. Como consequência, observa-se um modelo de urbanização excludente, que beneficia investidores e compromete o direito à moradia, ao território e à cidade.

Portanto, torna-se urgente e necessário repensar o planejamento urbano de Ilhéus com base em critérios técnicos, sociais e ambientais, atualizando seu marco regulatório e priorizando a função social da terra, como bem inegável ao desenvolvimento social e econômico da sua população. Deste modo, pretende-se dar continuidade nesta pesquisa no mestrado, quando poderá considerar o aprofundamento de análises sobre os bens de consumo coletivo, como mobilidade e drenagem urbana, saneamento básico e acesso à serviços públicos nas novas áreas urbanizadas, a fim de contribuir com um planejamento mais justo, democrático e inclusivo.

De acordo com o debate teórico, os dados apresentados, assim como o mapeamento elaborado, podemos observar problemáticas na produção do espaço urbano. Diante disso, propomos a divisão em tópicos de análise:

1. Expansão territorial urbana em área não prevista no Plano Diretor;
2. Déficit habitacional *versus* produção de moradia como ativo financeiro;
3. Infraestrutura e bens de consumo coletivo;
4. A produção da cidade e a questão ambiental.

Começando pela primeira temática proposta, o Plano Diretor deveria organizar o crescimento e desenvolvimento de Ilhéus, definindo como o solo urbano e rural deveriam ser utilizados para garantir melhor qualidade de vida, de forma mais justa, inclusiva e sustentável, da sua população. No entanto, o descompasso entre o que foi planejado e o que foi executado, demonstra a falta de fiscalização municipal sobre a desobediência da lei pelo setor privado. Enquanto o setor privado não obedece ao Plano Diretor, contando com a omissão do setor público, grande parcela da população não tem seus direitos atendidos no que tange à moradia, aprofundando as injustiças sociais. O instrumento que deveria valer o ordenamento urbano de Ilhéus, segundo normas e diretrizes, não serviu como base para as prerrogativas da expansão territorial urbana.

Evidencia-se que o Plano Diretor esteve à sombra do crescimento urbano, tanto é que tão pouco a revisão dele foi pretendida. Dessa forma, abriu-se condições para que a cidade fosse projetada pelas construtoras, principalmente pela dinâmica imobiliária, de acordo com interesses próprios. Este contexto permitiu que a estrutura fundiária fosse subvertida em ativo financeiro, em benefício de investidores ora internos, ora externos. Em outras palavras, a estrutura fundiária foi orientada em função da ampliação de renda de atores específicos do mercado imobiliário.

De um lado, a estrutura fundiária subvertida em ativo financeiro, de outro, a diferenciação socioespacial expressa na paisagem, é produto da própria ingerência pública. A terra colocada como forma de extração de renda, em detrimento da população residente, impõe condições de exclusão social, onde as classes mais baixas ou se adequam à dinâmica imobiliária, ou se organizam na informalidade de viver e existir na cidade.

Diante disso, podemos traçar uma analogia direta com o imaginário urbano e hegemônico, permeada pela fábula das cidades no mundo globalizado, as quais produzem e reproduzem a competitividade entre si, atendendo à dinâmica mercadológica da produção do espaço urbano, isto é, como espaço exclusivamente de consumo, o qual é consolidado pelas parcerias público-privadas (PPPs), onde a iniciativa privada sobrepõe-se a gestão pública.

Concluimos, então, que, a expansão territorial urbana na conjuntura apresentada, está subordinada aos projetos de agentes privados, representados pelo mercado imobiliário, seja por problemas fiscais do governo ou por inaptidão técnica, mas muito longe do que se deseja, não agirá em sintonia com as preconizações do planejamento urbano, uma vez elaborado e publicado.

Na sequência pretende-se discorrer sobre o segundo tópico proposto, o déficit habitacional *versus* a produção de moradia como ativo financeiro, dado que chama atenção nesse estudo, tanto na perspectiva do déficit habitacional de Ilhéus ser maior que do próprio Estado baiano, quanto pelos dados oficiais de renda *per capita*. Podemos afirmar que, sem o interesse público para reverter o quadro atual, isso inclui a gestão pública, mas também a participação popular organizada e engajada, dificilmente a situação será revertida.

As consequências dessa realidade envolvem o aprofundamento da informalidade da população de baixa renda em Ilhéus, frequentemente submetida a ocupar áreas de risco e ou APPs, portanto, as terras públicas. Evidenciando que a supervalorização do território impacta diretamente o uso e ocupação do solo, mas de imediato não garante os direitos à proteção e reprodução da vida, os quais são retirados pelo acesso à moradia digna, como fator elementar à vida urbana.

No que diz respeito ao terceiro tópico apresentado, a infraestrutura e bens de consumo coletivo, nota-se a importância da participação do poder público na gestão e planejamento urbano da cidade. Pudemos observar o massivo investimento privado na zona sul e o descompasso com a implantação de infraestrutura e bens de consumo coletivo.

Neste estudo, foram destacadas obras públicas necessárias para a expansão territorial urbana, tais como as providências de drenagem e mobilidade urbana, que, sem elas, causam impactos no cotidiano da zona sul. Acrescenta-se a isso, os eventos cada vez mais frequentes como alagamentos, inundações e o trânsito urbano no sistema viário. Mas não para por aí, há carência de saneamento básico e fornecimento de energia estável, devido ao aumento da ocupação na área de estudo.

Para finalizar, o último tópico trata da produção da cidade e a questão ambiental, e, deste, podemos fazer menção aos problemas decorrentes das fragilidades ambientais da área. As fragilidades ambientais se concentram no que se refere aos morros, às APPs e a ocupação delas, pressionando a necessária preservação.

Dessa forma, a produção da cidade avança sobre áreas de restinga e mata atlântica, removendo a vegetação nativa, impermeabilizando o solo, dificultando a infiltração da água no solo. Os impactos oriundos da urbanização dissociada das leis de proteção ambiental são a diminuição da biodiversidade e dos serviços ecossistêmicos, ausência de proteção da linha de costa (LC), bem como problemas decorrentes de drenagem das águas.

Nisso mora uma contradição, inerente à produção da cidade, a qual tem sido dinamizada pelos conceitos de qualidade de vida, valorização paisagística e contato com a natureza. Hoje esses elementos são conhecidos comercialmente como *wellness* ou biofilia. Em contrapartida, a lógica de produção do espaço urbano não tem preservado o equilíbrio do meio ambiente, estudos apontam o despejo de esgotamento doméstico e comercial no mar, ou seja, nas praias que também servem de apelo paisagístico, além de cumprir funções culturais, turísticas e de lazer público.

Não obstante, podemos citar a obra da ponte Jorge Amado, a qual está foi instalada sob um ecossistema importantíssimo, o estuário do Rio Cachoeira, que serve de abrigo para produção primária da biota aquática. A pressão urbana sobre os ecossistemas é uma realidade, principalmente quando o assunto é a ocupação brasileira, que se concentra próximo à linha de costa do atlântico, porém os interesses privados atuam não só acima dos interesses coletivos, mas também dos interesses ambientais.

Para fechar, o debate sobre expansão territorial urbano remete a pautas relevantes no planejamento urbano, bem como o desenvolvimento social e econômico da população. Por isso, não podemos pensar a cidade como espaço exclusivo da circulação de capital, onde o que impera são as relações e formas de reprodução e acúmulo de capital. É necessário e urgente pensar a cidade como um organismo vivo e integrado que, acima de tudo, abriga a vida, assumindo como horizonte as condições de existência dos que ali nascem, trabalham e contribuem.

Não podemos nos esquecer da importância do meio ambiente na cidade, onde a natureza não pode ser suprimida e dissociada do espaço urbano como elemento menos fundamental. A pressão sobre os ecossistemas, principalmente os mais sensíveis, geram impactos que são socializados a todos. Problemas como alagamentos, inundações, deslizamentos de terra não podem ser tratados com normalidade, mas são sinais das atividades antrópicas no meio e não merecem ser minimizados e nem protelados.

As condições de produção do espaço urbano são guiadas pelos interesses privados, isso ocorre com a chancela da administração pública nas diferentes esferas, por isso, é fundamental que resgatemos os princípios, para conferência e engajamento, de uma cidade mais socialmente justa, ambientalmente equilibrada e com bases éticas. Ainda que isso esteja aquém da realidade, é imprescindível que tenhamos os objetivos sociais e ambientais no horizonte.

Não menos importante, pretendia-se compor aos procedimentos metodológicos a coleta de banco de dados relativo ao valor do metro quadrado nos últimos dez anos, a fim de sistematizar a evolução do valor do metro quadrado na área de estudo. Nesse caso, a fonte dos dados estava vinculada a agentes imobiliários de Ilhéus, entretanto, quando os dados foram requisitados, não foi possível o acesso. Assim sendo, através de outros métodos, pretende-se fazer a investigação durante a pós-graduação. Acrescenta-se a isso, o estudo de renda *per capita* por bairro. Ambos os dados trarão condições de dar relevo à discussão sobre a expansão territorial urbana em Ilhéus.

Essa pesquisa se encerra aqui, mas a realidade é dinâmica e o novo Plano Diretor Participativo de Ilhéus, teve a primeira fase de elaboração pela ARCADIS (<https://www.arcadis.com/pt-br/sobre-nos>), e agora está na segunda fase de elaboração pelo Grupo Myr, encontra-se na fase final de elaboração, que é a construção da minuta da lei, baseada nos documentos disponíveis em <<https://ilheus500pdpi-myrprojetos.hub.arcgis.com/pages/arquivos>> Em pesquisa futura, vamos verificar o que o novo Plano Diretor Participativo fez com a desobediência praticada contra o planejamento urbano anterior.

REFERÊNCIAS

ABREU, M. A. D. Cidades médias e a trajetória recente do setor imobiliário brasileiro: problematização a partir das novas formas de cooperação, coordenação e concorrência entre empresas. In: **XVII ENANPUR**, São Paulo, 2017. Anais... São Paulo: ENANPUR, 2017. p. 1-17. Disponível em: <https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/1836/1815>. Acesso em: 16 jun. 2024.

ABREU, M. A.; BARCELLA, B. L. S.; MELAZZO, E. S. Mercado de terras urbanas: lógicas espaciais para a compreensão do processo de fragmentação socioespacial. In: Everaldo Santos Melazzo (Org.). *In: Entre a casa e a cidade: Múltiplas escalas geográficas e fragmentação socioespacial*. Rio de Janeiro: Consequência, 2025. 662 p.

ARCADIS. Diagnóstico participativo da situação habitacional de Ilhéus – Versão preliminar. **Plano Municipal de Habitação de Ilhéus – Bahia**; Programa de Apoio à Implantação do Sistemas Locais de Habitação e Planos Locais de Habitação, integrante do Plano Básico Ambiental (PBA) do Porto Sul. Março de 2021.

BARBOSA, R.B.S. ; GOMES, R. L. ; MORAES, M.E.B. . Morro Alto do Amparo: Análise de uma área de risco a escorregamentos no Município de Ilhéus-BA. In: **I Simpósio Cidades Médias e Pequenas da Bahia**, 2009, Salvador. Anais do I Simpósio Cidades Médias e Pequenas da Bahia, 2009. Disponível em: <https://anais.uesb.br/index.php/ascmpa/search/titles?searchPage=8#results>. Acesso em: 11 de nov. 2025.

BARCELLA, B. L. S.; MELAZZO, E. S. Expansão urbana e dinâmica imobiliária: comparando estratégias fundiárias dos agentes imobiliários em cidades médias. **Sociedade e Natureza**, Uberlândia/MG, v. 32, p. 108 - 125, 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/sn/a/xWBW8753mmyPLrZdPxgDJ5n/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 13 nov. 2025.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 20 maio 2024.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Lei de Estatuto das Cidades**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 10 jul. 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm#:~:text=LEI%20No%2010.257%2C%20DE%2010%20DE%20JULHO%20DE%202001.&text=Regulamenta%20os%20arts.%20182%20e,urbana%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAs. Acesso em: 20 maio 2024.

CARLOS, A. F. A. **A cidade**. 1. ed. São Paulo: Contexto, 1992. 98 p.

de CARVALHO, J. L. V. M., MOREAU, A. M. S. dos S., & MOREAU, M. S. (2024). O processo de planejamento urbano no município de Ilhéus, Bahia: ocupação territorial dos

bairros e questões ambientais. **Almanaque Multidisciplinar De Pesquisa**, 10(1). Recuperado de <https://granrio.emnuvens.com.br/amp/article/view/7717>. Acesso em 13 set. 2025.

CARVALHO, J. L.V. M. de; MOREAU, A. M.; MOREAU, M. S. O processo de planejamento urbano no município de Ilhéus, Bahia: ocupação territorial dos bairros e questões ambientais. **Almanaque Multidisciplinar de Pesquisa**.

COLAB. Déficit Habitacional no Brasil. Disponível em: <<https://blogfca.pucminas.br/colab/deficit-habitacional-no-brasil/>>. Acesso em: 10 de abril de 2024.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 1. ed. São Paulo: Ática, 1989. 94 p.

DELUZIO, F. Intervenções da Coelba não resolvem problema de queda de energia na Zona Sul de Ilhéus. **ILHÉUS NET**. Ilhéus, 25 de set. de 2025. Disponível em: <https://www.ilheus.net/2025/09/intervencoes-da-coelba-nao-resolvem-problema-de-queda-de-energia-na-zona-sul-de-ilheus.html>. Acesso em: 11 nov. de 2025.

DIVINO, C. E. V. A. **Elaboração de um catálogo de espécies de peixes com ocorrência no estuário do rio Vazabarris, Sergipe**. 2015. 167 f. Monografia (Graduação em Engenharia de Pesca) Departamento de Engenharia de Pesca e Aquicultura, Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, 2015.

G1 BA; TV Santa Cruz. Defesa Civil emite alerta de chuvas fortes no sul da BA; comunicado faz referência à região atingida por temporais em 2021 e 2022. **G1**. Ilhéus, 18 dez. de 2023. Disponível em: <https://g1.globo.com/ba/bahia/noticia/2023/12/18/defesa-civil-emite-alerta-de-chuvas-fortes-e-m-cidade-do-sul-da-bahia.ghtml>. Acesso em: 11 nov. de 2025.

G1 BA; TV Santa Cruz. Estrada que liga Itabuna a Ilhéus, principais cidades do sul da Bahia, é interditada por causa de temporais. **G1**. Ilhéus, 25 dez. de 2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/ba/bahia/noticia/2021/12/25/estrada-que-liga-itabuna-a-ilheus-principais-cidades-do-sul-da-bahia-e-interditada-por-cao-de-temporais.ghtml>. Acesso em: 11 nov. de 2025.

Fundação João Pinheiro. Ônus excessivo com aluguel é componente destaque do déficit habitacional no Brasil. Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/onus-excessivo-com-aluguel-e-componente-destaque-do-deficit-habitacional-no-brasil/>. Acesso em: 17 de maio de 2024.

HARVEY, D. **Os limites do capital**. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2013. 592 p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/22827-censo-demografico-2022.html>. Acesso em: 20 maio 2024.

ILHÉUS. Lei nº 3265, de 29 de novembro de 2006. **Lei do Plano Diretor Participativo de Ilhéus e dá outras providências**. Leis Municipais, Ilhéus, BA, 29 nov. 2006. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-ilheus-ba>. Acesso em: 20 maio 2023.

LEFEBVRE, Henri. **La producción del espacio**. Madrid: Capitán Swing, 2013

LIMA, Cleverson Alves; SILVA, Larissa Machado; SILVA, Jocielle Rodrigues. *et.al*. Diagnóstico da subutilização dos dispositivos legais sobre o planejamento urbano: o avanço populacional sobre áreas *non aedificandi* em Ilhéus-BA. **Rev. Tecnol. Soc.**, Curitiba, v. 21, n. 63, p.351 - 370, jan./mar., 2025. Disponível em: <https://periodicos.utfpr.edu.br/rts/article/view/1756>. Acesso em: 11 de nov. 2025.

MARES, R. M. **Fragmentação socioespacial e práticas espaciais do habitar: Experiências e Representações Urbanas em Cidades Medianas da Bahia**. Orientador: Arthur Magon WHIT. 2022. 375 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2022.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 1 ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2013. 204 p.

MASSEY, D. Regionalismo: alguns problemas atuais. **Espaço & Debates Revista de Estudos Regionais e Urbanos**. Ano 1, n. 4, 1981, p. 50-83, dez. 1981.

MIRANDA, M. S.; STRENZEL, G. M. R.; TEIXEIRA, N. N. ANÁLISE ANUAL DA VARIAÇÃO DA LINHA DE COSTA NOS MUNICÍPIOS DE ILHÉUS, UNA E URUÇUCA (COSTA DO CACAU), BAHIA. **Rev. Gest. Soc. Ambient.** Miami, v.19.n.10 p.1-17 set. 2025, Disponível em: <https://rgsa.openaccesspublications.org/rgsa/article/view/13684/7895>. Acesso em: 12 de nov. 2025.

MOREIRA, G. L. Ilhéus, a terra da Gabriela cravo e canela: de espaço do cacau a espaço do turismo. Ilhéus. **GeoTextos**, v. 9, n. 1, jul de 2013. p. 129-150.

NEVES, K. F. T. V. Enclaves de urbanidade: a atuação do mercado imobiliário na recente ocupação da rodovia BA-001, trecho Ilhéus-Olivença. **Geo UERJ**. Rio de Janeiro, v. 17, n. 1, p. 1-33, dez. 2018. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/geouerj/article/view/21903/27113>. Acesso em: 10 jun. 2023.

RAMOS, O. P. **Impactos ambientais causados pelo crescimento imobiliário no trajeto Ilhéus-Olivença**. 2020. Monografia, Bacharelado em Geografia, UESC, Ilhéus, 2020. 62 p.

RANGEL, M. C.; THEVENIN, J. Para além da crise cacaueira - a expansão de condomínios fechados em Ilhéus-BA: uma análise preliminar da cidade estendida. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia**, v. 10, n. 1, p. 59-83, 2018.

ROCHA, R. M. A RESTINGA COMO EXEMPLO DE ECOSSISTEMA E A SUA URBANIZAÇÃO SUBSÍDIOS PARA POSSÍVEIS INTERVENÇÕES. **Paisagem Ambiente Ensaio** São Paulo n. 6 p. 57 - 73, dez. 1994.

ROLNIK, R (2015). **Guerra dos lugares** a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 2. ed. São Paulo: Boitempo, 2023. 452 p.

JUNIOR, O. A. d, S.; MONTANDON, Daniel Todtmann (Orgs.). **Os planos diretores municipais pós-estatuto da cidade: balanço crítico e perspectivas**. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2011. 295 p.

SANTOS, M. (1955). **Zona do cacau: introdução ao estudo geográfico**. 2. ed. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1957. 110 p.

SANTOS, M. (2000). **Por uma outra globalização do pensamento único à consciência universal**. 29. ed. Rio de Janeiro: Record, 2019. 174 p.

SANTOS, Milton; SILVEIRA, Maria Laura. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. 13. ed. Rio de Janeiro: Record, 2010. 490 p.

SILVA, A. L. d. Breve discussão sobre o conceito de cidade média. **Geoiंगा**: Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia, Maringá, v. 5, n. 1, p. 58-76, set. 2013. Disponível em: <https://periodicos.uem.br/ojs/index.php/Geoiंगा/article/view/49203/751375140372>. Acesso em: 16 jun. 2024.

SPINK, M. J. P.; *et al.* O direito à moradia: reflexões sobre habitabilidade e dignidade. **Psicologia: Ciência e Profissão**, São Paulo, v. 40, n. 1, p. 1-14, out. 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/pcp/a/fCt3qfskYJP57ZwvjSCMMYw/#>. Acesso em: 16 jun. 2024.

SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo e urbanização**. 1. ed. São Paulo: Contexto, 1988. 80 p.

SPOSITO, M. E. B. Novas redes urbanas: cidades médias e pequenas no processo de globalização. **Geografia**, Rio Claro, v. 35, n. 1, p. 51-62, ago. 2011. Disponível em: <https://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/ageteo/article/view/4817/5178>. Acesso em: 16 jun. 2024.

TRINDADE, G. A. **Aglomeración Itabuna-Ilhéus: cidade, região e rede urbana**. 2011. 361 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Núcleo de Pós-graduação em Geografia, Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, 2011. Disponível em: <http://www.biblioteca.uesc.br/biblioteca/bdtd/732820572T.pdf>

WHITACKER, A. M. **Expansão, Dispersão, Complexificação e Fragmentação. Formas e Processos Espaciais em Câmbio no Brasil Não-Metropolitano**. Projeto de Pesquisa – Bolsa de Produtividade em Pesquisa. Brasília: Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico/CNPq, 2019.