



GT 01 – Direito Urbanístico: Teoria e Prática

ILHÉUS EM TRANSFORMAÇÃO: O IMPACTO DO BOOM IMOBILIÁRIO NAS QUESTÕES SOCIOAMBIENTAIS

Sanches, Elis Modesto¹
Neto, Anailton Costa Santos²
Mata, Catrine Cadja Indio do Brasil da³

1 INTRODUÇÃO

Sob aspecto social, sabe-se que a expansão urbana é uma característica constante nas cidades, resultando em um processo de produção espacial que envolve a interação entre natureza e sociedade, mediada pelo trabalho e influenciada por dinâmicas políticas e socioeconômicas. Por estes delicados motivos, a ampliação dos atributos citadinos deve ser orientada e direcionada para o desenvolvimento urbano dos municípios mediante a participação social, e o plano diretor seria um guia para isso, já que é uma lei municipal prevista constitucionalmente, regulamentada pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), e, por meio deste foi transformado em um Plano Diretor participativo, assegurando que não seja um simples documento técnico, mas sim criado por meio de um processo coletivo que inclui debates públicos e a definição de escolhas informadas e negociadas entre os cidadãos.

¹ Graduanda do 5º semestre do curso de Direito da Universidade Estadual de Santa Cruz (UESC), e-mail: emsanches.drt@uesc.br.

² Graduando do 4º semestre do curso de Direito da Universidade Estadual de Santa Cruz (UESC), e-mail: acsantos1.drt@uesc.br.

³ Doutoranda em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), mestra em Economia Regional e Políticas Públicas pela Universidade Estadual de Santa Cruz (UESC), Especialista em Direito Público pela Universidade Cidade de São Paulo (UNICID), professora substituta de Direito Privado no Departamento de Ciências Jurídicas da Universidade Estadual de Santa Cruz (DCJUR/UESC), Advogada inscrita na OAB/BA.



Em Ilhéus, cidade média localizada no litoral sul da Bahia, o recente crescimento do setor imobiliário tem sido significativo, refletindo o interesse tanto de investidores quanto de novos moradores atraídos pelas suas belezas naturais e pelo potencial econômico, o que tem gerado efeitos à natureza e à sociedade ilheense, consequentemente implicando na plena contemplação dos objetivos formais do plano diretor. O boom imobiliário ilheense se manifesta através de grandes investimentos na construção de prédios residenciais, condomínios fechados, complexos empresariais e centros comerciais, bem como investimentos estruturais, como a construção da Ponte Jorge Amado .

Paradoxalmente ao aquecimento desse mercado, tem-se impactos socioambientais negativos, a expansão descontrolada desconsidera a capacidade de suporte dos ecossistemas locais e negligencia a necessidade de planejamento urbano sustentável, resultando em degradação ambiental, sobrecarga da infraestrutura urbana e problemas que afetam a qualidade de vida dos habitantes, uma vez que a especulação e outros desdobramentos imobiliários impedem ou dificultam o acesso popular aos atrativos naturais de Ilhéus.

Desse modo, a escolha deste tema é justificada pela necessidade de compreender os complexos efeitos do desenvolvimento imobiliário em uma cidade de médio porte, conciliando o progresso econômico com a preservação ambiental e a equidade social. Para tal, este estudo tem como objetivo explorar as implicações socioambientais desse boom imobiliário em Ilhéus, examinando como o crescimento acelerado pode impactar a vida dos residentes, a conservação ambiental e a sustentabilidade urbana.

2 APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

O sociólogo francês Henri Lefebvre⁴ foi pioneiro em trazer à luz da filosofia o tema do direito à cidade, para ele, o objeto de reflexão só pode ser formulado como um direito à vida urbana, transformada, renovada. Para tanto, ele argumenta que esse direito só pode ser alcançado através do acesso completo da coletividade à moradia, infraestrutura, mobilidade, lazer e trabalho. Contudo, observa-se que o desenvolvimento urbano nas sociedades capitalistas foi sequestrado pelas elites, que controlam o centro da cidade e moldam-no

⁴ LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001. p. 116.



conforme seus desejos, forçando a dispersão dos menos favorecidos para as periferias e restringindo-os dos gozos que a cidade pode ofertar. À exemplo disso, tem-se a urbanização no Brasil, do século XX, em que Rio de Janeiro ampliou-se alargando ruas, modernizando centro e demolindo cortiços, como efeito de tal processo higienista evidencia-se a gentrificação e a especulação imobiliária que continuam a marcar a urbanização.

A construção do urbanismo moderno no Brasil ao longo de décadas, sinaliza um novo contorno com a promulgação do Estatuto das Cidades, que dispõe sobre a elaboração de Planos Diretores Participativos, elevando os interesses coletivos e a preservação do meio ambiente como a centralidade propositiva do desenvolvimento urbano, sendo concebidos como ferramentas estratégicas e participativas para ordenar o crescimento urbano, integrando aspectos econômicos, sociais e ambientais. Solidifica-se, por isso, a sustentabilidade e o senso de comunidade enquanto norteadores do progresso das cidades em que, “Cada município tem uma especialização funcional que lhe é própria e reflete as opções de localização da população, das atividades e serviços ali desenvolvidos e que, portanto, requer políticas públicas peculiares e de diferentes exigências fundamentais [...]”.⁵

No entanto, na prática, esses planos frequentemente se veem subordinados às pressões do mercado imobiliário: investidores e grandes incorporadoras possuem significativo poder econômico e político, influenciando a elaboração e a implementação de políticas urbanas para atender seus interesses financeiros “[...] tendo em vista que os instrumentos de planejamento territorial ainda se submetem aos interesses do capital imobiliário.”⁶ No caso de Ilhéus, apesar da vigência do Plano Diretor promulgado em 2006 (Lei nº 3265/2006)⁷, que preconiza a regulação e o planejamento urbano, com ênfase na preservação ambiental e na equidade da valorização imobiliária, a recente expansão imobiliária apresenta desafios. O crescimento do mercado imobiliário sugere um aumento na

⁵ MOREIRA, H. F. **O plano diretor e as funções sociais da cidade**. Rio de Janeiro, RJ: CPRM. Serviço Geológico do Brasil, 2008. p. 9.

⁶ OLIVEIRA, L. H. C. et al. **Plano Diretor Participativo: um estudo bibliográfico**. In: XVII CONGRESSO VIRTUAL DE ADMINISTRAÇÃO, 2020, Virtual. Anais. Virtual: Convibra, 2020. p. 7.

⁷ ILHÉUS - PREFEITURA MUNICIPAL. **Lei nº 3.265**, de 29 de novembro de 2006. Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo de Ilhéus e dá outras providências. Disponível em: <https://www.ilheus.ba.gov.br/detalhe-da-legislacao/info/lei-ordinaria-3265-2006/12827>. Acesso em: 29 jun. 2025.



demanda por habitação, mas os dados do IBGE⁸ mostram uma realidade divergente: o número de domicílios cresceu de 71.404 em 2010 para 96.085 em 2022, enquanto a população diminuiu de 184.236 para 178.703 habitantes. Esse descompasso entre o crescimento imobiliário e a demanda populacional evidencia que a especulação imobiliária e o desenvolvimento desordenado estão desalinhados com os objetivos previstos pelo Plano Diretor.

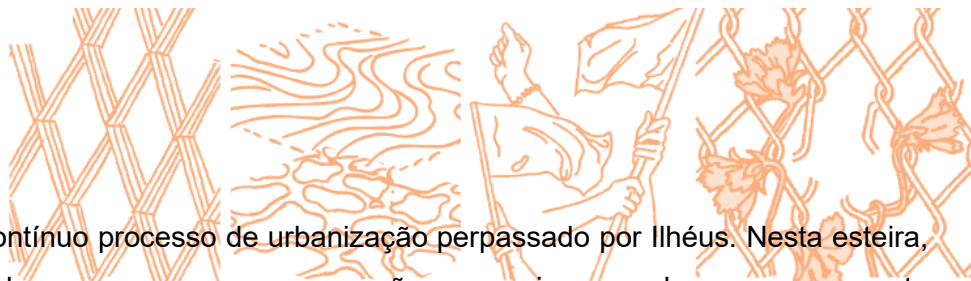
Com o avanço urbano desmedido, observa-se uma transformação acelerada da paisagem local, substituindo a vegetação nativa, como a mata atlântica, por infraestrutura artificial, como, empreendimentos comerciais, residências e condomínios de luxo. Essa reconfiguração do espaço, quando não é acompanhada pela efetiva implementação dos projetos de planejamento, ameaça significativamente a qualidade ambiental da região, degrada ecossistemas e compromete os recursos ambientais “Por outro lado, o próprio avanço urbano local oferece ameaça para a qualidade ambiental e, conseqüentemente, para esse setor econômico”⁹ A falta de intervenções para mitigar os impactos prejudica a o bem estar e saúde ambiental, que são essenciais para o setor econômico da cidade.

O PDP de Ilhéus, instituído em 2006, deveria ter passado por uma revisão em 2016, conforme estabelece a Lei Nacional nº 10.257/2001 (que prevê a revisão dos planos a cada 10 anos), contudo, embora após quase uma década de atraso, ele está em processo de atualização atualmente e se observa a importância de que o governo e a população, a partir de uma análise detalhada da realidade urbana, repensem conjuntamente aspectos físicos, ambientais, econômicos e sociais da cidade. A adesão popular é essencial para enfrentar e regular a expansão imobiliária, garantir que as novas construções atendam às reais demandas habitacionais e implementar medidas eficazes para a proteção ambiental, equilibrando o desenvolvimento econômico com a conservação e o bem-estar ecosocial.

3. CONCLUSÃO OU CONSIDERAÇÕES FINAIS

⁸ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Ilhéus – Bahia**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/v4/brasil/ba/ilheus/panorama>. Acesso em: 29 jun. 2025.

⁹ SAMPAIO, S. A.; SANTOS, T. C.; SILVA, E. R. M. Análise da expansão urbana na Zona Sul de Ilhéus e as condições de balneabilidade das praias: fragilidades e potencialidades. **Cadernos de Geografia**, n. 43, 2021. p. 94.



É efusivo e contínuo processo de urbanização perpassado por Ilhéus. Nesta esteira, são atraídos investidores, empresas e corporações que visam as benesses que este momento pode proporcionar. Os interesses individuais e o boom imobiliário, entretanto, podem ser predatórios e existe a possibilidade de que o crescimento de Ilhéus esteja destinado a um caminho que oferte afrontas ao meio ambiente e à coletividade.

Neste caso, a urbanização da urbe litorânea estaria indo contra a noção de direito à cidade uma vez concebida por Lefebvre. Haveria, também, o desprezo dos princípios basilares do Plano Diretor Participativo, os quais estão propostos aos ideais comunais e à proteção ambiental. Por estas inquietações, portanto, o presente trabalho se presta, ainda que de modo breve, à tentativa de dar um passo inicial na análise do mote abordado. A cidade que um dia foi a casa de Jorge Amado, um dos mais célebres escritores brasileiros, e que hoje continua sendo o lar de encantadoras belezas naturais passa por um momento delicado de sua história civilizacional. Por tudo isso, a comunidade acadêmica que colhe os frutos de sua terra deve se propor a vigiar o destino de Ilhéus.

REFERÊNCIAS

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Ilhéus – Bahia**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/v4/brasil/ba/ilheus/panorama>. Acesso em: 29 jun. 2025.

ILHÉUS - PREFEITURA MUNICIPAL. **Lei nº 3.265**, de 29 de novembro de 2006. Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo de Ilhéus e dá outras providências. Disponível em: <https://www.ilheus.ba.gov.br/detalhe-da-legislacao/info/lei-ordinaria-3265-2006/12827>. Acesso em: 29 jun. 2025.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001

MOREIRA, H. F. **O plano diretor e as funções sociais da cidade**. Rio de Janeiro, RJ: CPRM. Serviço Geológico do Brasil, 2008.

OLIVEIRA, L. H. C. ; QUERINO, F. F. ; NOGUEIRA, L. R. T. ; GOMES, R. S. ; RIBEIRO, F. T. F. ; MIRANDA, L. P. ; BERALDO, D. F. A. . **PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO: UM ESTUDO BIBLIOGRÁFICO**. In: XVII Congresso Virtual de Administração, 2020, Virtual. XVII Congresso Virtual de Administração. Virtual: Convibra, 2020.

SAMPAIO, S. A.; SANTOS, T. C.; SILVA, E. R. M. Análise da expansão urbana na Zona Sul de Ilhéus e as condições de balneabilidade das praias: fragilidades e potencialidades. **Cadernos de Geografia**, n. 43, p. 81-96, 2021.