

**COLEGIADO DO CURSO DE DIREITO
COORDENAÇÃO DE TCC
ARTIGO CIENTÍFICO - TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

FABIANA PORTILHO DE RESENDE LANZA

**A URBANIZAÇÃO DA ZONA SUL DE ILHÉUS SOB A ÓTICA DO
DIREITO AMBIENTAL, URBANÍSTICO E IMOBILIÁRIO**

FABIANA PORTILHO DE RESENDE LANZA

**A URBANIZAÇÃO DA ZONA SUL DE ILHÉUS SOB A ÓTICA DO
DIREITO AMBIENTAL, URBANÍSTICO E IMOBILIÁRIO**

Artigo Científico apresentado como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito, pelo Curso de Direito da Faculdade de Ilhéus.

Orientador: Prof. Me. Joilson Leopoldino
Vasconcelos Júnior
Coorientadora: Prof. ^a Dra. Ittana de Oliveira
Lins

**ILHÉUS – BAHIA
2026**

*Artigo Científico apresentado como Trabalho de Conclusão de Curso - TCC II – Curso de
Direito CESUPI, ~~março~~-maio de 2026.*

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, que sempre foram minha base, meu porto seguro e minha maior fonte de inspiração, deixo minha eterna gratidão. Obrigada por acreditarem em mim, por cada palavra de incentivo e por nunca me deixarem desistir, mesmo nos momentos mais difíceis.

Ao meu marido, companheiro de todas as horas, agradeço pela paciência, pelo apoio incondicional e por compreender minhas ausências, cansaços e desafios ao longo dessa jornada. Seu incentivo foi essencial para que eu continuasse quando já não tinha mais forças.

Ao meu filho, razão maior de tudo, obrigada por ser minha motivação diária. Cada esforço, cada noite em claro e cada conquista são também por você e para você.

Essa caminhada não foi fácil, especialmente sendo minha segunda graduação, mas foi possível porque tive vocês ao meu lado, me sustentando, me encorajando e acreditando em mim até quando eu mesma duvidei.

Essa vitória é nossa.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	06
2. REFERENCIAL TEÓRICO	08
2.1 A produção social do espaço urbano	08
2.2 A urbanização e acumulação de capital	09
2.3 A urbanização brasileira e as desigualdades socioespaciais	10
2.4 O papel do Estado e do mercado imobiliário na produção do espaço urbano	10
2.5 Direito à cidade e planejamento urbano	11
2.6 Direito ambiental e proteção das áreas costeiras	11
2.7 Expansão urbana e cidades litorâneas	12
3. METODOLOGIA	12
4. RESULTADOS E DISCUSSÃO	14
4.1 Expansão urbana da zona sul de Ilhéus	14
4.2 Impactos socioambientais decorrentes do crescimento urbano	14
4.3 Aplicação da legislação urbanística e ambiental	16
4.4 Responsabilidade do poder público na gestão urbana	16
4.5 Conflitos entre desenvolvimento econômico e sustentabilidade	17
5. CONCLUSÃO	17
REFERENCIAL TEÓRICO	18

COLEGIADO DO CURSO DE DIREITO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO II

A URBANIZAÇÃO DA ZONA SUL DE ILHÉUS SOB A ÓTICA DO DIREITO AMBIENTAL, URBANÍSTICO E IMOBILIÁRIO

THE URBANIZATION OF THE SOUTHERN ZONE OF ILHÉUS FROM THE PERSPECTIVE OF ENVIRONMENTAL, URBAN PLANNING, AND REAL ESTATE LAW

Fabiana Portilho de Resende Lanza¹, Joilson Vasconcelos Júnior² e Ittana de Oliveira Lins³

¹ Discente do curso de Direito da Faculdade de Ilhéus, Centro de Ensino Superior, Ilhéus, Bahia. E-mail: fabportilho@hotmail.com

² Orientador – Msc., Docente do curso de Direito da Faculdade de Ilhéus, Centro de Ensino Superior, Ilhéus, Bahia. E-mail: direito@faculdadedeilheus.com.br

³ Co orientadora – Dra. em Desenvolvimento e Meio Ambiente. Docente do curso de Direito da Faculdade de Ilhéus, Centro de Ensino Superior, Ilhéus, Bahia. E-mail: professoraittanalins@gmail.com

RESUMO

O presente artigo analisa o processo de urbanização da zona sul do município de Ilhéus, Bahia, sob a perspectiva do Direito Ambiental, Urbanístico e Imobiliário, buscando compreender os impactos socioambientais decorrentes da expansão urbana acelerada observada na região litorânea nas últimas décadas. A pesquisa parte da compreensão de que a produção do espaço urbano está diretamente relacionada às dinâmicas do capitalismo contemporâneo, nas quais a valorização imobiliária e os interesses econômicos influenciam a organização e ocupação do território. O estudo fundamenta-se em autores como Henri Lefebvre, David Harvey, Milton Santos, Raquel Rolnik e Ermínia Maricato, que discutem a produção social do espaço urbano, a urbanização brasileira e as desigualdades socioespaciais. Metodologicamente, a pesquisa caracteriza-se como qualitativa, exploratória e descritiva, desenvolvida por meio de revisão bibliográfica, pesquisa documental, análise legislativa, jurisprudencial e pesquisa de campo na zona sul de Ilhéus. Os resultados evidenciam que o crescimento urbano da região ocorreu de forma acelerada e, em muitos aspectos, desordenada, impulsionado pela expansão de loteamentos, condomínios residenciais e empreendimentos turísticos. Observou-se a ocorrência de impactos socioambientais relevantes, como supressão de vegetação nativa, pressão sobre ecossistemas costeiros, impermeabilização do solo e sobrecarga da infraestrutura urbana. A análise jurídica demonstrou a existência de importantes instrumentos normativos voltados ao planejamento urbano e à proteção ambiental, como o Estatuto da Cidade, a Política Nacional do Meio Ambiente e o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro, embora tenham sido identificadas fragilidades na aplicação e fiscalização dessas normas. Conclui-se que a expansão urbana da zona sul de Ilhéus evidencia o conflito entre desenvolvimento econômico e sustentabilidade ambiental, tornando indispensável o fortalecimento das políticas públicas urbanas, da fiscalização ambiental e do planejamento territorial sustentável.

*Artigo Científico apresentado como Trabalho de Conclusão de Curso - TCC II – Curso de
Direito CESUPI, março-maio de 2026.*

Palavras-chave: Urbanização; Direito Ambiental; Direito Urbanístico; Expansão Urbana; Sustentabilidade; Ilhéus.

Abstract

This article analyzes the urbanization process of the southern zone of the municipality of Ilhéus, Bahia, from the perspective of Environmental, Urban Planning, and Real Estate Law, aiming to understand the socio-environmental impacts resulting from the accelerated urban expansion observed in the coastal region over recent decades. The research is based on the understanding that the production of urban space is directly related to the dynamics of contemporary capitalism, in which real estate valorization and economic interests influence the organization and occupation of the territory. The study is theoretically grounded on authors such as Henri Lefebvre, David Harvey, Milton Santos, Raquel Rolnik, and Ermínia Maricato, who discuss the social production of urban space, Brazilian urbanization, and socio-spatial inequalities. Methodologically, the research is characterized as qualitative, exploratory, and descriptive, developed through bibliographic review, documentary research, legislative and jurisprudential analysis, and field research in the southern zone of Ilhéus. The results demonstrate that the urban growth of the region has occurred rapidly and, in many aspects, disorderly, driven by the expansion of subdivisions, residential condominiums, and tourist developments. Significant socio-environmental impacts were identified, including suppression of native vegetation, pressure on coastal ecosystems, soil impermeabilization, and overload of urban infrastructure. The legal analysis demonstrated the existence of important regulatory instruments aimed at urban planning and environmental protection, such as the City Statute, the National Environmental Policy, and the National Coastal Management Plan, although weaknesses in the enforcement and supervision of these regulations were identified. It is concluded that the urban expansion of the southern zone of Ilhéus reveals the conflict between economic development and environmental sustainability, making it essential to strengthen urban public policies, environmental inspection, and sustainable territorial planning.

Keywords: Urbanization; Environmental Law; Urban Planning Law; Urban Expansion; Sustainability; Ilhéus.

1 INTRODUÇÃO

As cidades são territórios constituídos por grupos diversificados com interesses sociais e econômicos variados, cujas disputas resultam em diferentes formas de produção do espaço urbano. Por isso, cada sociedade produz o seu espaço a partir de suas práticas, ações e relações sociais. Ao criticar a relação entre espaço urbano e modo de produção capitalista, Lefebvre (1999) afirma que:

[...] o capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e venda do espaço. E isso à escala mundial. (...) A estratégia vai mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço, do espaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção da mais-valia, ela visa uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de informação e decisão (Lefebvre, 1999, p.143).

A produção do espaço passa, portanto, a ser um elemento estratégico para a acumulação do capital imobiliário e a base da especulação fundamentada no valor de troca em detrimento do valor de uso (Lefebvre, 1999), cujos principais agentes são o Estado e o mercado imobiliário

Dessa forma, cabe ao Estado garantir e definir a forma, a localização e o público alvo que usufruirá da terra urbana e ao mercado imobiliário fornecer terra urbanizada a quem pode pagar por ela. (Bhering e Monte-Mor, 2006).

A dinâmica do crescimento e expansão urbana de uma cidade se dá pela necessidade de espaço urbanizado para a população e esse deveria ser pautado em leis municipais, estaduais e federais com políticas urbanas que deveriam visar a conservação e a sustentabilidade dos espaços. Essa expansão se dá pelo crescimento demográfico, pela atividade econômica e pelas transformações sociais envolvidas no contexto de cada cidade.

A urbanização é um fenômeno marcante nas cidades brasileiras, em especial nas regiões litorâneas, onde os interesses imobiliários frequentemente se sobrepõem às normas de planejamento urbano e de proteção ambiental. O município de Ilhéus, localizado no sul da Bahia, tem vivenciado um crescimento acelerado nos últimos anos, com destaque para a expansão urbana da zona sul, área de alto valor paisagístico e ambiental.

Ilhéus é um município localizado na região Sul do Estado da Bahia, que possui 178.649 habitantes, área de 1588,56 m², segundo o censo demográfico do IBGE/ 2022, a cidade possui o litoral mais extenso da Bahia, uma orla mais de 80 Km de extensão, é um grande corredor

turístico que vem sendo massivamente explorado pelos empreendedores imobiliários, principalmente na orla sul do município, que é o foco do presente trabalho (figura 1).

Figura 1 – Localização do município na Região Sudeste da Bahia.



Fonte: Instituto Nossa Ilhéus, 2020.

A orla sul de Ilhéus, que compreende bairros como Nossa Senhora da Vitória, Nelson Costa, Olivença e Cururupe, tem sido alvo de projetos urbanísticos, empreendimentos imobiliários e infraestrutura turística, muitas vezes sem o devido acompanhamento técnico e jurídico necessário. A atuação do poder público, por meio de políticas públicas, licenciamentos e parcerias com o setor privado, tem influenciado diretamente na transformação do território, impactando o meio ambiente, o ordenamento urbano e o direito à moradia adequada.

Na percepção e visão dos moradores locais os empreendimentos estão sendo feitos sem estudos, planejamento e transgredindo as leis ambientais e urbanísticas. As consequências desse crescimento espraiado, com supressão de vegetação, tanto na praia quanto na orla, estão sendo mitigadas pelo município ou simplesmente não se está aplicando as leis ambientais e urbanísticas vigentes, não vislumbrando as consequências futuras para toda a população local.

A partir de 2015, os empreendimentos imobiliários construídos se diferem dos anteriores pois, de acordo com a pesquisa, atraem outro nicho de mercado, os interessados em imóveis para residência principal e também para locação de Airbnb. A expansão da malha urbana em direção ao vetor sul, tem transformado a paisagem, conforme figuras 2 e 3 geradas a partir de imagens históricas do programa Google Earth para os anos de 2015 e 2024. Esses mapas nos dão a dimensão do espraiamento da malha urbana do município, suprimindo parte de mata e ecossistemas associados.

Figura 02 - Imagem 2024

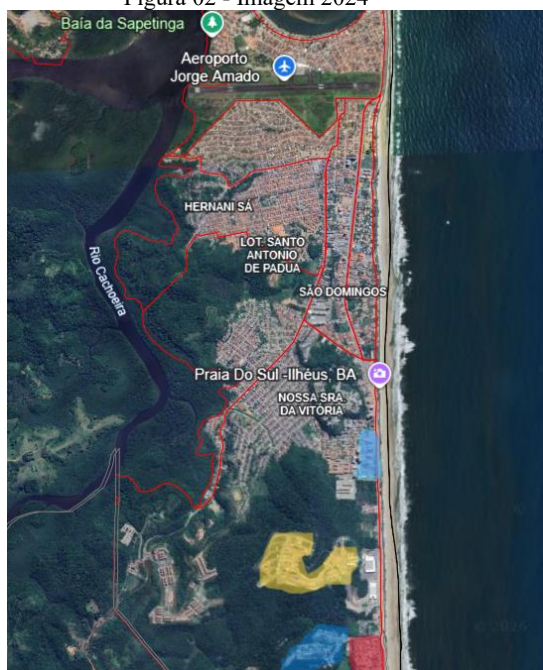
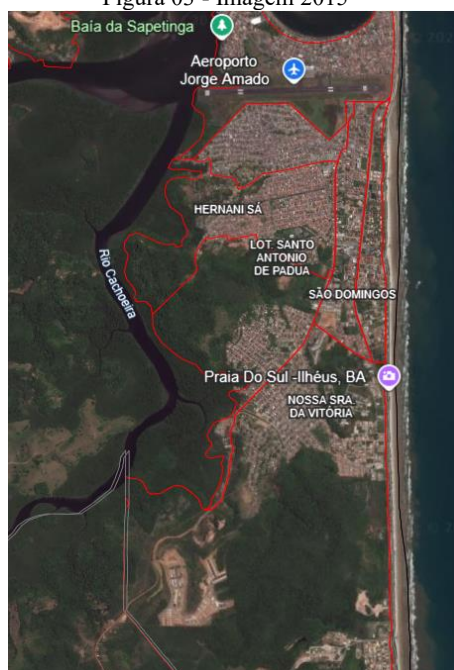


Figura 03 - Imagem 2015



Fonte: Imagem de 2024 e 2015 do Google Earth modificada pela autora a partir de dados do Instituto Nossa Ilhéus, 2026

O presente estudo justifica-se pela relevância de compreender como a legislação ambiental, urbanística e imobiliária está sendo aplicada (ou negligenciada) nesse processo de expansão urbana. É imprescindível analisar a efetividade do ordenamento jurídico vigente diante da atuação do poder público municipal e estadual, assim como as consequências dessa atuação para a sustentabilidade urbana e os direitos sociais da população local.

A partir de revisão de bibliografia, pesquisa de campo e pesquisa a leis e jurisprudências, busca-se identificar as mudanças no espaço urbano e no eixo de crescimento da orla sul da cidade de Ilhéus com suas atuais construções e examinar as leis pertinentes a esse contexto para enfim compreender mais amplamente o processo de expansão urbana de Ilhéus e para a formulação de políticas públicas mais efetivas que possam promover um desenvolvimento sustentável no nosso município.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 A produção social do espaço urbano

Os núcleos urbanos são espaços resultantes das relações econômicas, sociais, históricas, políticas e culturais de um determinado território. As cidades se formam através dessas relações, com a ação de diferentes agentes sociais que buscam orientar e controlar o uso da terra urbana de acordo com seus interesses particulares, ela não se forma de forma espontânea ou neutra.

Artigo Científico apresentado como Trabalho de Conclusão de Curso - TCC II – Curso de Direito CESUPI, março-maio de 2026.

Lefebvre (1999) afirma que o espaço é produzido socialmente e desempenha papel fundamental na reprodução das relações capitalistas. Para o autor, o capitalismo encontrou na produção e reorganização do espaço urbano uma nova forma de expansão econômica, transformando a urbanização em instrumento de acumulação de capital.

Ainda, segundo Lefebvre, a cidade deixa de ser apenas um local de convivência social e passa a ser um elemento estratégico para a reprodução do capital, especialmente por meio da valorização imobiliária, da especulação e da realização de grandes projetos urbanos. Nesse processo, o espaço urbano passa a privilegiar o valor de troca em detrimento do valor de uso, o que resulta na apropriação desigual do território e na exclusão de grupos sociais com menor capacidade econômica.

A urbanização é o mecanismo central para as dinâmicas capitalistas contemporâneas, que orientadas por interesses econômicos, influenciam diretamente na organização dos territórios das cidades.

2.2 A urbanização e acumulação de capital

A relação entre urbanização e acumulação de capital é aprofundada na obra de David Harvey (2005), que analisa a cidade como um espaço privilegiado para a absorção de excedentes de capital. Para Harvey, a urbanização desempenha papel essencial na manutenção do sistema capitalista, pois permite a realização de investimentos em infraestrutura, habitação e empreendimentos imobiliários que estimulam a circulação de capital.

Para Harvey, a urbanização é essencial na manutenção do sistema capitalista. A cidade é um espaço privilegiado para absorção de excedentes de capital pois permite a realização de investimentos em infraestrutura, habitação, empreendimentos imobiliários que estimulam a circulação de capital. Nesse contexto, a produção do espaço urbano está diretamente relacionada aos interesses do mercado imobiliário e às estratégias econômicas de valorização da terra. O desenvolvimento urbano passa a ser orientado por projetos que buscam maximizar o retorno econômico dos investimentos realizados, muitas vezes desconsiderando as necessidades sociais e ambientais da população local.

Rolnik (2015) destaca que o processo de urbanização produz as desigualdades socioespaciais, pois o acesso à cidade passa a depender da capacidade de inserção no mercado imobiliário. Assim, as áreas mais valorizadas da cidade tornam-se inacessíveis para grande parte da população, reforçando processos de segregação urbana e desigualdades sociais.

2.3 A urbanização brasileira e as desigualdades socioespaciais

O processo de urbanização brasileiro ocorreu de maneira acelerada ao longo do século XX, impulsionado pela industrialização, migração rural – urbana e expansão das atividades econômicas nas cidades. Esse crescimento desmensurado, muitas vezes espraiado, não foi acompanhado por políticas públicas urbanas eficazes, garantindo um planejamento eficiente do espaço.

A urbanização brasileira é marcada por profundas desigualdades socioespaciais, resultado da forma como o território é apropriado pelos diferentes agentes econômicos e sociais e segundo Milton Santos (1993), a organização do espaço urbano reflete as estruturas de poder presentes na sociedade, evidenciando a influência do capital na definição das formas de ocupação do território urbano.

A expansão urbana desordenada, a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis e a ausência de planejamento adequado são algumas das consequências desse processo. Tais fenômenos contribuem para a formação de cidades fragmentadas, nas quais coexistem áreas altamente valorizadas e regiões marcadas pela precariedade urbana.

2.4 O papel do Estado e do mercado imobiliário na produção do espaço urbano

A produção do espaço urbano envolve a atuação de diferentes agentes sociais, entre os quais se destacam o Estado e o mercado imobiliário. O Estado possui a responsabilidade de estabelecer normas, políticas públicas e instrumentos de planejamento urbano que orientem o uso e a ocupação do solo, enquanto o mercado imobiliário atua na produção e comercialização da terra urbanizada.

De acordo com Rolnik (2015), o desenvolvimento urbano brasileiro tem sido fortemente influenciado pela dinâmica do mercado imobiliário, que frequentemente direciona o crescimento das cidades de acordo com interesses econômicos específicos. A autora destaca que, em muitos casos, as políticas urbanas acabam favorecendo a produção imobiliária pelos interesses do mercado financeiro de determinadas áreas, contribuindo para processos de exclusão territorial.

Nesse mesmo sentido, Ermínia Maricato (2011) afirma que a urbanização brasileira historicamente ocorreu sob forte influência de interesses privados, com limitada capacidade do

poder público de planejar e controlar o crescimento das cidades. Para a autora, a ausência de planejamento urbano eficaz e a fragilidade das instituições públicas contribuem para a consolidação de padrões de ocupação territorial marcados pela desigualdade e pela degradação ambiental.

2.5 Direito à cidade e planejamento urbano

Diante das desigualdades produzidas pela mercantilização do espaço urbano, surge a necessidade de políticas públicas e instrumentos jurídicos capazes de promover um desenvolvimento urbano mais justo e sustentável. Nesse contexto, destaca-se o conceito de direito à cidade, formulado por Henri Lefebvre (2001), que defende o direito coletivo dos cidadãos de participar da produção, gestão e usufruto do espaço urbano.

Esse conceito foi posteriormente incorporado ao debate sobre políticas urbanas e planejamento territorial, tornando-se uma referência para a construção de cidades mais democráticas e inclusivas.

No ordenamento jurídico brasileiro, esse princípio encontra respaldo nos artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, que estabelecem a função social da propriedade urbana e atribuem aos municípios a responsabilidade de promover o adequado ordenamento territorial.

A regulamentação dessas disposições constitucionais ocorreu com a edição do Lei nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), que instituiu diretrizes gerais para a política urbana brasileira, incluindo instrumentos de planejamento urbano, gestão democrática da cidade e controle do uso e ocupação do solo.

2.6 Direito ambiental e proteção das áreas costeiras

A proteção ambiental constitui elemento essencial para o planejamento urbano, especialmente em regiões de elevada sensibilidade ecológica, como as áreas costeiras. A Constituição brasileira assegura, em seu artigo 225, o direito de todos a um meio ambiente ecologicamente equilibrado, impondo ao poder público e à coletividade o dever de preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

No plano infraconstitucional, a proteção ambiental é regulamentada por diversas normas, entre as quais se destaca a Lei nº 6.938/1981, que tem como objetivo principal a preservação e recuperação da qualidade ambiental, garantindo o desenvolvimento sustentável e a proteção da dignidade humana, estabelecendo instrumentos como o licenciamento ambiental e a avaliação de impacto ambiental.

Além disso, a ocupação das áreas costeiras também é regulada pela Lei nº 7.661/1988, que institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro e estabelece diretrizes para o uso sustentável da zona costeira brasileira.

2.7 Expansão urbana e cidades litorâneas

As cidades litorâneas brasileiras têm experimentado intensos processos de expansão urbana impulsionados pela valorização imobiliária, pela exploração turística e pelo crescimento econômico regional. Esse fenômeno frequentemente resulta em conflitos entre interesses econômicos, preservação ambiental e planejamento urbano.

A ocupação desordenada de áreas costeiras pode gerar diversos impactos socioambientais, incluindo supressão de vegetação nativa, degradação de ecossistemas sensíveis, aumento da vulnerabilidade ambiental e intensificação das desigualdades territoriais.

Nesse contexto, torna-se fundamental analisar a atuação do poder público na regulação da expansão urbana, bem como a efetividade das normas ambientais e urbanísticas na proteção do território e na promoção de um desenvolvimento sustentável.

Dessa forma, o estudo da expansão urbana da zona sul do município de Ilhéus exige uma análise integrada entre os processos socioeconômicos que orientam a produção do espaço urbano e o arcabouço jurídico que regula o uso e ocupação do solo, permitindo compreender os desafios e as implicações jurídicas decorrentes do crescimento urbano em áreas ambientalmente sensíveis.

3 METODOLOGIA

A presente pesquisa caracteriza-se como um estudo de natureza qualitativa, com abordagem exploratória e descritiva, tendo como objetivo analisar o processo de urbanização da zona sul do município de Ilhéus e sua conformidade com a legislação ambiental, urbanística e imobiliária vigente.

Quanto aos procedimentos metodológicos, o estudo foi desenvolvido a partir de três etapas principais: revisão bibliográfica, pesquisa documental e pesquisa de campo.

Inicialmente, foi realizada revisão bibliográfica com o objetivo de fundamentar teoricamente o estudo, abordando temas relacionados à produção do espaço urbano, urbanização brasileira, planejamento urbano, direito à cidade e proteção ambiental. Para isso, foram analisadas obras de autores relevantes da área, como Henri Lefebvre, David Harvey, Milton Santos, Raquel Rolnik e Ermínia Maricato, além de estudos acadêmicos e artigos científicos relacionados ao planejamento urbano e à expansão das cidades litorâneas.

Em seguida, foi realizada pesquisa documental, com análise da legislação pertinente ao tema, incluindo normas de direito ambiental, urbanístico e imobiliário. Foram examinados dispositivos da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, especialmente os artigos relacionados à política urbana e à proteção do meio ambiente, bem como legislações infraconstitucionais relevantes, como a Lei que estabelece diretrizes gerais da política urbana (Lei nº 10.257/2001), a lei de política nacional do meio ambiente (Lei nº 6.938/1981), a lei que institui o plano nacional de gerenciamento costeiro (Lei nº 7.661/1988) e a Lei nº 6.766/1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano. Também foram analisadas normas municipais relacionadas ao uso e ocupação do solo e ao planejamento urbano do município de Ilhéus.

A pesquisa também incluiu análise de jurisprudência, com levantamento de decisões judiciais relacionadas à proteção ambiental, ordenamento urbano e responsabilidade do poder público na fiscalização e controle de empreendimentos imobiliários.

Além disso, foi realizada pesquisa de campo, por meio de observação direta na região da zona sul de Ilhéus, abrangendo a área da Avenida Tancredo Neves, das imediações da entrada da Ceplus até o Condomínio Brisas do Mar. Essa etapa permitiu identificar transformações recentes no espaço urbano, a presença de novos empreendimentos imobiliários e possíveis impactos socioambientais decorrentes do processo de expansão urbana.

Foram também analisados registros fotográficos e informações obtidas em documentos públicos, relatórios técnicos e dados estatísticos disponibilizados por órgãos oficiais, como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, contribuindo para a caracterização socioespacial da área de estudo.

A partir da integração entre revisão teórica, análise normativa e observação empírica, buscou-se compreender de forma crítica o processo de expansão urbana da zona sul de Ilhéus,

avaliando sua conformidade com o ordenamento jurídico vigente e identificando possíveis implicações socioambientais e jurídicas decorrentes desse processo.

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

4.1 Expansão urbana da zona sul de Ilhéus

Ao analisarmos o processo de urbanização da zona sul do município de Ilhéus, mais especificamente na área próxima ao litoral, fica evidente o crescimento acelerado nas últimas duas décadas. Esse impulsionamento vem do interesse de empreendedores da construção civil com aberturas e lançamentos de novos loteamentos, implantação de condomínios residenciais e empreendimentos turísticos, valorizando a região como um todo.

Bairros como Nossa Senhora da Vitória e Cururupe têm apresentado mudanças significativas em sua configuração urbana, com aumento da densidade construtiva, abertura de novos loteamentos e implantação de condomínios residenciais e empreendimentos turísticos, transformando a paisagem urbana da região, conforme figuras 4, 5, 6 e 7, da região da praia dos milionários.

Figura 04 - Imagem 1999



Figura 05 - Imagem 2023



Fonte: Imagem de 1999 e 2023 do acervo particular de José Nazal.

Figura 06 - Imagem 2014

Figura 7 - Imagem 2023



Fonte: Imagem de 2014 e 2023 do acervo particular de José Nazal.

Entretanto, a expansão urbana observada apresenta características típicas de um crescimento urbano espraiado, marcado pela ocupação progressiva de áreas antes pouco urbanizadas e pela ampliação da infraestrutura urbana em direção a esses novos lançamentos, afetando a infraestrutura urbana com a péssima qualidade da entrega dos serviços básicos essenciais para a qualidade de vida, dignidade e acessibilidade dos moradores dessas regiões, conforme figuras 4, 5, 6 e 7, da região da praia dos milionários.

Figura 08 - Imagem 2008

Figura 9 - Imagem 2023



Fonte: Imagem de 2008 e 2023 do acervo particular de José Nazal.

4.2 Impactos socioambientais decorrentes do crescimento urbano

A expansão urbana da zona sul de Ilhéus também tem gerado impactos socioambientais relevantes, especialmente em razão da ocupação de áreas ambientalmente sensíveis próximas à faixa litorânea.

Entre os principais impactos observados destacam-se:

- supressão de vegetação nativa em áreas costeiras;
- alteração da paisagem natural da orla;

- pressão sobre ecossistemas sensíveis, como restingas e áreas de manguezal;
- aumento da impermeabilização do solo;
- intensificação da pressão sobre serviços públicos e infraestrutura urbana.

Esses impactos revelam a necessidade de maior controle sobre o processo de urbanização, especialmente em regiões caracterizadas por elevada importância ambiental e paisagística.

De acordo com o ordenamento jurídico brasileiro, o desenvolvimento urbano deve observar princípios de sustentabilidade e proteção ambiental, conforme estabelecido no artigo 225 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, que garante a todos o direito a um meio ambiente ecologicamente equilibrado.

4.3 Aplicação da legislação urbanística e ambiental

A análise do arcabouço jurídico aplicável ao caso evidencia que o processo de expansão urbana deve observar normas de direito urbanístico e ambiental que regulam o uso e ocupação do solo e estabelecem mecanismos de proteção ambiental.

Entre os principais instrumentos jurídicos aplicáveis destacam-se o Lei nº 10.257/2001, que estabelece diretrizes para a política urbana e para o planejamento territorial, e a Lei nº 6.938/1981, que institui instrumentos de controle ambiental, como o licenciamento ambiental e a avaliação de impactos ambientais.

Além disso, a ocupação das áreas costeiras brasileiras deve observar as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 7.661/1988, que determina a adoção de medidas voltadas à proteção ambiental e ao uso sustentável da zona costeira.

Ao analisar as transformações recentes na zona sul de Ilhéus, visualizamos possíveis fragilidades dessas normas especialmente no que se refere ao controle da expansão urbana aprovação de projetos e fiscalização de empreendimentos imobiliários.

4.4 Responsabilidade do poder público na gestão urbana

O planejamento urbano e a proteção ambiental são responsabilidades compartilhadas entre os diferentes níveis de governo, cabendo aos municípios papel central na gestão do território urbano.

De acordo com os artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, compete aos municípios promover o adequado ordenamento territorial por meio de

políticas de desenvolvimento urbano e instrumentos de planejamento urbano, como o plano diretor e a legislação de uso e ocupação do solo.

Nesse contexto, a atuação do poder público municipal torna-se fundamental para garantir que o crescimento urbano ocorra de maneira ordenada e sustentável, respeitando os limites ambientais e assegurando a qualidade de vida da população.

Entretanto, quando há falhas na fiscalização ou na aplicação da legislação urbanística e ambiental, pode surgir a responsabilidade do Estado por omissão, especialmente quando os danos socioambientais poderiam ter sido evitados mediante atuação administrativa adequada.

4.5 Conflitos entre desenvolvimento econômico e sustentabilidade

O processo de expansão urbana da zona sul de Ilhéus evidencia um conflito recorrente nas cidades litorâneas brasileiras: a tensão entre desenvolvimento econômico, valorização imobiliária e preservação ambiental.

Por um lado, o crescimento urbano pode contribuir para o desenvolvimento econômico do município, estimulando investimentos, geração de empregos e expansão da infraestrutura urbana. Por outro lado, quando esse crescimento ocorre sem planejamento adequado ou sem observância das normas ambientais e urbanísticas, pode gerar impactos negativos duradouros para o meio ambiente e para a população local.

Nesse sentido, torna-se fundamental que o poder público adote políticas urbanas que conciliem desenvolvimento econômico e sustentabilidade ambiental, garantindo que a expansão urbana ocorra de forma planejada, equilibrada e juridicamente fundamentada.

A análise da expansão urbana da zona sul de Ilhéus demonstra, portanto, a importância de fortalecer os mecanismos de planejamento urbano, fiscalização ambiental e participação social, de modo a assegurar que o desenvolvimento territorial ocorra em conformidade com os princípios do direito urbanístico e ambiental.

5 CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se que o processo de expansão urbana da zona sul de Ilhéus, especialmente nas áreas litorâneas, tem ocorrido de forma acelerada e, em muitos aspectos, desordenada, refletindo um modelo de crescimento marcado pela valorização imobiliária e pela ocupação progressiva de áreas ambientalmente sensíveis. Embora esse crescimento represente oportunidades relevantes de desenvolvimento econômico, geração de renda e dinamização do setor da construção civil, também evidencia fragilidades significativas no planejamento urbano e na efetiva aplicação da legislação urbanística e ambiental.

Os impactos socioambientais identificados, como a supressão de vegetação nativa, a pressão sobre ecossistemas costeiros e a sobrecarga da infraestrutura urbana, demonstram que o atual modelo de expansão não tem assegurado, de forma plena, o equilíbrio entre desenvolvimento e sustentabilidade. Tal cenário contraria os princípios constitucionais que garantem o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem como as diretrizes estabelecidas pelas normas infraconstitucionais que regem a política urbana e a proteção ambiental no Brasil.

Nesse contexto, destaca-se o papel fundamental do poder público municipal, cuja atuação deve ser pautada pelo planejamento urbano eficiente, pela fiscalização rigorosa e pela implementação de políticas públicas que orientem o uso e ocupação do solo de maneira responsável. A eventual omissão estatal diante de irregularidades ou da ineficiência na aplicação dos instrumentos legais pode ensejar responsabilização, sobretudo quando os danos poderiam ser evitados por meio de uma gestão adequada do território.

Ademais, o estudo evidencia que o conflito entre desenvolvimento econômico e preservação ambiental não deve ser tratado como uma dicotomia irreconciliável, mas como um desafio a ser enfrentado por meio de políticas integradas, baseadas na sustentabilidade, na participação social e no cumprimento efetivo das normas jurídicas. A adoção de estratégias que conciliem esses interesses é essencial para garantir não apenas a proteção dos recursos naturais, mas também a qualidade de vida da presente e futuras gerações.

Por fim, conclui-se que a realidade observada na zona sul de Ilhéus reforça a necessidade de fortalecimento dos mecanismos de planejamento territorial, controle urbanístico e proteção ambiental, bem como de maior comprometimento institucional na condução do desenvolvimento urbano. Somente por meio de uma atuação coordenada, técnica e juridicamente fundamentada será possível promover um crescimento urbano equilibrado, sustentável e socialmente justo.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Itiana Cláudia. Problemas Ambientais decorrentes da ocupação antrópica no Litoral de Ilhéus-Bahia. In: **XI Simpósio Brasileiro de Geografia Física Aplicada**, São Paulo, v. 2. p. 5749- 5760, 2005.

BHERING, Elisa; MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo. **Urbanização e produção do espaço urbano no Brasil.** Belo Horizonte: UFMG, 2006.

CARVALHO, G., RAMOS, B. A construção do direito à cidade no Brasil: O Estatuto da Cidade. **Revista Katálisis**, 2006.

FERNANDES, Edésio. **Direito Urbanístico Brasileiro.** Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

GOES, L., Moreau, A. D. S., & Fontes, E. (2010). Análise Temporal da Expansão Horizontal Urbana de Ilhéus, Bahia: Uso de Imagem Multiespectral do Satélite Landsat. **XVII Encontro da Associação Brasileira de Estudos Populacionais, ABEP.**

HARVEY, David. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Annablume, 2005.

HENRIQUE, W. (2005) Florianópolis/Brasil – A felicidade não tem preço, tem endereço: condomínios, loteamentos e a apropriação da natureza. **Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, Barcelona, vol. IX, n. 194, p. 01-11.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. IBGE, 2010. CENSO. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br> Acesso em 25 de Abril de 2025

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2018. Cidades e Estados. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ba/ilheus.html> Acesso em 25 de Abril de 2025

INSTITUTO NOSSA ILHÉUS. Sistema de Indicadores. Disponível em <https://nossailheus.org.br/indicadores/i0502.html>. Acesso em: 25 de Abril de 2025

LIMA, I. P. (2010) Aspectos Históricos da Expansão Urbana de Ilhéus, Bahia-Brasil. I Congresso Brasileiro de Organização do Espaço e X Seminário de Pós-Graduação em Geografia da UNESP Rio Claro. 05 a 07 de outubro de 2010.

LEFEBVRE, Henri. A revolução urbana. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

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

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

MARICATO, Ermínia. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.

MILARÉ, Édis. Direito do Ambiente. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 2011.

PREFEITURA DE ILHÉUS. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ba/ilheus/panorama>. Acesso em 06.05.2025.

ROLNIK, Raquel. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROLNIK, Raquel. O que é cidade. São Paulo: Brasiliense, 2004.

SANTOS, Milton. A urbanização brasileira. São Paulo: Editora Hucitec, 1993.

SANTOS, Milton. A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Edusp, 2006.

SILVA, José Afonso da. Direito urbanístico brasileiro. 8. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

SILVA, R. Conflitos pelo uso do espaço urbano em Ilhéus. Revista de Estudos Urbanos. 2015.

SILVA, Elisângela Rosemeri. O ENSINO DE GEOGRAFIA A PARTIR DO LOCAL: O CASO DA EXPANSÃO URBANA NA ZONA SUL DE ILHÉUS/BA. 2018. In: Anais de eventos da ENANPEGE 2018. Disponível em: https://www.enanpege2018.anpege.ggf.br/resources/anais/8/1562616462_ARQUIVO_ElisangelaRosemeriMartinsSilva_Artigo.pdf. Acesso: 20.Março.2026.

LEGISLAÇÃO

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília: Senado Federal, 1988.

Artigo Científico apresentado como Trabalho de Conclusão de Curso - TCC II – Curso de Direito CESUPI, março-maio de 2026.

BRASIL. Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente. **Diário Oficial da União: Brasília, 1981**

BRASIL. Lei nº 7.661, de 16 de maio de 1988. Institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

ILHÉUS, Lei 2.400 de 06 de agosto de 1991. Ilhéus: Prefeitura Municipal de Ilhéus, 1991

ILHÉUS, Parcelamento do solo do município de ilhéus, Lei Municipal nº 2047, Art. 36, 14 de Março de 1980. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/ba/i/ilheus/lei-ordinaria/1979/204/2047/lei-ordinaria-n-2047-1979-dispoe-sobre-o-parcelamento-do-solo-do-municipio-de-ilheus-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 25 de Abril de 2025

ILHÉUS, Lei n 3.554, 07 de Julho de 2011. Disponível em: <https://www.ilheus.ba.gov.br/detalhe-da-legislacao/info/lei-ordinaria-3554> 2011/13092. Acesso em: 25 de Abril de 2025.

ILHÉUS. Lei Municipal 3.583/2006, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. Município de Ilhéus, 2006.