

Para onde cresce a cidade de Ilhéus? Uma análise das transformações urbanas recentes da Zona Sul¹

Where is the city of Ilhéus growing to? An analysis of recent urban transformations in the South Zone

Graziela Guimarães dos Anjos¹ⁱ, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4287-0245>; Andréa da Silva Gomes²ⁱⁱ, ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9645-0898>; Leonardo Rodrigues Porto³ⁱⁱⁱ, ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5296-2509>

1. Professora consultora pela UNIP – UNIVERSIDADE PAULISTA - Ilheus – BA – Brasil. E-mail: graziela-guimaraes@hotmail.com

2. Professora Plena pela Universidade Estadual de Santa Cruz (UESC), lotada no Departamento de Ciências Econômicas (DCEC). Ilhéus/Bahia/Brasil. E-mail asgomes@uesc.br

3. Professor Assistente pela Universidade Federal dos Vales Jequitinhonha e Mucuri (UFVJM), lotado no Departamento de Ciências Econômicas (DECE) da Faculdade de Ciências Sociais Aplicadas e Exatas (FACSAE). E-mail: lnrporto@gmail.com

Resumo

Este artigo analisa a expansão urbana e as transformações da paisagem de Ilhéus, Bahia, entre os anos de 1985 e 2023, com ênfase na Zona Sul, que apresentou intenso crescimento e valorização imobiliária. Utilizam-se imagens de satélite do projeto MapBiomias para caracterizar a expansão urbana e fotografias para registrar mudanças específicas na paisagem. A comparação de fotos de diferentes décadas evidencia a magnitude das transformações urbanas e seus impactos visuais. Os resultados apontam para um significativo crescimento urbano na Zona Sul com especial aceleração na última década. O estudo revela que a valorização da área impulsionou a especulação imobiliária, alterando a paisagem. A análise visual, aliada às imagens, permite compreender a evolução do território, reforçando a importância do planejamento urbano para equilibrar crescimento econômico, preservação ambiental e qualidade de vida na cidade.

Palavras-chave: transformações urbanas; desenvolvimento urbano; paisagem urbana.

Abstract

This article analyzes the urban expansion and landscape transformations of Ilhéus/BA between 1985 and 2023, with emphasis on the South Zone, which experienced intense growth and real estate appreciation. Satellite images from the MapBiomias project are used to characterize urban expansion, and photographs are used to record specific changes in the landscape. The comparison of photos from different decades highlights the magnitude of urban transformations and their visual impacts. The results point to significant urban growth in the South Zone, with particular acceleration in the last decade. The study reveals that the appreciation of the area fueled real estate speculation, altering the landscape. The visual analysis, combined with the images, allows us to understand the evolution of the territory, reinforcing the importance of urban planning to balance economic growth, environmental preservation, and quality of life in the city.

keywords: Urban Transformations; Urban Development; Urban Landscape.

Referência: Anjos, G. G., Gomes A. S., & Porto, L. R. (2026). Where is the city of Ilhéus growing to? An analysis of recent urban transformations in the South Zone. *Gestão & Regionalidade*, v. 42, e202610026. DOI <https://doi.org/10.13037/gr.vol42.e202610026>

¹ Os autores agradecem à Universidade Estadual de Santa Cruz (UESC) pelo apoio institucional e pelo financiamento desta pesquisa.



1 Introdução

A urbanização crescente tem se configurado como uma realidade, marcada por transformações territoriais, econômicas e sociais que reconfiguram a dinâmica das cidades (Gomes et al., 2021; Santos Melazzo, 2019). Nas últimas décadas, o processo de expansão urbana tem sido impulsionado pela financeirização do solo e pelo avanço do mercado imobiliário, que redefinem o uso e a ocupação do espaço urbano (Fix; Paulani, 2019). Essas transformações têm sido observadas em diferentes contextos urbanos, inclusive em cidades de porte médio, onde as periferias se tornam espaços estratégicos para o capital imobiliário (Duren, 2018; Tomé, 2021).

O Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA, 2023) apontou que o processo de urbanização brasileiro ocorre em ritmo intenso e apresenta situações de diversidade e heterogeneidade no território nacional. Tem-se destaque a acentuada urbanização das áreas de fronteira econômica, o crescimento das cidades médias, a periferação dos centros urbanos e a formação e consolidação de aglomerações urbanas metropolitanas e não metropolitanas.

Desse modo, a expansão urbana no Brasil, impulsionada pelo êxodo rural e pelo crescimento populacional, revela-se como uma ocorrência de notoriedade nas grandes metrópoles. Nesse contexto, Santos (2006) destaca o papel central de capitais, como São Paulo e Salvador, no processo de expansão urbana, atuando como polos de intensas transformações demográficas e estruturais. Esse dinamismo se estende a cidades de porte médio, como é o caso de Ilhéus, no estado da Bahia, caracterizada como uma cidade média², onde a urbanização se insere no contexto mais amplo do desenvolvimento nacional (Porto; Miranda, 2020) influenciando diretamente as dinâmicas sociais e econômicas locais.

De acordo com Lemos (2002), as cidades médias brasileiras são fundamentais para entender os processos de urbanização que ocorrem fora dos grandes centros metropolitanos, uma vez que elas funcionam como intermediárias no fluxo de pessoas, capitais e ideias. Analisar esse processo pode contribuir para o planejamento urbano sustentável, como também fornecer informações relevantes sobre a preservação do patrimônio histórico-cultural em cidades de porte similar.

Com efeito, as cidades médias brasileiras continuam exercendo um papel estratégico na rede urbana nacional, sendo fundamentais para a redistribuição espacial da população, para os fluxos econômicos e para o desenvolvimento urbano. Por exemplo, Scherer e Amaral (2020) demonstram que o tamanho populacional por si só não captura adequadamente a inserção dessas cidades na hierarquia urbana, evidenciando que muitas delas têm centralidade regional significativa mesmo sem serem metrópoles.

Por sua vez, Silva (2024) analisa a fragmentação socioespacial em cidades médias como Marabá (PA) e Mossoró (RN), apontando crescimento de “fortificações” residenciais periféricas, novas centralidades e desigualdades socioeconômicas — fenômeno que tem impacto direto no planejamento urbano sustentável e na preservação do patrimônio local. No caso do Nordeste brasileiro, Santos Fernandes (2022) destaca que a reestruturação urbana em cidades médias oferece oportunidades para repensar políticas de preservação histórica e inclusão social, especialmente diante de pressões de expansão imobiliária. Assim, a análise das cidades médias contemporâneas reforça a importância de discutir tanto o planejamento sustentável quanto a proteção do patrimônio cultural em centros urbanos de porte intermediário.

² Compreende-se como cidade média aquela que exerce funções de intermediação entre os grandes centros urbanos e as pequenas cidades do entorno, apresentando diversificação econômica e papel articulador em redes regionais de comércio e serviços (Sposito, 2001).



Este artigo tem como objetivo examinar as transformações urbanas na Zona Sul da cidade de Ilhéus, na Bahia, analisando para onde e em que ritmo a cidade se expandiu no período de 1985 a 2023, bem como os fatores que estruturam esse processo de crescimento. O estudo confere especial atenção ao bairro Nossa Senhora da Vitória, destacando seus aspectos econômicos, sociais e paisagísticos no contexto da dinâmica recente de expansão urbana. A pesquisa adota uma abordagem multidisciplinar, com base em dados socioeconômicos, análises espaciais, revisão documental e bibliográfica, visando contribuir para o debate sobre desenvolvimento urbano e economia regional.

2 Perspectivas de crescimento urbano e dinâmicas imobiliárias

A análise do crescimento urbano e das dinâmicas imobiliárias em cidades brasileiras, como Ilhéus, deve ser aprofundada a partir de reflexões teóricas e empíricas presentes na literatura especializada (Gomes et al., 2021). Nesse contexto, Almeida, Monte-Mór e Amaral (2017) abordam a relação entre o processo de urbanização e as transformações no mercado imobiliário, destacando o conceito de “implosão e explosão” urbana. Segundo os autores, o crescimento das cidades contemporâneas é marcado pela expansão horizontal em áreas periféricas e pela concentração vertical nos centros.

Dando continuidade a essa análise, Costa e Nascimento (2016) enfatizam que a produção do espaço urbano está intrinsecamente ligada ao mercado imobiliário, impulsionada por fatores como a especulação fundiária e a disponibilidade de infraestrutura. O estudo realizado em Mossoró-RN revela que o crescimento urbano é orientado por interesses econômicos. Nesse sentido, o crescimento urbano é impulsionado por agentes do mercado imobiliário, pela valorização fundiária e pela ampliação de infraestrutura, indicando que fatores econômicos exercem papel central na conformação do espaço urbano. Contudo, a principal contribuição do estudo sobre Mossoró reside na possibilidade de identificar mecanismos estruturais de produção do espaço, permitindo reconhecer que a expansão territorial não ocorre de forma aleatória, mas segue padrões relacionados à atuação de promotores imobiliários, à seletividade socioespacial e à reconfiguração de centralidades.

Sob outra perspectiva, Duren (2018) analisa a expansão habitacional em áreas periféricas da América Latina, destacando que as decisões dos incorporadores imobiliários são motivadas pela busca de terrenos mais baratos e com menor regulação. Complementando essa abordagem, Fix e Paulani (2019) discutem o papel da terra urbana como ativo financeiro, analisando como a financeirização do mercado imobiliário intensifica a especulação. Nessa mesma linha, Prada-Trigo, Aravena e Barra-Vieira (2022) destacam os impactos das dinâmicas imobiliárias na morfologia urbana com base em estudo no *Gran Concepción*³, Chile, observando que a proliferação de novos conjuntos habitacionais em áreas periféricas altera a configuração da cidade.

Noutro aspecto, Santos Melazzo (2019) analisa a dinâmica imobiliária brasileira, destacando a centralidade da terra urbana nas relações econômicas. Já Tomé (2021) oferece uma análise comparativa da expansão urbana em quatro cidades médias espanholas, ressaltando o papel das novas áreas residenciais nos processos de crescimento.

Maricato (2001) amplia a compreensão das dinâmicas urbanas ao destacar que, no Brasil, a expansão das cidades é moldada por fatores históricos, sociais, econômicos e

³ *Gran Concepción* é uma aglomeração urbana no Chile que abrange a cidade de Concepción e suas comunas circundantes, formando uma das principais áreas metropolitanas do país.



ambientais. De forma complementar, Pires et al. (2018) ressaltam que a expansão do espaço urbanizado ocorre mesmo sem crescimento demográfico, sendo impulsionada por processos econômicos e de ocupação do território. Nesse panorama, Lencioni (2002) alerta para os problemas decorrentes do crescimento urbano descontrolado, como congestionamentos, poluição, falta de áreas verdes e desigualdades de acesso a serviços. Por fim, Santos (2005) destaca os impactos negativos da expansão desordenada sobre áreas rurais, agricultura e meio ambiente, ressaltando a importância de um planejamento urbano integrado.

Cristo e Gruber (2011) acrescentam que o uso de áreas litorâneas decorre de processos históricos associados à ocupação costeira, que facilitava o transporte e a expansão territorial. Sob essa perspectiva, a orla marítima constitui, historicamente, um espaço estratégico para a localização de atividades econômicas, sobretudo aquelas relacionadas ao comércio, à circulação de mercadorias e, mais recentemente, ao turismo e ao mercado imobiliário. A concentração de investimentos em infraestrutura e serviços nessas áreas tende a intensificar a valorização fundiária e a induzir processos de urbanização mais acelerados, promovendo a reestruturação funcional e paisagística do espaço urbano.

As áreas costeiras urbanas tendem a assumir funções que extrapolam a dimensão econômica, passando a concentrar práticas de lazer, turismo, sociabilidade e atividades físicas, o que reforça sua centralidade na dinâmica urbana e nos processos de transformação espacial. A literatura sobre os chamados *blue spaces* destaca que espaços caracterizados pela presença de água apresentam forte associação com usos recreativos e esportivos, além de influenciar a forma como a população se apropria do ambiente urbano (Soriano-García, 2025). Essa diversidade de usos contribui para ampliar a atratividade dessas áreas e para intensificar processos de valorização e reestruturação do espaço urbano.

Diante desse contexto, o planejamento urbano e o ordenamento territorial emergem como instrumentos cruciais para a gestão das cidades brasileiras. Conforme preconizam as legislações nacionais, como a Lei nº 10.257/2001 (Brasil, 2001), o Estatuto das Cidades, as políticas públicas devem promover o desenvolvimento urbano integrado, abrangendo aspectos como preservação ambiental, mobilidade urbana, moradia digna e justiça social.

Com os padrões de crescimento urbano identificados, marcados pela expansão periférica, fragmentação socioespacial e pressão sobre áreas ambientalmente sensíveis, torna-se necessário repensar os modelos de desenvolvimento urbano. Com efeito, modelos de planejamento predominantemente reativos tendem a aprofundar desigualdades territoriais e a comprometer a sustentabilidade urbana (Havey, 2014; Maricato, 2011; Acselrad, 2009).

Nesse sentido, a adoção de práticas de planejamento participativo, intersetorial e orientado para a sustentabilidade é reconhecida como estratégia fundamental para enfrentar os efeitos adversos do crescimento urbano desordenado, especialmente em cidades médias brasileiras (Rolnik, 2015). Tais abordagens permitem maior articulação entre políticas públicas, inclusão social nos processos decisórios e racionalização do uso fortemente condicionado pela especulação imobiliária e pela financeirização do solo urbano. Assim, apenas por meio desse redirecionamento institucional e territorial é possível que as transformações urbanas em curso se convertam em um processo de desenvolvimento urbano mais equilibrado, inclusivo e resiliente, capaz de conciliar crescimento econômico, justiça socioespacial e preservação ambiental.

Apenas por meio desse redirecionamento institucional e territorial será possível garantir que as transformações urbanas em curso se convertam em um processo de desenvolvimento urbano mais equilibrado, inclusivo e resiliente. Nesse sentido, Maricato (2001) resalta que o crescimento econômico das cidades brasileiras, historicamente marcado pela segregação e pela ausência de planejamento efetivo, demanda uma reorientação das políticas urbanas para que a



expansão territorial seja acompanhada por justiça socioespacial e preservação ambiental.

3 Metodologia

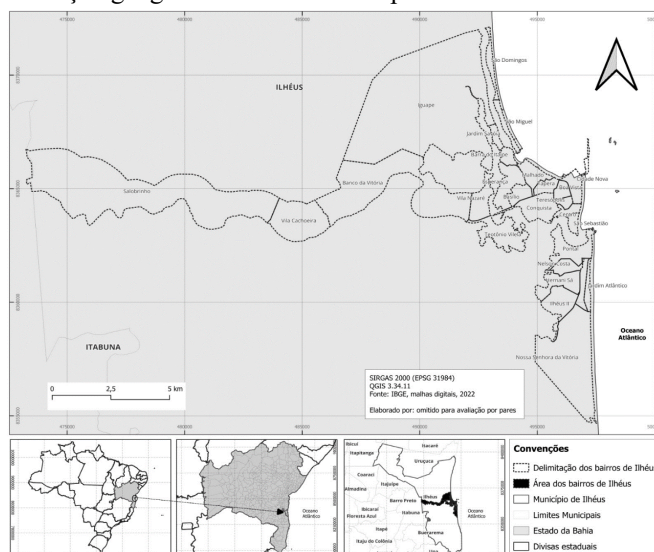
3.1 Caracterização da área de estudo

O município de Ilhéus está situado na mesorregião do Sul Baiano e integra a microrregião Ilhéus-Itabuna. Possui uma área total de 1.588,5 km², com uma densidade demográfica de 112,46 hab./km², segundo o Censo Demográfico de 2022 do IBGE. A cidade conta com uma população de 178.649 pessoas, composta por 52,12% (93.107) de mulheres e 47,88% (85.542) de homens, apresentando uma taxa de crescimento anual negativa de -0,17%, no período 2010-2022. O município apresenta elevado índice de urbanização, com 90,6% (161.851) de seus domicílios localizados em áreas urbanas. Em termos de educação, 90,86% a (130.852) da população é alfabetizada, enquanto 9,14% (13.167) não possui alfabetização.

O Produto Interno Bruto (PIB) per capita registrado em 2021 foi de R\$ 32.756, refletindo a importância do setor de serviços e do turismo para a economia local (IBGE, 2023). Apesar do potencial econômico, o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM), medido em 2010, foi de 0,690, indicando um nível médio de desenvolvimento humano, com avanços necessários nas áreas de renda, longevidade e educação (PNUD; Ipea; Fundação João Pinheiro, 2013). Esses indicadores evidenciam uma cidade marcada pelo predomínio urbano e por desafios sociais, aspectos fundamentais para compreender o processo de expansão urbana e suas dinâmicas socioeconômicas, especialmente na Zona Sul da cidade.

Dessa forma, tem-se uma perspectiva para compreender a complexidade da expansão urbana no Brasil, conectando o êxodo rural, o aumento populacional e a evolução das cidades em um contexto geográfico mais abrangente. Isso remonta à cidade de Ilhéus, no estado da Bahia, mais especificamente à sua Zona Sul (Figura 01), a qual destaca-se pelo avanço expressivo da ocupação urbana, motivado pela alta valorização imobiliária e pela demanda por novos empreendimentos residenciais e comerciais (Anjos, 2023).

Figura 01 - Localização geográfica da sede municipal de Ilhéus/BA e delimitação dos bairros



Fonte: Dados geoprocessados pelo Qgis. Elaboração própria, 2023.

Situado na Zona Sul de Ilhéus, o bairro Nossa Senhora da Vitória emerge como grande símbolo desse crescimento, revelando transformações econômicas, sociais e paisagísticas. Evidencia-se destaque populacional, cujos dados do censo de 2022 apontaram para 14,6 mil habitantes e 8,3 mil domicílios, levando a uma média de 2,7 moradores, ocupando uma área de 8,58 km². A reconfiguração desse território expressa os impactos do mercado imobiliário e os processos de segregação socioespacial, característicos do que se denominou uma *urbanização extensiva e acelerada* (Almeida; Monte-Mór; Amaral, 2017; Costa; Nascimento, 2016).

Ilhéus destacou-se como um dos principais cenários do ciclo do cacau no Brasil, especialmente entre o final do século XIX e início do século XX. Embora tenha sido oficialmente fundada em 1536, foi entre 1890 e 1930 que a cidade experimentou expressivo desenvolvimento econômico e social, impulsionado pela economia cacauzeira. Jorge Amado, ao retratar essa fase em *Gabriela, Cravo e Canela*, descreve Ilhéus como “o império dos coronéis de cacau” (Amado, 1958), evidenciando a riqueza e as contradições do período, em que a cidade se consolidou como um relevante centro urbano na Bahia.

Nesse contexto, Ilhéus firmou-se como cidade média, destacando-se por sua infraestrutura, importância regional e patrimônio arquitetônico colonial. A presença de um dos maiores portos de exportação de cacau do país contribuiu para o surgimento de uma burguesia local e para a formação de uma identidade cultural própria (França; Cruz, 2025). Como cidade média, Ilhéus assume papel estratégico na organização do espaço urbano e no desenvolvimento regional, atuando como “polos de integração econômica e social” (Santos, 2006).

Ao longo de seus 489 anos de fundação e 142 anos de elevação à categoria de cidade, Ilhéus elaborou cinco planos diretores. O primeiro foi instituído em 1981, seguido por uma revisão em 1986. Em 1996, um novo plano foi adotado, com revisão em 2003. O Plano Diretor de 2006 é o documento mais recente, não havendo, até o momento, uma nova regulamentação legal em vigor. Esse cenário evidencia uma defasagem da legislação diante das exigências federais, trazendo desafios à adequação de Ilhéus às diretrizes de desenvolvimento urbano. A revisão do Plano Diretor representa uma oportunidade de promover um crescimento mais assertivo, inclusivo e democrático, em sintonia com o Estatuto das Cidades, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e as demandas locais.

3.2 Procedimentos

A pesquisa adota uma abordagem multidisciplinar, qualitativa e descritiva, com ênfase analítica no processo de crescimento urbano de Ilhéus, particularmente na Zona Sul e no bairro Nossa Senhora da Vitória. O estudo busca compreender fenômenos socioespaciais a partir da integração entre dados secundários e análise interpretativa. Foram utilizados procedimentos de revisão bibliográfica, além da análise de documentos públicos — como planos diretores, leis urbanísticas e dados censitários do IBGE. A investigação também se amparou na interpretação de imagens de satélite e cartografias temáticas, visando identificar padrões de ocupação, expansão e transformações paisagísticas ocorridas nas últimas décadas (1985-2023). Essa combinação metodológica permitiu uma leitura abrangente do território, relacionando indicadores socioeconômicos e dinâmicas de crescimento que influenciam o desenvolvimento urbano de Ilhéus.

A pesquisa também realizou a análise de imagens de acervo da cidade de Ilhéus, que fornecem um registro visual das transformações paisagísticas e urbanas ao longo do tempo. A partir da combinação desses métodos, a pesquisa buscou oferecer uma visão das dinâmicas de crescimento urbano na Zona Sul da cidade. Recorreu-se à construção de mapas com o auxílio



do software QGIS (Versão 3.30.6). Essa etapa permitiu mapear o crescimento urbano e as mudanças na ocupação do solo, destacando áreas específicas de transformação, como o bairro Nossa Senhora da Vitória.

A coleta e organização dos dados foram realizadas entre fevereiro e agosto de 2024, abrangendo registros iconográficos, bases estatísticas e documentos institucionais. As imagens históricas e atuais do acervo de Ilhéus foram examinadas com ênfase na identificação de mudanças morfológicas e padrões recorrentes de uso e ocupação do solo. Esse procedimento permitiu observar transformações associadas ao adensamento, à expansão viária e à consolidação de novas centralidades urbanas. A articulação entre análise visual, cartográfica e documental assegurou maior consistência interpretativa e contribuiu para a triangulação dos resultados, reforçando a robustez metodológica do estudo.

Investigou-se, dessa forma, as transformações no uso e ocupação do solo em Ilhéus entre 1985 e 2023, utilizando dados da Coleção 7.1 do MapBiomias, que fornece mapas anuais de cobertura e uso da terra com resolução espacial de 30 metros (MapBiomias, 2023). A partir da Zona Sul de Ilhéus, foram analisadas mudanças na paisagem e processos de urbanização. O bairro Nossa Senhora da Vitória recebeu atenção particular. Seu adensamento populacional, aliado ao crescimento desordenado característico da expansão urbana da Zona Sul, reflete dinâmicas sociais e econômicas que impactam diretamente a infraestrutura e a qualidade de vida local, tornando o bairro um importante objeto de análise nas discussões sobre desenvolvimento urbano em Ilhéus.

4 Resultados e discussão

4.1 Transformações urbanísticas na Zona Sul de Ilhéus

A trajetória urbana de Ilhéus, especialmente na Zona Sul, evidencia um processo contínuo de transformação, fruto da interação entre ações humanas e processos naturais, que articula, de forma complexa, os legados históricos, as pressões econômicas e as dinâmicas territoriais recentes. Desde a ocupação originária pelos povos Tupinambás até o auge do ciclo do cacau e a posterior reconfiguração produtiva voltada ao setor de serviços, o território tem sido moldado por sucessivas ondas de apropriação e reconfiguração do espaço, muitas vezes marcadas pela ausência de planejamento estratégico e pela reprodução de desigualdades socioespaciais, fenômeno que se intensificou especialmente após a crise da monocultura cacauzeira e a necessidade de reestruturação econômica regional (Mira, 2013).

Dessa forma, a expansão urbana, catalisada pelo desenvolvimento de novos empreendimentos residenciais e comerciais, resulta em mudanças substanciais no uso e ocupação do solo. Esses processos de urbanização não apenas remodelam o espaço físico da região, mas também influenciam as dinâmicas sociais e econômicas locais, refletindo um cenário complexo de crescimento e transformação (Anjos, 2023).

O *boom* do cacau no século XIX foi um fator importante para o crescimento urbano de Ilhéus, levando à construção de infraestrutura voltada para a produção e exportação do produto. Essa fase de expansão acelerada redefiniu a estrutura da cidade, impulsionando transformações marcantes na demografia, na arquitetura e na economia local. O ciclo do cacau transformou Ilhéus em um dos principais polos econômicos da Bahia, moldando sua estrutura urbana e social, em um processo no qual a dinâmica da economia exportadora esteve diretamente associada à expansão urbana e ao fortalecimento do setor de serviços (França; Cruz, 2025).



O investimento em infraestrutura durante o ciclo do cacau, incluindo estradas e armazéns, teve um impacto duradouro na configuração urbana da cidade, contribuindo para o desenvolvimento de uma malha urbana que ainda influencia o crescimento de Ilhéus hoje (IPEA, 2023). A transformação da cidade é evidenciada não apenas pelas mudanças físicas no espaço urbano, mas também por sua evolução econômica e social, que foram profundamente moldadas pelo ciclo produtivo do cacau.

Segundo Andrade, Barbosa e Costa (2021), com a crise da atividade cacauzeira na década de 1990, a diminuição das plantações de cacau, que anteriormente dominavam a região, foi acompanhada pelo crescimento de atividades produtivas alternativas, como turismo e comércio, refletindo uma reconfiguração significativa do espaço urbano e econômico. Na década de 2000 houve a ampliação do Porto do Malhado, ocasionando maior movimentação de cargas, o qual gerou novas oportunidades econômicas, incentivando a ocupação urbana na região portuária.

O ciclo do cacau deixou marcas profundas na estrutura urbana e na identidade econômica da cidade, alavancando um crescimento populacional expressivo e a construção de infraestrutura que ainda influencia a lógica de expansão atual, uma vez que a economia exportadora do cacau esteve diretamente associada à urbanização, à modernização de serviços e à formação de uma elite local que orientou o desenvolvimento urbano de Ilhéus (França; Cruz, 2019). Contudo, a decadência dessa monocultura e a emergência de novas atividades econômicas a partir da década de 1990 conduziram Ilhéus a um novo ciclo de urbanização, caracterizado por dinâmicas desiguais de crescimento e ocupação, relacionadas ao processo de reconversão produtiva regional e à reestruturação das bases econômicas do sul da Bahia após a crise cacauzeira (Mira, 2013).

A Zona Sul, destacada neste estudo, representa o epicentro contemporâneo da expansão urbana, abrigando novos empreendimentos residenciais e comerciais, além de áreas de forte apelo turístico. Apesar da sua expressiva valorização, esse território também enfrenta os riscos inerentes ao crescimento acelerado e pouco regulado, como a pressão sobre os recursos naturais, a especulação imobiliária e a precarização dos serviços públicos em áreas periféricas.

Em Ilhéus, a expansão imobiliária ocorre de modo acelerado e desarticulado das diretrizes do Plano Diretor, refletindo uma urbanização orientada por interesses econômicos e pela expectativa de valorização turística. A ausência de atualização do plano urbanístico e o crescimento de loteamentos sem planejamento têm ampliado as desigualdades territoriais e comprometido a sustentabilidade urbana local (Macedo; Baitz, 2023).

A cidade de Ilhéus desponta para três eixos de crescimento urbano: a zona sul, a zona norte e a rodovia Ilhéus/Itabuna, que fica à oeste do centro da cidade (Figura 02). A zona sul, objeto de estudo deste artigo, se destaca como uma região de considerável importância, abrigando áreas residenciais, comerciais e turísticas, com destaque para a presença de praias e atrativos naturais. O lado Norte, de acordo com Silva (2017), tem experimentado um crescimento mais lento e enfrenta desafios em relação à infraestrutura básica, como saneamento e serviços públicos precários.

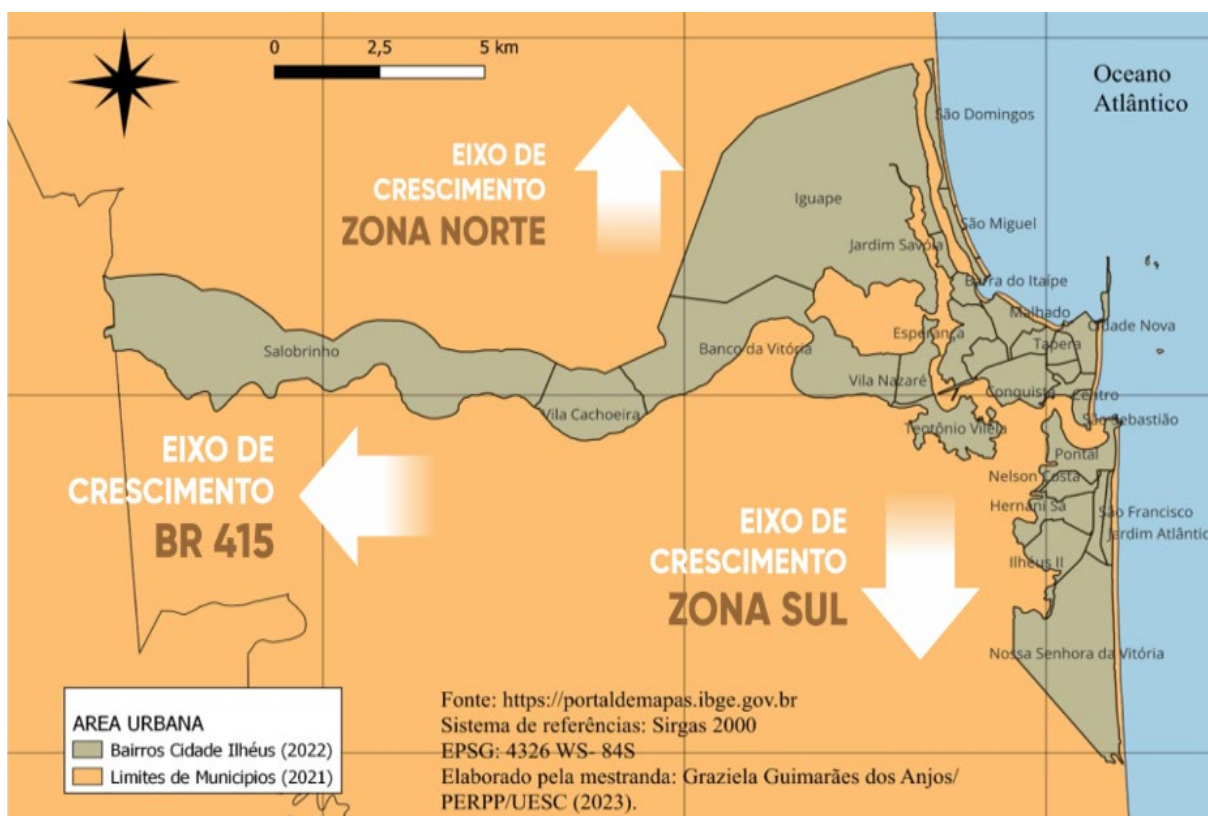
A estrada BR-415, ligando Ilhéus e Itabuna, desempenha papel relevante na transformação da paisagem urbana ilheense. Como observado por Rangel e Thevenin (2018), o corredor rodoviário entre Ilhéus e Itabuna configura-se como uma forma de “cidade-estrada”, resultado da concentração de atividades industriais, comerciais, de serviços e residenciais ao longo da BR-415. Essa dinâmica evidencia um processo de expansão urbana dispersa, no qual o eixo rodoviário atua como vetor de crescimento e reconfiguração da paisagem urbana de Ilhéus. Nas últimas décadas, contudo, verificou-se o crescimento de empreendimentos turísticos, residenciais e comerciais ao longo desse eixo.

A infraestrutura proporcionada pela rodovia incentivou investimentos, resultando em



um desenvolvimento urbano acelerado que alterou a dinâmica socioeconômica local. A proximidade com instituições de ensino superior, como a Universidade Estadual de Santa Cruz (UESC) e a Universidade Federal do Sul da Bahia (UFSB), contribuiu para a valorização imobiliária e a diversificação das atividades econômicas na região. A expansão urbana observada ao longo da rodovia Ilhéus–Itabuna segue tendências recentes identificadas em estudos sobre cidades brasileiras, que apontam a infraestrutura de transporte como um dos principais vetores de reconfiguração territorial. Scherer e Amaral (2020) e Silva (2024) mostram que a disponibilidade e a melhoria de vias estruturantes estimulam a ocupação de novas áreas, aceleram a valorização fundiária e favorecem a implantação de empreendimentos imobiliários nos seus entornos. Assim, o caso da rodovia Ilhéus–Itabuna não constitui uma particularidade local, mas expressa um padrão urbano contemporâneo amplamente documentado, no qual investimentos em mobilidade regional funcionam como catalisadores da expansão das fronteiras urbanas.

Figura 02 - Eixos de crescimento da cidade de Ilhéus.



Fonte: Mapbiomas, dados geoprocessados pelo Qgis. Elaboração própria, 2023

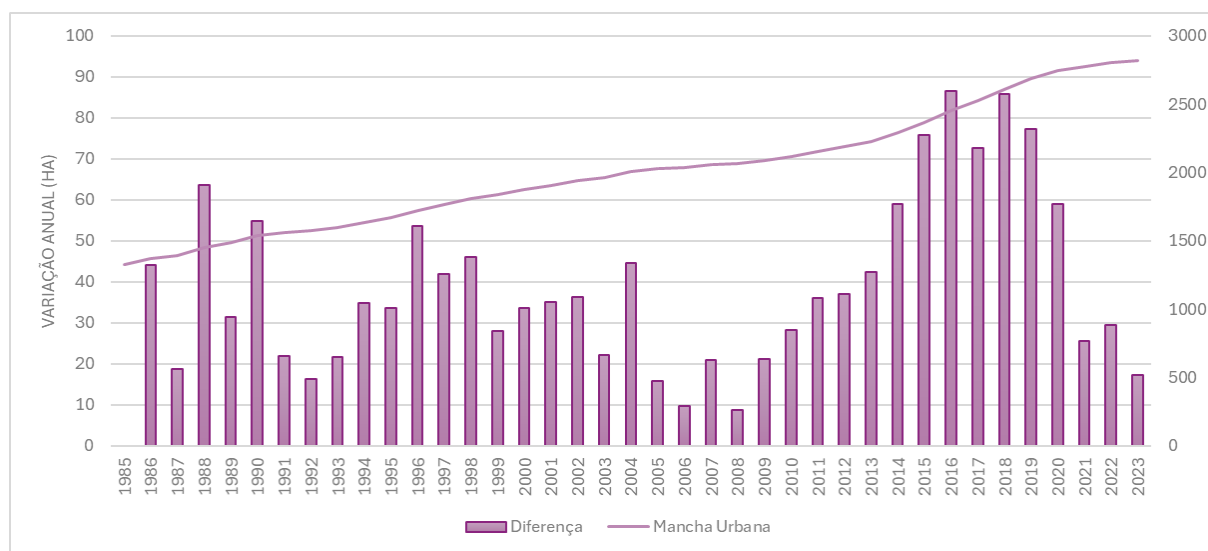
O Gráfico 01 demonstra a expansão da área urbanizada⁴ que a cidade de Ilhéus experimentou entre os anos de 1985 e 2023. Em 1985, a área do município com edificações urbanas ocupava aproximadamente 1.328 hectares (ha), enquanto, em 2023, esta área alcançou 2.819 ha. Em contraste com o crescimento da área urbanizada, a população residente em Ilhéus,

⁴ De acordo com o MapBiomas (2025), considera-se como área urbanizada as “áreas com significativa densidade de edificações e vias, incluindo áreas livres de construções e infraestrutura”. Disponível em: <https://brasil.mapbiomas.org/wp-content/uploads/sites/4/2024/08/Legenda-Colecao-9-Descricao-Detalhada-PDF-PT.pdf>.

entre 1991 e 2022, diminuiu. De acordo com o IBGE (2023), a população, que alcançou 223.750 habitantes em 1991, reduziu para 222.127 em 2000, e para 184.236 em 2010. Em 2022, a população atingiu um novo patamar de 178.649 habitantes, refletindo uma diminuição ao longo das três últimas décadas.

Essa redução populacional pode ser atribuída a vários fatores, incluindo a migração de moradores em busca de melhores condições de vida em outras regiões, a diminuição de oportunidades econômicas locais e os desafios sociais enfrentados pela cidade. Estudos sobre a dinâmica demográfica e econômica de Ilhéus apontam que o declínio da atividade cacauceira, associado à reestruturação produtiva regional, contribuiu para o êxodo populacional e para a estagnação do crescimento econômico nas últimas décadas (Silva, 2017; Santos; Andrade, 2020). Essas transformações, conforme destacam os autores, evidenciam um processo de reconfiguração territorial em que a expansão física da cidade não é necessariamente acompanhada pelo aumento da população residente.

Gráfico 01 - Evolução da mancha urbana na cidade de Ilhéus, no período de 1985 a 2023 em hectares (variação anual e crescimento total)



Fonte: Mapbiomas, Elaboração própria, 2025.

Por sua vez, a expansão da mancha urbana (Figura 03), embora expressiva, não pode ser classificada de forma unívoca como positiva ou negativa, pois seus efeitos dependem das condições de planejamento, infraestrutura e gestão territorial. O crescimento físico das cidades pode gerar oportunidades econômicas, mas também agravar desigualdades socioespaciais e pressões ambientais quando ocorre de forma desordenada (Maricato, 2015). Assim, a análise dos impactos em Ilhéus requer considerar tanto os potenciais benefícios quanto os riscos associados à expansão urbana contemporânea.

Dessa maneira, o crescimento sustentável das cidades demanda a implementação de políticas públicas eficazes voltadas para a ampliação e manutenção da infraestrutura urbana, assegurando condições adequadas de vida à população. Em contextos urbanos brasileiros, verificam-se desafios recorrentes — como abastecimento irregular de água, limitações no saneamento básico e fragilidades na gestão de resíduos sólidos — que tendem a comprometer a qualidade de vida e a intensificar desigualdades socioespaciais (Maricato, 2015; Ferreira; Barbosa, 2020). A superação dessas dificuldades requer investimentos estratégicos e ações

110 ha.

Desse modo, a urbanização acelerada na Zona Sul de Ilhéus tem levado ao desmatamento de áreas de preservação ambiental, comprometendo a biodiversidade local e os serviços ecossistêmicos. As construções ao longo da faixa litorânea tornam o ambiente natural mais frágil, pois os processos de urbanização ocorrem em áreas ambientalmente sensíveis (Sampaio; Santos; Silva, 2021).

A Figura 04 apresenta, com base em imagens de acervo fotográfico e registros cartográficos oficiais, a transformação da paisagem da Zona Sul de Ilhéus entre 1979 e 2015. A imagem superior, referente a 1979, evidencia uma área ainda pouco ocupada, caracterizada por cobertura vegetal mais extensa. Já a imagem inferior, de 2015, mostra como a ampliação da malha urbana é marcada pela instalação de empreendimentos habitacionais, comerciais e turísticos ao longo da faixa costeira. O contraste entre as duas imagens ressalta a necessidade de estratégias que conciliem o desenvolvimento urbano com a preservação ambiental para garantir a sustentabilidade da região.

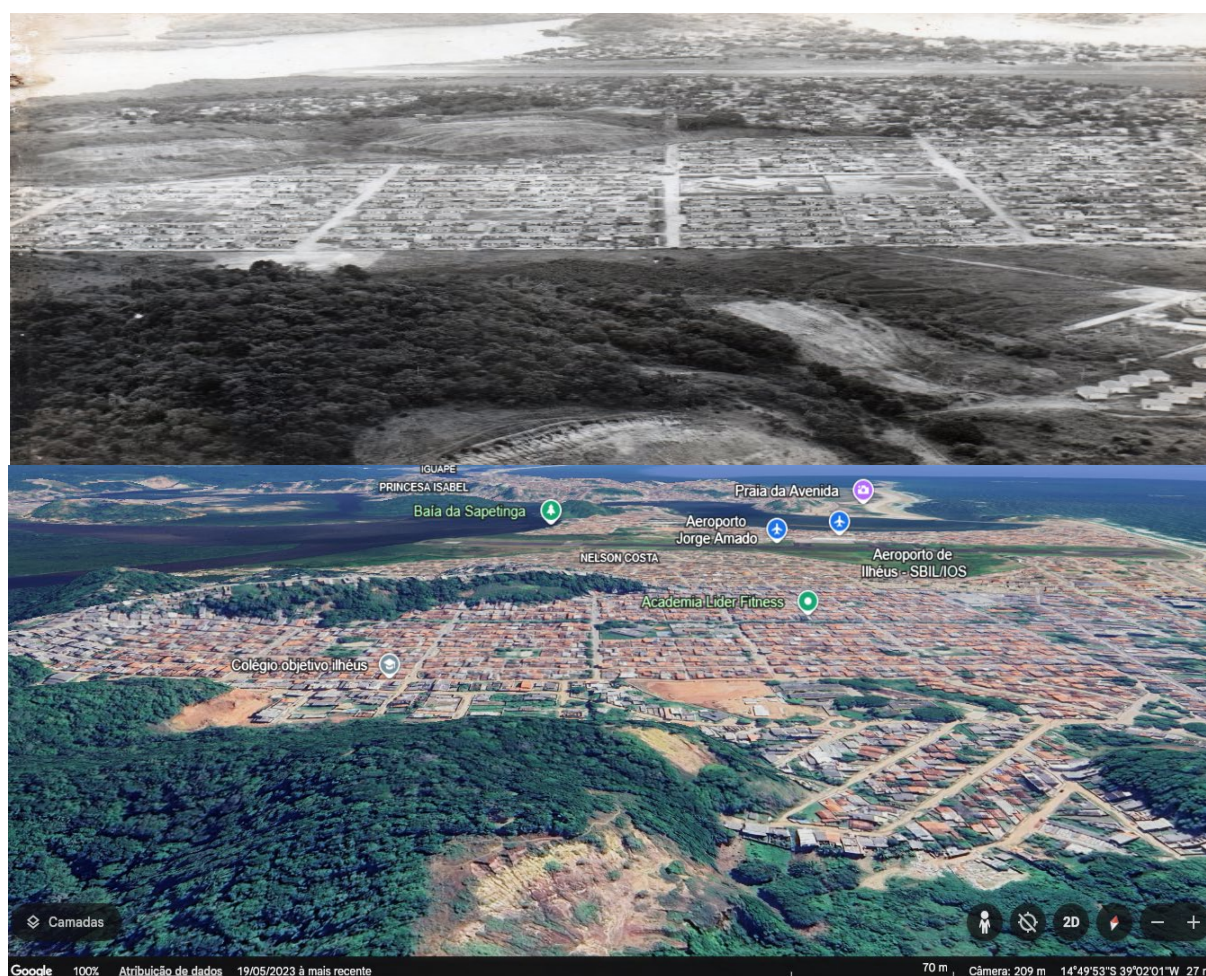
Figura 04 – Crescimento urbano da Zona sul da cidade de Ilhéus (1979, superior e 2015, inferior).



Fonte: SOUB Assessoria.

A Figura 05 ilustra a evolução da paisagem do bairro Hernani Sá. Na imagem superior, datada de 1991, é possível observar o conjunto habitacional⁶ recém-entregue à população, que foi organizado por meio de um sorteio de quem seriam os futuros moradores. A configuração do bairro é apresentada de forma linear, com um planejamento visível dado pelo traçado das ruas e avenidas bem definidas. Na imagem inferior, referente ao ano de 2023, denota-se a manutenção da estrutura ordenada que caracteriza a localidade. No entanto, ao longo dos anos, observa-se que houve uma pequena expansão horizontal, ao passo que as habitações foram adaptadas e reformadas de acordo com a realidade econômica dos moradores, resultando em um ambiente urbano que já não se assemelha à sua configuração inicial de 1991.

Figura 05 – Evolução da paisagem do Bairro Hernani Sá (Urbis) - 1991 (superior) e 2023 (inferior).



Fonte: SOUB Assessoria (imagem superior) e Google Earth (imagem inferior)

A Figura 06 apresenta imagens da construção da Ponte Lomanto Jr, em 1966, a qual

⁶ O bairro Hernani Sá, conhecido como Urbis, corresponde a um conjunto habitacional implantado no contexto das políticas públicas de habitação popular desenvolvidas no Brasil a partir da segunda metade do século XX, especialmente associadas à atuação das Companhias de Habitação (COHABs) e de programas estaduais de produção habitacional. Esses empreendimentos tinham como objetivo a redução do déficit habitacional urbano, caracterizando-se por projetos padronizados, implantação periférica e organização espacial racional, com traçado viário regular e definição prévia de lotes e unidades residenciais, frequentemente acompanhados por processos de seleção ou sorteio dos beneficiários.

marcou um momento significativo na história urbana de Ilhéus. Essa ponte desempenha um papel relevante na conexão da Zona Sul com o centro da cidade, transformando a paisagem e facilitando a mobilidade. Antes, a travessia era feita por balsas, o que limitava o fluxo de pessoas. Com a ponte, superaram-se barreiras geográficas, integrando bairros e facilitando o acesso ao centro. Além da funcionalidade, tornou-se símbolo de modernidade, incorporando-se à paisagem e à identidade visual da cidade.

Figura 06 – Inauguração da Ponte Lomanto Jr. em 15 de agosto de 1966 e imagem recente 2000 e 2025.



Fonte: Elaborado pela autora com imagens disponibilizadas no banco de dados aberto do Google.

Por sua vez, em 1999, o Bairro Ilhéus II apresentava características que denotavam seu estágio inicial de formação (Figura 07). Ruas ainda não pavimentadas, poucos estabelecimentos comerciais e uma predominância de terrenos vazios sugeriam um local com amplo potencial para expansão. A imagem dispõe sobre a evolução da paisagem urbana do bairro ao longo das últimas décadas, refletindo a promessa de um bairro em busca de identidade. A infraestrutura provocou alterações na paisagem, com residências, com um comércio ativo, além de áreas

verdes, evidenciando também, áreas preservadas. O aumento no número de residências e a diversificação das opções de comércio indicam um crescimento populacional e uma maior atividade econômica no bairro⁷. Assim, o Bairro Ilhéus II agora se apresenta como uma parte vital e consolidada da paisagem urbana da zona sul de Ilhéus.

Figura 07 – Evolução da paisagem do Bairro Ilhéus II. Ano 1999 (esquerda) e Ano 2018 (direita).



Fonte: SOUB Assessoria

A Figura 08 apresenta a imagem capturada na zona sul de Ilhéus em 2018, a qual evidencia as transformações que moldaram a paisagem urbana. À esquerda da cena, destaca-se a pista do aeroporto, uma extensão que simboliza a conectividade e o crescimento econômico. A infraestrutura aeroportuária se destaca como um equipamento logístico relevante, além de ser uma presença marcante na paisagem, dado que a geometria ordenada da pista contrasta com o seu tecido urbano. Ao fundo, os bairros Nelson Costa e Hernani Sá desenharam um polígono urbano entrelaçado com a presença desse equipamento.

Figura 08 – Zona sul de Ilhéus (2018).



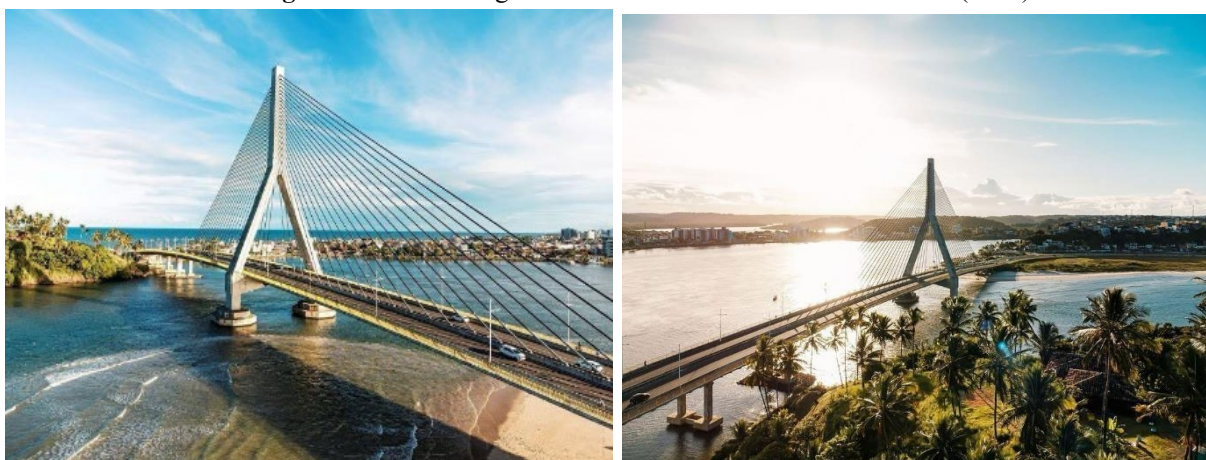
Fonte: SOUB Assessoria.

⁷ A informação se complementa com base em leitura de paisagem que foi realizada *in loco*, no ano de 2024.

A presença da pista do aeroporto aponta para a importância estratégica da cidade como um *hub* regional. No entanto, a sua presença na malha urbana impõe limitações à expansão da infraestrutura, do fluxo de pessoas e de veículos, assim como ao crescimento do próprio aeroporto, que está imprensado entre o mar, o rio e o tecido urbano.

A Figura 09 ilustra a Ponte Jorge Amado, inaugurada em 1º de julho de 2020, a qual representa um marco significativo no desenvolvimento urbano e na infraestrutura da região. Com sua inauguração houve uma transformação na acessibilidade e na integração da cidade, entre o eixo centro/zona sul, proporcionando uma via eficiente para os moradores e visitantes. A Ponte Jorge Amado se destaca pelo seu *design* moderno e pela integração com o ambiente urbano, contribuindo para a valorização da paisagem e o desenvolvimento econômico local. A Ponte não só trouxe melhorias práticas para o transporte e a mobilidade na região, mas também se tornou um marco arquitetônico e turístico, agregando valor ao patrimônio histórico e cultural da região, e contribuindo para fortalecer a identidade local.

Figura 09 – Ponte Jorge Amado – Centro/Zona Sul – Ilhéus/BA. (2023).

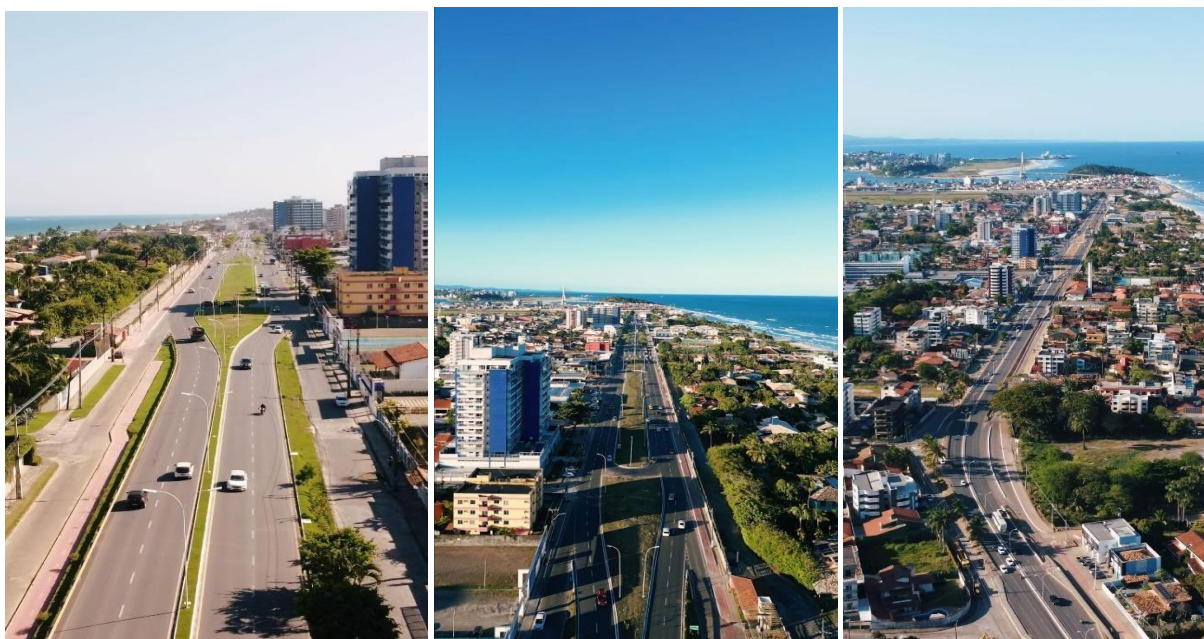


Fonte: Drone Lins.

Por fim, a Figura 10 discrimina três recortes de imagens do mais recente equipamento urbano da cidade de Ilhéus, a primeira etapa da duplicação da Rodovia BA 001, sentido Ilhéus/Olivença⁸. Esse novo equipamento urbano melhora a mobilidade e impulsiona a expansão da cidade em direção à zona sul. Como resultado, Ilhéus experimenta uma transformação socioeconômica, valorização e especulação imobiliária e ampliação dos serviços urbanos.

⁸ A obra de duplicação da Rodovia BA 001 tem a sua primeira etapa concluída e entregue em maio de 2021, correspondente ao trecho que vai do aeroporto ao bairro da Ceplus. Por sua vez, uma segunda etapa estava prevista para prolongar a duplicação em direção a Olivença, com vistas a melhorar o tráfego na zona sul da Ilhéus. No entanto, as obras estão paralisadas, cuja previsão de finalização era entre o final de 2025 e início de 2026. Disponível em :<https://www.bahianoticias.com.br/v1/2024/11/11/duplicacao-da-ba-001-em-ilheus-obras-na-zona-sul-serao-retomadas-com-nova-empresa/>

Figura 09 – Rodovia BA 001: Ilhéus/ Olivença (2023).



Fonte: Drone Lins

Diante do exposto, a Zona Sul de Ilhéus tem se consolidado como um dos principais polos turísticos do município, concentrando empreendimentos hoteleiros, condomínios residenciais fechados, restaurantes, infraestrutura de lazer e serviços voltados ao turismo. Esse processo tem atraído investimentos privados especialmente nas áreas de hotelaria, imóveis de padrão médio e alto, gastronomia, equipamentos de lazer e serviços associados ao turismo, impulsionando a geração de empregos formais e informais no setor (IBGE, 2022; Ministério do Turismo, 2021).

4.2 O bairro Nossa Senhora da Vitória

O surgimento do bairro Nossa Senhora da Vitória, localizado na Zona Sul de Ilhéus-BA, foi marcado por condições de pobreza, com moradias cobertas (telhados) por palha que deram origem à antiga denominação “Rua de Palha”. Inicialmente composto por habitações precárias, o bairro refletia a vulnerabilidade socioeconômica de seus moradores. Soares (2008) constatou que, em Ilhéus, bairros como Nossa Senhora da Vitória eram historicamente inseridos entre os mais populosos e pobres da região sul da cidade, enfrentando carências de infraestrutura básica e serviços públicos, o que evidencia contextos precários de habitação nas primeiras fases de ocupação urbana.

Ao longo dos anos, processos de urbanização, como pavimentação das vias, implantação de sistemas de saneamento e ampliação da iluminação pública, contribuíram para melhorias nas condições de vida dos moradores. Essas mudanças estruturais afetaram a expansão de pequenos comércios, maior circulação de serviços, fortalecimento das redes comunitárias, aumento do valor imobiliário da área e ampliação das oportunidades de trabalho informal e formal (Anjos, 2023).

Atualmente, o bairro integra o *boom* imobiliário de Ilhéus. Projetos verticais modernos contrastam com o adensamento de moradias simples, revelando uma paisagem mista de edifícios, comércios e serviços, marcada por diversidade e polarização urbana. Por exemplo, na

Figura 11, à esquerda, um registro de 1999 da antiga Rua de Palha, caracterizada por vias não pavimentadas, lotes vazios, edificações sem verticalização e o trecho beira-mar sem ocupação; à direita, uma fotografia de 2020 da atual Rua São Jorge (antiga Rua de Palha), evidencia um cenário de maior adensamento, integrado à malha urbana formal, agora com vias pavimentadas, maior ocupação dos lotes, edificações verticalizadas e, principalmente, com a ocupação da orla. A justaposição desses registros documenta o avanço material do território e demonstra a centralidade do bairro Nossa Senhora da Vitória na estruturação urbana contemporânea de Ilhéus. Verifica-se, por exemplo, a incorporação progressiva de melhorias materiais, que implicam na reconfiguração das práticas cotidianas.

Figura 11 –Bairro Nossa Senhora da Vitória, na antiga Rua da Palha (1999), hoje Rua São Jorge (2020).



Fonte: SOUB Assessoria.

As duas imagens da Figura 12 mostram o registro sob a perspectiva da orla no bairro Nossa Senhora da Vitória. Com um intervalo de 15 anos, as imagens revelam uma transformação na paisagem e no ambiente urbano, em que, na primeira imagem, registra-se o terreno que abriga parte do que hoje é o Condomínio Cidadelle Praia e Loteamento Mar à Vista, o qual se encontrava em 2008 coberto por mosaico de usos e por fragmentos da Mata Atlântica. Em contraste, a imagem à direita, datada de 15 anos à frente (2023), destaca o impacto do desenvolvimento e ações de construção civil. O terreno, atualmente, é ocupado não apenas pelo Condomínio Cidadelle Praia, mas também pelos Atacadões (Atacadão e Assaí) que se estabeleceram na região.

Figura 12 - Parte do Condomínio Cidadelle Praia, os atacadões instalados e o registro do ano de 2008 (imagem à esquerda), onde não havia construção



Fonte: SOUB Assessoria.

Com o avanço acelerado da urbanização e a intensificação de investimentos públicos e privados na região, ampliam-se as possibilidades de expansão urbana, “esticando” ainda mais a cidade em direção à Zona Sul. Esse movimento tende a consolidar a área como um potencial novo polo de centralidade urbana em Ilhéus, reforçando sua importância estratégica no reordenamento territorial do município.

4.3 Desafios às políticas públicas de expansão urbana

Conforme Santos (2006), políticas urbanas devem organizar o espaço visando tanto o crescimento econômico quanto à melhoria das condições de vida. Nesse contexto, a tramitação do novo Plano Diretor Municipal revela defasagem nas diretrizes públicas frente ao ritmo da urbanização⁹. A Lei nº 3.746/2015, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo em Ilhéus, foi aprovada antes da conclusão do Plano Diretor, passou por alterações em 2018 (Lei 3.967/2018). No entanto, essas modificações não contemplaram de forma abrangente as demandas e diretrizes urbanísticas mais atuais do município. A Constituição Federal (1988) reconhece o Plano Diretor como instrumento fundamental para o ordenamento territorial, exigindo participação social. A falta de integração entre os instrumentos de legislação urbanística e as práticas de planejamento estratégico tem sido apontada por Maricato (2015) ao analisar como a descontinuidade entre normas e políticas urbanas produz desigualdades socioespaciais nas cidades brasileiras.

A desatualização e a falta de integração entre o Plano Diretor e a legislação de uso do solo evidenciam limitações na resposta do poder público à urbanização crescente. A lei de uso do solo, sem respaldo do plano diretor, favorece a especulação imobiliária e compromete políticas de habitação e preservação ambiental. Em Ilhéus, a sobreposição de zonas urbanas e rurais, juntamente com deficiências no ordenamento territorial, reforça o risco de ocupações inadequadas e baixa efetividade normativa (Macedo; Baitz, 2023). É imprescindível alinhar o planejamento urbano às diretrizes legais para assegurar desenvolvimento sustentável.

Com efeito, a defasagem dos planos diretores e a ausência de coerência entre instrumentos de planejamento e leis de uso do solo resultam em processos de urbanização

⁹ Com efeito, o município de Ilhéus ainda conta com o Plano Diretor do ano de 2006 (Lei Municipal nº 3.265/2006), não tendo sido, ainda, promulgado um novo texto, mesmo após 10 anos do seu vencimento.

desordenada e especulação imobiliária. De acordo com Maricato (2011), a fragilidade na aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade tem perpetuado a segregação socioespacial nas cidades brasileiras. Nesse mesmo sentido, Santos Júnior e Montandon (2020) destacam que a atualização periódica dos planos diretores e sua integração com as políticas de habitação e meio ambiente são condições essenciais para garantir justiça territorial e sustentabilidade urbana.

A análise da Zona Sul de Ilhéus demonstra avanços e desafios. Melhorias em infraestrutura, como pavimentação e saneamento, elevaram a qualidade de vida. Porém, a urbanização rápida e pouco planejada acarreta impactos ambientais como degradação de áreas verdes e poluição hídrica. A gentrificação¹⁰ e a especulação têm provocado o deslocamento de populações de baixa renda, acentuando desigualdades (Paradedá, 2024; Silva; Meneses, 2011; Santos *et al.*, 2021).

Esse processo decorre da valorização imobiliária promovida por obras de infraestrutura e turismo. A substituição de populações de baixa renda por grupos com maior poder aquisitivo altera a dinâmica socioeconômica e acentua a segregação (Bourguignon, 2018; Harvey, 2017). As transformações paisagísticas são notáveis. Medeiros (2018) ressalta que intervenções urbanas alteram a identidade cultural das cidades.

Assim, em Ilhéus, a construção de novas vias e áreas comerciais têm modificado marcos visuais e a percepção urbana (Anjos, 2023), podendo gerar processos de descaracterização histórica. Ações concretas de intervenção urbana incluem programas como o conjunto habitacional Sol e Mar – localizado no bairro Nossa Senhora da Vitória –, voltado para famílias de baixa renda. Iniciativas como o Minha Casa, Minha Vida têm contribuído para reduzir o déficit habitacional (Silva; Meneses, 2011), enquanto melhorias em praças e áreas de lazer promovem inclusão e convivência. Ainda assim, bairros como Nossa Senhora da Vitória e localidades como o Couto e Teotônio Vilela enfrentam deficiências em saneamento, pavimentação e espaços públicos, exigindo ações contínuas.

Comparando Ilhéus a cidades baianas de porte similar, como Itabuna e Vitória da Conquista, observam-se desafios comuns: crescimento populacional, expansão da mancha urbana e pressão sobre a infraestrutura e necessidade de planejamento eficaz (Batista; Ferraz, 2021). Processos de reestruturação produtiva e expansão dos circuitos de serviços intensificam desigualdades socioespaciais em cidades médias do Nordeste (Reis, Santana; Muniz Filho, 2024). Por outro lado, experiências bem sucedidas no Espírito Santo mostram que estratégias participativas de planejamento urbano contribuem para reduzir conflitos entre expansão e preservação ambiental (Ramos; Ramos, 2022). Para Silva (2023), a eficácia das políticas urbanas depende diretamente da capacidade de articulação entre os entes federados.

Nesse sentido, a Zona Sul de Ilhéus enfrenta inúmeros desafios decorrentes das transformações urbanas intensas. Um dos principais problemas é a pressão sobre a infraestrutura existente, que muitas vezes não acompanha o ritmo acelerado de crescimento urbano. Essas deficiências estruturais são associadas a consequências urbanas graves, como risco sanitário, sobrecarga de unidades de saúde e precariedade nos serviços básicos.

Apesar dos desafios enfrentados, a Zona Sul de Ilhéus apresenta diversas oportunidades para promover o desenvolvimento sustentável e inclusivo. Essa região, por sua localização estratégica e características geográficas, oferece um potencial significativo para investimentos

¹⁰ A gentrificação é um processo de transformação urbana que ocorre quando áreas anteriormente desvalorizadas de uma cidade passam por um processo de renovação e requalificação, geralmente atraindo residentes mais ricos e investimentos, esse fenômeno pode resultar em uma valorização imobiliária significativa e em melhorias na infraestrutura e serviços da área e a pressão sobre os recursos ambientais.

em infraestrutura urbana, turismo ecológico e habitação social planejada. Explorar essas oportunidades envolve iniciativas voltadas para o uso consciente dos recursos naturais, a inclusão de tecnologias sustentáveis no processo de urbanização e a promoção de políticas públicas que incentivem a participação comunitária no planejamento local.

Medeiros (2018) argumenta que a integração de práticas de planejamento urbano sustentável pode transformar áreas de risco em espaços de oportunidade, promovendo a equidade social e a proteção ambiental. A adoção de tecnologias verdes, como sistemas de captação e reutilização de água da chuva, e a implementação de energias renováveis, pode reduzir o impacto ambiental da urbanização e melhorar a resiliência da infraestrutura urbana.

O planejamento participativo, por sua vez, é uma ferramenta amplamente reconhecida no planejamento urbano brasileiro, buscando dar protagonismo à sociedade civil por meio da inclusão de atores diversos nos processos decisórios (Silva, 2024; Demo, 1994).

Para futuras políticas públicas e planejamento urbano na Zona Sul de Ilhéus, é essencial adotar uma abordagem integrada e sustentável. Recomenda-se a elaboração de um Plano Diretor participativo que contemple a preservação ambiental, o desenvolvimento econômico sustentável e a inclusão social. A implementação de sistemas de monitoramento e avaliação contínuos pode garantir a eficácia das políticas e permitir ajustes necessários ao longo do tempo. Sendo assim, promover parcerias entre governo, setor privado e sociedade civil pode mobilizar recursos e *expertise*, garantindo a execução eficiente dos projetos urbanos e a melhoria da qualidade de vida na região.

5 Considerações Finais

As transformações sociais, econômicas e paisagísticas observadas na cidade de Ilhéus entre 1985 e 2023 revelam um processo de expansão urbana acelerado, particularmente concentrado na Zona Sul. Esse crescimento, embora expressivo e resultado de dinâmicas complexas como a valorização imobiliária, a variação populacional e os investimentos em infraestrutura, tem exposto contradições marcantes entre progresso e planejamento. A Zona Sul tornou-se o epicentro desse movimento, com alterações profundas em sua configuração urbana e em seu tecido social. No entanto, o que à primeira vista se apresenta como desenvolvimento esconde fragilidades estruturais que comprometem a sustentabilidade e a equidade do território.

Retomando o objetivo proposto, este estudo buscou examinar as transformações urbanas da Zona Sul de Ilhéus, com enfoque no bairro Nossa Senhora da Vitória, articulando dimensões econômicas, sociais e paisagísticas para compreender as dinâmicas que moldam o crescimento urbano local. A análise permitiu identificar que o avanço da mancha urbana, embora acompanhado de investimentos, não tem sido sustentado por um planejamento urbano eficaz, o que amplia desigualdades e pressões ambientais.

O trabalho contribui ao campo dos estudos urbanos e regionais por oferecer uma leitura atualizada de uma cidade média litorânea e nordestina fora dos grandes eixos metropolitanos, destacando especificidades territoriais e desafios que refletem o padrão de urbanização brasileira.

As principais contribuições deste estudo situam-se na interface entre gestão urbana e regionalidade, ao demonstrar como o planejamento territorial, quando desarticulado das políticas de habitação, meio ambiente e infraestrutura, tende a reproduzir desigualdades e comprometer o desenvolvimento sustentável. Ao evidenciar a necessidade de atualização do plano diretor e de maior integração entre instrumentos de gestão municipal, o artigo reforça o



papel da administração pública local como agente estratégico na construção de cidades mais inclusivas e resilientes.

Diante desse cenário, é imperativo que o desenvolvimento urbano da Zona Sul — e de Ilhéus como um todo — seja orientado por princípios de justiça socioespacial, participação cidadã e sustentabilidade ecológica. A revisão e aplicação efetiva do plano diretor, com foco no controle da expansão desordenada, na proteção de áreas de preservação e na promoção de tecnologias verdes, são medidas urgentes. A criação de espaços públicos de convivência e o fortalecimento de políticas de inclusão são igualmente cruciais para a promoção de uma cidade mais justa e equilibrada.

Referências

Almeida, R. P.; Monte-Mór, R. L. de M.; Amaral, P. V. M. do. (2017) *Implosão e explosão na Exópolis: evidências a partir do mercado imobiliário da RMBH*. Nova Economia, v. 27, p. 323-350, <https://doi.org/10.1590/0103-6351/3142>

Amado, J. (1958). *Gabriela, Cravo e Canela*. São Paulo: Companhia das Letras.

Andrade-Matos, M. B. de, Barbosa, M. de L. de A. Costa, J. H. de P.. (2021). *Da crise cacaueteira ao turismo experiencial chocolateiro: o início do movimento de reposicionamento de marca do destino turístico Ilhéus-BA*. Revista Brasileira De Pesquisa Em Turismo, 15(2), e-1969. <https://doi.org/10.7784/rbtur.v15i2.1969>

Anjos, G. G. dos (2023). *Expansão urbana em Ilhéus: uma análise socioeconômica sob a perspectiva dos atores sociais*. 150 f. Dissertação (Mestrado em Economia Regional e Políticas Públicas) – Universidade Estadual de Santa Cruz, Ilhéus. Recuperado em: <https://www.biblioteca.uesc.br/acervo/82257>

Bourguignon, F. (2018) *Urbanização e Gentrificação: Desafios e Oportunidades*. Rio de Janeiro: Editora FGV.

Brasil. (2001). *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001: Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências*. Diário Oficial da União. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm

Batista, L. M. T. C.; Ferraz, M. I. F. (2021). *Índice de Atividade Econômica de Ilhéus e Itabuna*. Revista Econômica do Nordeste, 52(1), 107-123. <https://doi.org/10.61673/ren.2021.1183>

Constituição da República Federativa do Brasil (1988). Brasília, DF: Senado Federal. Recuperado de: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

Costa, A. A. da; Nascimento, E. A. do. (2016) *A produção de espaço urbano e os fatores do processo de expansão do mercado imobiliário em Mossoró-RN*. Ateliê Geográfico, Goiânia, v. 10, n. 2, p. 21–41. <https://revistas.ufg.br/atelie/article/view/33631>



Cristo, S. S. V. de; Gruber, N. L. S. (2009) *Expansão Urbana E Os Conflitos De Uso Do Solo Em Ambientes Fragilizados Do Litoral Norte Do Rio Grande Do Sul. Para Onde!?*, Porto Alegre, v. 3, n. 2. <https://seer.ufrgs.br/paraonde/article/view/22097>

Demo, P. (1994). *Participação é conquista*. 6. ed. São Paulo: Cortez.

Duren, N. R. de. (2018) *Libertun. Why there? Developers' rationale for building social housing in the urban periphery in Latin America*. *Cities*, v. 72. Recuperado de: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S026427511730570X>

França, F.; Cruz, J. (2025). Boom do cacau, urbanização e serviços em Ilhéus, Bahia (1915–1929). *História e Economia*. Recuperado de <https://www.historiaeeconomia.pt/he/article/view/379/257>

Fix, M.; Paulani, L. M. (2019) *Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização*. *Brazilian Journal of Political Economy*, v. 39, n. 4, out. 2019. <https://doi.org/10.1590/0101-31572019-2954>

Gomes, R., Cardoso, S. P., & Domingues, F. F. (2021). A (re)produção dos espaços urbanos brasileiros nos estudos organizacionais: que cidade é essa? *Gestão & Regionalidade*, 37(111). <https://doi.org/10.13037/gr.vol37n111.6539>

Harvey, D. (2017) *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. London: Verso.

IBGE. (2019). *Informativo para Planejamento e Gestão*. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Recuperado de: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv102045_informativo.pdf

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística Cadastro Central de Empresas: CEMPRE 2022. IBGE.

IBGE. (2023). *Análise da Evolução Econômica e de Uso do Solo*. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Recuperado de: <https://www.ibge.gov.br/analise-economica-solo-2023>

IBGE. (2023). *Censo Demográfico 2023*. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2023. Recuperado de: <https://www.ibge.gov.br/censo-demografico-2023>

IBGE. (2022). *Classificação e caracterização dos espaços urbanos no Brasil*. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Recuperado de: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?id=2100664&view=detalhes&utm>

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (2023). *Produto Interno Bruto dos Municípios: 2010–2021*. IBGE. <https://www.ibge.gov.br>



IPEA. (2023). *Análise da Infraestrutura Urbana e seu Impacto na Economia Regional*. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Recuperado de: <https://www.ipea.gov.br/infraestrutura-economia-regional-2023>

ISC-UFBA. (2022) *Análise da saúde pública em Ilhéus*. Instituto de Saúde Coletiva da Universidade Federal da Bahia. Recuperado de: <http://www.isc.ufba.br>

Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 1. Recuperado https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm#:~:text=Para%20todos%20os%20efeitos%2C%20esta,bem%20como%20do%20equil%C3%ADbrio%20ambiental

Lemos, C. (2002). *Urbanização e cidades médias no Brasil*. Rio de Janeiro: Editora da Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2002.

Lencioni, S. (2002). *Território, ambiente e qualidade de vida: as cidades médias paulistas*. Editora da UNESP.

Macedo, D. dos S.; Baitz, E. de O. F. (2023). *Entre o Urbano e o Rural: análise geoespacial das políticas de ordenamento territorial no município de Ilhéus, Bahia, Brasil*. Geografia (Londrina), 32(1), 121–141. Recuperado de: <https://ojs.uel.br/revistas/uel/index.php/geografia/article/view/46060/48478>

Mapbiomas. (2023). *Mapa de uso e cobertura do solo do Brasil*. Recuperado de: <https://mapbiomas.org/>

Maricato, E. (2001). *A questão urbana*. Cortez Editora. 2001.

Maricato, E. (2011). *O impasse da política urbana no Brasil*. Vozes.

Maricato, E. (2015). *Para entender a crise urbana*. Expressão Popular

Medeiros, V. S. (2018) *Geoprocessamento e análise ambiental: uma introdução prática ao uso do software QGIS*. 3. ed. Porto Alegre: Bookman.

Mira, E. C. (2013). *Mudança institucional e reconversão produtiva no sul da Bahia* (Tese de doutorado). Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica. Recuperado de: <http://rima110.im.ufrj.br:8080/jspui/handle/20.500.14407/22217>

Motta, D.; da Mata, D. (2009, 19 de fevereiro). *A importância da cidade média*. Desafios do Desenvolvimento (Ano 6, Edição 47). Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Recuperado de: https://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?id=1002:catid=28&option=com_content&view=article

Ministério do Turismo. (2021). *Anuário Estatístico de Turismo 2021 – Ano base 2020*. <https://www.gov.br/turismo/pt-br/assuntos/anuario-estatistico-de-turismo>



- Paradedá, J. M. (2024). Gentrificação no Brasil: um estudo sobre o conceito e suas especificidades locais — o projeto Porto Maravilha. *Tese de Doutorado, Universidade Federal do Rio Grande do Sul*. <http://hdl.handle.net/10183/283203>
- Pires, M. de M., Rubiera, F. M., Gomes, A. da S.; Polese, M. (2018). Economia urbana e regional: território, cidade e desenvolvimento. 1. ed. Ilhéus: Editus.
- Porto, L. R.; Miranda, H. (2020). O sistema urbano da Bahia no contexto da emergência de novas hierarquias urbano-regionais. *Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais*, 22. <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202034>
- Prada-Trigo, J., Aravena, N.; Barra-Vieira, P. (2022). Dinâmica imobiliária e mudanças na morfologia urbana da Grande Concepción. *Revista EURE - Revista de Estudos Regionais Urbanos*, 48 (144). <https://doi.org/10.7764/EURE.48.144.07>
- Prefeitura de Ilhéus. (2023). *Relatório de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura*. Prefeitura Municipal de Ilhéus. Recuperado de: <https://www.ilheus.ba.gov.br/relatorio-desenvolvimento-urbano-2023>
- Prefeitura de Ilhéus. (2022). *Plano Municipal de Saneamento Básico*. Prefeitura Municipal de Ilhéus. Recuperado de <http://www.ilheus.ba.gov.br>
- Prefeitura Municipal de Ilhéus. (2015). *Lei nº 3.746, de 9 de outubro de 2015. Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no município de Ilhéus, da outorga onerosa do direito de construir e da regularização de obras e edificações*. https://www.ilheus.ba.gov.br/abrir_arquivo.aspx/Lei_3746_2015?arquivo=%7BCCB2B2AD-AC66-EE7C-0E6B-EEDDEBDE4A8C%7D.pdf&cdLocal=5
- Prefeitura Municipal de Ilhéus. (2018). *Lei nº 3.967, de 30 de julho de 2018. Altera a Lei nº 3.746/2015 e dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no município de Ilhéus*. Diário Oficial do Município. https://www.nossailheus.org.br/wp-content/uploads/2020/06/LEI-3967-30072018-ALTERA-LEI-3746_2015.pdf
- Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) e Fundação João Pinheiro. (2013). *Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil 2013*. <http://atlasbrasil.org.br>
- QGIS Development Team. (2023). *QGIS Geographic Information System: versão 3.28.6. Open Source Geospatial Foundation Project*. Recuperado de: <https://qgis.org>
- Ramos, S. R.; Ramos, L. L. A. (2022). Microintervenções urbanas colaborativas: o papel do microplanejamento em Vila Velha e Vitória (ES). *Oculum Ensaios*, 19, e224831. <https://doi.org/10.24220/2318-0919v19e2022a4831>
- Rangel, M. C.; Thevenin, J. M. R. (2018). *Para além da crise cacauêira — a expansão dos condomínios fechados em Ilhéus-BA: uma análise preliminar da cidade estendida*. *Geografia Grapiúna*, 1(1), 59–83. <https://doi.org/10.36113/rlahige.v1i1.3293>



Reis, A. S., Santana, I. C. de, & Muniz Filho, A. (2024). *Desigualdades socioespaciais em cidades médias nordestinas: uma análise comparativa entre Barreiras e Itabuna*. Anais do Simpósio Cidades Médias e Pequenas da Bahia. <https://anais.uefs.br/index.php/cmpba/article/download/884/820/695>

Rolnik, R. (2015). *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. Boitempo.

Sampaio, S. A., Santos, T. C. dos; Silva, E. R.M. (2021). *Análise da expansão urbana na Zona Sul de Ilhéus (Bahia) e as condições de balneabilidade das praias: fragilidades e potencialidades*. Cadernos de Geografia, Coimbra, n. 43, p. 81-96, https://impactum-journals.uc.pt/cadernosgeografia/article/view/8191?utm_source=chatgpt.com

Santos Fernandes, J. (2022). *Cidades médias e reestruturação urbana no Nordeste brasileiro*. Terra Livre, 2(57), 526–552. https://doi.org/10.62516/terra_livre.2021.2263

Santos, A. P.; Andrade, J. L. (2020). *Dinâmica populacional e transformações urbanas nas cidades médias baianas*. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, 22(3), 512–530. <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.2020.v22n3>

Santos, G. C. dos N., Espírito Santo, M. M. do, Amaral, T. S., Fernandes, D. S. O., Gomes, A. da S.; Pires, M. de M. (2021). *Pobreza e desigualdade de renda: uma análise para a região imediata de Ilhéus-Itabuna, Bahia, Brasil*. Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional, 17(1). <https://doi.org/10.54399/rbgdr.v17i1.6160>

Santos Júnior, O. A.; Montandon, D. T. (2020). *Os planos diretores municipais pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e desafios*. Observatório das Metrôpoles. <https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/planos-diretores-municipais-pos-estatuto-das-cidades/>

Santos Melazzo, E. (2019). *Dinâmica do solo urbano e do mercado imobiliário: elementos para uma interpretação crítica no Brasil*. *Economic Semester*, 22 (50), 71–86. <https://doi.org/10.22395/seec.v22n50a4>

Santos, Milton. (2005). *A urbanização brasileira*. São Paulo: Universidade de São Paulo.

Santos, Milton. (2006) *A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção*. 4. ed. São Paulo: EDUSP.

Santos Melazzo, Everaldo. (2019). *Terra urbana e dinâmica imobiliária: elementos para uma interpretação crítica no Brasil*. Semest. Econ., Medellín, v. 22, n. 50, p. 71-86. <https://doi.org/10.22395/seec.v22n50a4>

Scherer, C. E. M.; Amaral, P. V. M. do. (2020). *O espaço e o lugar das cidades médias na rede urbana brasileira*. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, 22, e202001. <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/5987>.



Silva, J.A. da; Meneses, M. C. de. (2011). *Estatística aplicada à pesquisa em ciências sociais*. Rio de Janeiro: Elsevier.

Silva, J. G. (2017). *Reestruturação urbana e transformações territoriais na região cacaueira da Bahia: o caso de Ilhéus e Itabuna*. Editus – Editora da UESC.

Silva; Laila Santos. *Dinâmicas socioespaciais nas cidades média: Uma análise dos shopping centers em Imperatriz (MA)*. 2023. 119 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2023. Recuperado de: <https://repositorio.ufu.br/bitstream/123456789/39390/1/Din%C3%A2micasSocioespaciaisCidades.pdf>

Silva, Cda. (2024). *A fragmentação socioespacial em cidades médias brasileiras: tendências e perspectivas da nova condição urbana*. Geo UERJ, 44, e72496. <https://doi.org/10.12957/geouerj.2024.72496> .

Silva, J. B. da. (2024). *Planejamento participativo, o Estatuto das Cidades e a gestão urbana: algumas notas*. ENTRE-LUGAR, 15(29), 74–89. <https://doi.org/10.30612/rel.v15i29.18707>

SNIS (2022). *Informações sobre saneamento*. Ministério do Desenvolvimento Regional, SISTEMA NACIONAL DE INFORMAÇÕES SOBRE SANEAMENTO. Recuperado de: <http://www.snis.gov.br>

Soares, L. A. S. (2008). *Do Cacau ao turismo: a ideologia e o mito do desenvolvimento de Ilhéus – Bahia* (Tese de Mestrado). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Recuperado de: <https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/3903/1/Luis%20Augusto%20Severo%20Soares.pdf>

Soriano-García, J. (2025). “A praia é a praia”: influência do litoral de Barcelona no bem-estar de seus habitantes. *EURE Journal - Journal of Urban and Regional Studies*, 51 (153), 1–20. <https://doi.org/10.7764/EURE.51.153.05>

Sposito, M. E. B. (2001). *Cidades médias: espaços em transição*. São Paulo: Contexto.

Tomé, S. (2021). Novas extensões: uma análise comparativa em quatro cidades de médio porte no noroeste da Espanha. *Revista EURE - Revista de Estudos Regionais Urbanos*, 47 (140). <https://doi.org/10.7764/EURE.47.140.05>

ⁱ Mestre em Economia Regional e Políticas Públicas pela Universidade Estadual de Santa Cruz (PERPP/UESC) - Ilhéus/Bahia/Brasil

ⁱⁱ Mestrado em Economia pela Universidade Federal da Bahia (1998) e doutorado em Desenvolvimento Rural pelo Instituto Nacional Agrônomo Paris-Grignon, França (diploma reconhecido pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul).

ⁱⁱⁱ Doutor em Desenvolvimento Econômico pelo Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas (IE-UNICAMP), Campinas, São Paulo. Pós-doutorado em Economia Regional e Políticas Públicas, pela Universidade Estadual de Santa Cruz (UESC), Ilhéus, Bahia.

