

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE SANTANA

Departamento de Letras e Artes

Programa de Pós-Graduação em Desenho, Cultura e Interatividade



*Mestrado em
Desenho, Cultura
e Interatividade*

Stricto Sensu

HELEN CUNHA DOS SANTOS FERREIRA

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: UMA ANÁLISE CRÍTICA SOBRE A
EXPANSÃO DA AVENIDA ARTÊMIA PIRES DE FREITAS A PARTIR DA
MORFOLOGIA URBANA**

FEIRA DE SANTANA

2026

HELEN CUNHA DOS SANTOS FERREIRA

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: UMA ANÁLISE CRÍTICA SOBRE A
EXPANSÃO DA AVENIDA ARTÊMIA PIRES DE FREITAS A PARTIR DA
MORFOLOGIA URBANA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Desenho, Cultura e Interatividade da Universidade Estadual de Feira de Santana, na Área de Concentração em Desenho e Cultura, Linha de Pesquisa “Desenho: História, Cultura e Interatividade”, como exigência parcial para a obtenção do título de Mestre em Desenho, Cultura e Interatividade, sob orientação da Prof. Dr.^a Maria da Graça Rodrigues dos Santos.

FEIRA DE SANTANA

2026

Ficha Catalográfica - Biblioteca Central Julieta Carteado - UEFS

F441

Ferreira, Helen Cunha dos Santos

Produção do espaço urbano: uma análise crítica sobre a expansão da avenida Artêmia Pires de Freitas a partir da morfologia urbana / Helen Cunha dos Santos Ferreira. – 2026.

100 f.: il.

Orientadora: Maria da Graça Rodrigues dos Santos

Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual de Feira de Santana, Programa de Pós-Graduação em Desenho, Cultura e Interatividade, Feira de Santana, 2026.

1.Desenho urbano. 2.Planejamento urbano. 3.Espaço urbano. 4.Expansão urbana. 5.Morfologia urbana. 6.Avenida Artêmia Pires de Freitas, Feira de Santana-BA. I. Santos, Maria da Graça Rodrigues dos, orient. II.Universidade Estadual de Feira de Santana. III. Título.

CDU 72.011:911.375.5(814.22)

HELEN CUNHA DOS SANTOS FERREIRA

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: UMA ANÁLISE CRÍTICA SOBRE A EXPANSÃO DA AVENIDA ARTÊMIA PIRES DE FREITAS A PARTIR DA MORFOLOGIA URBANA

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenho, Cultura e Interatividade da Universidade Estadual Feira de Santana, como exigência parcial para obtenção do título de mestre Desenho, Cultura e Interatividade.

Aprovada em 09 de abril de 2026.

BANCA EXAMINADORA:

Documento assinado digitalmente



MARIA DA GRACA RODRIGUES DOS SANTOS

Data: 26/04/2026 10:12:03-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Profa. Dra. Maria da Graça Rodrigues dos Santos - Orientadora –PPGDCI/UEFS

Documento assinado digitalmente



LIVIA DIAS DE AZEVEDO

Data: 18/05/2026 20:26:38-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Profa. Dra. Livia Dias de Azevedo - PPGDCI/ UEFS

Documento assinado digitalmente



RITA MIRELE PATRON CHAVES

Data: 13/04/2026 13:01:55-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Profa. Dra. Rita Mirelle Patron Chaves – FAU/UFPR

Documento assinado digitalmente



ALINE MARIA COSTA BARROSO

Data: 19/05/2026 09:12:31-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Profa. Dra. Aline Maria Costa Barroso - PPGAU/FAUFBA

**FEIRA DE SANTANA
2026**

AGRADECIMENTOS

Esta dissertação não se trata apenas de uma mera pesquisa acadêmica, mas de um trabalho feito com afeto, satisfação e propósito. Ao longo de seu desenvolvimento, contribuiu significativamente para minha evolução enquanto estudante, profissional e ser humano, afastando-me, muitas vezes, do ego, da ignorância e da acomodação, e conduzindo-me a um processo contínuo de reflexão e amadurecimento.

Nesse sentido, agradeço a todos aqueles que fizeram parte dessa jornada. Primeiramente, agradeço a Deus, por ter me guiado dentro de um propósito por Ele traçado e por mim materializado, desde o momento em que este sonho foi colocado em meu coração até a viabilização do meu ingresso no mestrado e, agora, a conclusão deste ciclo.

Aos meus familiares e amigos, expresso minha profunda gratidão pelo incentivo constante e pelo suporte oferecido desde a elaboração do projeto de pesquisa até as etapas mais árduas e desafiadoras do percurso acadêmico. O carinho e o amparo de vocês foram fundamentais para a concretização deste trabalho.

À minha orientadora, agradeço de forma especial pela disponibilidade, dedicação e valiosas contribuições acadêmicas, bem como pela condução atenta e cuidadosa ao longo de todo o processo de pesquisa. Sua orientação foi essencial para o amadurecimento desta dissertação e para minha formação acadêmica e profissional.

Agradeço também ao Programa de Pós-Graduação em Desenho, Cultura e Interatividade da Universidade Estadual de Feira de Santana (PPGDCI–UEFS), cuja equipe me acolheu desde as primeiras etapas do processo seletivo, em especial a Secretaria e a Coordenação do Programa, pelo apoio institucional e administrativo.

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001, que permitiu o desenvolvimento da pesquisa durante 17 meses.

RESUMO

A presente dissertação propõe uma análise da expansão urbana da cidade de Feira de Santana, com ênfase na Avenida Artêmia Pires Freitas, a partir da abordagem metodológica da morfologia urbana conzeniana. Parte-se da compreensão do desenho urbano como elemento fundamental na conformação física e simbólica das cidades, associado a fatores históricos, sociais, econômicos e políticos. Nesse contexto, a morfologia urbana surge como ferramenta de leitura do espaço urbano, analisando, principalmente, o uso e a ocupação do solo urbano ao longo do tempo, através da divisão da investigação em três diferentes escalas, de forma a revelar as relações entre as formas construídas e os agentes que as moldam, focalizando, sobretudo, na ação do Estado e do mercado imobiliário. Assim, a pesquisa discute, através dos dados apresentados, como o desenho urbano pode tanto contribuir para o desenvolvimento de um planejamento urbano humanizado, quanto para reforçar processos de segregação socioespacial, especialmente quando guiado por interesses privados.

Palavras-chave: Artêmia Pires, expansão urbana, morfologia urbana, espaço urbano, cidade, Feira de Santana

ABSTRACT

This dissertation proposes an analysis of the urban expansion of the city of Feira de Santana, with emphasis on Avenida Artêmia Pires Freitas, located in the Sim neighborhood, based on the methodological approach of Conzenian urban morphology. It starts from the understanding of urban design as a fundamental element in the physical and symbolic conformation of cities, associated with historical, social, economic and political factors. In this context, urban morphology emerges as a tool for reading urban space, mainly analyzing the use and occupation of urban land over time, by dividing the investigation into three different scales, in order to reveal the relationships between built forms and the agents that shape them, focusing mainly on the action of the State and the real estate market. Thus, the research discusses, through the data presented, how urban design can both contribute to the development of humanized urban planning and reinforce processes of socio-spatial segregation, especially when guided by private interests.

Keywords: Artêmia Pires, urban expansion, urban morphology, urban land, city, Feira de Santana.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Localização da Avenida Artêmia Pires de Freitas no município de Feira de Santana.....	14
Figura 2: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – Agenda 2030.....	17
Figura 3: Esquema da metodologia adotada.....	18
Figura 4: Planta do sistema viário e zoneamento do EPUCS.....	30
Figura 5: O Castelo e parte da Cidade Velha vista de Noroeste.....	35
Figura 6: A Cidade Velha vista de sudoeste	35
Figura 7: Mapa de equipamentos culturais de Feira de Santana em 2025.....	44
Figura 8: Localização da Lagoa do Berreca.....	45
Figura 9: Lagoa do Berreca na extensão da Av. Artêmia Pires.....	46
Figura 10: Localização do distrito de Jaíba no município de Feira de Santana.....	48
Figura 11: Antiga fazenda localizada na Av. Artêmia Pires no Século XX.....	49
Figura 12: Mapa de usos do solo da Av. Artêmia Pires em 2002.....	50
Figura 13: Paisagem da avenida nas proximidades do Condomínio Harmony em 2011.....	51
Figura 14: Paisagem da avenida nas proximidades do Condomínio Harmony em 2024.....	51
Figura 15: Mapa de Usos do Solo da Av. Artêmia Pires em 2014.....	52
Figura 16: Trecho nas proximidades do Condomínio Viva Mais Master em 2011.....	53
Figura 17: Trecho da matéria do jornal “Acorda Cidade” no dia 22 de julho de 2013.....	53
Figura 18: Site oficial Village Damha	54
Figura 19: Fachada condomínio Bella Vista em 2011.....	56

Figura 20: Localização Av. Artêmia Pires, Av. Getúlio Vargas e Av. Eduardo Fróes da Mota.....	59
Figura 21: Topografia Av. Artêmia Pires.....	60
Figura 22: Aspectos da avenida Artêmia Pires.....	61
Figura 23: Trânsito na Avenida Artêmia Pires.....	64
Figura 24: Unidades residenciais do Residencial Vila das Palmeiras construídas na faixa de recuo.....	64
Figura 25: Dimensões ideais mínimas para calçada conforme a NBR 9050.....	66
Figura 26: Calçada existente lindeira ao condomínio Residencial Horto Florestal.....	67
Figura 27: Calçada em frente a Hipermercado Atacadão São Roque.....	67
Figura 28: Calçada em frente a condomínio de alto padrão.....	68
Figura 29: Calçada em frente ao vazio urbano – terreno subutilizado.....	68
Figura 30: Calçada em frente a estabelecimentos comerciais da avenida.....	70
Figura 31: Calçada em frente ao Residencial Canto das Árvores.....	70
Figura 32: Faixa de pedestre em cruzamento viário na avenida Artêmia Pires.....	72
Figura 33: Mapa equipamentos públicos comunitários nas proximidades da Av. Artêmia Pires.....	73
Figura 34: Unidades do CRAS em Feira de Santana.....	74
Figura 35: Vista superior da Av. Artêmia Pires em 2008.....	76
Figura 36: Vista superior da Av. Artêmia Pires em 2025.....	76
Figura 37: Esquina entre a Av. Artêmia Pires e a Rua Corredor dos Araçás, onde o condomínio residencial colaborou para a formação de uma grande quadra em ambos os sentidos.....	77
Figura 38: Mapa de Usos do Solo da Av. Artêmia Pires no ano de 2025.....	78

Figura 39: Anúncios do empreendimento Terra Nova às margens da Av. Artêmia Pires em 2011.....	79
Figura 40: Anúncios do empreendimento Terra Nova às margens da Av. Artêmia Pires em 2011.....	80
Figura 41: Condomínios Residenciais na Av. Artêmia Pires – Trecho 01.....	81
Figura 42: Condomínios Residenciais na Av. Artêmia Pires – Trecho 02.....	82
Figura 43: Condomínios Residenciais na Av. Artêmia Pires – Trecho 03.....	82
Figura 44: Condomínios Residenciais na Av. Artêmia Pires – Trecho 04.....	83
Figura 45: Gráfico – Faixas de preço dos imóveis nos Condomínios Residenciais na Av. Artêmia Pires – Trecho 01 (2025).....	84
Figura 46: Gráfico – Faixas de preço dos imóveis nos Condomínios Residenciais na Av. Artêmia Pires – Trecho 02 (2025).....	85
Figura 47: Gráfico – Faixas de preço dos imóveis nos Condomínios Residenciais na Av. Artêmia Pires – Trecho 03 (2025).....	86
Figura 48: Gráfico – Faixas de preço dos imóveis nos Condomínios Residenciais na Av. Artêmia Pires – Trecho 04 (2025).....	88
Figura 49: Terreno com comércios de pequeno porte à frente e residência ao fundo- Av. Artêmia Pires.....	89
Figura 50: Paisagem gerada por vazios urbanos na avenida Artêmia Pires.....	91
Figura 51: Calçadas ao longo da Rua Rubens Francisco Dias.....	91

LISTA DE QUADROS

Quadro 01: Características físicas da Av. Artêmia Pires (2025).....	62
Quadro 02: Medidas recomendadas pelo CONTRAN para largura da faixa de trânsito.....	63
Quadro 03: Equipamentos Públicos Comunitários na Av. Artêmia Pires.....	72
Quadro 04: Caracterização dos condomínios residenciais no Trecho 01 da Avenida Artêmia Pires segundo faixa de preço e tipologia edilícia (2025).....	84
Quadro 05: Caracterização dos condomínios residenciais no Trecho 02 da Avenida Artêmia Pires segundo faixa de preço e tipologia edilícia (2025).....	85
Quadro 06: Caracterização dos condomínios residenciais no Trecho 04 da Avenida Artêmia Pires segundo faixa de preço e tipologia edilícia (2025).....	86
Quadro 07: Caracterização dos condomínios residenciais no Trecho 04 da Avenida Artêmia Pires segundo faixa de preço e tipologia edilícia (2025).....	87

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	13
2 CAPÍTULO I - MORFOLOGIA URBANA	24
2.1 DEFINIÇÕES SOBRE MORFOLOGIA URBANA.....	24
2.2 MORFOLOGIA URBANA E PAISAGEM.....	26
2.3 ESTUDOS SOBRE EXPANSÃO URBANA.....	29
2.4 PRINCIPAIS NOMES DA MORFOLOGIA URBANA E SEUS RESPECTIVOS MÉTODOS.....	31
3 CAPÍTULO II – AVENIDA ARTÊMIA PIRES: HISTÓRIA, EXPANSÃO E CARACTERIZAÇÃO	39
3.1 EXPANSÃO URBANA DE FEIRA DE SANTANA.....	40
3.2 AVENIDA ARTÊMIA PIRES DE FREITAS.....	41
3.2.1 Espraçamento Urbano.....	42
3.2.2 Períodos Morfológicos.....	46
4 CAPÍTULO III – MORFOLOGIA URBANA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA AVENIDA ARTÊMIA PIRES FREITAS.....	58
4.1 PLANO URBANO.....	58
4.1.1 Condições geográficas e topográficas do sítio.....	58
4.1.2 Aspectos Físicos.....	60
4.2 TECIDO URBANO.....	75
4.3 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DAS EDIFICAÇÕES.....	77

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	93
REFERÊNCIAS.....	96

1 INTRODUÇÃO

A cidade é o espaço físico onde a vida moderna se desenvolve. É nela que os indivíduos habitam, trabalham, constroem relações e se divertem, por exemplo. Sua forma física reflete uma conjuntura de processos políticos, sociais e econômicos das sociedades que adotaram esse território ao longo da história. Entretanto, ao mesmo tempo em que a sociedade produz o espaço urbano, também passa a ser condicionada por ele, em uma relação contínua de determinação mútua.

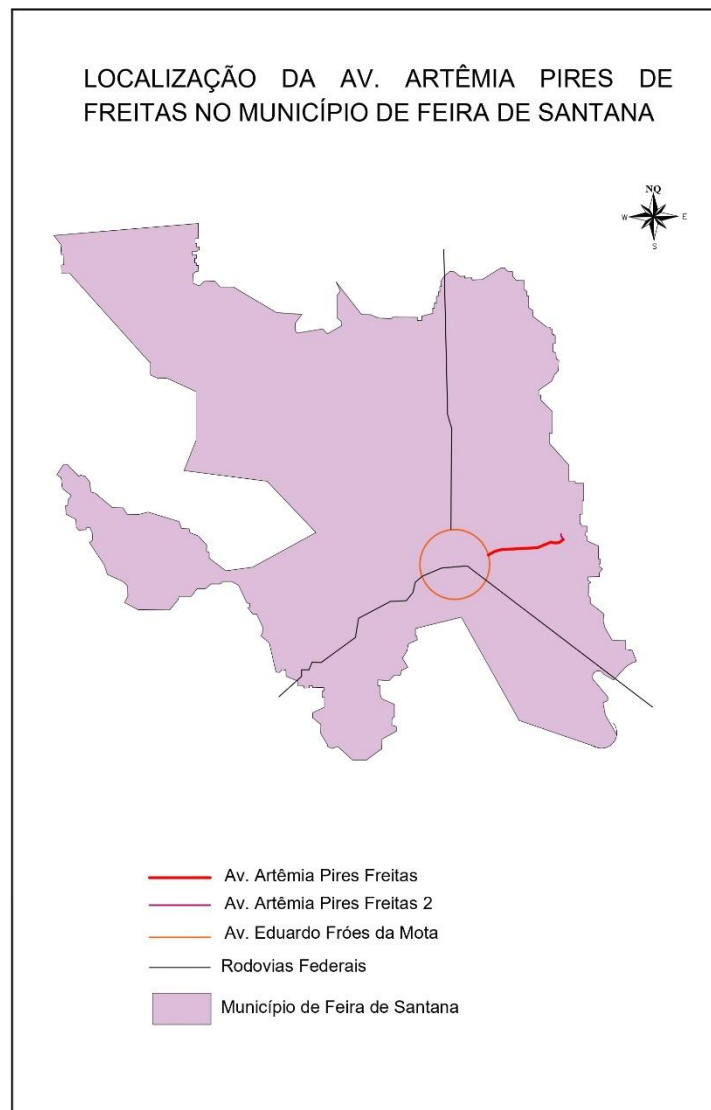
Nesse sentido, o Desenho Urbano atua como a etapa criativa e ideológica que dialoga com o planejamento urbano, se ocupando em pensar a respeito da forma física das cidades (Hepner, 2025). Inserida nesse debate, a Morfologia Urbana surge como uma disciplina capaz de analisar e compreender as cidades através da percepção da relação entre espaço e tempo. Assim, a persistência ou disseminação de diferentes formas urbanas pode revelar importantes informações a respeito dos processos econômicos, políticos e sociais da narrativa da cidade ao longo do tempo, bem como sobre seus respectivos agentes. Dessa forma, se por um lado esses agentes determinam a forma urbana, por outro, a forma urbana também vem a determinar a vida humana em comunidade, incluindo sua identidade, suas relações sociais e seus fluxos diários.

Tendo isso em vista, além de atuarem como ferramentas complementares de análise da concepção formal das cidades, o Desenho Urbano e a Morfologia Urbana também assumem um papel estratégico na orientação de políticas e instrumentos voltados ao ordenamento territorial. Ao reconhecer que a forma urbana expressa relações de poder, interesses econômicos e dinâmicas sociais, torna-se evidente a necessidade de marcos normativos que direcionem a produção do espaço urbano em favor do interesse coletivo. Nesse contexto, insere-se a Lei nº 10.257/2001 — o Estatuto da Cidade — que estabelece diretrizes para a política urbana com o objetivo de “garantir o bem-estar dos cidadãos, a segurança, o equilíbrio ambiental e o bem coletivo” (Brasil, 2001), respaldada pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal.

Diante disso, destaca-se o importante papel das gestões municipais na aprovação de leis que promovam a criação de espaços públicos atrativos, confortáveis e estimulantes como forma de valorizar as cidades, fomentando a socialização e a diversidade, além de impulsionar a autogestão por parte dos moradores. Entretanto, é importante ressaltar que há outros agentes responsáveis pela produção do espaço, como o poder privado e a sociedade civil, que, a depender dos interesses envolvidos e da força envolvida, atuam de forma mais ou menos incisiva na concepção do espaço urbano.

É a partir desse cenário que esta dissertação analisa o processo de expansão urbana atual de Feira de Santana, utilizando como objeto específico o eixo urbano ao longo da avenida Artêmia Pires de Freitas. Através deste estudo, busca-se compreender a lógica de ocupação desse eixo urbano por meio da aplicação da morfologia urbana conzeniana, desenvolvida pelo geógrafo Michael Robert Conzen, bem como considerar a influência e a atuação dos agentes produtores do espaço na dinâmica de expansão dessa avenida.

Figura 1: Localização da Avenida Artêmia Pires de Freitas no município de Feira de Santana



Fonte: SeiGEO, adaptado pela autora, 2025

O município de Feira de Santana vem se destacando pela expansão do seu perímetro urbano, principalmente a partir dos anos 2010, acompanhada de um “boom” imobiliário, gerado por um nítido desenvolvimento da economia do país (G1, 2016). Nesse sentido, o eixo da Avenida Artêmia Pires de Freitas ilustra, de forma singular, o fenômeno de expansão da malha

urbana da cidade nesse período (Feira de Santana, 2024). Suas particularidades podem ser exibidas a partir da observação e análise da morfologia urbana presente nesse espaço, principalmente ao se considerar o contexto dicotômico exposto, como a precariedade da infraestrutura urbana em um ambiente que representou o segundo metro quadrado mais caro da cidade em 2024 (Agente Imóvel, 2024).

Observa-se que esse espaço projeta uma imagem de progresso, conforto e, especialmente, segurança, através dos condomínios fechados, mas, em contrapartida, não atua promovendo a integração social, a mobilidade urbana, a acessibilidade e a formação de identidades urbanas, contrariando conceitos contemporâneos de planejamento urbano sustentável e humanista. A partir desse contexto, a pesquisa busca investigar os fatores que contribuíram para a configuração da forma urbana atual desse tecido urbano, de forma a evidenciar o complexo panorama do planejamento urbano no município de Feira de Santana.

A escolha por analisar essa temática decorre, inicialmente, de uma insatisfação pessoal - primeiro enquanto cidadã e, posteriormente, como arquiteta e urbanista - que limita a resolução dos problemas urbanos à promoção de espaços de isolamento social, tipificados pelos condomínios fechados. Observa-se, ainda, um contexto marcado especialmente pela atuação estratégica dos agentes que se beneficiam desse modelo de organização do espaço, os quais, por meio de diferentes mecanismos de persuasão, promovem a alienação da população através da construção simbólica do ideal de morar em áreas recém urbanizadas da cidade. Tal processo, ao passo em que atende a interesses específicos, contribui de forma significativa para a consolidação de um quadro de segregação socioespacial no município (Figueredo, 2019).

Inserida na linha de pesquisa “Desenho: história, cultura e interatividade” da área de concentração em Desenho e Cultura, esta pesquisa aborda uma temática atual e emergente sobre a cidade de Feira de Santana, a partir da interdisciplinariedade entre planejamento urbano e desenho urbano, no campo específico da morfologia urbana, auxiliando na compreensão dessa tendência e estimulando possíveis caminhos de ação a partir da visibilidade dada ao tema.

A partir de buscas em plataformas de teses e dissertações nacionais, como o Catálogo de Teses e Dissertações CAPES e o Portal Domínio Público, além da Biblioteca de Teses e Dissertações da própria instituição (UEFS), foram utilizados os descritores “Expansão urbana”, “Morfologia Urbana” e “Avenida Artêmia Pires”. Tal levantamento resultou na identificação de trabalhos sobre as duas primeiras temáticas e na inexistência de dissertações ou teses que contemplem uma análise urbana específica a respeito da avenida Artêmia Pires. À luz de Gil (2002), evidencia-se a pertinência da presente investigação uma vez que a pesquisa científica se justifica quando se pretende responder a um problema para o qual não há informações

suficientes, ou quando os dados disponíveis se apresentam de forma desorganizada, dificultando a compreensão e a relação com a questão norteadora do estudo.

Somado a isso, implica contribuir para a formação crítica dos cidadãos no entendimento sobre como o espaço urbano tem sido moldado por discursos controversos de desenvolvimento, visando o favorecimento de setores econômicos em articulação com o poder público municipal, que, dessa forma, se distancia da construção de uma cidade inclusiva, diversa, heterogênea, democrática e sustentável. Dessa forma, vislumbra-se desenvolver um olhar mais atento e crítico nos cidadãos, estimulando a produção de novas pesquisas dentro dessa temática.

Sob essa perspectiva, cabe a reflexão: como tem sido produzida a lógica de ocupação e expansão da avenida Artêmia Pires Freitas? Para tanto, os caminhos que levarão a essa resposta estão nos objetivos da pesquisa. Como objetivo geral, a dissertação busca compreender a lógica de ocupação e expansão da avenida Artêmia Pires Freitas, a partir da aplicação da metodologia da morfologia urbana inglesa ou conzeniana. Para isso, de modo específico, a pesquisa se debruça em definir a morfologia urbana conzeniana e sua forma de aplicação na prática; analisar o processo de ocupação e expansão da avenida Artêmia Pires entre os anos de 2000 e 2025, através dessa metodologia; e busca entender como os agentes produtores do espaço influenciaram na consolidação do atual cenário da citada avenida.

Os objetivos definidos na pesquisa alinham-se aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), estabelecidos pela Organização das Nações Unidas (ONU) a partir da “Agenda 30”, com foco para o ODS 11, que trata da promoção de cidades e comunidades sustentáveis (Ministério do Meio Ambiente, 2022). Esse objetivo propõe que até 2030 seja ampliada a urbanização inclusiva e sustentável, fortalecendo as capacidades de planejamento e gestão de assentamentos humanos de forma participativa, integrada e ambientalmente responsável.

Figura 2: Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – Agenda 2030



Fonte: GT Agenda 2030, 2017

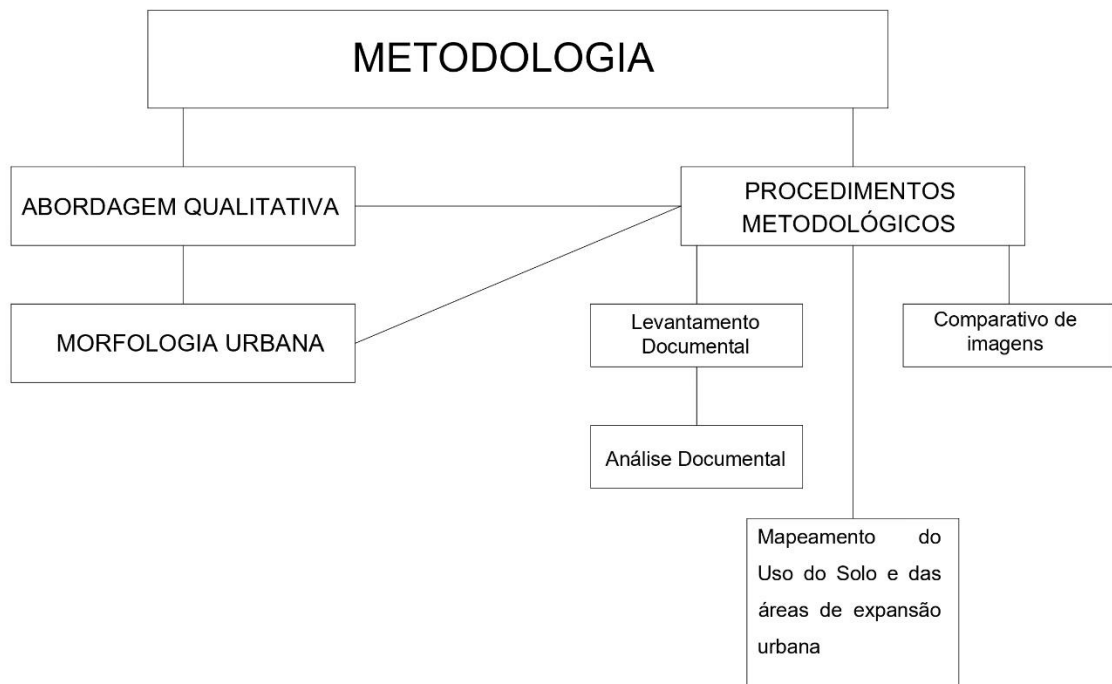
A fim de alcançar os objetivos propostos e compreender o fenômeno investigado, a presente pesquisa foi estruturada com fundamento na abordagem qualitativa. Essa orientação investigativa é elucidada por Bógus e Nogueira-Martins (2004) da seguinte maneira:

Diferentemente da pesquisa quantitativa, a qualitativa busca uma compreensão particular daquilo que estuda; não se preocupa com generalizações populacionais, princípios e leis. O foco de sua atenção é centralizado no específico, no peculiar, buscando mais a compreensão do que a explicação dos fenômenos estudados. Isso não significa, entretanto, que seus achados não possam ser utilizados para compreender outros fenômenos que tenham relação com o fato ou situação estudada. (Bógus e Nogueira-Martins, 2004, p. 48)

Assim, a adoção da abordagem qualitativa possibilita uma análise das causas e dos efeitos do fenômeno, bem como auxilia na compreensão sobre como a articulação entre os diferentes componentes, físicos e sociais, contribui para a consolidação desse espaço urbano, de forma a assegurar uma análise consistente, crítica e aprofundada sobre a temática. Nesse âmbito, adota-se como estrutura metodológica a morfologia urbana conzeniana, desenvolvida pela Escola Inglesa, fundamentada na divisão tripartite — plano urbano, tecido urbano e uso e ocupação do solo e das edificações — e na categorização da expansão urbana da avenida em períodos morfológicos, de modo a permitir uma análise técnica e minuciosa do espaço urbano. Essa metodologia será detalhadamente apresentada ao longo do Capítulo II.

Para tornar possível a aplicação metodológica supracitada, foram utilizados alguns procedimentos, conforme está ilustrado do diagrama da Figura 3.

Figura 3: Esquema da metodologia adotada



Fonte: Elaborado pela autora, 2024

Conforme exposto, a aplicação dos procedimentos metodológicos iniciou-se a partir do levantamento do material documental – legislações, diários oficiais e jornais - e bibliográfico - livros, dissertações, teses e artigos – para a realização da pesquisa e da análise documental. Conforme entendimento de Ludke e André (1986, p.39), os documentos “constituem [...] uma fonte poderosa de onde podem ser retiradas evidências que fundamentem afirmações e declarações do pesquisador”, e, além disso, “não são apenas uma fonte de informação contextualizada, mas surgem num determinado contexto e fornecem informações sobre esse mesmo contexto”.

Nesse sentido, foram consultadas as legislações que versam sobre o planejamento urbano do município, como os planos diretores e leis de uso e ocupação do solo, assim como os decretos presentes em diários oficiais, vigentes ao longo do período em que a pesquisa se

delimita, ou seja, entre os anos 2000 e 2025. Somado a isso, foram analisadas edições de jornais publicadas nesse mesmo recorte temporal, com o objetivo de acompanhar o processo de intensificação da dinâmica imobiliária ao longo do eixo de estudo. A partir desse levantamento, será realizada uma análise mais aprofundada dos discursos veiculados nessas publicações, buscando compreender as narrativas construídas em torno desse processo.

Destaca-se que a realização do levantamento bibliográfico foi guiada pelos pressupostos teóricos que fundamentam esta pesquisa, os quais se articulam diretamente com os objetivos traçados. Nesse sentido, foram definidos três pilares conceituais essenciais: a morfologia urbana, a produção do espaço urbano e o desenho urbano humanizado. Cada um desses pressupostos oferece uma lente interpretativa específica, contribuindo para a compreensão da lógica de ocupação e expansão da avenida Artêmia Pires. Assim, o embasamento teórico aqui adotado não apenas sustenta a escolha metodológica, como também fornece os fundamentos necessários para a análise crítica do processo de conformação espacial da área em estudo.

O primeiro pressuposto trata-se da morfologia urbana. Essa ciência estuda os elementos que darão forma à cidade, definindo a sua paisagem. Entre eles, pode-se considerar, as edificações, os lotes, as calçadas, as ruas, as quadras, as praças, as vegetações, etc (Lamas,2000). Em geral, nos espaços urbanos existem elementos atuais e pretéritos, o que permite que a história desse ambiente seja contada a partir da análise desses componentes urbanos. Além disso, a composição da forma da cidade pode orientar como os cidadãos irão se comportar e desenvolver suas relações, estimulando ou desestimulando a vivência na cidade (Jacobs, 2014). Ela está relacionada ao processo metodológico, citado anteriormente, que dá suporte à pesquisa, especificamente embasada na metodologia desenvolvida pela Escola Inglesa de Morfologia Urbana, estabelecida por Michael Robert Gunter Conzen.

Assim, esta pesquisa preocupa-se, também, em trazer as definições desse estudo a partir de autores como Lamas (2000), Queiroz (2007) e, com um significativo destaque, Costa e Netto (2015), referências importantes em estudos e pesquisas no campo da morfologia urbana no Brasil, pelo pioneirismo na aplicação dessa metodologia em análise de sítios urbanos do país. Além da apresentação de um panorama amplo de definições sobre o estudo, suas aplicações e estruturas metodológicas serão ilustradas a partir das escolas de morfologia inglesa e italiana, onde se destacam, novamente, as ideias de Costa e Netto (2015) na fundamentação e descrição dessas técnicas de pesquisa.

É importante ressaltar que os estudos sobre morfologia urbana constituem um campo de estudo relativamente recente no Brasil. Entretanto existem diversas produções acadêmicas que abordam a temática, de forma correlata, sob outras denominações. Nesse sentido, insere-se a tese de Maria da Graça Rodrigues Santos (2002) que traz elementos que contribuem para o aprofundamento do escopo analítico dessa questão, principalmente pela relação com a produção do espaço urbano, próximo pressuposto aqui estabelecido. Esse segundo pressuposto foi desenvolvido com base no referencial teórico, que aborda o tema sob a perspectiva marxista, que busca compreender as relações estruturais entre a produção do espaço e as dinâmicas de acumulação do capital. Os autores selecionados para discutir a questão são Corrêa (1989), Harvey (2004), Lefebvre (2001), Gottdiener (2016) e Maricato (2015).

Para melhor compreensão da contribuição desses autores, faz-se necessária uma contextualização das ideias de cada um. O estudo da produção do espaço urbano pauta-se na perspectiva de que, para que formas urbanas sejam desenvolvidas, é necessária a atuação dos diferentes agentes produtores do espaço urbano, especificados segundo Corrêa (1989, p.12) como “a) os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais, b) os proprietários fundiários, c) os promotores imobiliários, d) o Estado, e) os grupos sociais excluídos.” Entretanto, entende-se que esses agentes não atuam de forma homogênea, mas de forma hierárquica e conflitante.

Assim, Correa (1989) apresenta como se dá a atuação de cada agente na transformação do espaço urbano. O Estado deve cumprir o papel de regulador das dinâmicas espaciais, principalmente quanto ao uso e a ocupação do solo, definindo legislações e concedendo autorizações para as transformações urbanas. Todavia, em diversos momentos, é possível identificar o poder do capital se exibindo para além dessas normativas, pois, em grande quantidade, ele intervém na cidade concebendo empreendimentos altamente lucrativos - mesmo que para isso seja necessário romper o direito de um ente protegido - e, de forma oposta, onde o capital não impera, constituem-se espaços irregulares, insalubres e miseráveis - também indo de contra à própria legislação existente -. Tal movimentação permite que a cidade espelhe as desigualdades socioeconômicas através do espaço urbano.

A respeito disso, Harvey (2004) destaca o contraditório papel do Estado, pois ao mesmo tempo que possui a função de contrabalançar essas desigualdades, ele também regula e delibera o livre mercado, além de conferir concessões e subsídios para que o poder privado realize transformações no espaço urbano. Nesse contexto, o neoliberalismo exerce influência determinante na conformação do espaço citadino, a partir do desenvolvimento de espaços que

privilegiam e favorecem a acumulação de capital por grupos econômicos mais abastados, enquanto grupos marginalizados são expulsos e periféricos dentro da cidade, acentuando as desigualdades socioeconômicas exibidas no espaço (Harvey, 2004). Gottdiener (2016), ainda, complementa esse pensamento ao refletir sobre essa dialética presente nas relações espaciais e sociais, pois, segundo ele, “se as necessidades de capital se manifestam no espaço, as mudanças espaciais se manifestam na necessidade de capital” (Gottdiener, 2016, p.32). Esse autor analisa a produção do espaço urbano para além dos fenômenos econômicos, ressaltando a importância das dinâmicas socioespaciais e da atuação estatal na conformação desses espaços.

Assim, entende-se que os interesses do poder privado, com destaque para o mercado imobiliário, na construção do espaço urbano estão, em grande medida, relacionados à maior acumulação de capital possível. Essa lógica de atuação se insere no conjunto mais amplo de agentes que estruturam a cidade, cuja compreensão é fundamental para interpretar os processos de produção do espaço.

Nesse sentido, Lefebvre (2011) pensa a ação dos agentes de produção do espaço urbano dividida em três categorias: o urbanismo dos “homens de boa vontade”, o urbanismo do Estado e o urbanismo dos promotores de vendas. É especialmente essa última categoria que a atuação se alinha de forma mais evidente às dinâmicas observadas no processo de urbanização da Avenida Artêmia Pires, onde a lógica mercadológica se impõe como principal vetor estruturante da produção do espaço.

A partir desse entendimento, o autor aborda sobre a produção de espaços privados que vendem o sonho da felicidade e da qualidade de vida. Sob a perspectiva de uma sociedade de consumo, constroem centros de consumo privilegiados, onde apenas determinadas camadas sociais terão a oportunidade de usufruir. Lefebvre (2011, p. 32-33) conclui que, ao redor desses centros, distribuem-se de forma dispersa as periferias — expressa como uma “urbanização desurbanizada” —, evidenciando a marginalização espacial dos grupos excluídos desse processo.

Nesse sentido, alguns sociólogos e arquitetos se debruçaram a pensar como desenvolver um desenho urbano que promova uma cidade mais humanizada, democrática e sustentável, como Gehl (2013) e Jacobs (2014), o que me permite adentrar ao terceiro pressuposto: o desenho urbano humanizado. As reflexões desses autores repercutiram no desenvolvimento de legislações urbanas parametrizadas nesses aspectos e tais temáticas tornaram-se foco de congressos e reuniões internacionais. Assim, reflete-se a necessidade da criação de espaços urbanos pensados para os habitantes da cidade, nas relações que irão desenvolver, na forma de se deslocarem e em promover uma segurança que alcance a todos os cidadãos. Para isso, Gehl

(2013, p.198) acredita que “a única abordagem bem-sucedida para o projeto de grandes cidades para as pessoas deve considerar a vida e o espaço da cidade como ponto de partida”.

Essas discussões ganharam força, principalmente, após a consolidação do movimento moderno, que defendia um modelo de cidade racional, funcional e tecnicamente planejado. Sob essa lógica, acreditava-se que a organização espacial poderia ser totalmente regulada por princípios técnicos, resultando em diretrizes como o zoneamento funcional inspirado na Carta de Atenas, que segmentava o território urbano em áreas de trabalho, habitação, lazer e circulação. A busca por eficiência levou à priorização das edificações como elementos centrais do planejamento, com a produção de blocos habitacionais homogêneos e a dissolução da quadra tradicional. Nesse contexto, a rua deixou de ser espaço de convivência e passou a assumir predominantemente a função de circulação de veículos, relegando o pedestre a um papel secundário.

Com o tempo, esse modelo passou a receber críticas devido aos seus resultados práticos, gerando enfraquecimento da vida urbana. O CIAM VIII, ao propor o debate sobre “O Coração da Cidade”, marcou uma inflexão ao recolocar em pauta a dimensão social do espaço urbano, enfatizando a importância das relações comunitárias e da vitalidade dos centros urbanos. A partir dessa revisão crítica, emergiram reflexões voltadas à construção de cidades mais humanas e integradoras, fundamentadas em abordagens como a produção do espaço, a morfologia urbana e o desenho urbano, que passam a embasar análises mais práticas e interpretativas no campo do urbanismo. A partir disso, é inserido o próximo método, que se comporta de forma mais prática e analítica.

O procedimento metodológico de mapeamento de uso do solo e de expansão urbana, bem como o comparativo de imagens, foi adotado com o objetivo de traduzir espacialmente a transformação da forma urbana. Ambos os procedimentos se fundamentam na morfologia urbana de matriz conzeniana, uma vez que Michael G. R. Conzen utilizava como ponto de partida de seus estudos a análise cronológica de mapas preexistentes, associada ao levantamento das condições das áreas investigadas. A partir dessa abordagem, eram identificados aspectos como o parcelamento do solo, as dimensões das testadas e os usos das áreas edificadas.

O primeiro se desenvolve a partir da extração de imagens de satélite, disponibilizadas através da plataforma Google Earth, especialmente por meio da ferramenta “Imagens Históricas”, que reúne registros acumulados ao longo dos anos. A partir disso, foram

selecionadas imagens correspondentes aos anos 2000 a 2025, para o caso desta pesquisa. Elas serão a base para a produção dos mapas analíticos da evolução espacial ao longo do tempo.

Já o segundo procedimento metodológico mencionado, utiliza-se da combinação de registros autorais, produzidos entre os anos de 2024 e 2025, e imagens de satélite obtidas por meio do recurso “Imagens Históricas” do Google Maps, através da ferramenta Google Street View, para os registros fotográficos de anos anteriores. A aplicação desse procedimento tem a finalidade de observar e identificar o uso desenvolvido por cada edificação existente na avenida ao passar do tempo, bem como dos terrenos não ocupados, com o objetivo de tornar possível a análise das transformações e permanências que ocorreram eixo, bem como o avanço da expansão urbana no tecido.

Por fim, a estruturação da pesquisa se deu em quatro capítulos. O primeiro capítulo debruça-se a explicar o que é a morfologia urbana, quais as origens desse estudo e suas aplicações ao longo do tempo, partindo do continente europeu, com as célebres escolas de morfologia urbana inglesa e italiana, até alcançar grande parte do Ocidente, desenvolvendo estudos inclusive no Brasil.

Já o segundo capítulo será orientado a partir da história do desenvolvimento da avenida Artêmia Pires Freitas, com foco para o período mais significativo da sua expansão que se deu ao longo dos anos 2010, com o “boom” imobiliário refletido nesse tecido urbano, destacando, principalmente, a construção de diversos condomínios residenciais horizontais fechados.

No terceiro capítulo será apresentada, em primeiro plano, a aplicação da morfologia urbana conzeniana, definida no primeiro capítulo. Tal abordagem, com base na periodização da evolução urbana em distintos períodos morfológicos e na análise tripartite, contempla simultaneamente a forma física e os condicionantes sociais, econômicos e políticos do espaço. Nesse contexto, enfatiza-se a atuação dos agentes produtores do espaço urbano, com especial atenção para o papel exercido pelo Estado e pelo mercado imobiliário.

Ao final, o último capítulo trará as considerações finais desta pesquisa, a partir da análise e da interpretação dos dados apresentados e das discussões teóricas e empíricas desenvolvidas nos capítulos precedentes.

2 CAPÍTULO I – MORFOLOGIA URBANA

Esse capítulo aborda sobre morfologia urbana, com o intuito de propiciar o seu entendimento tanto como conceito quanto como método. As reflexões aqui apresentadas auxiliarão no suporte à análise a respeito da expansão da avenida Artêmia Pires a partir de autores como Lamas (2000), Queiroz (2007) e, uma das maiores estudiosas brasileiras no campo da morfologia urbana, Staël de Alvarenga Pereira Costa, a partir do seu livro “fundamentos de morfologia urbana” (2015), em associação com Maria Manoela Gimmler Netto.

Recorre-se, também, ao geógrafo Milton Santos para discutir sobre temáticas que dialogam diretamente com a morfologia urbana, e que antecedem esse assunto no Brasil, como os conceitos de paisagem e, mais propriamente, de paisagem cultural.

Destaca-se que a utilização do termo “Morfologia urbana” é relativamente nova nas pesquisas brasileiras e ainda tem sido pouco utilizado, tanto como conceito quanto como método. Apesar da diferença com relação à terminologia, os estudos sobre forma urbana e transformação dos tecidos urbanos ao longo do tempo são comuns, principalmente entre teses e dissertações nos campos da geografia, da arquitetura e do urbanismo.

Dentro disso, toma-se como exemplo a tese “Entre a preguiça e o progresso: (des) caminhos da arquitetura contemporânea em Salvador” sob autoria de Maria Graça Rodrigues Santos (2002) por sua contribuição metodológica e estrutural às análises urbanas. Na sua pesquisa, Santos (2002) revela elementos da produção do espaço urbano de Salvador entre 1968 e 1989, pela atuação dos seus principais agentes. Mas, ao analisar o processo de modernização da cidade, pela ocupação das antigas avenidas de vale, revela as mudanças na sua configuração, que muito auxiliam no entendimento das transformações que ocorrem na Avenida Artêmia Pires.

2.1 DEFINIÇÕES SOBRE MORFOLOGIA URBANA

Inicialmente, é fundamental entender conceitualmente do que se trata a morfologia urbana. O termo morfologia advém do grego, onde *morfo* significa forma, enquanto o sufixo *logia* significa estudo. Dessa maneira, a morfologia urbana pode ser compreendida, de maneira literal, como o estudo das formas urbanas (Amorim e Tangari, 2006). Entretanto, sua definição vai muito mais além, conforme descreve Lamas (2000, p.37-38):

A morfologia urbana estudará essencialmente os aspectos exteriores do meio urbano e as suas relações recíprocas, definindo e explicando a paisagem urbana e a sua estrutura[...] e o estudo da forma do meio urbano nas suas partes físicas exteriores, ou elementos morfológicos, e na sua produção e transformação no tempo.

A partir da definição desenvolvida por Lamas (2000), é possível compreender que a morfologia urbana não se limita à mera observação das paisagens que conformam os tecidos urbanos, mas adentra à compreensão sobre processos sociais, econômicos e culturais, por exemplo, das sociedades ao longo do tempo, que influenciaram na configuração do espaço urbano e do desenho da cidade. Segundo Queiroz (2007), ela seria a “relação entre o edifício e o que ocorre no seu interior e a via e o que se passa nela, que efetiva o desenho urbano e suas diversas características” (Queiroz, 2007, p.29).

Dentro desse entendimento, a análise morfológica permite interpretar a cidade como resultado de múltiplas camadas de transformação, refletidas tanto em sua materialidade, representada pelos edifícios, lotes, ruas e quadras, quanto em suas dinâmicas territoriais e formas de apropriação e uso do solo, sendo um importante instrumento de compreensão das estruturas urbanas e de seus processos evolutivos.

Diante disso Costa e Netto (2015, p.31) afirmam o seguinte:

Essa ação, a de apropriar do solo para utilizá-lo para o uso e a edificação humana, traz consigo uma determinada intenção, seja pelo ato do parcelamento, ou pela destinação que, ao longo da evolução humana, são regidos por leis e aspectos regulatórios para o uso e ocupação do solo. Estas refletem as demandas da sociedade e são materializadas no traçado urbano, por meio de normas estabelecidas pelos órgãos públicos e às vezes pelos incorporadores privados.

Cabe ainda esclarecer a distinção entre os termos “morfologia urbana” e “tipologia urbana”, muitas vezes utilizados de forma equivocada como sinônimos. A tipologia urbana se concentra na seleção de um elemento morfológico específico, como praças, ruas, calçadas, ou edificações, seguida do desenvolvimento de análises a respeito daquele elemento e suas relações com o contexto em que está inserido (Aragão, 2006). Enquanto a morfologia urbana desenvolve um estudo sobre um tecido urbano em sua totalidade, considerando, de forma ampla, o conjunto de elementos morfológicos que o compõe, bem como suas relações recíprocas. Dessa forma, a tipologia revela-se um estudo mais específico e individualizado dos componentes, que também pode estar inserido dentro da análise morfológica de um espaço urbano – neste caso denomina-se de análise tipo-morfológica (Aragão, 2006).

Michael P. Conzen, filho de um dos maiores precursores da morfologia urbana, Michael Robert Gunter Conzen, e também estudioso da área, nos trouxe um conceito ainda mais atualizado no ano de 2012, ao longo do XX Seminar on Urban Form, em Delft, no qual ele define a morfologia urbana como sendo “o estudo da composição espacial de estruturas urbanas e espaços abertos, de caráter material e significado simbólico, à luz das forças que as criaram, expandiram, diversificaram e as transformaram” (Costa e Netto, 2015, p.31).

2.2 MORFOLOGIA URBANA E PAISAGEM

Embora pertença a um campo interdisciplinar, visto que abriga saberes de diferentes áreas, a morfologia urbana tem grandes bases do seu desenvolvimento teórico na área da geografia, principalmente no que se refere à compreensão sobre paisagem. A aproximação entre esses campos decorre de uma concepção ampliada de espaço, que ultrapassa a simples descrição da forma física e incorpora a dimensão cultural como elemento central de análise. Entretanto, destaca-se uma diferença no percurso desses estudos no contexto brasileiro, tendo em vista que as discussões sobre paisagem apresentam tradição consolidada nas pesquisas, enquanto a Morfologia Urbana apresenta inserção mais recente e ainda em consolidação no cenário nacional.

Dentro do entendimento sobre paisagem, a obra de Milton Santos ocupa lugar de destaque, uma vez que o autor dedicou grande parte de sua trajetória intelectual à elaboração e ao refinamento desse conceito, articulando-o a outras categorias centrais da geografia crítica. Em sua formulação inicial, Santos (1988) define paisagem como “tudo aquilo que nós vemos, o que nossa visão alcança [...] o domínio do visível, aquilo que a vista abarca”. A partir desse conceito, pressupõe que a paisagem depende, necessariamente, da existência do espaço e do indivíduo, ou observador, que irá extrair suas percepções a partir da observação do mundo material. Essa ênfase na percepção visual evidencia, portanto, o caráter imediato e fenomênico da paisagem, tomada como expressão sensível do espaço.

Contudo, com o avanço de suas reflexões, o autor passa a complexificar tal compreensão. Em *A Natureza do Espaço* (1996), Milton Santos propõe uma definição mais abrangente, que desloca a paisagem do campo estrito da visibilidade e a insere em uma dimensão histórico-material. Segundo Santos (1996):

A paisagem é o conjunto de formas que, num dado momento, exprimem as heranças que representam as sucessivas relações localizadas entre homem e natureza. [...] A paisagem se dá como um conjunto de objetos reais-concretos. Nesse sentido a

paisagem é transtemporal, juntando objetos passados e presentes, uma construção transversal (Santos, 1996, pp. 66-67).

Ainda, se popularizou na geografia a divisão da paisagem nas categorias natural e cultural. Nesse sentido, Carl Sauer identifica como paisagem natural aquela anterior à apropriação humana, enquanto a cultural simboliza a área com formas introduzidas pela ação antrópica (Sauer, 1988). Adquirindo essa dimensão cultural, a percepção da paisagem começa a ser analisada de forma sistêmica, como um conjunto de elementos e processos. Dentro desse sentido, o próprio Milton Santos nos apresenta um novo conceito de paisagem:

[...] representa diferentes momentos do desenvolvimento de uma sociedade. A paisagem é o resultado de uma acumulação de tempos. Para cada lugar, cada porção do espaço, essa acumulação é diferente: os objetos não mudam no mesmo lapso de tempo, na mesma velocidade ou na mesma direção. (Santos, 1997, p. 54).

A aplicação dessa definição pode ser obtida a partir de uma simples observação das paisagens urbanas. Por exemplo, em uma mesma cidade existem edificações de diferentes épocas e diferentes estilos arquitetônicos, exibindo o acúmulo, ou sobreposições, de períodos cronológicos em um mesmo espaço, bem como das transformações das necessidades, das tecnologias construtivas e das qualidades estéticas humanas. Um estilo arquitetônico também pode exibir uma ideologia presente na sociedade de determinado período, como nas construções modernistas, que exibiam formas retas e sem adornos, em contraste com estilos anteriores. Essa estética modernista traduzia os valores e ideais da época, como a busca por igualdade, funcionalidade e a produção em massa, além da necessidade de exibir as potencialidades de novos materiais e formas construtivas desenvolvidos pela indústria da época, a exemplo do concreto armado (Camargo, 2000).

Assim, cada espaço urbano possui uma composição e uma história única, uma acumulação diferente, pois toda a complexidade de processos que estão por trás deles são diferentes e específicos. Além disso, complementando a ideia de Milton Santos, os diferentes objetos, ou os diferentes elementos morfológicos são transformados de maneiras e sentidos diferentes, ou seja, mesmo fazendo parte de um conjunto, de um todo, eles se comportam também como unidades e são afetados pelos processos de maneiras singulares.

Por fim, dentro desse pensamento, é válido ainda outra definição abordada por Milton Santos:

A paisagem nada tem de fixo, de imóvel. Cada vez que a sociedade passa por um processo de mudança, a economia, as relações sociais e políticas também mudam, em

ritmos e intensidades variados. A mesma coisa acontece em relação ao espaço e à paisagem que se transforma para se adaptar às novas necessidades da sociedade. (SANTOS, 1997, p. 37).

Essa perspectiva reforça a ideia de que a paisagem está em um processo de constante transformação, acompanhando as dinâmicas sociais, econômicas e políticas da sociedade. Ela se molda em conformidade com o movimento da vida humana. Dessa forma, não é possível pensar a paisagem como uma realidade estática ou como um simples cenário, mas sim como uma construção social que expressa os valores, os modos de vida e as contradições de cada tempo. Ao observarmos a cidade por esse viés, percebemos que as formas urbanas não são neutras, mas carregam intencionalidades, disputas e significados que revelam as relações de poder e os processos históricos que as constituíram.

Diante disso, compreende-se que a ideia de morfologia urbana está associada ao estudo da paisagem a partir das relações entre espaço geográfico, ação humana e tempo, enfatizando a impossibilidade de uma análise sistêmica das formas urbanas que desconsidere a dimensão cultural que molda o território.

Por fim, dentro da ideia de paisagem, ainda, ao passo em que se considera a paisagem urbana, são analisadas as variáveis do seu sítio natural, como questões geológicas e topográficas, para a devida apropriação humana do espaço. Segundo Costa et al (2009):

A visão da paisagem como um sistema de relações entre o suporte e a cobertura é essencial na determinação das áreas que são apropriadas para a implantação de um sistema urbano, ou seja, o traçado do sistema viário ou as quadras e lotes. Por outro lado, a análise de padrões de quadras e lotes em áreas já implantadas, em áreas de declividade acentuada, contribui para a caracterização de classificação de padrões adequados a tais situações, e nesse termo, o método adquire uma aplicação propositiva como a adoção de diretrizes práticas e eficazes para novos assentamentos.

Nesse sentido, no âmbito da presente pesquisa, a aproximação com o conceito de paisagem torna-se fundamental, ao passo que a metodologia analítica da morfologia urbana considera como a sociedade modula o espaço ao longo do tempo, conforme múltiplos fatores, definindo e justificando a concepção das formas urbanas. Assim, esse entendimento fornece suporte às análises aqui desenvolvidas sobre os processos históricos e as dinâmicas sociais que influenciaram na expansão da avenida Artêmia Pires, consolidando-a como importante espaço urbano do município de Feira de Santana na atualidade.

2.3 ESTUDOS SOBRE EXPANSÃO URBANA

Iniciando a referência à tese “Entre a preguiça e o progresso: (des) caminhos da arquitetura contemporânea em Salvador” (Santos, 2002), enfatiza-se o seu terceiro capítulo, intitulado “Esgarça-se o tecido urbano ou a cidade se moderniza”. Esse capítulo focaliza em explorar as transformações urbanas da cidade de Salvador, entre 1968 e 1989, ao longo do perímetro urbano do antigo Vale do Camurujipe, que culminaram na modernização da cidade e consolidação dela como uma potência econômica em níveis regional e nacional. Sua abordagem traz quesitos importantes quando falamos de análise do tecido urbano.

As transformações urbanas no tecido urbano em questão, tiveram início ao final da década de 60, onde “uma série de ações foi desencadeada pela administração local no sentido de ampliar a malha urbana da cidade, atendendo a interesses políticos e econômicos, de ordem nacional e local” (Santos, 2002, p.162). Os vales, até então, eram destinados para a plantação de frutas e hortaliças, o que nos revela uma paisagem que possuía características rurais ao longo do tecido. Entretanto, desde a década de 30, começaram as ocupações humanas no local através da construção de moradias irregulares e precárias de imigrantes, originários do interior do Estado, que vinham para a capital em busca de melhores condições de vida.

Essa conformação urbana começou a mudar quando ocorreu a semana de urbanismo, ainda na década de 30, onde se discutiu sobre mecanismos para modernizar a cidade de Salvador a partir de ideais sanitaristas, pois, conforme esse pensamento, os principais problemas da cidade resultavam da ausência de saneamento básico, das condições insalubres das habitações e do traçado viário estreito e sinuoso (Santos, 2002, p.163). As ideias ali debatidas fizeram gerar o EPUCS – Escritório do Plano de Urbanismo da Cidade de Salvador – criado em 1942 pelo engenheiro Mario Leal Ferreira. A partir do EPUCS foi demarcado um zoneamento da cidade e planejou-se o desenvolvimento das avenidas de vale, que se articulariam com as vias de altiplanos. Ao determinar os usos permitidos em cada área da cidade, definiu-se que ao longo das avenidas de vale haveria permissão apenas para edificações de interesse social.

nas proximidades, ou seja, a forma física eficiente para a concepção de um grande polo econômico – e na transformação de Salvador em uma potência econômica estratégica para o Brasil (Santos, 2002).

Assim, o referido estudo se relaciona com a presente pesquisa ao passo em que compreende a transformação da forma urbana como resultado de uma construção histórica de decisões políticas, econômicas e técnicas ao longo do tempo. Além disso, assim como ocorre no antigo Vale do Camurujipe, analisado na tese, a Avenida Artêmia Pires pode ser compreendida como parte de um vetor estratégico de expansão urbana, cuja consolidação está associada a sucessivas transformações no tecido urbano e à redefinição dos usos do solo.

Em ambos os casos, observa-se que a configuração espacial não resulta exclusivamente de demandas espontâneas de crescimento, mas de ações deliberadas do poder público, materializadas por meio de instrumentos legais, planos urbanísticos e investimentos em infraestrutura viária, que orientam e condicionam o desenho urbano. De forma articulada, o mercado imobiliário se apresenta desenvolvendo valorização fundiária através da intensificação da produção imobiliária, evidenciando como o desenho da via e sua inserção na malha urbana funcionam como catalisadores de investimentos privados.

Ademais, reforça-se a ideia de que o desenho urbano também funciona como um instrumento de poder, criando centralidades, redefinindo fluxos e reconfigurando dinâmicas socioespaciais. A transformação do Vale do Camurujipe em um novo eixo de modernização urbana assemelha-se com o papel assumido pela Avenida Artêmia Pires enquanto eixo estruturador da expansão urbana de Feira de Santana, articulando novas áreas ao tecido consolidado da cidade.

2.4 PRINCIPAIS NOMES DA MORFOLOGIA URBANA E SEUS RESPECTIVOS MÉTODOS

A morfologia urbana tem como um dos seus principais aspectos investigativos a análise do solo edificado – assim como o não edificado – a partir de edificações, parcelamento e espaços livres (Costa e Netto, 2015, p.31). Conforme a visão de Costa e Netto (2015), a partir da aplicação dos métodos da morfologia urbana é possível “dissecar as camadas da forma urbana e os diversos aspectos estruturantes das ações da sociedade ao longo do tempo, para se

estabelecer um determinado produto, a forma urbana e o seu dinamismo” (Costa e Netto, 2015, p.32). A seguir serão apresentados alguns dos maiores estudiosos dessa temática, sendo eles os precursores das Escolas de Morfologia Urbana Inglesa e Italiana, com os seus respectivos métodos de investigação. Ademais, será destacada a figura do ISUF como importante difusor das pesquisas contemporâneas nesse campo de estudo.

A escola inglesa de morfologia urbana é considerada um dos maiores movimentos de estudo sobre morfologia urbana. Seu surgimento se deu com a figura do geógrafo alemão Michael Robert Gunter Conzen, estudioso que começou a exercer sua influência, principalmente, a partir da publicação da sua dissertação, em 1932, em que analisava o plano e o tecido edificado de doze cidades próximas à Berlim (Oliveira e Monteiro, 2014). Entretanto, seu método empírico só foi desenvolvido a partir de 1950, quando imigrou para a Inglaterra durante a Segunda Guerra Mundial.

Ressalta-se que, após 1880, a Geografia se estabeleceu na Alemanha como disciplina específica, compondo a primeira geração de geógrafos preocupados com assuntos relacionados à criação de espaços urbanos, surgindo, aos poucos a geografia humana. Alguns anos à frente, em 1894, dois artigos publicados por Johannes Fritz, historiador, tornam-se reconhecidos como “os princípios morfológicos incipientes na Geografia humana” (Costa e Netto, 2015, p.42). Esses artigos compunham um estudo comparativo sobre a forma urbana entre mais de 300 cidades alemãs. A respeito deles, Costa e Netto (2015) descrevem da seguinte maneira:

Esses artigos são considerados o ponto inicial dos trabalhos que iriam se tornar a tônica investigativa daquela escola, denominada posteriormente como Escola de Geografia Humana. Nesta são introduzidas noções de paisagem e se consolidam como o marco referencial no ensino e práticas geográficas daquele país, tendo como principal expoente o professor Otto Schluter. [...] O momento no qual Schluter desenvolve o seu trabalho pode ser reconhecido como o nascimento de uma linha de investigação geográfica, a Geografia Urbana, no campo da Geografia Humana. (Costa e Netto, 2015, p.42)

Após Schluter, outros geógrafos surgiram, como Hassinger, elaborando estudos sobre uso e ocupação do solo e tipologias edilícias, já em meados da Primeira Guerra Mundial. No entanto, muitos dos trabalhos produzidos no período entreguerras acabaram sendo perdidos com a destruição do acervo acadêmico das universidades da Alemanha ao longo da Segunda Guerra, somando-se à fuga de muitos pesquisadores. “Parte desse acervo foi utilizado por pesquisadores de outros países, que divulgaram as pesquisas sem a devida referência aos estudiosos que as desenvolveram anteriormente” (Costa e Netto, 2015, p.46).

Assim, evidencia-se a relevância de M.R.G. Conzen na propagação dos conhecimentos desenvolvidos na Escola de Geografia Humana alemã, a partir de sua imigração para a Inglaterra. Não obstante, as raízes dessa tradição teórica são, por vezes, pouco reconhecidas, entretanto, continuam imprescindíveis como base conceitual para os estudos referentes à Escola Inglesa de morfologia Urbana (Costa e Netto, 2015, p.46).

A abordagem desenvolvida por Conzen focaliza na evolução urbana, observando transformações e permanências (Netto, Costa e Lima, 2014). Conforme esse pensamento, o funcionamento urbano é interpretado por meio da metáfora do palimpsesto, segundo a qual os elementos urbanos resultam do acúmulo de camadas que se agrupam e se sobrepõem no mesmo sítio natural. Desse modo, apesar da substituição sucessiva de formas urbanas ao decorrer da história, elas não desaparecem por completo, permanecendo sob a forma de vestígios inscritos na estrutura espacial urbana.

O método consiste na análise articulada de três categorias: plano urbano, tecido urbano e padrão de uso e ocupação do solo. A interação entre essas categorias viabiliza a definição da paisagem urbana, onde o plano urbano configura-se como a estrutura morfológica que contém tanto o tecido urbano quanto o padrão de uso e ocupação do solo (Netto, Costa e Lima, 2014). O plano urbano refere-se à maneira como o espaço urbano é organizado a partir da relação entre a ação humana e as condições naturais existentes no sítio, tais como relevo, hidrografia e topografia, refletindo no sistema viário e no parcelamento do solo (Netto, Costa e Lima, 2014, p.31).

A categoria “tecido urbano”, por sua vez, diz respeito aos perímetros urbanos que possuem características semelhantes, considerando aspectos como a forma, a dimensão dos lotes e as maneiras de implantação das edificações no terreno. Ele se encontra intrinsecamente associado ao padrão de uso e ocupação do solo, que se refere à forma de utilização ou função atribuída tanto do solo quanto dos edifícios, abrangendo, por exemplo, usos residenciais, comerciais, institucionais ou mistos. O uso, nesse sentido, implica na forma das edificações, produzindo indícios materiais de determinado período, pois, como já foi abordado, revela aspectos culturais das sociedades que as constituiu (Netto, Costa e Lima, 2014, p.31).

O método conzeniano também se organiza a partir de períodos morfológicos, que são fruto de diferentes períodos históricos e períodos evolutivos, analisando o espaço urbano a partir de fases distintas do seu desenvolvimento. Os períodos históricos são definidos por marcos temporais específicos, enquanto os períodos evolutivos são convencionados com base em indícios materiais que subsidiam as investigações, como mapas, fotografias, e demais documentos históricos. A aplicação desse procedimento metodológico resulta no entendimento

sobre a formação e transformação da paisagem urbana ao longo do tempo (Netto, Costa e Lima, 2014, p.31-32).

A fim de exemplificar a aplicação da sua metodologia e, assim, favorecer a sua compreensão, mostra-se pertinente apresentar um importante estudo morfológico desenvolvido por Michael Conzen. Trata-se de uma monografia, que alcançou dimensão de livro, onde é utilizado como objeto de estudo a cidade medieval de Alnwick, localizada na fronteira entre a Inglaterra e a Escócia. A escolha desse local para a realização da análise morfológica foi fundamentada pela existência de um expressivo acervo cartográfico, composto por mapas de distintos períodos históricos e de variadas escalas, circunstância que possibilitou uma análise detalhada da evolução urbana e viabilizou a realização do trabalho de campo com a metodologia proposta pelo autor.

A investigação foi estruturada em três partes, cada uma correspondente a uma das etapas do método conzeniano: primeiramente o plano urbano, em seguida o tecido urbano, e, por último, o padrão de uso e ocupação do solo. Para iniciar sua análise, o autor começa referenciando o local a partir da sua descrição, enfatizando, de forma primária, o padrão tipológico das edificações semelhantes, como o contraste entre a parte histórica e a parte mais periférica da cidade (Costa e Netto, 2015, p.53). Esse contraste pode ser identificado na Figura 5, com os castelos medievais e, sob outro ângulo, na Figura 6, com as edificações do período industrial.

Figura 5: O Castelo e parte da Cidade Velha vista de Noroeste



Fonte: Conzen, 1969

Figura 6: A Cidade Velha vista de sudoeste



Fonte: Conzen, 1969

A partir dessa leitura inicial, Conzen infere que a forma urbana se constitui como um processo de transformação progressiva ao longo do tempo. Assim, ele conclui refletindo que “quando um período supriu o auge das suas necessidades nos padrões de uso do solo, ruas, lotes

e edificações, outro o sobrepõe” (Costa e Netto, 2015, p.53). Nesse sentido, tanto as edificações quanto a organização funcional da cidade, e a sua paisagem urbana, configuram-se como registros materiais do desenvolvimento e das sucessivas transformações culturais da cidade durante sua trajetória histórica.

Ademais, ele também identificou a existência de outros períodos morfológicos menos evidentes, visto que não exibem variações significativas, sendo possível identificá-los apenas através da análise dos planos urbanos e das vias. A esse respeito, explica Costa e Netto (2015, p.53):

Para isso, utiliza-se, então, o processo evolutivo para traçar nas formas existentes os elementos que as originaram e evoluíram interpretando-as. O meio de interpretação se dá pela indicação dos processos que geraram desenvolvimento econômico e social e as transformações subsequentes que geraram formas materiais. Esses processos temporais são denominados períodos morfológicos porque deixam resíduos identificáveis na paisagem urbana.

A partir desse procedimento analítico, Conzen identifica em Alnwick cinco períodos morfológicos. Para conceituar o primeiro período, ele descreve o processo de formação inicial da cidade, a partir do cruzamento de rotas viárias no sítio, recorrendo à apresentação de mapas geológicos e cartografias do território. Ao apresentar cada período morfológico analisado, são igualmente incorporadas as questões econômicas e sociais que definem cada período.

Para o primeiro período morfológico, por exemplo, denominado como período medieval de Alnwick, ele identifica 10 regiões distintas na cidade. Para cada uma dessas partes, que posteriormente são classificadas como unidades de planejamento, ele indica o fator econômico que dá origem ao desenvolvimento àquele elemento distinto. Em seguida, descreve as características do plano urbano e ilustra, com detalhes, o sistema viário e o parcelamento das quadras em lotes. Já nessa fase, ele começa a identificar e definir os lotes burgueses, que serão objetos de análises em outros textos. Pela tabulação dos dados, formam tabelas sobre as suas principais características, como a dimensão da testada e algumas relações entre a testada e o comprimento dos lotes burgueses, que são distribuídos de acordo com as ruas daquela região morfológica, em análise. Esse tipo de procedimento se repete para cada um dos períodos identificados, nos quais são apresentadas as transformações físicas, tais como novas ruas e as respectivas causas econômicas. (Costa e Netto, 2015, p.54).

Assim, o estudo elaborado sobre Alnwick possibilitou a introdução de muitos conceitos e métodos que marcaram a escola de morfologia inglesa e foram, posteriormente, replicados em outros trabalhos, tanto pelo próprio autor quanto por outros estudiosos. A partir do seu método, a forma urbana passa a ser explicada pela história da cidade, de maneira detalhada e técnica.

Outro nome de destaque quando se fala em morfologia urbana é o arquiteto Saverio Muratori, precursor da escola italiana de morfologia urbana. Ganhou maior notoriedade de forma póstuma, a partir da iniciativa de um dos seus colaboradores que se dispôs a organizar e divulgar as suas pesquisas. A partir desse esforço inicial, outros pesquisadores acabaram também divulgando as pesquisas muratorianas em diversos cursos de arquitetura da Itália, onde em uma dessas, a Escola de Arquitetura de Florença, surge uma sociedade empenhada em divulgar o trabalho de Muratori e da Escola de Morfologia Italiana (Costa e Netto, 2015, p.35).

Segundo Costa e Netto (2015, p.33), Saverio Muratori compreendia a cidade como um organismo dinâmico, que resultava de um processo associado entre arquitetura, tipologia, morfologia e historicidade, onde essas dimensões se articulavam por meio de um contínuo processo de aprendizado a partir da edificação, que se entende como o núcleo primordial da conformação da paisagem urbana. O entendimento compartilhado nessa escola era de que as edificações seriam extensões das espécies humanas e que, para os seres humanos, elas seriam uma parte essencial da vida. Assim, “o edifício faz parte do nosso ser biológico, é um organismo considerado como uma estrutura celular e passível de possuir os padrões de mutação, ao longo do tempo” (Costa e Netto, 2015, p.34).

Essa vertente teórica elabora o estudo da forma urbana como um modelo projetual para uma cidade, concentrando-se na análise de como as cidades deveriam ser traçadas, baseando-se nos elementos vernaculares históricos das cidades italianas e as relações que esses estabelecem com o espaço urbano (Costa e Netto, 2015, p.35).

No contexto contemporâneo, um dos maiores fóruns internacionais dedicados à morfologia urbana é o ISUF, Seminário Internacional Sobre Forma Urbana, que ocorre anualmente reunindo pesquisadores e grupos de pesquisa voltados ao estudo da forma da cidade. Assim, o seminário aborda tanto a teoria da forma urbana quanto estudos específicos sobre diferentes tipos de assentamentos, abrangendo escalas que vão de bairros e vilas históricas até megacidades do século XXI (ISUF, 2025). Seus participantes envolvem pesquisadores de diversas áreas do conhecimento, como arquitetura, geografia, sociologia, planejamento urbano e história (Costa e Netto, 2015, p.37).

O primeiro encontro aconteceu em 1994 na cidade de Lousane, na Suíça. Nas primeiras reuniões as abordagens eram concentradas nas vertentes inglesa e italiana. Atualmente, suas reuniões ocorrem a cada dois anos na Europa e, nos outros anos, em países não europeus, como Brasil, China, Canadá e Austrália, atraindo membros de todo o planeta para aumentar as pesquisas sobre o tema (Costa e Netto, 2015, p.37).

Os referidos estudos sobre morfologia urbana contribuem no desenvolvimento da pesquisa ao passo que oferecem bases teórico-metodológicas para análise e compreensão do processo de expansão da avenida Artêmia Pires, a partir da investigação da evolução das formas urbanas ao longo do tempo. Ao focalizar elementos como o traçado viário, o parcelamento do solo, a conformação dos lotes, os tipos edificados e os tecidos urbanos, a abordagem morfológica permite identificar permanências, rupturas e sobreposições que estruturam a paisagem atual da área de estudo. Nesse sentido, tais estudos não se restringem a referenciais conceituais abstratos, mas se consolidam como importantes ferramentas analíticas para a leitura crítica da produção do espaço urbano.

3 CAPÍTULO II – AVENIDA ARTÊMIA PIRES: HISTÓRIA, EXPANSÃO E CARACTERIZAÇÃO

Este capítulo tem como objetivo abordar sobre o processo histórico de transformação urbana referente ao eixo da avenida Artêmia Pires, inserido também no contexto de expansão urbana do município de Feira de Santana. Fundamenta-se no entendimento de que a configuração da avenida não é resultado de um crescimento espontâneo, mas advém de um conjunto de dinâmicas históricas, econômicas e territoriais que moldaram a sua forma.

Nesse sentido, inicialmente será contextualizado sobre como se deu o movimento de expansão urbana do município, desde as primeiras concentrações populacionais até sua firmação como importante centro urbano e econômico no âmbito estadual. Isso permitirá a compreensão sobre os principais vetores de crescimento da cidade, situando a avenida em um processo de expansão mais amplo.

Para melhor compreensão a respeito do padrão de ocupação exibido na avenida Artêmia Pires, será introduzido o entendimento a respeito do espraiamento urbano, um modelo de ocupação horizontal dispersa que vem caracterizando o processo de expansão urbana da avenida, permitindo a análise sobre os impactos espaciais, sociais e formais que serão vistos no Capítulo IV.

Em seguida, o desenvolvimento processual da avenida será delineado a partir da divisão em períodos morfológicos, procedimento que advém da morfologia urbana conzeniana. Em cada período serão considerados os aspectos históricos, políticos e econômicos, por exemplo, que influenciaram nas diferentes lógicas de ocupação em cada momento da história, culminando na consolidação da forma urbana atual da avenida.

As discussões aqui desenvolvidas servirão de subsídios para a análise sobre a produção desse espaço urbano elabora no capítulo seguinte, onde também será aplicada a metodologia da morfologia urbana, a partir da análise tripartite do momento atual da avenida, como instrumento de análise do referido tecido urbano.

3.1 EXPANSÃO URBANA DE FEIRA DE SANTANA

O desenvolvimento do traçado urbano do município de Feira de Santana estabeleceu sua gênese em decorrência dos fatores geográficos e biológicos vernaculares do território: seu posicionamento no trajeto entre sertão e litoral; e a presença de olhos d'água em abundância, permitindo que os transeuntes parassem e se reabastecessem no local (Uliana, 2020). Tais características favoreceram o surgimento do comércio na área a partir das feiras livres. Evolutivamente, a “feira” tornou-se uma cidade, sendo desenvolvida, principalmente, em torno do núcleo de comércio local, o que hoje pode ser delimitado pelo bairro Centro e seus circunvizinhos. Entre 1940 e 1960 a cidade ganhou destaque em nível estadual devido ao seu entroncamento rodoviário com importantes BR's (324, 116 e 101) que se conectaram a partir da construção do anel rodoviário, a Avenida Eduardo Fróes da Mota, tornando o município o principal distribuidor de mercadorias da região (Britto, Santos e Freitas, 2021, P. 263).

A conformação urbana mais tradicional da cidade encontra-se, em sua expressiva maioria, circunscrita aos limites desse anel viário, e em suas áreas adjacentes. Tal processo de formação foi marcado pela consolidação de bairros predominantemente residenciais, originados, em grande parte, a partir da implantação de conjuntos habitacionais destinados às classes média e baixa. Muitos desses conjuntos foram desenvolvidos no âmbito de programas de habitação do governo estadual, como aqueles vinculados à Habitação e Urbanização da Bahia, popularmente conhecido como URBIS, criada em 1965, via Sistema Financeiro de Habitação (Mendonça, 2008, P.62).

Esses conjuntos apresentaram desenho urbano organizado por uma malha viária hierarquizada, com vias largas, médias e estreitas, articuladas à presença de espaços coletivos de convivência, como praças e áreas comunitárias. Caracterizavam-se, ainda, pela predominância do uso residencial, marcado por habitações de um a dois pavimentos, configuração que, gradativamente, favoreceu o surgimento de pequenos estabelecimentos comerciais vinculados às iniciativas dos próprios moradores.

Ademais, tais conjuntos dispunham de infraestrutura urbana relativamente consolidada, capaz de atender, de maneira regular, às demandas cotidianas da população, abrangendo equipamentos de saúde, instituições de ensino e creches, transporte público, pavimentação viária, serviços de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, telecomunicações, entre outros. Essa conformação socioespacial consolidou-se, durante décadas, como elemento identitário da forma urbana da cidade.

Nesse contexto, destaca-se que as principais avenidas do município, historicamente, também se consolidaram dentro dos limites do anel viário, com destaque para as avenidas Getúlio Vargas, Maria Quitéria, Presidente Dutra e João Durval. Além da centralidade exercida por esses eixos, tais avenidas compartilham características estruturais semelhantes: quatro pistas de rolamento, sendo duas em cada sentido, canteiro central e calçadas padronizadas ao longo do eixo.

Entretanto, em decorrência das transformações do espaço urbano da cidade, especialmente entre os anos 1990 a 2010, a mancha urbana de Feira de Santana se expandiu para além dos limites do anel delimitador, possibilitando a inauguração de novos eixos viários, como as avenidas Francisco Fraga Maia, Rubens Francisco Dias, Ayrton Senna, Noide Cerqueira e Artêmia Pires. Em geral, essas avenidas preservaram as características estruturais observadas nos eixos mais antigos.

Contudo, contrariando a lógica formal predominante, a Avenida Artêmia Pires, desde a sua implantação, exibiu-se com características singulares, destoando do padrão urbanístico identificado nas demais avenidas do município. Diante disso, o presente estudo propõe-se a compreender e analisar a conformação urbana específica desenvolvida ao longo desse eixo viário, buscando apreender os processos e dinâmicas responsáveis por sua particular configuração espacial.

3.2 AVENIDA ARTÊMIA PIRES DE FREITAS

A avenida Artêmia Pires de Freitas, comumente conhecida como apenas Artêmia Pires, é uma avenida arterial radial, conforme a Lei Complementar nº118 de 2018, que se localiza entre os eixos leste e nordeste do município de Feira de Santana. Seu perímetro inicia a partir da avenida Eduardo Fróes da Mota, popularmente conhecida como anel de contorno, e finaliza nas proximidades do Condomínio Damha. Possuindo uma extensão de aproximadamente 7 quilômetros, representa uma importante avenida de um dos bairros que mais cresce na cidade, o bairro Sim, tanto em extensão quanto em demografia.

A avenida ainda possui um prolongamento denominado “avenida Artêmia Pires 2” que vai até o bairro Jardim Brasil, encontrando-se com a avenida Antônio Ribeiro Marques, conforme ilustra a Figura 6, totalizando 7,2km de extensão à avenida. Destaca-se que a pesquisa compreenderá apenas o perímetro oficial da via, ou seja, partindo do anel de contorno, até o entroncamento com o condomínio Damha.

3.2.1 Espraçamento urbano

A expansão urbana ao longo desse eixo faz parte de um movimento de espraçamento urbano que tem caracterizado a cidade de Feira de Santana nas últimas décadas. Esse fenômeno se caracteriza pela ampliação da mancha urbana, gerando uma desconcentração espacial. Em Feira de Santana é possível observar esse crescimento também nos eixos norte e noroeste, de forma mais significativa, onde o perímetro da sede do município tem se confundido com o de seus distritos.

Conforme observam Oliveira e Santos (2025):

Em Feira de Santana, observa-se uma atuação do poder público fortemente influenciada pelo setor imobiliário, o que tem resultado no aumento de condomínios residenciais em locais anteriormente classificados como rurais. Um exemplo evidente é o bairro Registro, cuja transformação reflete a parceria entre a especulação imobiliária e o poder público local para viabilizar a expansão urbana em áreas mais periféricas e distantes do centro da cidade.

O processo resulta na hipervalorização de terras adquiridas por preços baixos e distantes da área urbana, mas que, após receberem melhorias de infraestrutura com o apoio do poder público, se tornam áreas valorizadas. (Oliveira e Santos, 2025, p. 7)

Esse modelo de expansão ganhou evidência no contexto de Feira de Santana a partir da promulgação da Lei Municipal nº075/2013, como mencionado anteriormente, onde foi estabelecida a criação de seis novos bairros em áreas antes inseridas na zona rural do município, tendo a expansão justificada pelo crescimento da demanda por espaços urbanos (Oliveira e Santos, 2025, p. 7).

Dessa forma, a expansão urbana tem sido moldada a partir de um espraçamento territorial, o que, muitas vezes, pode simbolizar um relevante problema urbano, pois os moradores das regiões periféricas, independentemente da classe econômica, sofrem como consequência o despendimento de uma maior fração de tempo nos seus deslocamentos diários, além de haver uma tendência maior a ficarem cada vez mais excluídos do acesso à infraestrutura urbana que se concentra nos centros urbanos (Nadalin e Iglioni, 2010).

Assim, ressalta-se que a dilatação no tempo e no percurso de deslocamentos individuais em um município tende a levar ao aumento da emissão de combustíveis poluentes na atmosfera, aumento dos congestionamentos e aumento dos índices de acidentes de trânsito. Tendo isso em vista, pode se compreender que o espraçamento espacial vai de contra ao desenvolvimento sustentável das cidades, quesito normativamente assegurado tanto no Estatuto das Cidades, lei

nº10.257/2001 quanto no Plano Diretor municipal vigente de Feira de Santana - lei nº 117 de 2018. Conforme a letra da lei:

CAPÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E ORIENTADORES

Art. 11. Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Município de Feira de Santana são:

- I - o respeito e o pleno desenvolvimento à função social da cidade;
- II - o respeito à função social da propriedade imobiliária, urbana e rural;
- III - o direito à cidade sustentável;**
- IV - a equidade e inclusão social e territorial;**
- V - o direito à informação;
- VI - a gestão democrática e participativa da cidade;
- VII - a abrangência das áreas urbana e rural do município.
- VIII - a sustentabilidade social, ambiental e econômica.”

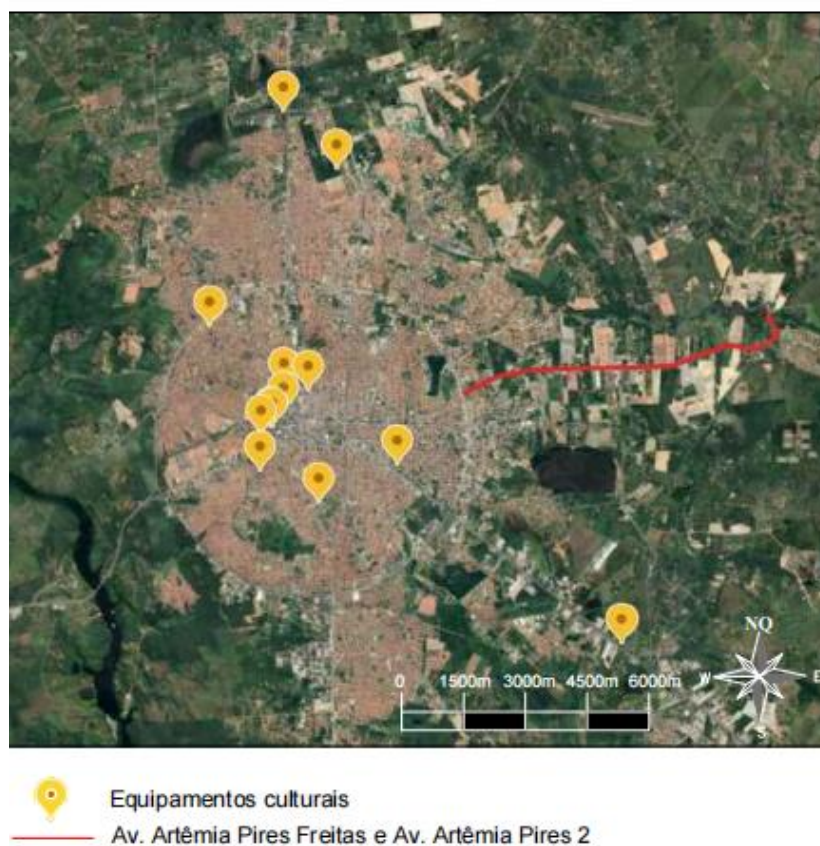
(Feira de Santana, 2018, p.03-04, grifo nosso)

A partir desse aspecto, compreende-se a análise de Maricato (2015, p.40) sobre o panorama atual da urbanização brasileira, onde o que mais se tem visto são “planos sem obras e obras sem planos, seguindo interesses de articulações de capitais, proprietários de imóveis e o financiamento de campanhas eleitorais”.

Além do mais, o espraiamento urbano também corrobora para a subutilização das áreas centrais da cidade, áreas essas que, em geral, são mais bem dotadas de infraestruturas, parques, equipamentos culturais e diversidade de usos, por exemplo (Nadalin e Iglioni, 2010). A Figura 7 abaixo identifica a localização dos equipamentos culturais da cidade, como museus, galerias, bibliotecas e observatórios, os quais, mesmo não representando uma quantidade significativamente proporcional à população municipal, estão concentrados, em sua maioria, nas proximidades do centro urbano da cidade e destaca na cor vermelha a localização da avenida Artêmia Pires:

Figura 7: Mapa de equipamentos culturais de Feira de Santana em 2025

Equipamentos culturais em Feira de Santana



Fonte: Google Earth – adaptado pela autora, 2025

Diante desse contexto, há o aumento da receita municipal despendida para levar a infraestrutura necessária a todo o perímetro urbano, que se estende cada vez mais, como pavimentação, transporte público e drenagem, inflacionando as despesas municipais, o que inviabiliza a manutenção e a qualidade desses serviços.

Além disso, esse modelo de expansão também tem acarretado prejuízos a importantes cursos d'água da região, como é o caso da “lagoa do berreca”, pertencente à bacia do Pojuca, localizada ao final da avenida, conforme a Figura 8:

Figura 8: Localização da Lagoa do Berreca
LOCALIZAÇÃO LAGOA DO BERRECA



Fonte: Google Maps – adaptado pela autora, 2025

A paisagem atual desse curso hídrico demonstra como a expansão imobiliária na região tem gerado fortes impactos na natureza. Segundo matéria do jornal Correio, do ano de 2017, houve a concessão de terrenos nas proximidades da lagoa a uma construtora local para a construção de um bairro condominial, denominado Jardim Brasil. Em troca, a construtora se comprometeu a revitalizar a lagoa e suas proximidades, criando um ambiente de contato com a natureza e prática de atividades físicas (Borges, 2017).

Já em 2023, o jornal Acorda Cidade revela um cenário diferente do que foi prometido, com o bairro já consolidado, mas a lagoa sendo exibida com redução significativa do seu volume hídrico e extrema poluição no local, sendo alvo de diversas denúncias dos moradores e ongs da região. Segundo o presidente da ONG Feira Viva, a lagoa teria secado devido a uma obra de uma construtora nas imediações e ao processo de assoreamento gerado pelos esgotos despejados no local, além da constante poluição (Nunes, 2023). Ele ainda afirma que a lagoa já foi um ponto de encontro muito importante dos cidadãos feirenses, sendo considerada uma “praia” de Feira de Santana.

Figura 9: Lagoa do Berreca na extensão da Av. Artêmia Pires



Fonte: Acorda Cidade, 2025

3.2.2 Períodos Morfológicos

A fim de contextualizar a avenida no cenário de expansão de Feira de Santana, a partir da metodologia conzeniana, inicialmente serão apresentados os períodos morfológicos de maior relevância à história da via, divididos conforme as transformações urbanas de cada período.

Segundo Costa e Netto (2015, p.69), o estudo morfogenico, utilizado nas análises de morfologia urbana, faz referência aos processos morfológicos da paisagem urbana ao decorrer da história, gerados pelos movimentos de transformação e permanência que se deram a partir das necessidades ambientais e evolutivas das sociedades urbanas ao longo do tempo. Para a definição dos períodos morfológicos são considerados diversos aspectos relevantes da cultura de uma sociedade, tais como economia, planejamento urbano, arquitetura, articulações políticas, entre outros.

M.G.R Conzen acreditava que as formas urbanas evidenciam características específicas de cada período histórico, expressando as particularidades culturais de cada um deles (Costa e Netto, 2015, p.69). Ele ainda dividia o estudo dos períodos morfológicos em períodos históricos e períodos evolutivos, ressaltando a diferença conceitual entre eles:

O autor chama a atenção para a necessidade da distinção entre os conceitos de períodos históricos e de períodos evolutivos. Nos períodos históricos ocorrem eventos e fatos específicos, demarcados por características ideológicas próprias, como reinados, impérios, períodos republicanos etc.

Nos períodos evolutivos a definição de datas é mais flexível, porque se baseia nas características econômicas, sociais, políticas e culturais que levam às inovações e às evoluções refletidas na estrutura urbana e que condicionam um período de ascensão e de declínio de determinada característica urbana. Percebe-se, portanto, que a inovação e a evolução são os elementos que caracterizamos os períodos evolutivos. (Costa e Netto, 2015, p. 69)

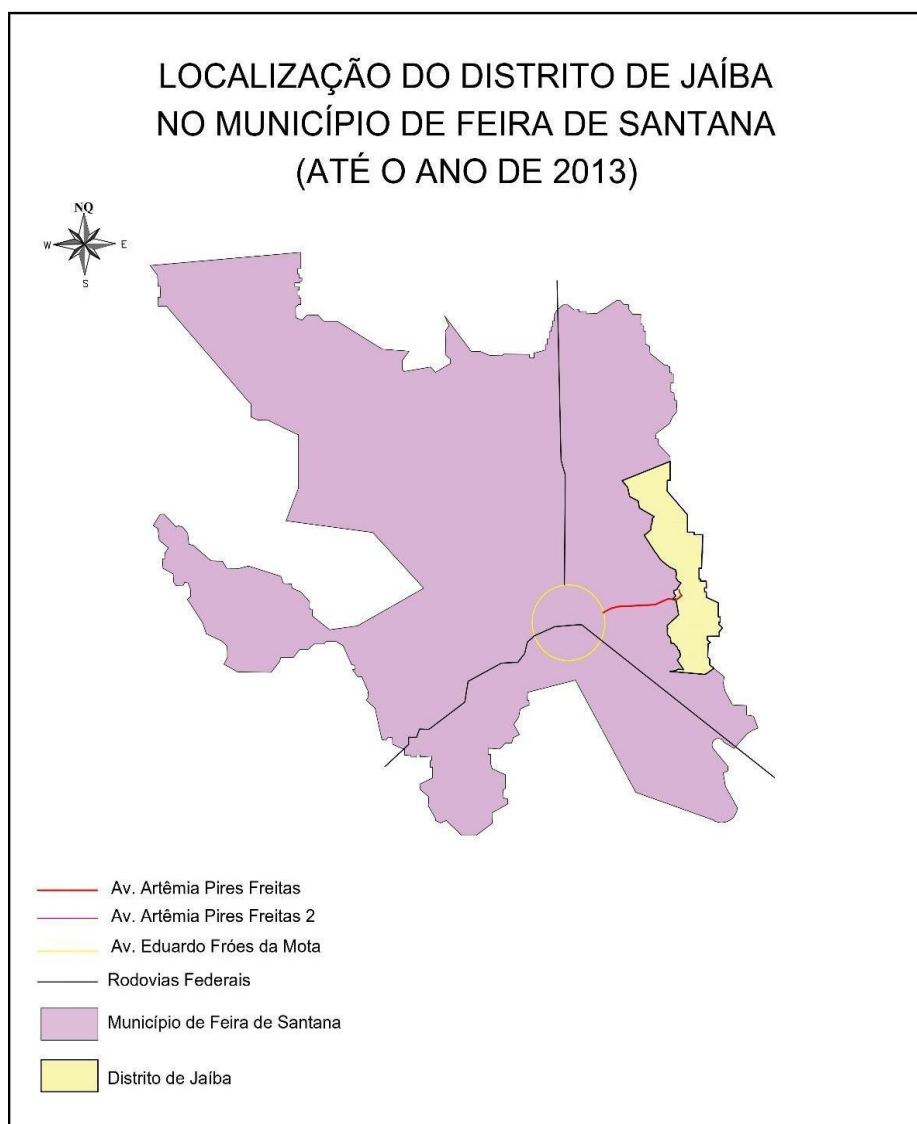
A partir desses conceitos, a divisão dos períodos morfológicos nesta pesquisa irá se utilizar da identificação de períodos evolutivos, baseando-se no contexto cultural de cada momento da avenida.

Assim, a partir de uma análise histórica da avenida, foram identificados três importantes períodos morfológico-evolutivos. O primeiro compreende sua era propriamente rural, sendo transformada a partir de primeiras ocupações urbanas no início da via. O segundo parte de uma urbanização lenta até a explosão imobiliária que gerou a implantação de diversos condomínios residenciais e loteamentos urbanos, entre os anos de 2010 a 2015. Por último, o terceiro período começa com esse “boom imobiliário” e termina no ano de 2025 com a consolidação da região como uma das áreas mais valorizadas da cidade, atraindo também empreendimentos do ramo de comércio e serviços.

a) Primeiro período morfológico

Inicialmente, o eixo da Av. Artêmia Pires era denominado “Estrada de Jaíba” (Feira de Santana, 2024), integrando o território do distrito de Jaíba. Cumpre salientar que, até a promulgação da Lei Complementar nº 075, de junho de 2013, parte da atual avenida permanecia vinculada àquela circunscrição distrital, conforme a Figura 10, inserida, mais especificamente, no então subdistrito Registro, que hoje se configura como um bairro da sede municipal (Oliveira e Santos, 2025).

Figura 10: Localização do distrito de Jaíba no município de Feira de Santana



Fonte: SEIGEO e LEG-UEFS, adaptado pela autora, 2025

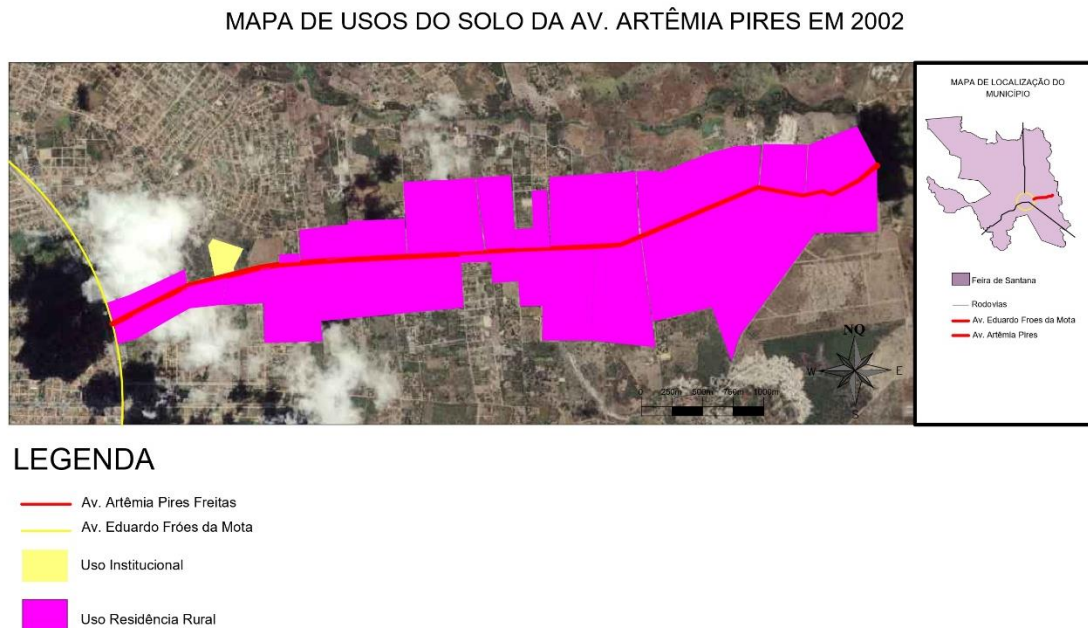
Conforme Barreto (2007), as primeiras ocupações no local tiveram início em meados de 1950, quando o local se destacava por servir como rota para o deslocamento de tropas e boiadas. Nesse sentido, o autor Zadir Marques Porto descreve a paisagem da época como “uma via estreita, entre sítios com muitas árvores frutíferas e pequenos animais” (Feira de Santana, 2024).

Figura 11: Antiga fazenda localizada na Av. Artêmia Pires no Século XX



Fonte: Acervo de Mario Pires – Facebook (sem data identificada)

A partir do recurso de “imagens históricas” do Google Earth é possível visualizar que as características da ruralidade se apresentaram, predominantemente, até início dos anos 2000. Assim, com a análise por meio dessa ferramenta, observa-se um parcelamento caracterizado por chácaras loteadas em terrenos de médio a grande porte, além de ausência de pavimentação tanto nessa via quanto nas demais que contemplam o perímetro. A Figura 12 representa um mapa de usos do solo do ano de 2002 da avenida Artêmia Pires, onde as ocupações por residências rurais estão marcadas na cor magenta:

Figura 12: Mapa de usos do solo da Av. Artêmia Pires em 2002

Fonte: Google Earth – adaptado pela autora, 2025

Nesse sentido, é possível compreender que ainda no início dos anos 2000, o perímetro da avenida formava um cenário majoritariamente composto por características rurais, iniciando uma urbanização nas proximidades do anel de contorno a partir da instalação da faculdade FTC (Faculdade de Tecnologia e Ciências) no ano de 1999 (Unifc, 2025). A partir da observação da Figura 13 é possível identificar a manutenção da paisagem com características rurais ainda no ano de 2011, no trecho que hoje abrange as proximidades do condomínio “Harmony”, onde apresentava vegetação espontânea, lotes vazios e ausência de edificações consolidadas.

Em contrapartida, no ano de 2024, nesse mesmo local a paisagem surge significativamente modificada, a partir da presença de condomínios fechados e estabelecimentos comerciais de médio a alto padrão, evidenciando a intensificação do uso do solo e a consolidação da avenida como vetor de expansão urbana, conforme a Figura 14.

Figura 13: Paisagem da avenida nas proximidades do Condomínio Harmony em 2011



Fonte: Google Maps, 2011

Figura 14: Paisagem da avenida nas proximidades do Condomínio Harmony em 2024

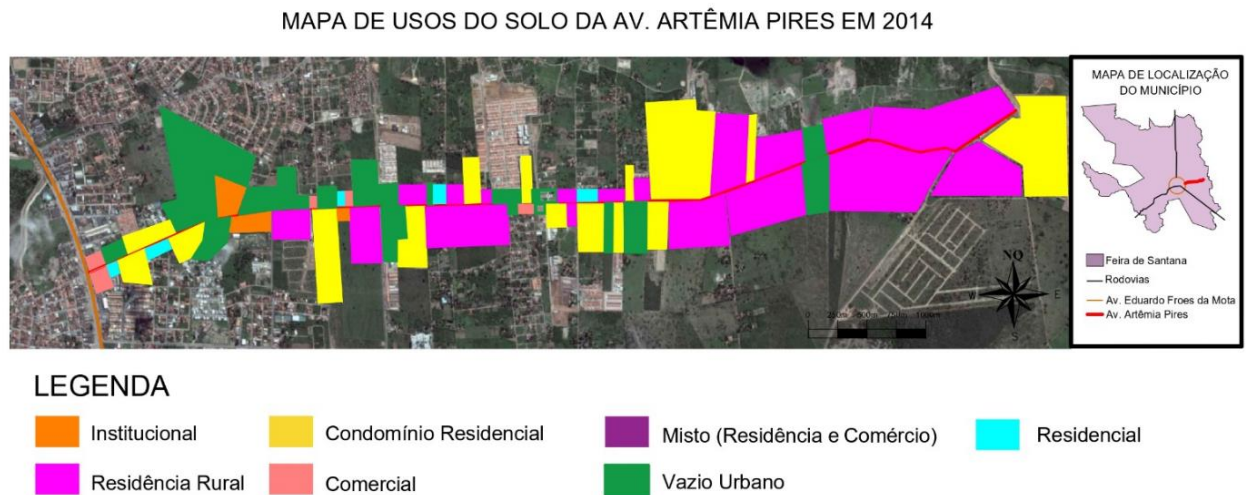


Fonte: Acervo da autora, 2025

b) Segundo período morfológico

O segundo período morfológico, que inicia após as primeiras ocupações da via, compreendendo em média os anos de 2010 a 2015, exibe como rapidamente a via foi sendo ocupada pelos condomínios residenciais, formando um cenário dual de condomínios residenciais e chácaras particulares, sem a presença de comércio ou outros tipos de uso e sem a formação de uma infraestrutura de qualidade. A Figura 15 exibe um mapa de uso e ocupação do solo no ano de 2014:

Figura 15: Mapa de Usos do Solo da Av. Artêmia Pires em 2014



Fonte: Google Earth, adaptado pela autora, 2014

A partir do mapa acima é possível compreender essa conformação paisagística fortemente marcada pela coexistência entre usos urbanos e rurais, ainda com uma forte predominância de residências rurais, o que reforça o caráter transitório desse período e indica um modelo de expansão urbana caracterizado pela dispersão. A dispersão urbana é um fenômeno caracterizado pela implantação fragmentada de núcleos urbanizados em áreas majoritariamente rurais, exibindo descontinuidade espacial entre áreas edificadas e não edificadas, o que mantém uma estrutura espacial fragmentada e pouco integrada (Coelho, 2016). Nesse sentido, a Figura 16 exibe a paisagem do trecho no ano de 2011, na qual se observa do lado direito a construção do condomínio residencial Viva Mais Master, pela construtora L. Marquezzo, enquanto os demais vizinhos se mantêm com características de uma ruralidade precária, cercadas por cercas e construções simples.

Figura 16: Trecho nas proximidades do Condomínio Viva Mais Master em 2011



Fonte: Google Maps, 2011

Um importante empreendimento lançado ao longo desse período foi o Village Damha, condomínio de lotes de alto padrão, sob responsabilidade da Damha Urbanizadora, no ano de 2013. A Figura 16 exibe uma matéria do jornal local “Acorda Cidade” em que descreve, inicialmente, o impacto desse empreendimento na urbanização da região, bem como sua associação com o poder público local.

Figura 17: Trecho da matéria do jornal “Acorda Cidade” no dia 22 de julho de 2013

A Damha Urbanizadora, empresa do Grupo Encalço Damha, que no 1º semestre de 2013 lançou dois empreendimentos em Feira de Santana (BA), continua a investir na cidade. Além dos Villages Damha I e II, que totalizam 1.293 lotes e somaram recursos da ordem de R\$ 88 milhões, a empresa atua em conjunto com o Setor Público e a comunidade local para trazer melhorias à região.

No mês de maio, foram iniciadas as obras de construção da Av. Fernando Pinto de Queiroz (antigo Corredor do Mirineu), situada entre as R. Artêmia Pires e Nova Esperança, no Bairro SIM, em Feira de Santana (BA). A via, que trará benefícios à população que vive na região, está sendo construída com os recursos da Damha Urbanizadora, e terá cerca de 1,1 km de extensão.

No futuro, está prevista a construção de uma nova avenida, já aprovada pela Prefeitura, que fará a ligação entre a Av. Noide Cerqueira e a Av. Artêmia Pires (antiga Estrada Velha de Jaíba), próximo à entrada do Village Damha, também com os recursos da empresa. O valor de investimento gira em torno de R\$ 5 milhões. A entrega do empreendimento Damha Village I está prevista para o 1º semestre de 2015.

Para a Damha Urbanizadora, “é extremamente importante poder fazer este tipo de investimento, em parceria com o poder público, pois demonstra não só o comprometimento da empresa com a cidade e com os moradores, mas também a seriedade e transparência que aplica em seus projetos”, destaca José Paranhos, Diretor Superintendente.

Fonte: Acorda Cidade, 2013

Essa associação entre incorporadoras e poder público, em todos os níveis de poder, se revela uma realidade muito comum na produção do espaço urbano brasileiro e altamente

estratégica, pois a abertura de vias, viadutos ou praças, por exemplo, pode ser um fator responsável pelo aumento do valor do solo nas suas proximidades (Maricato, 2015).

Além disso, um destaque importante deve ser dado para a localização dos empreendimentos Village Damha I e II, pois, no período do seu lançamento, essa região ainda fazia parte do distrito de Jaíba, subdistrito de Registro, pertencendo à zona rural do município. Ainda é possível frisar que no site oficial do empreendimento a localização aparece como Jaíba ainda no ano de 2025, conforme a Figura 18:

Figura 18: Site oficial Village Damha



Fonte: Damha, 2025

Como mencionado no tópico anterior, que apresenta o primeiro período morfológico do perímetro, em 20 de junho de 2013 foi publicada a lei complementar nº075/2013, responsável pela criação de seis novos bairros na sede do município em áreas que antes pertenciam aos seus distritos, incluindo o bairro Registro.

Entretanto, conforme destrinchado e evidenciado por Souza (2016), articulações entre o poder público e o mercado imobiliário motivaram a aprovação dessa lei “às pressas”, objetivando viabilizar a construção de condomínios residenciais no local, desconsiderando os impactos que a comunidade rural sofreria a partir dessa transformação. Assim, a partir do documentário “Mantiba: meu lugar no mundo” o autor explica como se deu a 60ª sessão ordinária na câmara municipal, onde ocorreu a aprovação da referida lei:

Chegado o dia da votação, após quarenta minutos de sessão, o líder do governo na época, o vereador Carlito do Peixe (DEM), interrompe a sessão e solicita uma reunião com a bancada governista, na Sala das Comissões, na câmara municipal. A reunião é

concedida e a sessão é suspensa por quinze minutos. Com a reabertura da sessão inicia-se a votação dos projetos encaminhados pelo executivo, dentre esses projetos a Lei Complementar 075/2013. **Em apenas, oito minutos, o projeto teve a urgência aprovada**, foi discutido e aprovado na câmara de vereadores, conforme vídeo da sessão da sexagésima sessão ordinária da câmara. [...]

Apenas, os vereadores de oposição, Beldes Ramos (PT), Pablo Roberto (na época PT, hoje PHS) e Alberto Nery (PT) votaram contra, e durante a discussão, questionaram se os moradores dessas localidades foram ouvidos para fazer parte da zona urbana afirmando que o poder executivo atropela o processo democrático de discussão e não dá a oportunidade da câmara discutir, ouvindo a população que será atingida como a mudança; concluem explicando que o executivo feirense interfere mais uma vez nessa casa.

(Souza, 2016, p. 155, grifo nosso)

Ao longo da sessão, é mencionada a figura da Damha Urbanizadora na aprovação da lei através da fala do vereador Carlito do Peixe (Souza, 2016, p.155):

Como Feira é um polo crescente no comércio, na indústria, nas faculdades eu vou dar um exemplo aqui. Recentemente, chegou uma empresa em Feira de Santana chamada Damha que adquiriu uma área de terra próximo da Lagoa de Berreca, ali no distrito de Jaíba, nas proximidades do Povoado de São Roque. Está fora da área urbana! Lá mesmo a empresa fazendo a estrutura lá dentro para vender os seus lotes é considerada área rural, o município para fazer o atendimento da zona urbana, precisa ampliar essa zona urbana, pra chegar lá os pavimentos, os serviços públicos nessas comunidades, tem que ser classificada como área urbana. [...] Estamos dando como exemplo que com a chegada desses condomínios, crescente como está, já não há mais área para a construção de condomínios no centro ou próximo o anel de contorno de Feira, a ampliação está se dando em todos os sentidos em volta da cidade e para que o serviço seja prestado

como área urbana, tem que se cobrar os encargos de área urbana para que os serviços públicos cheguem a essas comunidades de todas as regiões. (Mantiba: meu lugar no mundo apud Souza, 2016, p. 155)

Assim, é evidenciado que esse momento foi marcado por uma articulação entre o poder público e o mercado imobiliário, onde o espaço urbano é visto como mercadoria (Maricato, 2015). Tal processo apresenta semelhanças com o ocorrido na cidade de Salvador na região do Vale do Camurujipe, conforme discutido por Santos (2002), pois, assim como o espaço urbano na capital baiana foi modificado para atendimento de interesses político-econômicos, através de promulgação de leis municipais que facilitassem a ação do mercado, em Feira de Santana, anos depois, vê-se como o poder público local opera aprovando leis que favorecem o capital em detrimento das comunidades humanas.

Essa ação atraiu a atenção de diversas construtoras para o local, que inicialmente encontravam terrenos a preços baixíssimos, favorecendo o surgimento de diversos condomínios residenciais e tornando-a uma região consolidada como um dos principais vetores de crescimento da cidade (PMFS, 2025).

Destaca-se também que no ano de 2010 o país vivenciava um crescimento econômico, com menores taxas de juros e melhores condições para crédito imobiliário, bem como os financiamentos federais a partir do Programa Minha Casa Minha Vida. Conforme observa Pinto (2016):

A partir de 2010, é dado início a uma nova fase de expansão do financiamento imobiliário. Com a economia retomando o crescimento, o crédito voltou a se ampliar e os resultados das políticas de incentivo ao setor com o PAC e o PMCMV fizeram com que o número de imóveis financiados saltasse de 296.765 em 2009 para 416.355 em 2010.

Nesse sentido, o contexto expresso a nível federal mobilizou as construtoras e incorporadoras a investirem na construção de imóveis, principalmente do tipo condominiais. A partir do Google Maps é possível identificar em diversos empreendimentos da avenida Artêmia Pires placas identificando a parceria com o Governo Federal e a Caixa Econômica Federal para o financiamento das construções, como na Figura 19 do ano de 2011, na recém finalizada obra do Residencial Bella Vista, um condomínio residencial de médio padrão da avenida:

Figura 19: Fachada condomínio Bella Vista em 2011



Fonte: Google Maps, 2011

c) Terceiro período morfológico

O último período morfológico é marcado pela consolidação imobiliária na região, atraindo para a avenida uma maior diversidade de usos, através da implantação de estabelecimentos comerciais e de serviços, aumentando o valor do solo e o sonho da população

de residir nesse perímetro. A análise sobre os seus usos atuais será contemplada no Capítulo IV a partir da aplicação da divisão tripartite da escola inglesa de morfologia urbana.

Ressalta-se que, mesmo sendo atravessada por uma rápida e intensa urbanização, a Av. Artêmia Pires resiste apresentando características de ruralidade em diversos locais, principalmente ao se observar o trecho que compreende as proximidades do final da avenida, onde a pressão do mercado imobiliário não se exibiu de forma tão expressiva até o presente momento.

Assim, ainda hoje ela é comumente descrita como “uma avenida inóspita, destinada ao fluxo de veículos” (Figueredo, 2019). Diante disso, constata-se que estamos diante de um território que se converteu do rural para o urbano em menos de duas décadas, visando atender à expansão imobiliária compreendida nesse perímetro.

Hoje ela está enquadrada como via arterial (VA) e faz parte da Zona 05-Predominância Residencial, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente no município de Feira de Santana, lei complementar nº118/2018. Essa Zona compreende a “área urbana que estiver localizada extra Avenida Froes da Motta até os limites do perímetro urbano” (Feira de Santana, 2018).

Em todas as Zonas de Predominância Residencial abrangidas por essa lei, são permitidos os usos: ¹R-1 uniresidencial, ¹R-2 multiresidencial, ¹R- (3, 4 e 5) uniresidencial e multiresidencial, ²M-1 e ²M-2 uniresidencial, comercial e serviços, ³Id-1 industrial de pequeno porte, ⁴CS - (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 e 11) comércio e serviços, e ⁵In – (todos) institucional, demonstrando uma significativa flexibilidade normativa que cria condições favoráveis para a diversificação de usos no local.

¹R: Uso Residencial

²M: Uso Misto

³Id: Uso Industrial

⁴CS: Usos de Comércio e Serviços

⁵In: Usos Institucionais

4 CAPÍTULO III – MORFOLOGIA URBANA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA AVENIDA ARTÊMIA PIRES FREITAS

A partir do embasamento na escola de morfologia urbana inglesa, neste capítulo será delineada a análise da morfologia urbana do perímetro de estudo partindo de uma divisão tripartite nos aspectos: plano urbano, tecido urbano e uso e ocupação do solo e da edificação.

4.1 PLANO URBANO

Segundo Saraiva (2014), o plano urbano, ou plano da cidade, refere-se à “organização geográfica e topográfica dos elementos construídos” (Saraiva, 2014, p.7), permitindo, assim, uma apreensão da forma urbana a partir de diferentes escalas, partindo do lote, atravessando o quarteirão e finalizando até a região. Nesse sentido, neste tópico será feita uma análise dos principais aspectos urbanos que envolvem a avenida, embasada a partir de normativas legais a nível local e federal.

4.1.1 Condições geográficas e topográficas do sítio

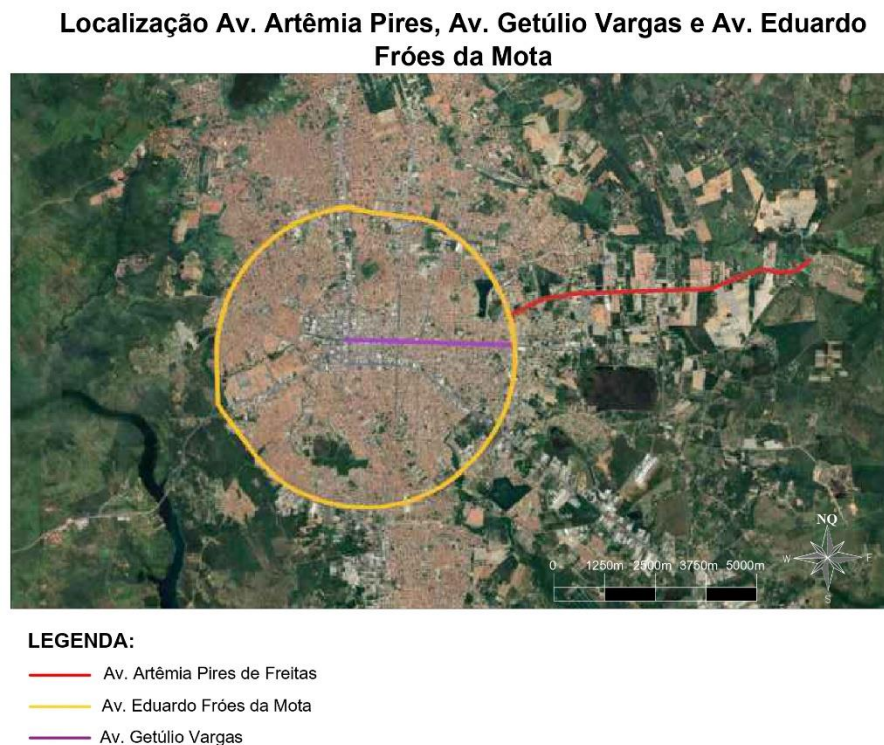
Conforme Costa e Netto (2015, p.66):

A composição da paisagem urbana é resultante do processo de ocupação territorial, consequente da eleição de determinadas localidades para a implantação dos núcleos urbanos no sítio natural. A eleição do lugar é, portanto, um ato de planejamento, no qual a sociedade civil e pública estrutura as três categorias sistemáticas da forma urbana, iniciando pela estruturação do plano urbano que induz o desenvolvimento de outras categorias formais.

À luz desse entendimento teórico, a avenida Artêmia Pires mostra-se inserida em um contexto cuja escolha e posterior ocupação foram fortemente condicionadas por atributos locacionais e topográficos favoráveis. Com relação à sua localização, ilustrada na Figura 20, a avenida Artêmia Pires está localizada próximo a duas importantes avenidas da cidade, a Av. Eduardo Fróes da Mota, a qual intersecciona, e a Av. Getúlio Vargas, importante trecho no desenvolvimento de comércio e serviços em Feira de Santana. Seu posicionamento geograficamente estratégico contribui para a acessibilidade e a integração da avenida às dinâmicas econômicas e urbanas da cidade, ampliando sua atratividade tanto para usos

residenciais quanto para atividades complementares, o que viabiliza a valorização do solo urbano local.

Figura 20: Localização Av. Artêmia Pires, Av. Getúlio Vargas e Av. Eduardo Fróes da Mota



Fonte: Google Earth, adaptado pela autora, 2025

Além disso, no que se refere à topografia do perímetro, o relevo se comporta de forma basicamente plana, apresentando poucos desníveis, onde é destacado um leve aclive no sentido oeste-leste e quatro pontos específicos de topografia acidentada, como exibe a Figura 21. Essa característica pode favorecer a formação de assentamentos urbanos ao passo em que representam uma menor demanda por intervenções de terraplenagem e apresentam maior facilidade para a implantação do sistema viário, das redes de drenagem, abastecimento e esgotamento sanitário.

Figura 21: Topografia Av. Artêmia Pires

TOPOGRAFIA NO PERÍMETRO DA AVENIDA ARTÊMIA PIRES



Fonte: Base Topográfica – Feira de Santana, 2011

4.1.2 Aspectos Físicos

Andrade (2018), ao desenvolver uma análise do desenho urbano das principais avenidas da cidade de Feira de Santana, identifica os aspectos físicos, ou tipológicos, que as compõem, destacando a avenida Artêmia Pires. Assim, conforme demonstra o quadro presente na Figura 22, é possível identificar um conjunto de informações que viabilizam uma importante leitura sobre a configuração espacial dessa avenida, fornecendo subsídios fundamentais para auxiliar no desenvolvimento da análise tipo-morfológica proposta.

Figura 22: Aspectos da avenida Artêmia Pires

Quadro 10: Aspectos da avenida Artêmia Pires

AVENIDA ARTÊMIA PIRES	
1 - VIA, DADOS GERAIS	DIMENSÃO (METRO)
COMPRIMENTO GERAL	6.000m
LARGURA MÉDIA GERAL (VIA+VIA)	TRECHOS COM 8,0m (CADA VIA POSSUI 1 FAIXA)
2 - CANTEIRO CENTRAL	DIMENSÃO (METRO)
NÃO HÁ CANTEIRO CENTRAL	
3 - PASSEIOS LATERAIS	DIMENSÃO (METRO)
LARGURA MÉDIA ¹	VARIÁVEL
¹ MUITOS TRECHOS SEM PASSIOS, OU COM DIMENSÃO INADEQUADAS, APRESENTANDO PROBLEMAS EM RELAÇÃO À ACESSIBILIDADE, COMO DESNÍVEL E PARTE ESBURACADA	
4 - TRAFEGABILIDADE PARA PEDESTRE	QUANTIDADE
FAIXA TRAVESSIA PEDESTRE TOTAL ¹	04 UNIDADES (03 DELAS ENCONTRAM-SE APAGADAS)
PASSARELA	NÃO HÁ
MÉDIA COMPRIMENTO/PASSAGEM PEDESTRE	1.200m
5 - TIPO DE USO DAS EDIF.ÇÕES DO ENTORNO	DESCRIÇÃO
RESIDENCIAL	CASAS ISOLADAS, CONDOMÍNIO DE PRÉDIOS, CONDOMÍNIO DE CASAS
COMÉRCIO	RESTAURANTES, BARES, MERCADOS, FARMÁCIAS, LOJAS VARIADAS, PADARIAS, SHOPPING
SERVIÇO	CLÍNICAS, FACULDADE PARTICULAR, OFICINAS, IGREJAS, ESCOLAS, CENTRO DE ATENDIMENTO SOCIOEDUCATIVO (CASE) ZILDA ARNSUM
HÁ PREDOMINÂNCIA DE ÁREA RESIDENCIAL, PRINCIPALMENTE DE CONDOMÍNIO DE CASAS	
6 - LAZER /ESPORTE PÚBLICOS	QUANTIDADE
NÃO HÁ	

Fonte: Andrade, 2018, p.144

A partir das informações sistematizadas por Andrade (2018) - Figura 21 - procede-se, inicialmente, ao exame da via propriamente dita, dialogando com os dispositivos normativos que definem sua função e hierarquia no sistema viário municipal. Como mencionado anteriormente, a avenida Artêmia Pires está classificada, nos termos da Lei Complementar 118/2018 – LOUOS - como Via Arterial (Feira de Santana, 2018). O Código Brasileiro de Trânsito define uma via arterial da seguinte maneira:

VIA ARTERIAL - aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade. (Brasil, 1997)

Entretanto, a legislação local também apresenta uma definição para a classificação de Via Arterial, de forma mais precisa. Segundo o Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo Vigente, lei complementar nº117/2018, a via arterial destina-se a “atender a grandes demandas de viagens urbanas, assegurando melhor fluidez no tráfego, adequadas condições de acesso e

circulação de transportes coletivos, bem como, segurança na travessia de pedestres, conciliando os tráfegos de passagem local” (Feira de Santana, 2018).

Nesse sentido, o quadro abaixo foi desenvolvido, a partir de visitas técnicas ao local, para identificar as principais características da avenida no ano de 2025:

Quadro 01 – Características físicas da Av. Artêmia Pires (2025)

CARACTERÍSTICAS DA AVENIDA ARTÊMIA PIRES – 2025	
VIA	
Comprimento Total	Aproximadamente 6200m
Largura Faixa de Rolamento	8,00 m (em média)
Quantidade de Faixas de Trânsito	2 (1 para cada sentido)
Canteiro central	Não possui
Largura Calçadas	Variam entre 0,8m a 2,90m *Em diversos trechos da avenida não há qualquer estrutura de calçada
Ciclovias ou Ciclofaixas	Não possui
Rampas de acessibilidade	Raras, apenas em frente a estabelecimentos comerciais
Piso Tátil	Raros, existentes principalmente em frente a galerias comerciais
Faixa de Pedestres	3
Velocidade Máxima	60 km/h

Fonte: Elaborado pela autora, 2025

A partir da comparação entre as informações apresentadas no Quadro 01 e os critérios estabelecidos pelas legislações locais e federais, é possível analisar em que medida as características da avenida estão alinhadas — ou não — aos parâmetros urbanísticos considerados ideais para o desenvolvimento da cidade. No quadro é apresentada a informação de que a largura média da faixa de rolamento da via é de aproximadamente 8,00 metros. Conforme o glossário da lei complementar nº118/2018 – PDDU – a faixa de rolamento compreende o seguinte:

faixa carroçável ou faixa de rolamento: é a faixa da via destinada à circulação de veículos, excluídos os passeios, os canteiros centrais e o acostamento; (Feira de Santana, 2018, grifo nosso)

A partir disso, é possível extrair o entendimento de que cada faixa de trânsito possui, aproximadamente, 4,00 metros de largura. Assim, suas faixas se encontram com dimensão desejável, conforme a tabela abaixo, extraída do Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito – Volume IV (CONTRAN, 2022):

Quadro 02 - Medidas recomendadas pelo CONTRAN para largura da faixa de trânsito

Em condições normais são recomendadas as seguintes larguras:

TIPO DE FAIXA	LARGURA DA FAIXA	
	MÍNIMA (m)	DESEJÁVEL (m)
Adjacente à guia	3,00	3,50
Não adjacente à guia	2,70	3,50
Em rodovias e vias de trânsito rápido	3,00	3,50

Obs.: Em condições especiais, admite-se larguras variando entre 2,50 m e 4,00m.

Fonte: CONTRAN, 2022

Apesar de apresentar dimensões ideais nas faixas de trânsito, um outro aspecto deve ser levado em consideração: os congestionamentos enfrentados diariamente na via. Considerando que existe um volume expressivo de pessoas, e principalmente de automóveis, que circulam na avenida Artêmia Pires todos os dias, a existência de apenas uma faixa para cada sentido acaba dificultando a fluidez do trânsito no local, o que tem desenvolvido situações diárias de congestionamentos, principalmente nos horários de pico. A Figura 23 foi extraída do jornal Acorda Cidade (2024) a partir de uma matéria sobre queixas constantes dos transeuntes sobre os engarrafamentos na via:

Figura 23: Trânsito na Avenida Artêmia Pires



Fonte: Acorda Cidade, 2024

A situação é prejudicada pelo fato de que muitos empreendimentos, com destaque aos condomínios residenciais, foram implantados desrespeitando o recuo indicado para a via, dificultando o processo de duplicação, como exibe a Figura 24. Muitos desses condomínios, inclusive, construíram residências privadas dentro da faixa de recuo, como é o caso do condomínio Residencial Vila das Palmeiras.

Figura 24: Unidades residenciais do Residencial Vila das Palmeiras construídas na faixa de recuo



Fonte: Acervo da autora, 2025

Ressalta-se que, quando os primeiros condomínios foram implantados no perímetro, no início dos anos 2000, a legislação urbanística municipal em vigência correspondia à Lei Municipal nº 1.615/92, a qual já estabelecia o recuo frontal mínimo de 6,00 metros para a avenida Artêmia Pires, o que significa que deveria ser mantido um espaço não edificado de 6,00 metros entre o limite do terreno e o início das construções (Figueredo, 2019).

Ainda com relação à estrutura viária, analisa-se a situação das calçadas da avenida. Elas, que são uma estrutura responsável por separar a área pública da área “privada”, também se constituem como um espaço de primeiras trocas sociais (Jacobs, 2014). Jacobs (2014) destaca a importância das ruas e calçadas como elementos morfológicos que “trazem vida” à cidade, pois eles funcionam como espaços de encontro, trazendo integração social, além de permitir os “olhos na rua”, ou seja, uma constante vigilância e observação dos acontecimentos que se sucedem no perímetro.

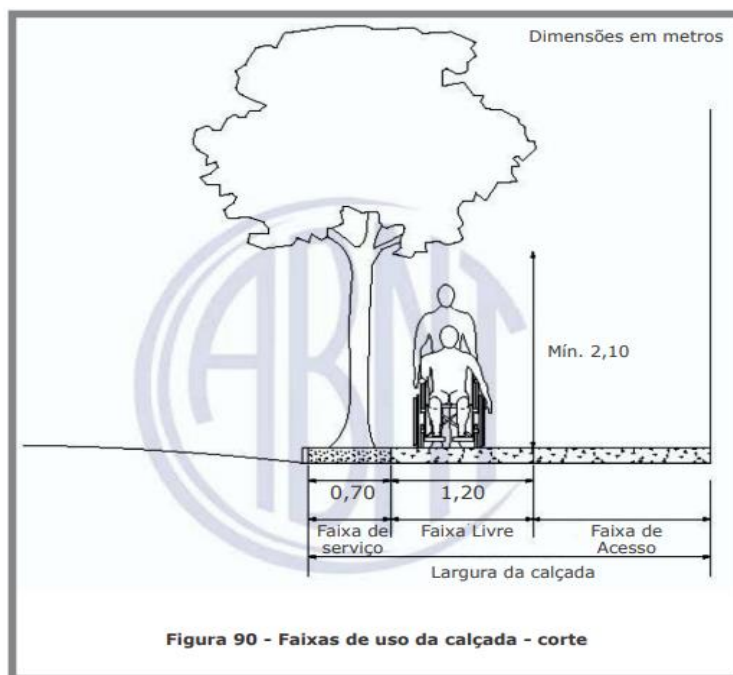
Conforme Jacobs (2014, p.34):

Uma rua com infraestrutura para receber desconhecidos e ter a segurança como um triunfo devido à presença deles – como as ruas dos bairros prósperos – precisa ter três características principais:

Primeira, deve ser nítida a separação entre o espaço público e o espaço privado. O espaço público e o privado não podem misturar-se, como normalmente ocorre em subúrbios ou em conjuntos habitacionais. Segunda, devem existir olhos para a rua, os olhos daqueles que podemos chamar de proprietários naturais da rua. Os edifícios de uma rua preparada para receber estranhos e garantir a segurança tanto deles quanto dos moradores devem estar voltados para a rua. Eles não podem estar com os fundos ou um lado morto para a rua e deixá-la cega. E terceira, **a calçada deve ter usuários transitando ininterruptamente, tanto para aumentar na rua o número de olhos atentos quanto para induzir um número suficiente de pessoas de dentro dos edifícios da rua a observar as calçadas.** (Jacobs, 2014, p.34, grifo nosso)

A Figura 25 ilustra o padrão normativo ideal para uma calçada acessível, composta por diferentes faixas funcionais, estabelecidas pela NBR 9050, norma brasileira que determina os parâmetros técnicos necessários para garantia de acessibilidade nos espaços urbanos, edificações, entre outros. A primeira é a faixa livre, destinada exclusivamente à circulação de pedestres, apresentando dimensão mínima de 1,20 metros, seguida da faixa de serviço, destinada para equipamentos urbanos e vegetações, por exemplo, que deve possuir largura mínima de 0,70 metros. Pode apresentar, ainda, uma faixa de acesso nas calçadas maiores do que 2,00 metros, sem dimensões pré-estabelecidas (ABNT, 2020):

Figura 25: Dimensões ideais mínimas para calçada conforme a NBR 9050



Fonte: NBR 9050 (2020)

Nesse sentido, foram realizadas visitas in loco para averiguar a situação das calçadas no perímetro. Assim, foi possível observar que, em muitos trechos da avenida, não existem estruturas de calçada e, em outros, elas apresentam dimensões menores do que o recomendável para a acessibilidade adequada. Conforme os registros fotográficos abaixo, é possível identificar a situação das calçadas na via:

Figura 26: Calçada existente lindeira ao condomínio Residencial Horto Florestal



Fonte: Acervo da autora , 2024

Figura 27: Calçada em frente a Hipermercado Atacadão São Roque



Fonte: Acervo da autora, 2024

Figura 28: Calçada em frente a condomínio de alto padrão



Fonte: Acervo da autora, 2024

Figura 29: Calçada em frente ao vazio urbano – terreno subutilizado



Fonte: Acervo da autora, 2024

Com base nas fotografias apresentadas, é possível observar a heterogeneidade das calçadas ao longo da avenida Artêmia Pires. A implantação dessas estruturas mostra-se

condicionada aos interesses individuais dos proprietários dos lotes, o que resulta em uma paisagem contrastante: enquanto a Figura 28 demonstra uma calçada dentro dos parâmetros técnicos, arborizada e livre de obstáculos, a Figura 29 revela um espaço com total ausência desse elemento, comprometendo o tráfego adequado e linear dos pedestres. Ressalta-se que esse contexto ilustra divergências entre a legislação municipal e a realidade prática. O Plano Diretor em vigência no município reconhece as calçadas como componentes estruturantes da mobilidade urbana, pressupondo sua conectividade, continuidade e padronização, tendo em vista a garantia da segurança nos deslocamentos a pé. Conforme estabelecido no PDDU, são diretrizes do Sistema de Mobilidade Urbana:

Art. 284 - Constituem diretrizes do Sistema de Mobilidade Urbana:

I- o estabelecimento de tarifas compatíveis com a qualidade e custo real do serviço prestado;

II - a garantia da mobilidade como condição essencial para o acesso das pessoas às funções urbanas, considerando a diversidade social e as necessidades de locomoção, em especial das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;

III - a integração das políticas de transporte, trânsito, uso e controle do solo urbano;

IV - a adoção das calçadas como malha integrada do Sistema de Mobilidade Urbana, objetivando garantir a circulação e a segurança dos pedestres;

V - a priorização da circulação dos pedestres e dos veículos não motorizados em relação aos veículos (Feira de Santana, 2018, p.102-103, grifo nosso)

A heterogeneidade observada não se restringe apenas à presença ou ausência das calçadas, mas se manifesta também em suas dimensões. Embora alguns trechos apresentem medidas adequadas, como no caso da Figura 30, em que a calçada localizada em frente a estabelecimentos comerciais alcança 2,90 metros de largura, favorecendo a circulação confortável, em diversos outros pontos as estruturas não se adequam aos parâmetros mínimos estabelecidos pela NBR 9050. Tal inadequação compromete a acessibilidade de forma semelhante às áreas em que sequer há calçadas. Um exemplo emblemático pode ser notado na Figura 31, que retrata a calçada lindeira ao “Residencial Canto das Árvores”, medindo apenas 95 centímetros de largura, além de apresentar obstáculos inseridos dentro da sua faixa de circulação.

Figura 30: Calçada em frente a estabelecimentos comerciais da avenida



Fonte: Acervo da autora, 2025

Figura 31: Calçada em frente ao Residencial Canto das Árvores



Fonte: Acervo da autora, 2025

Essa realidade, mais uma vez, evidencia o descumprimento das diretrizes presentes no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) em vigor, além de contrariar os padrões estabelecidos pelas normas técnicas brasileiras. A partir da leitura atenta ao PDDU, é possível identificar o teor de defesa ao deslocamento seguro de pedestres e da acessibilidade universal, segundo ele:

CAPÍTULO V
DO DESLOCAMENTO DE PEDESTRES E DE PESSOAS COM DEFICIÊNCIA
OU COM MOBILIDADE REDUZIDA

Art. 290. As diretrizes para o deslocamento de pedestres no ambiente urbano, garante a circulação com acessibilidade universal, particularmente para aquelas com mobilidade reduzida, cujas necessidades devem ser contempladas adequadamente no planejamento, no projeto, implantação e manutenção de espaços viários e de equipamentos de uso público, de acordo com o PlanMob de Feira de Santana, devendo garantir:

[...]

- implantação de passeios e calçadas com largura adequada para contemplar a circulação de pessoas, com a desobstrução dos espaços públicos e implantação de mobiliário urbano, paisagismo e arborização;
(Feira de Santana, 2018, grifo nosso)

A situação das calçadas exhibe uma realidade de descaso com os pedestres, desestimulando o exercício da caminhabilidade dos indivíduos. Além da precariedade observada na travessia longitudinal, também é possível identificar a carência e degradação também existente na travessia transversal, tendo em vista que as faixas de pedestres existentes, apenas três em toda a avenida, se encontram consideravelmente apagadas e de difícil identificação, inviabilizando o alcance da sua finalidade principal de promover segurança na circulação dos pedestres.

Figura 32: Faixa de pedestres em cruzamento viário na avenida Artêmia Pires



Fonte: Acervo da autora, 2025

Após a análise da situação atual da via propriamente dita, adentro a uma segunda etapa de investigação, voltada ao exame dos equipamentos públicos comunitários distribuídos ao longo do perímetro que constitui o objeto desta pesquisa. A partir de visitas in loco, foi possível identificar uma expressiva carência desses equipamentos, tanto no que se refere à oferta de serviços públicos, em especial aqueles vinculados à promoção da saúde e da educação, quanto no que diz respeito à existência de espaços destinados à convivência comunitária, tais como praças e parques. Essa realidade pode ser evidenciada a partir da observação do Quadro 03, apresentado a seguir:

Quadro 03 – Equipamentos Públicos Comunitários na Av. Artêmia Pires

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS NA AVENIDA ARTÊMIA PIRES	
Equipamento	Quantidade
Praças	0
Parques	0
Academias ao ar livre	0
Quadra esportiva	0
Escolas Públicas	0
Creches Municipais	0
Bibliotecas	0
Unidade de Saúde	0

Centro de Assistência Social	0
------------------------------	---

Fonte: Elaborado pela autora (2025)

Assim, a partir do diagnóstico realizado, procedeu-se a ampliação do raio de análise a fim de localizar os equipamentos mais próximos à avenida. Tal ampliação permitiu constatar a existência de equipamentos destinados à saúde, na figura de uma unidade de saúde da família, ou posto de saúde, e à educação, através de uma creche e uma escola municipal, todos situados a aproximadamente 700 metros da via, conforme evidenciado no mapa da Figura 33:

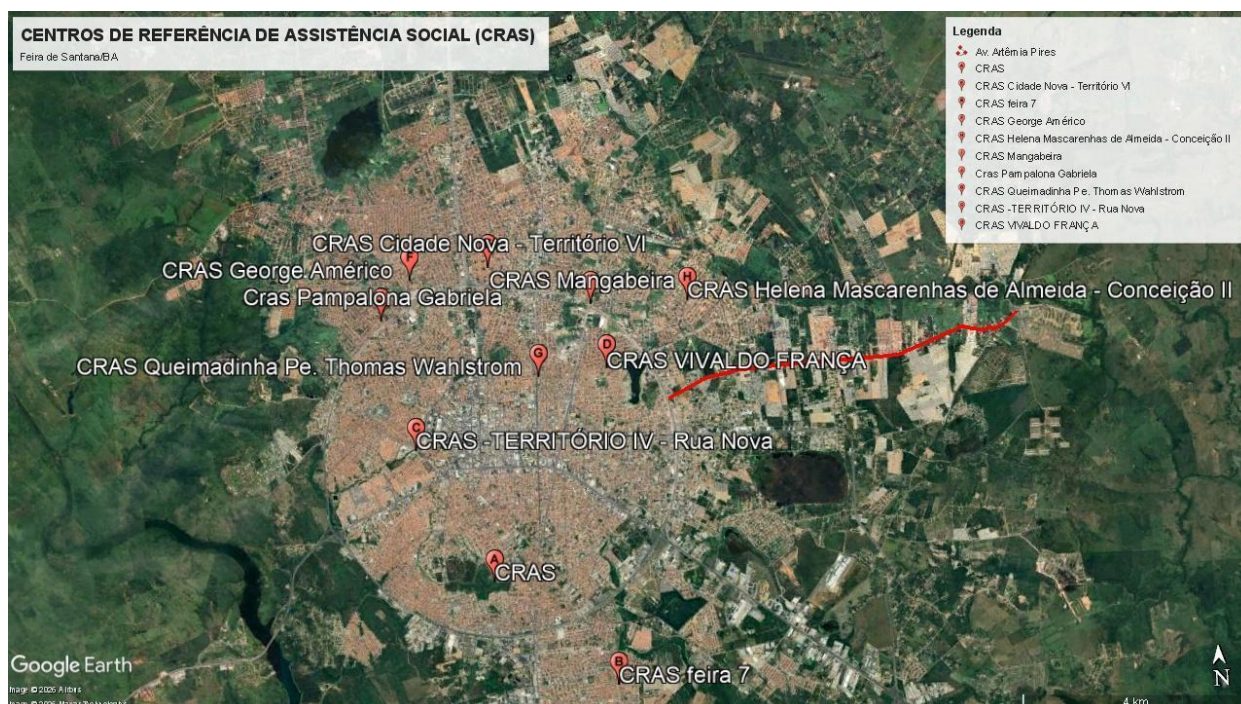
Figura 33: Mapa equipamentos públicos comunitários nas proximidades da Av. Artêmia Pires



Fonte: Google Earth Pro – Adaptado pela autora, 2025

Com relação aos Centros de Assistência Social, além da ausência de unidades na avenida propriamente dita, foi identificado que em toda poligonal dos bairros Sim e Registro não existe nenhum CRAS (Centro de Referência de Assistência Social) ou CREAS (Centro de Referência Especializado em Assistência Social) para atender aos moradores da região. Nesse sentido, o mapa apresentado na Figura 34 demonstra a localização de todas as unidades do CRAS no município de Feira de Santana e, em vermelho, está destacada a av. Artêmia Pires.

Figura 34: Unidades do CRAS em Feira de Santana



Fonte: Google Earth – Adaptado pela autora, 2025

Conforme a Cartilha de Orientação Técnica dos Centros de Referência de Assistência Social, as unidades do CRAS devem ser localizadas em espaços que concentram situações de vulnerabilidade e risco social e, na dificuldade desse diagnóstico, é necessário considerar os territórios com maior concentração de famílias com renda per capita mensal de até $\frac{1}{2}$ salário-mínimo (Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome, 2009). Essa informação orienta, somado ao padrão econômico das edificações, para mais um indicativo da existência de padrão social mais elevado nas famílias inscritas no perímetro.

Ademais, é possível destacar, de forma complementar, a ausência de espaços classificados como praças, parques, academias ao ar livre, quadras poliesportivas ou bibliotecas nas proximidades da avenida, mesmo após a ampliação do raio de análise. Essa ausência pode ser justificada pela existência de espaços de lazer e convivência dentro das unidades condominiais. Entretanto, conforme Alex (2008, p.23) as praças não são apenas espaços abertos, mas também são centros sociais integrados ao tecido urbanos, contribuindo para a construção de relações sociais e a construção da cidadania. Nisso, sua ausência em um bairro pode inviabilizar o desenvolvimento da sociabilidade e trazer prejuízos para a concepção de uma identidade coletiva local.

4.2 TECIDO URBANO

O complexo formal “tecido urbano”, segundo Netto, Costa e Lima (2014), está relacionado ao parcelamento do solo que desenvolve as formas urbanas, incluindo a formação de quarteirões e lotes.

No caso da Avenida Artêmia Pires, a formação de seu tecido urbano está diretamente relacionada à sua origem em um contexto predominantemente rural, cuja transição para o urbano ocorreu de maneira gradual e, sobretudo, dispersa. Esse processo resultou na manutenção do padrão original de parcelamento das glebas, com pouca ou nenhuma subdivisão formal em loteamentos planejados, característica típica do primeiro período morfológico identificado na área de estudo.

Nesse sentido, os condomínios residenciais horizontais ocupam, em média, uma área de 45.000m² cada, com testadas frontais médias de 150,00m. Em contrapartida, os lotes destinados a outros usos apresentam dimensões significativamente menores, com área média de 2.000 m² e testada frontal de cerca de 35,00 m.

Com relação às quadras, é possível observar uma despadronização em suas dimensões e formas, possivelmente motivada pela ausência de um planejamento formal do parcelamento do solo, tendo em vista que a conversão do rural para o urbano foi orientada obedecendo prioritariamente aos interesses do setor imobiliário. Como consequência, grande parte das ruas transversais à Avenida Artêmia Pires têm origem nos caminhos naturais residuais do período rural.

A Figura 35 apresenta o parcelamento do solo no perímetro de estudo no ano de 2008, com uma paisagem predominantemente rural, enquanto a Figura 36 exibe o parcelamento no ano de 2025, após sua consolidação como importante área urbana da cidade, com a implantação de diversos empreendimentos. A análise comparativa dessas duas figuras permite identificar que ocorreram poucas variações entre os padrões de parcelamentos do solo ao longo do tempo.

Figura 35: Vista superior da Av. Artêmia Pires em 2008



Fonte: Google Earth, 2008

Figura 36: Vista superior da Av. Artêmia Pires em 2025



Fonte: Google Earth – Adaptado pela autora, 2025

O parcelamento do solo na avenida, sem o devido planejamento técnico, colaborou com a formação de quadras de longa extensão. O cenário produzido contribui com a sensação de insegurança transmitida aos indivíduos que transitam no local, não se restringindo apenas à avenida, mas alcançando também as vias adjacentes a essas quadras, desenvolvendo a paisagem ilustrada na Figura 37, que retrata a paisagem gerada por esse contexto:

Figura 37: Esquina entre a Av. Artêmia Pires e a Rua Corredor dos Araçás, onde o condomínio residencial colaborou para a formação de uma grande quadra em ambos os sentidos



Fonte: Acervo da autora, 2025

4.3 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DAS EDIFICAÇÕES

A avenida Artêmia Pires faz parte da Zona de Predominância Residencial número 5, ou apenas Zona 5, conforme a Lei Complementar 118/2018. Segundo essa lei, as Zonas de Predominância Residencial devem seguir as seguintes diretrizes:

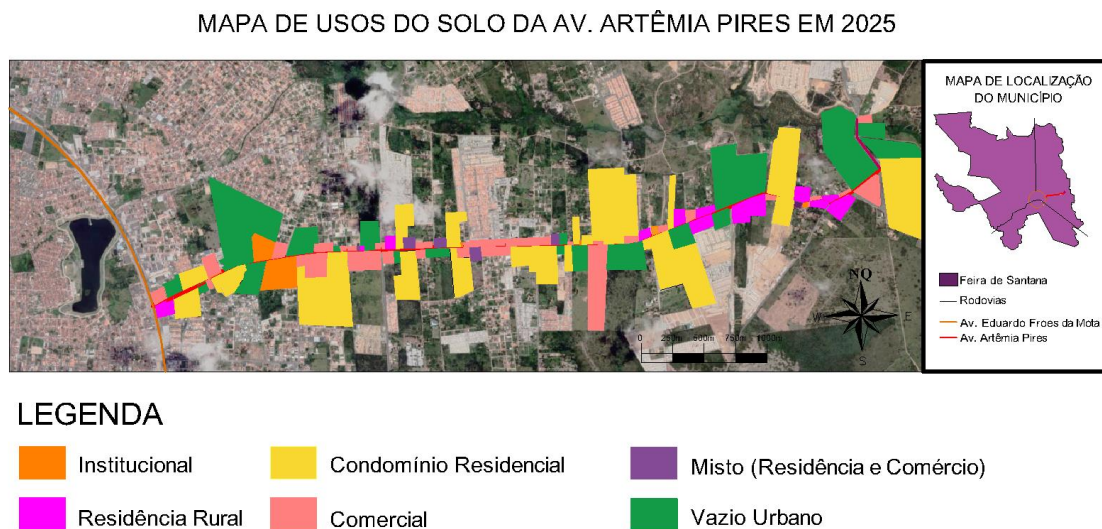
1º São diretrizes para as Zonas Predominantemente Residenciais, ZPR:

- garantia da qualidade da moradia mediante a imposição de critérios, índices e parâmetros de uso e ocupação do solo que minimizem os conflitos entre usos, contemplando as necessidades básicas, nos âmbitos sociais, comerciais de serviços e religiosas da população;
- incentivo à participação das comunidades locais na fiscalização do uso e ocupação do solo, exercidas pelo Poder Público;
- realização de Estudos de Impactos de Vizinhança, EIV, para empreendimentos geradores de relevante impacto urbanístico-ambiental;
- realização de estudos com propostas de solução para os impactos na mobilidade como pré-requisito para aprovação de empreendimentos geradores de tráfego. (Feira de Santana, 2018, p.77)

A leitura do uso e ocupação do solo na av. Artêmia Pires, através do mapa apresentado na Figura 38, permite revelar a forte predominância dos condomínios residenciais na ocupação da via, identificados pela cor amarela, reforçando o caráter habitacional atribuído à avenida pela legislação urbanística. Na sequência, identifica-se a incidência de estabelecimentos comerciais, na cor rosa, e os vazios urbanos, na cor verde, representando os terrenos subutilizados. Há ainda,

em menor proporção, os usos institucionais, representados pela cor laranja, os usos mistos, na cor roxa, e as residenciais rurais, na cor magenta.

Figura 38: Mapa de Usos do Solo da Av. Artêmia Pires no ano de 2025



Fonte: Google Earth adaptado pela autora, 2025

a) Condomínios Residenciais

Como foi mencionado, o uso observado com maior incidência ao longo do perímetro de estudo é o residencial, na figura dos condomínios residenciais fechados. Eles revelam uma tendência nacional que vêm crescendo nas últimas décadas, principalmente pelo aumento dos índices de violência urbana nas grandes cidades.

Não diferentemente de outros lugares, em Feira de Santana a união dos agentes públicos com os agentes privados do setor mercadológico desenvolveu um estímulo à migração dos cidadãos das áreas tradicionais para as quatro paredes das áreas condominiais. O marketing utilizado foi responsável por persuadir os consumidores a partir de promessas de bem-estar, contato com a natureza, opções de lazer e, principalmente, de segurança, conforme exibem as Figura 39 e Figura 40. Sobre esse contexto Lefebvre (2011) aponta:

O fato novo, recente, é que eles [promotores de vendas] não vendem mais uma moradia ou um imóvel, mas sim *urbanismo*. Com ou sem ideologia, o urbanismo torna-se valor de troca. O projeto dos promotores de vendas se apresenta como ocasião e local privilegiados: lugar de felicidade numa vida cotidiana miraculosa e maravilhosamente transformada.
(Lefebvre, 2011, p.32)

A partir disso, o urbanismo deixa de ser um instrumento técnico voltado à produção da qualidade e organização da vida urbana em sociedade para tornar-se produto estrategicamente desenvolvido pelo mercado imobiliário, que se utiliza das fragilidades provocadas pelo poder público para seduzir a população à fuga das mazelas urbanas.

Figura 39: Anúncio empreendimento residencial Nature Ville localizado na Av. Artêmia Pires



Já imaginou a natureza te convidando para morar bem perto dela?

Agora você tem a chance de aproveitar seu tempo livre para fazer o que quiser: passar uma tarde inteirinha na piscina em pleno dia de semana, curtir um dia de lazer quando der vontade ou simplesmente perder as horas ao lado dos filhos, aproveitando cada momento. E tudo isso com a natureza fazendo companhia constante.

O Nature Ville Residence Club é o novo lançamento da Marinho Empreendimentos que conta com um projeto moderno e inteligente do arquiteto George Carvalho. Um condomínio especial desde o nome, onde a natureza participa harmoniosamente de cada detalhe. Lotes a partir de 325m² para você construir e morar do jeito que sempre imaginou, curtindo cada um dos itens de lazer deste empreendimento que tem mais de 20.000m² de área comum, com o maior índice por unidade que você já viu e muito verde ao redor.

E por que tudo isso? Porque você merece novas formas de viver seu bem-estar, compartilhando as belezas e maravilhas de morar bem pertinho da natureza. Você pode escolher essa tranquilidade!

Para morar ou investir, o Nature Ville é uma excelente opção. Com localização privilegiada, em uma das áreas de maior valorização da cidade, essa é uma grande oportunidade de fazer um excelente negócio.

Fonte: Marinho Empreendimentos, 2025

Figura 40: Anúncios do empreendimento Terra Nova às margens da Av. Artêmia Pires em 2011



Fonte: Google Maps – Street View, 2011

De forma controversa, para constituir uma ideia segurança utiliza-se de guaritas de autorização de acesso e muros extremamente altos cobertos por serpentinas ou linhas energizadas, elementos que remetem à arquitetura de penitenciárias (Melgaço, 2012). Externo a esses muros, a cidade se mantém insegura e aqueles que não podem usufruir da segurança privada padecem como vítimas de uma violência que só se expande. Segundo Figueredo (2019, p.20):

Os ERF¹ propõem conferir aos moradores uma sensação de segurança, de paz e de isolamento com relação aos males da cidade, propiciando aos habitantes, áreas de lazer, comércio, serviços, vigilância, áreas verdes e conforto, mas negam os princípios de uma vida urbana democrática, “um arremedo de cidade” na visão de Gomes (2002, p. 188). A autoss segregação é uma forma de fugir dos problemas que assolam as cidades brasileiras, falsa solução à questão da insegurança - visto que tais medidas tendem a agravar os problemas urbanos.

Além da presença expressiva dos condomínios fechados, o perímetro da Avenida Artêmia Pires Freitas caracteriza-se por uma ocupação dispersa, irregular e especulativa, com inúmeros e imensos vazios urbanos, sem infraestrutura urbana de qualidade e sem espaços públicos de convivência.

¹ ERF: Espaços Residenciais Fechados

Dessa forma, as interações sociais nesse perímetro são restritas às áreas privadas, entrando em evidência o isolamento físico e social, onde a hegemonia de classes mais abastadas se afasta do convívio com seu oposto, os menos favorecidos, mantendo, assim, um sistema de segregação (Júnior, 2008). Esse sistema favorece o poder público que se exime, cada vez mais, do compromisso com o desenvolvimento urbano e com a segurança pública, dispondo de qualidade de vida para os que podem pagar por ela, e mantendo todo o restante imerso à vulnerabilidade das problemáticas socioeconômicas da vida urbana.

A partir dos mapas abaixo, ilustrados nas Figuras 41 a 44, é possível identificar os 23 condomínios residenciais existentes no perímetro:

Figura 41: Condomínios Residenciais na Av. Artêmia Pires – Trecho 01



Fonte: Google Earth - adaptado pela autora (2025)

Figura 42: Condomínios Residenciais na Av. Artêmia Pires – Trecho 02



Fonte: Google Earth - adaptado pela autora, 2025

Figura 43: Condomínios Residenciais na Av. Artêmia Pires – Trecho 03



Fonte: Google Earth - adaptado pela autora, 2025

Figura 44: Condomínios Residenciais na Av. Artêmia Pires – Trecho 04



Fonte: Google Earth - adaptado pela autora, 2025

Analizando de forma mais precisa esse uso tão presente na região, após dividir a avenida em quatro trechos, conforme os mapas acima, foi realizada uma categorização para análise a partir do preço médio dos imóveis e suas tipologias edilícias. Assim, a partir da pesquisa em sites de imobiliárias locais, como Stand House Imobiliária, Atual Imobiliária e Universo Empreendimento, foi possível identificar a variação média do preço dos imóveis nos condomínios do perímetro entre R\$150.000,00 a R\$2.000.000,00. Dessa forma, estabeleceu-se quatro faixas de preço para classificar os empreendimentos: faixa 1 para os imóveis acima de R\$750.000,00, faixa 2 para os imóveis entre R\$450.000,00 e R\$750.000,00, faixa 3 para imóveis de R\$250.000,00 a R\$450.000,00 e faixa 4 para os imóveis entre R\$150.000,00 e R\$250.000,00.

Identificou-se, também, que a tipologia edilícia que atende as classes mais baixas na região são os apartamentos residenciais, com imóveis que possuem uma média de 45m² de área útil – existentes em menores quantidades – e casas em condomínios horizontais, a partir de 60m² de área construída, incluindo espaço para ampliação. Essa última tipologia possui uma presença mais significativa no perímetro. Já com relação aos imóveis que atendem às classes mais altas, a tipologia condominial mais comum são os condomínios de lote, com lotes de, em

média, 400m². Todos são comercializados com o conceito de condomínio clube, ou seja, desenvolve a combinação entre residência com infraestrutura de lazer e serviços.

Assim, no trecho 01, ilustrado na Figura 40, correspondente à extensão inicial da Avenida Artêmia Pires, nas proximidades do Anel de Contorno, e caracterizada como a área de ocupação mais antiga, é possível verificar uma predominância de condomínios horizontais com padrão de casas térreas ou duplex, como demonstra o quadro abaixo:

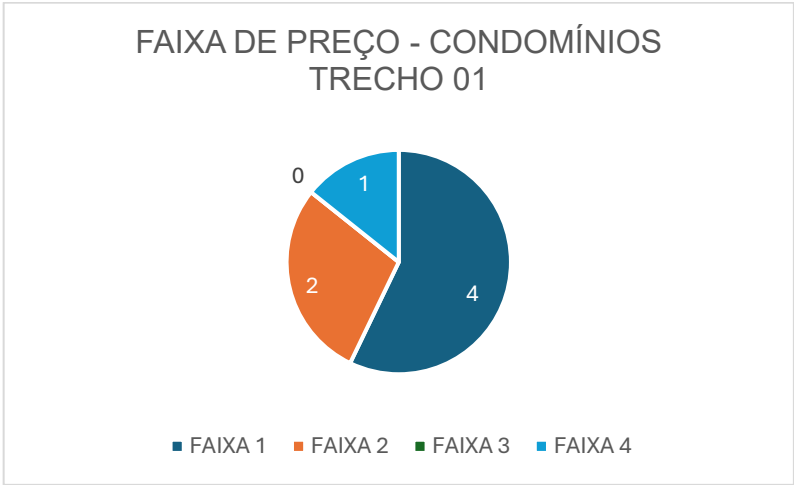
Quadro 04: Caracterização dos condomínios residenciais no Trecho 01 da Avenida Artêmia Pires segundo faixa de preço e tipologia edilícia (2025)

TRECHO 01			
CONDOMÍNIO	FAIXA DE PREÇO P/ VENDA (2025)	TIPO DE FAIXA	TIPOLOGIA EDILÍCIA
Residencial Horto Florestal	R\$ 850.000,00	FAIXA 1	Casa padrão - duplex
Condomínio Solar Sim	R\$ 200.000,00	FAIXA 4	Apartamento - Blocos de 4 pavimentos
Condomínio Residencial Canto das Árvores	R\$ 1.000.000,00	FAIXA 1	Condomínio de lotes - Casas de 1 a 2 pavimentos
Condomínio Villa das Palmeiras	R\$ 600.000,00	FAIXA 2	Casa padrão - térrea
Supremo Residencial Club	R\$ 800.000,00	FAIXA 1	Casa padrão - duplex
Link Artemia	R\$ 570.000,00	FAIXA 2	Torres de apartamentos - 18 pavimentos
Condomínio Reserva Bangalay	R\$ 1.500.000,00	FAIXA 1	Condomínio de lote - Casas de 1 a 2 pavimentos

Fonte: Elaborado pela autora (2025)

A partir da análise do Quadro 04, foi desenvolvido o gráfico abaixo, permitindo a identificação de que a maior parte dos condomínios desse trecho enquadram-se nos padrões mais altos economicamente, com a predominância de imóveis inseridos nas faixas 1 e 2, ou seja, com preços superiores a R\$450.000,00. Dessa forma, compreende-se que as primeiras ocupações condominiais da avenida foram voltadas a atender as classes média a alta. Ademais, verifica-se a existência de um único empreendimento da faixa 4 nesse trecho. Esse condomínio apresenta uma dinâmica diferente dos demais, sendo estrategicamente direcionado para locação a estudantes vinculados à instituição de ensino superior localizada nas proximidades, a faculdade UNEX.

Figura 45: Gráfico – Faixas de preço dos imóveis nos Condomínios Residenciais na Av. Artêmia Pires – Trecho 01 (2025)



Fonte: Elaborado pela autora (2025)

Já o trecho 02, caracteriza-se por mesclar condomínios residenciais e usos comerciais. Nele segue uma maior incidência de condomínios residenciais horizontais, principalmente com o padrão construtivo de casas térreas, veja:

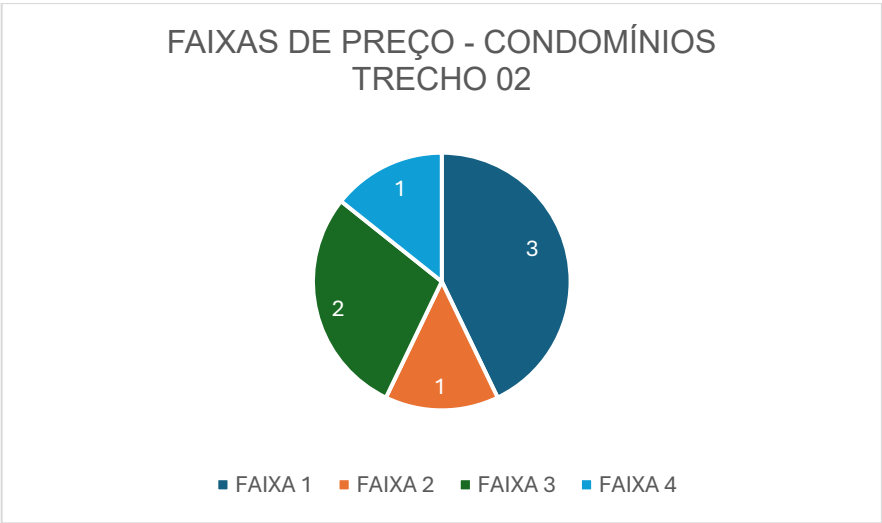
Quadro 05: Caracterização dos condomínios residenciais no Trecho 02 da Avenida Artêmia Pires segundo faixa de preço e tipologia edilícia (2025)

TRECHO 02			
CONDOMÍNIO	FAIXA DE PREÇO P/ VENDA (2025)	TIPO DE FAIXA	TIPOLOGIA EDILÍCIA
Condomínio Parque Flora	R\$ 240.000,00	FAIXA 4	Apartamento - Blocos de 4 pavimentos
Condomínio Viva Mais Master	R\$ 430.000,00	FAIXA 3	Casa padrão - térrea
Condomínio Bella Vista	R\$ 650.000,00	FAIXA 2	Casa padrão - térrea
Condomínio Summer Park Residence	R\$ 1.000.000,00	FAIXA 1	Condomínio de lotes - Casas de 1 a 2 pavimentos
Condomínio Trend Residence	R\$ 800.000,00	FAIXA 1	Casa padrão - térrea
Condomínio Artêmia Premium	R\$ 900.000,00	FAIXA 1	Casa padrão - Duplex
Residencial José Claudio Dórea	R\$ 390.000,00	FAIXA 3	Apartamento - Blocos de 6 pavimentos

Fonte: Elaborado pela autora (2025)

No que se refere ao valor dos imóveis, verifica-se a presença das quatro faixas econômicas nesse trecho, com predominância da faixa 1. Tal distribuição coloca em evidência que, apesar da introdução de usos comerciais, trazendo maior diversidade funcional, o trecho 02 permanece fortemente orientado para um padrão residencial de médio e alto poder aquisitivo, reforçando a lógica de valorização imobiliária ao longo do eixo viário. Destaca-se que o único empreendimento existente no trecho 02 que se enquadra na faixa 4, está localizado nas proximidades da faculdade UNEX, assim como no Trecho 01, o que evidencia uma oportunidade favorável para a destinação desses imóveis à locação estudantil.

Figura 46: Gráfico – Faixas de preço dos imóveis nos Condomínios Residenciais na Av. Artêmia Pires – Trecho 02 (2025)



Fonte: Elaborado pela autora (2025)

O trecho 03, apesar de também demonstrar heterogeneidade, assim como o trecho 02, distingue-se por não apresentar nenhum condomínio correspondente à faixa 4, ou seja, não se identificam, nesse segmento da avenida, condomínios correspondentes aos valores imobiliários mais baixos definidos na presente análise. O padrão edilício predominante nesse trecho são as casas térreas ou duplex.

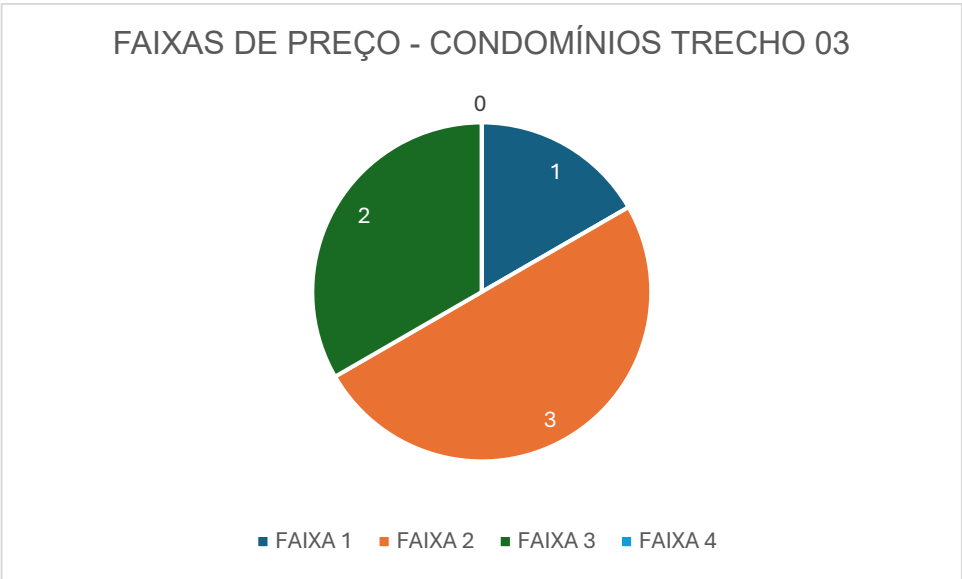
Quadro 06: Caracterização dos condomínios residenciais no Trecho 03 da Avenida Artêmia Pires segundo faixa de preço e tipologia edilícia (2025)

TRECHO 03			
CONDOMÍNIO	FAIXA DE PREÇO P/ VENDA (2025)	TIPO DE FAIXA	TIPOLOGIA EDILÍCIA
Condomínio Ilha de Bali	R\$ 500.000,00	FAIXA 2	Casa padrão - térrea
Condomínio Nature Ville	R\$ 2.000.000,00	FAIXA 1	Condomínio de lotes - Casas de 1 a 2 pavimentos
Condomínio Maya Residencial	R\$ 500.000,00	FAIXA 2	Casa padrão - térrea
Villa Felicitá Residence	R\$ 400.000,00	FAIXA 3	Casa padrão - térrea
Harmony Residence	R\$ 600.000,00	FAIXA 2	Casa padrão - duplex
Condomínio Terra Nova (1 e 2)	R\$ 300.000,00	FAIXA 3	Casa padrão - térrea

Fonte: Elaborado pela autora (2025)

A inexistência de empreendimentos das faixas econômicas mais baixas nesse trecho pode ser interpretada como resultado da consolidação progressiva da avenida Artêmia Pires enquanto eixo de valorização imobiliária, no qual o mercado direciona seus investimentos a produtos imobiliários voltados a um público de médio e alto poder aquisitivo. Essa dinâmica reforça a homogeneidade socioeconômica do espaço e contribui para a produção de um ambiente urbano marcado pela seletividade residencial.

Figura 47: Gráfico – Faixas de preço dos imóveis nos Condomínios Residenciais na Av. Artêmia Pires – Trecho 03 (2025)



Fonte: Elaborado pela autora (2025)

O perímetro final da avenida, correspondente ao trecho 04, finaliza no condomínio Village Damha – I e II -, que se enquadra como um condomínio de lotes de alto padrão. Apesar da presença desse grande empreendimento, a partir da análise da Figura 48 observa-se que os demais condomínios do trecho fazem parte das faixas mais baixas de preço, ou seja, as faixas 3 e 4. Sobre essa extensão, ainda é possível notar uma ocupação mais espaçada dentro desse trecho, com poucos usos comerciais e muitos vazios urbanos, conforme exibido na Figura 37, sendo a última região a ser urbanizada do perímetro, vista que fazia parte do distrito de Jaíba até a promulgação da Lei nº075/2013.

Quadro 07: Caracterização dos condomínios residenciais no Trecho 04 da Avenida Artêmia Pires segundo faixa de preço e tipologia edilícia (2025)

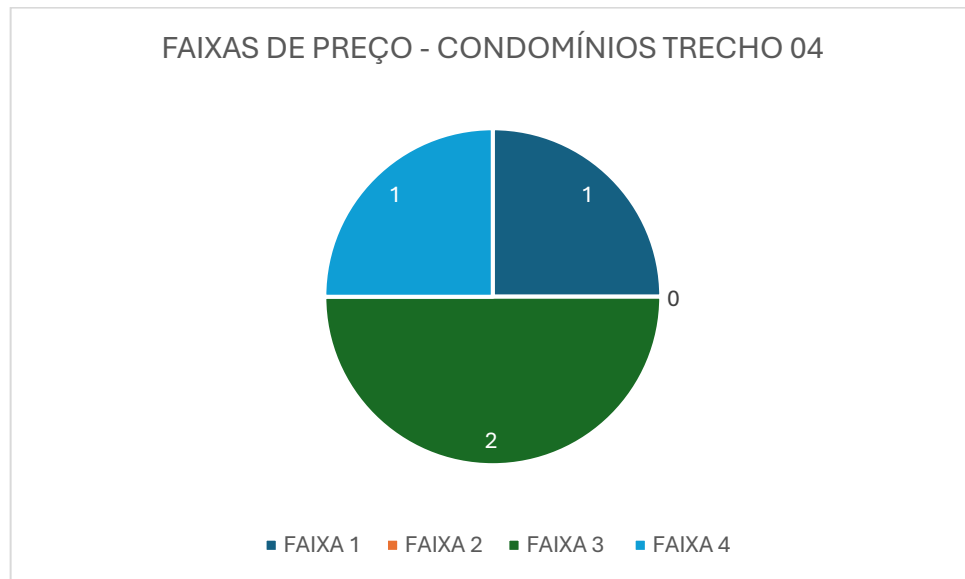
TRECHO 04			
CONDOMÍNIO	FAIXA DE PREÇO P/ VENDA (2025)	TIPO DE FAIXA	TIPOLOGIA EDILÍCIA
Residencial Vila Domani	R\$ 350.000,00	FAIXA 3	Casa padrão - térrea
Arbol Residence	R\$ 350.000,00	FAIXA 3	Casa padrão - térrea
Condomínio Flórida Joy and Fun	R\$ 150.000,00	FAIXA 4	Apartamento - Blocos de 4 pavimentos
Village Damha (I e II)	R\$ 1.000.000,00	FAIXA 1	Condomínio de lotes - Casas de 1 a 2 pavimentos

Fonte: Elaborado pela autora (2025)

A configuração morfológica existente no trecho 04 reforça o caráter de fronteira de expansão urbana desse setor da avenida, onde a infraestrutura e a consolidação dos usos ainda se encontram em processo de estruturação. Os vazios urbanos, por sua vez, assumem um papel estratégico no contexto da valorização fundiária, constituindo-se como reservas para futuras transformações e possível intensificação do uso do solo, condicionadas, em grande medida, à atuação do mercado imobiliário e às diretrizes do planejamento urbano.

A partir das informações da tabela acima, é possível compreender que a predominância nesse trecho é de imóveis entre R\$250.000,00 a R\$350.000,00

Figura 48: Gráfico – Faixas de preço dos imóveis nos Condomínios Residenciais na Av. Artêmia Pires – Trecho 04 (2025)



Fonte: Elaborado pela autora (2025)

A alta incidência de condomínios fechados ao longo deste eixo colabora para o desenvolvimento de uma forma urbana segregadora, principalmente por conta da caracterização edilícia dessas unidades. É importante a compreensão de que a legislação urbanística vigente apresenta diretrizes para que os empreendimentos condominiais se constituam de forma a não gerar descontinuidades na paisagem, mitigando os efeitos na segregação espacial. Entretanto, identifica-se como um aspecto presente na teoria e ausente na prática, visto que em diversos condomínios da avenida essas diretrizes foram violadas. Nesse sentido, conforme a lei complementar nº118/2018:

§ 2º Os empreendimentos na forma de ocupação em CONDOMÍNIO de qualquer natureza serão feitos em conformidade com a Lei Federal nº 4.591/1964.

I - Nos Condomínios, horizontais e/ou verticais, deverão ser adotadas medidas mitigatórias para evitar grandes extensões de muros, obedecendo as seguintes determinações:

- a) ao longo do muro de fechamento, lindeiro ao logradouro público, é obrigatória a adoção de uma faixa verde com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), entre o muro e o passeio de forma a permitir a implantação de paisagismo para minimizar os efeitos visuais do referido muro, em testadas acima de 20,00m (vinte metros);
- b) internamente, ao muro de fechamento, lindeiro ao logradouro público poderá se utilizar a área interna como área de uso comum ou vias de acessos às áreas privativas;
- c) não será permitido a implantação de unidades privativas com fundo ou lateral voltados para os logradouros público;

d) poderá ser adotada FACHADA ATIVA, com a produção de lotes residenciais e/ou comerciais no entorno da gleba objeto do empreendimento em Condomínio. (Feira de Santana, 2018)

b) Comércio

O segundo tipo de uso mais presente na avenida Artêmia Pires é o comercial – identificado no mapa de usos do solo, da Figura 37, pela cor laranja. Com relação a esse uso, foi identificado, de forma similar aos usos residenciais, uma heterogeneidade considerável, tendo em vista que no mesmo espaço coexistem grandes hipermercados – como o Atacadão São Roque e o Supermix -, mini shoppings, comércios de pequeno porte e até barracas de frutas e verduras.

A pluralidade de comércios reflete o próprio processo de transformação da avenida pois, a conversão abrupta do rural para o urbano nesse cenário implicou na criação de empreendimentos voltados ao público das classes média e alta, mas, ao mesmo tempo, preservou a existência de unidade rurais que mantiveram a sua presença por meio de pequenos comércios de subsistência. Destaco ainda, nesse sentido, que os espaços identificados como uso misto – na cor roxa – representam imóveis que possuem residenciais de caráter rural na parte posterior do lote, enquanto destinam a porção frontal à instalação de empreendimentos comerciais, conforme a Figura 49.

Figura 49: Área com comércios de pequeno porte à frente e residência preservada ao fundo - Av. Artêmia Pires



Fonte: Acervo da autora, 2025

c) Vazios Urbanos

O terceiro uso mais comum são os vazios urbanos. No caso da avenida Artêmia Pires, os vazios urbanos se referem a terrenos desocupados e não edificadas que não cumprem a sua função social. A existência de lotes sem uso em uma quantidade tão expressiva revela como a especulação imobiliária e a ausência de planejamento urbano para o local afetaram na constituição morfológica dessa via, gerando uma expansão descontínua e fragmentada. Destaca-se que, conforme pensa Beltrame (2013), a existência de vazios urbanos não ocorre de forma meramente acidental, mas faz parte de uma estratégia de valorização imobiliária.

Os problemas trazidos por esses grandes lotes ociosos vão desde uma paisagem precária e insegura, visto que a maioria se encontra sem qualquer manutenção, até o incentivo ao espraiamento urbano, mencionado anteriormente, pois, com a elevação do preço do m² nessa região, os incorporadores estão se motivando a lançar loteamentos cada vez mais periféricos, buscando redução dos custos, e levando a população para cada vez mais distante dos centros urbanos (Beltrame, 2013).

Além da descontinuidade na paisagem, ocorre também a descontinuidade dos passeios públicos, tendo em vista a ausência de clareza legal sobre a quem compete a responsabilidade sobre a construção dessa estrutura, se ao poder público ou ao proprietário. Essa situação inviabiliza o desenvolvimento de uma malha viária segura para o pedestre, como pode ser exibido na Figura 50.

Figura 50: Paisagem gerada por vazio urbano na avenida Artêmia Pires



Fonte: Acervo da autora, 2024

Em contrapartida, em outros trechos recém-urbanizados da cidade, como é o caso da rua Rubens Francisco Dias, no bairro Papagaio, observa-se o empenho do município em desenvolver calçadas ao longo de toda a via, de forma contínua, mesmo nos espaços em que prevalecem a existência de terrenos ociosos, conforme exhibe a Figura 51:

Figura 51: Calçadas ao longo da Rua Rubens Francisco Dias



Fonte: Acervo da autora, 2025

No final, além dos prejuízos à paisagem e ao pedestre, essa situação também gera prejuízos para a toda cidade, trazendo maiores despesas municipais e representando um crescimento urbano não sustentável. Ademais, favorece a redução da disponibilidade de moradias e terras urbanas, tornando o mercado de terras cada vez mais excludente (Beltrame, 2013).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A expansão da Avenida Artêmia Pires de Freitas, entre os anos 2000 e 2025, é um recorte urbano que permite compreender um modelo de expansão urbana que o município de Feira de Santana tem adotado nos últimos anos. A partir da análise dos dados obtidos na pesquisa, é possível entender, conforme foi proposto no objetivo geral, que a ocupação e expansão da avenida tem sido orientada sobretudo, pela lógica do mercado imobiliário na produção do espaço urbano, no qual o solo passa a ser tratado como mercadoria, visando à maximização da valorização fundiária e da acumulação de capital.

Tendo isso em vista, destaca-se que os resultados obtidos evidenciam que a utilização da metodologia conzeniana, detalhada ao longo do Capítulo 1, permitiu realizar uma leitura sistemática da transformação morfológica da área, revelando a passagem de uma configuração fundiária originalmente rural para um tecido urbano altamente valorizado mercadologicamente, porém com muitas irregularidades urbanísticas, confirmando que a expansão da avenida não ocorreu de forma espontânea, mas orientada.

A partir dos mapas e das fotografias, presentes nos Capítulos 2 e 3, somado com entendimentos urbanos desenvolvidos pelos autores referenciados, como Corrêa (1989), Harvey (2004), Lefebvre (2001), Gottdiener (2016) e Maricato (2015), foi possível realizar a leitura do desenvolvimento dessa expansão, pelos interesses envolvidos. A princípio, a estrutura fundiária era marcada por um parcelamento de glebas em grandes dimensões, vinculado à sua caracterização originária rural, marcando um espaço afastado dos olhares do mercado imobiliário. Com o início do processo de urbanização, surgiu um parcelamento em quadras e lotes despadronizados e a ocupação urbana no local passou a evoluir a partir de um processo de dispersão urbana, tendo em vista a implantação de empreendimentos pontuais, sem continuidade, em meio a uma paisagem essencialmente rural.

O avanço do processo de urbanização no local viabilizou a solidificação do espaço como uma área integrada ao tecido urbano do município. Para isso, contou com importantes ações dos agentes produtores do espaço, com destaque para o mercado imobiliário e o poder público. O mercado imobiliário atuou impulsionando o processo de ocupação com o desenvolvimento de empreendimentos residenciais, comerciais e serviços, com destaque para o primeiro. Já o poder público estabeleceu parcerias público-privadas e aprovou projetos de leis que propiciaram a urbanização do local.

Entretanto, a crítica a esse modelo de expansão ocorre pela sua colaboração com a formação de um processo de espraiamento urbano, caminhando na contramão ao adensamento territorial, somado com a precariedade da infraestrutura urbana, com significativa quantidade de vazios urbanos e a intensa proliferação de condomínios residenciais fechados, estruturas capazes de formar verdadeiras “bolhas sociais” no espaço urbano. O refúgio da população a esses espaços condominiais fechados tende a colocar os indivíduos em um contexto de redução da troca de experiências e do convívio com a diversidade, seja ela de corpos, de classes, de raças, de gêneros. Como consequência, tem-se o enfraquecimento das interações com o diferente, o que compromete a construção de uma sociedade plural e dificulta a formação de uma identidade coletiva associada à vida urbana.

Esse processo provoca, ainda, um efeito em cadeia, pois, conforme é abordado na obra de Jacobs (2014), *Morte e vida de grandes cidades*, cada vez que menos pessoas circulam nos espaços urbanos, mas inseguros eles se tornam, pois se perde a vigilância natural, intensificando essa problemática e dificultando a superação das contradições geradas pelo próprio modelo de expansão adotado.

Ademais, destaca-se que essas consequências são geradas a partir de uma realidade de limitação, e muitas vezes até omissão, do poder público no desenvolvimento do espaço urbano, deixando- o sob responsabilidade das incorporadoras, as quais atuam conforme seus próprios interesses. Esse movimento compromete o alcance do direito à cidade, instituído normativamente a partir do Estatuto da Cidade (Lei nº 10257 de 2001).

Para além do campo jurídico, o direito à cidade também é mencionado também na literatura na obra de Henri Lefebvre, intitulada “*O direito à cidade*”, de 1968. Para o autor, esse direito adentra o campo dos direitos sociais, sendo descrito como relativo a “não à cidade arcaica, mas à vida urbana, à centralidade renovada, aos locais de encontros e de trocas, aos ritmos de vida e empregos do tempo que permitem o uso pleno e inteiro desses momentos e desses locais” (Lefebvre, 2001, p. 139). Nesse sentido, o direito à cidade também está intrinsecamente ligado à experiência cotidiana dos indivíduos no espaço urbano e à apropriação coletiva desse ambiente.

A realidade de supressão de direitos relacionados à vida cidadina, expressa no contexto da avenida Artêmia Pires, tem sido evidenciada também em diversas cidades brasileiras, indicando um desafio que a sociedade tende a enfrentar nos últimos tempos para alcançar um urbanismo mais equitativo e sustentável. É preciso que as gestões municipais atuem dentro das

suas competências definidas na Constituição Federal, aplicando o que é defendido dentro dos seus próprios Planos Diretores, de forma a produzir cidades mais humanas, que reforcem a construção de relações sociais e ofereçam qualidades urbanas de forma democrática para toda a sociedade.

REFERÊNCIAS

ARAGÃO, Solange. **O estudo dos tipos-interfaces entre tipologia e morfologia urbana e contribuições para o entendimento da paisagem**. Geosul. Florianópolis, 2006.

AGENTE IMÓVEL. **Valor do metro quadrado - Feira de Santana - Bahia**. Disponível em: <https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/ba/feira-de-santana/>. Acesso em: 11 abr. 2024

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos**. Rio de Janeiro, 2020.

BÓGUS, Cláudia Maria e NOGUEIRA-MARTINS, Maria Cezira Fantini. **Considerações sobre a metodologia qualitativa como recurso para o estudo das ações de humanização em saúde**. Saúde e Sociedade, v. 13, n. 3, p. 44-57, 2004. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/s0104-12902004000300006>. Acesso em: 9 out. 2024.

BORGES, Thais. Feira de Santana: lagoas da cidade serão transformadas em áreas de lazer. **Correio**. 2017. Disponível em: <https://www.correio24horas.com.br/bahia/feira-de-santana-lagoas-da-cidade-serao-transformadas-em-areas-de-lazer-0917>. Acesso em: 13 mai. 2025

BRASIL, Lei 10257/90. Estatuto da Cidade. Presidente da República em 10 de julho de 2001.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome. **Orientações Técnicas: Centro de Referência de Assistência Social**. Brasília, DF, 2009.

BRITTO, Á. S. D; SANTOS, Janio; FREITAS, Nacelice Barbosa. **Mobilidade e forma urbana: Feira de Santana-BA e a estrutura viária**. Ciência Geográfica, Bauru, p. 253-270, dez./2021. Disponível em: https://www.agbbauru.org.br/publicacoes/revista/anoXXV_1/agb_xxv_1_web/agb_xxv_1-19.pdf. Acesso em: 25 ago. 2023.

CAMARGO, Mônica Junqueira de. **Princípios de Arquitetura Moderna na Obra de Oswaldo Arthur Bratke Tese** - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

CONTRAN, Conselho Nacional de Trânsito. **Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito** : Sinalização Horizontal , v. IV. 2022. 116 p.

CONZEN, Michael. **ALNWICK, NORTHUMBERLAND**: Análise do Plano de Cidade. Tradução Vitor Oliveira e Cláudia Montei. 2022. Tradução de: Alnwick, Northumberland: a study in town-plan analysis.

CORRÊA, Roberto L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

COSTA, Stael; NETTO, Maria. **Fundamentos de morfologia urbana**. Belo Horizonte: C/ARTE, 2015.

COSTA, S. D. A. P; SAFE, S. M. D. S; CASTRO, Cleide. Reflexões sobre a es reflexões sobre a escola italiana de morfologia urbana . **II Congresso Internacional Interdisciplinar em Sociais e Humanidades**, Belo Horizonte, out./2013. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/333250092_REFLEXOES_SOBRE_A_ES_REFLEXOES_SOBRE_A_ESCOLA_ITALIANA_DE_MOR_URBANA. Acesso em: 6 nov. 2024.

CRONOLOGIA DO URBANISMO. **VIII CIAM (Hoddesdon) - The Heart of the City (O Coração da cidade)**. Disponível em: <https://cronologiadourbanismo.ufba.br/apresentacao.php?idVerbete=1371>. Acesso em: 7 nov. 2024.

DINIZ, Mariana Pizzo; OLDONI, Sirlei Maria. Aproximações teóricas: morfologia urbana como instrumento de análise da evolução das cidades. 5ª Simpósio da Sustentabilidade e Contemporaneidade nas ciências sociais, Cascavel, set./2023. Disponível em: <https://www.fag.edu.br/upload/contemporaneidade/anais/594c087e2e516.pdf>. Acesso em: 5 nov. 2023.

FEIRA DE SANTANA. FEIRA 191 ANOS: Artêmia Pires - mãe dedicada é justa sua homenagem. **Prefeitura de Feira de Santana**, 2024. Disponível em: <https://www.feiradesantana.ba.gov.br/servicos.asp?titulo=FEIRA-191-ANOS:-Art%C3%AAmia-Pires---m%C3%A3e-dedicada-%C3%A9-justa-sua-homenagem.html&id=56&link=secom/noticias.asp&idn=37933>. Acesso em: 13 nov. 2024.

FEIRA DE SANTANA. Prefeitura Municipal de Feira de Santana. Lei Complementar n. 117, de 19 de dezembro de 2018. Diário Judicial Eletrônico, Feira de Santana, ano 2018.

_____. Prefeitura Municipal de Feira de Santana. Lei Complementar n. 118, de 20 de dezembro de 2018. Diário Judicial Eletrônico, Feira de Santana, ano 2018.

FELDMAN, S. Um sistema legal para o urbanismo: a face desconhecida do Movimento Moderno. **Cadernos PPG-AU/FAUFBA**, [S. l.], v. 3, 2007. DOI: 10.9771/ppgauaufba.v3i0.1695. Disponível em: <https://periodicos.ufba.br/index.php/ppgau/article/view/1695>. Acesso em: 10 nov. 2024.

FIGUEREDO, Albetania. **ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS EM FEIRA DE SANTANA (1987-2018): UMA ANÁLISE DO DIREITO À CIDADE**. Feira de Santana, 2019. 141 p Dissertação - Universidade Estadual de Feira de Santana, Feira de Santana, 2019.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo, SP: Atlas, 2002.

GIMMLER NETTO, Maria Manoela; COSTA, Staël de Alvarenga Pereira; LIMA, Thiago Barbosa. Bases conceituais da escola inglesa de morfologia urbana. *Paisagem e Ambiente*, São Paulo, Brasil, n. 33, p. 29–48, 2014. DOI: 10.11606/issn.2359-5361.v0i33p29-48. Disponível em: <https://revistas.usp.br/paam/article/view/90309>. Acesso em: 10 nov. 2024.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. 2.ed. São Paulo: Edusp, 2016.

HARVEY, David. **Espaço de Esperança**. 6ª edição. São Paulo: Layola, 2004

HEPNER, A. **A Morfologia Urbana e o Desenho Urbano no contexto do Urbanismo crítico brasileiro**. Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, v. 25, n. 2, p. 166-180, 2025.

ISUF. ISUF2025. 2025. Disponível em: <https://www.isuf2025.org/>. Acesso em: 3 mai. 2025.

JACOBS, J. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 3 ed. Tradução C.S.M. Rosa. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2014.

JÚNIOR, H. R. D. O. Reflexões sobre o estudo da proliferação de condomínios fechados: críticas e sugestões. **Cadernos Metrópole** 20, sao paulo, n. 20, p. 221-239, jul./2008. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/8704>. Acesso em: 25 set. 2024.

LAMAS, J.G. *Morfologia urbana e desenho da cidade*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2000.

LEFEVBRE, Henri. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Editora Moraes, 2011.

MARICATO, Erminia. **Para entender a crise urbana**. 1 ed. São Paulo: Expressão Popular, 2015. 112 p.

MELGAÇO, L. D. M. A cidade de poucos: condomínios fechados e a privatização do espaço público em Campinas. **Boletim Campineiro de Geografia**, v. 2, n. 1, p. 81-105, dez./2012. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/344299353_A_cidade_de_poucos_condominios_fechados_e_a_privatizacao_do_espaco_publico_em_Campinas. Acesso em: 7 mai. 2024.

MENDONÇA, F. A. R. A estratégia de localização dos conjuntos habitacionais da URBIS em Salvador, entre 1964 e 1984. **RUA: Revista de Urbanismo e Arquitetura**, [S. l.], v. 2, n. 1, 2008. DOI: 10.9771/rua.v2i0.3068. Disponível em: <https://periodicos.ufba.br/index.php/rua/article/view/3068>. Acesso em: 13 nov. 2024

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. Histórico ODS. Disponível em: <https://www.gov.br/mma/pt-br/aceso-a-informacao/informacoes-ambientais/historico-ods>. Acesso em: 12 nov. 2024.

NETTO, Maria; COSTA, Stael; LIMA, Thiago. Bases conceituais da escola inglesa de morfologia urbana. **Paisagem e Ambiente: Ensaios**, São Paulo, v. 33, p. 29-48, 2014.

NOTO, Felipe de Souza e SILVA, Helena Aparecida Ayoub. **O quarteirão como tipo urbano**. 2019, Anais. São Paulo: FAUUSP, 2019. Acesso em: 10 nov. 2024.

NUNES, Maylla. Em meio a seca e poluição, moradores cobram revitalização na Lagoa de Berreca em Feira de Santana. **Acorda Cidade**. Feira de Santana, 2023. Disponível em: <https://www.acordacidade.com.br/feira-de-santana/em-meio-a-seca-e-poluicao-moradores-cobram-revitalizacao-na-lagoa-de-berreca-em-feira-de-santana/>. Acesso em: 13 mai. 2025.

OLIVEIRA, Carla Patricia Souza; SANTOS, Elba Medeiros Punski dos. **Expansão urbana e reconfiguração local: a criação do bairro Registro em Feira de Santana**. 2025. 25f. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Geografia e Desenvolvimento Territorial) – Universidade do Estado da Bahia, Departamento de Ciências Humanas, Campus V, Santo Antônio de Jesus, BA, 2025.

ORTEGOSA, Sandra Mara. Cidade e memória: do urbanismo “arrasa-quarteirão” à questão do lugar. *Arquitextos*, São Paulo, ano 10,n.122.07, Vitruvius, set. 2009. Disponível em: <http://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.112/30>. Acesso em 12 nov. 2024.

QUEIROZ, Alessandra Natali. **Limeira::** Produção da cidade e do seu tecido urbano. São Paulo Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, 2007.

SANTOS, Maria da Graça Rodrigues. **Entre a preguiça e o progresso:** (des) caminhos da arquitetura contemporânea em Salvador. 2002. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002. Acesso em: 12 nov. 2024.

SANTOS, Milton. *Metamorfoses do espaço habitado*. São Paulo: Hucitec, 1988.

_____. *Pensando o espaço do homem*. 4. ed. São Paulo: Hucitec, 1997.

SAUER, O. A morfologia da paisagem. In: CORRÊA;ROZENDAHL (Orgs.). *Paisagem tempo e cultura*, Rio de Janeiro: EdUERJ, 1998.

SOUZA, D. A. de. **Conflitos de fronteira:** produção do espaço em Feira de Santana – do rural ao urbano na Mantiba. 2016. Dissertação (Mestrado Profissional em Planejamento Territorial) - Universidade Estadual de Feira de Santana, Feira de Santana, 2016.

THIOLLENT, Michel. **Metodologia da pesquisa-ação**. 18. ed. São Paulo: Cortez Editora, 2011. p. 5-136.

ULIANA, Antônio Lucas Sgrancio. **Entenda a influência do traçado urbano no funcionamento da cidade**. Disponível em: <https://engenharia360.com/entenda-a-influencia-do-tracado-urbano-no-funcionamento-dacidade/#:~:text=O%20tra%C3%A7ado%20urbano%20n%C3%A3o%20%C3%A9,e%20por%20um%20governo%20ausente>. Acesso em: 08 set. 2023.