



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE SANTANA
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS HUMANAS E FILOSOFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO TERRITORIAL
MESTRADO PROFISSIONAL – PLANTERR**

ALBETANIA ALVIM DE FIGUEREDO

**ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS EM FEIRA DE
SANTANA (1987-2018): UMA ANÁLISE DO DIREITO À CIDADE**

Feira de Santana
2019

ALBETANIA ALVIM DE FIGUEREDO

**ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS EM FEIRA DE
SANTANA (1987-2018): UMA ANÁLISE DO DIREITO À CIDADE**

Relatório Técnico apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Territorial (PLANTERR), Mestrado Profissional, como requisito obrigatório para a obtenção do grau de Mestre em Planejamento Territorial pela Universidade Estadual de Feira de Santana.

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Elane Fiuza Borges

Feira de Santana
2019

Ficha Catalográfica – Biblioteca Central Julieta Carteado

Figueredo, Albetania Alvim de

F495e Espaços residenciais fechados em Feira de Santana (1987-2018):
uma análise do direito à cidade./ Albetania Alvim de Figueredo. –
2019.

141f.: il.

Orientadora: Elane Fiuza Borges

Relatório Técnico (mestrado profissional) –Universidade Estadual
de Feira de Santana. Programa de Pós-Graduação em Planejamento
Territorial, 2019.

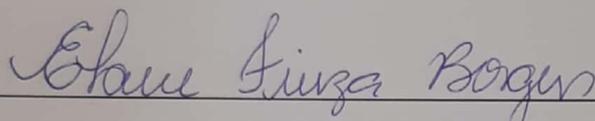
1.Condomínios. 2. Cidade – Função social. 3.Espaço público –
Feira de Santana. I.Borges, Elane Fiuza, orient. II.Universidade
Estadual de Feira de Santana. III.Título.

CDU: 347.235 (814.22)

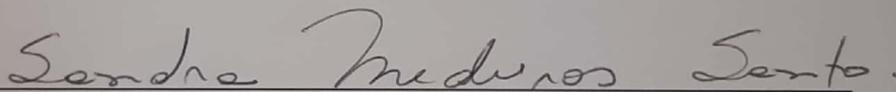
UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE SANTANA
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS HUMANAS E FILOSOFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO TERRITORIAL –
PLANTERR - MESTRADO PROFISSIONAL

ALBETANIA ALVIM DE FIGUEREDO

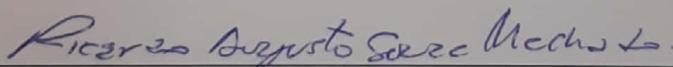
ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS EM FEIRA DE SANTANA: UMA
ANÁLISE DO DIREITO À CIDADE



Prof^ª. Dr^ª. Elane Fiúza Borges
UEFS



Prof^ª. Dr^ª. Sandra Medeiros Santo
UEFS



Prof. Dr. Ricardo Augusto Souza Machado
UEFS

Aprovado em 09 de julho de 2019

Feira de Santana/BA
2019

Dedico a
Meu filho Pedro Alvim
Minha mãe Albertina Alvim (In memoriam)
A todo cidadão feirense que sonha com uma cidade melhor pra se viver.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus pela força diária necessária para concluir este mestrado, juntamente com todas as outras atividades do dia a dia.

Agradeço ao meu pai Antônio Figueredo e, em especial, à minha mãe Albertina Alvim de Figueredo (*in memoriam*), que me ensinou a acreditar nos meus sonhos e no poder que a educação tem de transformar pessoas.

Aos meus irmãos, Arnóbio (*in memoriam*), Gil, Geovane, Mario, Idália, Crís e Lúcia (cunhada irmã), pela compreensão e apoio durante minha jornada.

Aos meus sobrinhos, para quem sou exemplo de determinação e persistência por buscar aquilo que acredito.

Agradeço a todos que direta ou indiretamente me ajudaram no dia a dia, em especial à minha cunhada Maria Emília e sobrinha Aline por se disporem a cuidar do meu filho em todos os momentos que precisei.

Agradeço ao meu filho Pedro, que com sua personalidade forte, alegria e vitalidade me faz acreditar em dias melhores.

Ao meu companheiro Reny, que me apoiou desde o início, dando-me força e incentivo para não desistir.

Aos meus amigos Italva, Karina, Zenaide, Roberta, Ísis, Milton, Alarcon, Ademar e Adriano Costa que, com palavras, ações e incentivo contribuíram para que eu chegasse até aqui.

À Prefeitura Municipal de Feira de Santana, em especial à equipe de funcionários do cadastro imobiliário da Secretaria da Fazenda.

Ao diretor Luiz Carlos, aos auditores Milton e Marles, à arquiteta Isis Santana e aos demais colegas de trabalho pelo apoio, dicas e incentivo no garimpo das informações.

Agradeço à Elane Fiuza, minha orientadora, pela compressão e incentivo, pelas muitas horas de orientação e desabafos. Por acreditar em mim e não me deixar desistir, meu muito obrigado.

Agradeço à UEFS, aos professores e colegas do mestrado pelos encontros e pelo aprendizado, que muito contribuiu para minha formação.

Agradeço ao grupo *Territorialidade, Direito e Insurgência*, coordenado pela professora Adriana Vieira.

Agradeço de forma honrosa à minha terapeuta, um ser de muita luz, Dôra

Peruna, pelo trabalho lindo e profundo que desenvolve ao seguir o seu propósito de vida, que é despertar a divindade que habita os corações humanos para que cada um perceba a preciosidade que é ser imagem e semelhança de Deus.

Agradeço à Lorena Magalhães e ao grupo Lótus, pelos encontros recheados de amor, aprendizado, cumplicidade, respeito e por me ajudar a despertar em mim a mulher selvagem que sou.

Por fim, agradeço ao grupo *Expressão* de pintura espontânea: Dôra Peruna, Lorena Magalhaes, Jamile Amaral, Priscila, Marta, Evandro e Manuela, por nossos encontros tão simbólicos, significativos, cheio dos mais sinceros sentimentos e emoções, que levarei comigo por toda eternidade. Gratidão pelo apoio e pela força, sem vocês o meu caminho seria muito árduo.

Minha Alma

*A minha alma 'tá armada
E apontada para a cara do sossego
Pois paz sem voz, paz sem voz
Não é paz é medo!*

*Às vezes eu falo com a vida
Às vezes é ela quem diz
Qual a paz que eu não quero
Conservar para tentar ser feliz*

*As grades do condomínio são para trazer proteção
Mas também trazem a dúvida se é você que 'tá nessa prisão
Me abrace e me dê um beijo
Faça um filho comigo
Mas não me deixe sentar na poltrona no dia de domingo, domingo
Procurando novas drogas de aluguel
Nesse vídeo coagido
É pela paz que eu não quero seguir admitindo.*

O Rappa

RESUMO

Nos últimos anos, os Espaços Residenciais Fechados (ERF) se apresentaram como solução de alguns problemas urbanos, em especial, aqueles relacionados ao problema da segurança, e conquistaram o apoio e interesse da sociedade, tornando-se sinônimo de qualidade de vida e bem-estar. Entretanto, a implementação mal planejada desse tipo de empreendimento compromete o pleno exercício do direito à cidade, compreendido aqui como resultado de processo contínuo de combate aos efeitos da alienação e dominação, posto pela hegemonia do pensamento único de realização da vida em sociedade. Este trabalho investiga como a implantação dos ERF pode interferir na efetivação do direito à cidade, tendo como *locus* de análise a cidade Feira de Santana (BA), que implantou 184 empreendimentos desse tipo entre os anos de 1987 e 2018. Para tanto, após a contextualização inicial e exposição dos procedimentos metodológicos da pesquisa, procede-se com uma discussão sobre o conceito de direito à cidade, em seguida, expõem-se os aspectos legais, em âmbito federal e municipal, e aspectos urbanísticos concernentes aos ERF. Em seguida, utilizando-se dos dados coletados, procede-se com um estudo dos impactos sociais e urbanísticos dos ERF em Feira de Santana, e, de forma mais geral, no Brasil.

Palavras-chave: condomínios; função social da cidade; espaço público; SIG.

ABSTRACT

In recent years, Closed Residential Spaces (CRS) have presented themselves as a solution to some urban problems, especially those related to security, and have won the support and interest of society, being synonymous with quality of life and well being. Nevertheless, when not properly planned, the implementation of this kind of project compromises the full exercise of the right to the city, understood here as a result of a continuous process of combat to the effects of the alienation and domination, put by the hegemony of the unique thought of realization of the life in society. This study investigates how the implementation of the CRS may interfere in the realization of the right to the city. The study area is the city of Feira de Santana (BA), in which 184 of such residential spaces were built from 1987 to 2018. In order to proceed with the study, after the initial contextualization of the problem and exposition of the methodological procedures of the research, a discussion about the concept of right to the city is then undertaken. After that, the legal and urbanistic aspects related to the CRS are exposed. Next, using the collected data, a study of the social and urbanistic impacts of the CRS in Feira de Santana, and, more generally, in Brasil, is undertaken.

Keywords: condominiums, social function of the city; public space; GIS.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Fluxograma metodológico – representação do passo a passo do desenvolvimento da pesquisa.	27
Figura 2 – Fluxograma com abordagem jurídica e urbana para caracterização do tipo de ocupação do solo	44
Figura 3 – Localização da área urbana do município de Feira de Santana.	54
Figura 4 – Planta da cidade de Feira de Santana, com destaque da área urbana e o trecho concluído da avenida Eduardo Froes da Mota (Av. Contorno), entre a BR 116 Norte e BR 324 (a oeste).	56
Figura 5 – Destaque para a Avenida Artemia Pires- a região em torno da avenida concentra grande quantidade dos ERF, se pode observar que não há áreas públicas como praças, parques, centros comunitários.	69
Figura 6 – Apresenta a localização e a quantidade de unidades imobiliárias nos Espaços Residenciais Fechados implantados entre 1987 – 2002.	70
Figura 7 – Região do bairro Papagaio e Parque Ipê em 2008 (A) e 2018 (B).	72
Figura 8 – Região que concentra os bairros Santo Antônio, SIM e Registro, em 2008 (A) e 2018 (B). Os polígonos nos tons magenta representam os residenciais fechados implantados nos últimos 25 anos. Fonte: Imagens do satélite CNES/Airbus e Digital Globe do ano de 2008 (A) e 2018 (B), disponíveis no Google Earth (2019).	73
Figura 9 – Espaços residenciais fechados implantados nos bairros Sim, Santo Antônio e Registro. Destaque para os residenciais implantados nos últimos dez anos.	74
Figura 10 – Região intra-anel no bairro Pedra do Descanso. A: Imagens de 2008; B: Imagens de 2018. Os polígonos nos tons magenta representam os ERF implantados nos últimos 25 anos. Fonte: Imagens do Satélite Digital Globe do ano de 2008 (A) e 2018 (B), disponíveis no Google Earth (2019).	75
Figura 11 – Ambulantes na rua Rubens Carvalho. Loteamento Vila Olímpia.	77
Figura 12 – Avenida Dr. Silvio Antônio Matos. A- a linha em vermelho representa a Avenida Dr. Silvo Antônio Matos, que inicia na Av. Artêmia Pires e finaliza na Av. Noide Cerqueira. Os polígonos em tons magenta representam os espaços residenciais fechados; B- pode-se observar vazios urbanos, que foram valorizados pela abertura da Nova Avenida, enquanto outras áreas da cidade habitada carecem de pavimentação. Fonte: Imagem do satélite Digital Globe do ano de 2019 (A) disponível no Google Earth (2019) e fotografia de campo (B).	799
Figura 13 – Implantação do loteamento Alpha Ville, localizado no bairro Vale do Jacuípe. Às margens do rio Jacuípe, com área de 440.843 m ² , lotes a partir de 400m ² .	80
Figura 14 – ERF às margens da Lagoa do Berreca e do rio Pojuca.	81
Figura 15 – Parque das Cores e Irlena Marques, localizados no bairro Lagoa Salgada, ao fundo, a Lagoa Salgada.	82
Figura 16 – Trecho do início da Av. Artêmia Pires. A calçada demonstra completo descaso com o pedestre, compondo apenas a fachada do ERF (à direita), do outro lado da via (à esquerda), a calçada abriga o poste, restando ao pedestre disputar a via com os veículos.	82
Figura 17 – Representação da largura mínima de uma calçada	83
Figura 18: A - Imagem de satélite do ERF Nature Ville. B: Calçada que margeia o ERF.	84

Figura 19 – Planta decorada da implantação do ERF Brisas Ville.	85
Figura 20 – Poligonais das áreas onde localizam-se diversos ERF de Feira de Santana.	86
Figura 21 - ERF Magnólia, localizado no bairro Muchila.	87
Figura 22 – Espaço Residencial Fechado Imperial Ville.	88
8	
Figura 23 – implantação dos espaços residenciais fechados entre 1987 a 2018	
Figura 24 - Residencial Bosque Imperial (Cidade Nova); foi implantado no primeiro período. Loteamento fechado pelos moradores.	100
Figura 25 – Residencial do Bosque (SIM) implantado no primeiro período, fechado registrado como loteamento.	100
Figura 26 – Residencial Morada das Árvores (Santa Mônica) implantado, aprovado e registrado como loteamento e fechado pelos moradores.	99
Figura 27 – Planta de implantação do Residencial do Bosque, com todas as características de um loteamento, registrado como loteamento, porém, fechado e com acesso restrito desde sua implantação em 1989.	103
Figura 28 – Representação da atuação das construtoras no 1º período. Nesse momento destaca-se a atuação da RCarvalho, Donelisa e OMR.	105
Figura 29 – Localização dos ERF implantados no segundo período(2002-2008) analisado nessa pesquisa.	110
Figura 30 – ERF implantados no 2º período pela empresa Rcarvalho.	111
Figura 31 – ERF Residencial Bangalay. Planta baixa decorada e vista aérea.	112
Figura 32 – Anúncio do ERF Nature Ville.	113
Figura 33 – Espaços residenciais fechados próximos à Av. Artêmia Pires.	114
Figura 34 – Anúncio de venda de uma casa no espaço residencial fechado Irlena Marques, localizado na Avenida Noide Cerqueira, constituídos por lotes com área entre 300 a 600m ² e casas de alto padrão.	115
Figura 35 – Anúncios de venda de casas localizadas em ERF constituídos de casas padronizadas.	116
Figura 36 – Valores de mercado dos ERF.	117
Figura 37 – ERF implantados entre 2009 e 2018, destaque aos que enquadram nas prerrogativas do PMCMV.	124
Figura 38 – Localização dos empreendimentos implantados por empresas de outros estados.	126
Figura 39 – Progressão do tamanho da gleba ao longo dos três períodos.	127
Figura 40 - localização dos ERF implantados no 3º período (2009-2018). Observa-se que nesse período a concentração desses espaços dar-se ao norte (nos bairros Papagaio, Parque ipê) e a leste (nos bairros Sim, Registro, Santo Antônio). É possível observar também o destaque para a atuação das empresas locais.	129
Figura 41 – Avenida Rubens Francisco Dias , Bairro Papagaio.	130

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Distribuição do número de espaços residenciais fechados, conforme os períodos analisados (1987-2002; 2003-2008; 2009-2018).....	93
Gráfico 2 – Distribuição do número de unidades dos ERF, conforme os períodos analisados (1987-2002; 2003-2008; 2009-2018).....	93
Gráfico 3 – Representa a relação entre quantidade de ERF por período; quantidade de unidades por período e aumento percentual de unidades por período.	94

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Quadro de leis Federais e Municipais.....	25
Quadro 2 – Apresenta as considerações presentes na Lei de ordenamento uso e ocupação do solo de Feira de Santana (Lei 1.615/92) no que se refere à elaboração e implantação de empreendimentos tipo espaço residencial fechado.	49

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Apresenta o quantitativo em % do que deve ser destinado a uso público de empreendimentos de urbanização (Lei 1.615/92).	51
Tabela 2 – Regras de enquadramento de imóveis e famílias no Programa Minha Casa Minha Vida fase 3	64
Tabela 3 – Resumo dos quantitativos totais dos ERF e quantidade de unidades.	92
Tabela 4 – Espaços residenciais fechados implantados na cidade de Feira de Santana no período de 1987 – 2002.	98
Tabela 5 – ERF implantados na cidade de Feira de Santana no período de 2003-2008.	106
Tabela 6 – Espaços residenciais fechados implantados na cidade de Feira de Santana no período de 2009-2018.....	118
Tabela 7 – Espaços residenciais fechados implantados na cidade de Feira de Santana, sem informação quanto ao período de implantação.Tabela 7:	121
Tabela 8 – ERF que se enquadram nas faixas 2 e 3 do PMCMV.....	123

LISTA DE SIGLAS

CEF	Caixa Econômica Federal
ERED	Encontro Regional dos Estudantes de Direito
ERF	Espaços Residenciais Fechados
EUA	Estados Unidos da América
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FGTS	Fundo De Garantia Por Tempo De Serviço
FNRU	Fórum Nacional de Reforma Urbana
INOCOOP	Instituto de Orientação às Cooperativas habitacionais
LOUOS	Lei de Ordenamento Uso e Ocupação do Solo
MNRU	Movimento Nacional pela Reforma Urbana
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAR	Programa de Arrendamento Residência
PDDM	Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal
PDLI	Plano de Desenvolvimento Local Integrado
PLANOLAR	Projeto de Moradia Popular
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMCMV	Programa Minha Casa Minha vida
PPP	Parcerias Públicas Privadas
SEDUR	Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Município de Feira de Santana
SEFAZ	Secretaria da Fazenda do Município de Feira de Santana
SEPLAN	Secretaria de Planejamento Urbano do Município de Feira de Santana
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
URBIS	Habitação e Urbanização da Bahia S/A

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	18
2	PROCEDIMENTOS PARA A REALIZAÇÃO DA PESQUISA	24
3	DIREITO À CIDADE	29
3.1	Breve discussão sobre o direito à cidade	29
3.2	A luta pelo direito à cidade no Brasil	34
4	ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS: ASPECTOS LEGAIS E URBANÍSTICOS	38
4.1	Espaços residenciais fechados: diferentes conceitos	38
4.2	Espaços residenciais fechados: Legislação federal	41
4.3	Espaços Residenciais Fechados: Legislação municipal	47
5	A MORADIA NO CONTEXTO DA CIDADE VISTA COMO NEGÓCIO	53
5.1	Contextualização histórica de Feira de Santana	53
5.2	Moradia em Feira de Santana: do Banco Nacional de habitação (BNH) ao Minha Casa Minha Vida (MCMV)	57
6	IMPACTOS SOCIAIS E URBANÍSTICOS DOS ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS EM FEIRA DE SANTANA	67
6.1	Espaços Residenciais Fechados em Feira de Santana	67
6.2	Análise das características dos empreendimentos implantados entre 1987 e 2018	90
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS	131
	REFERÊNCIAS	134
	APÊNDICE A – GUIA PARA PARCELAMENTO DO SOLO	141

1 INTRODUÇÃO

As cidades na periferia do capitalismo global, onde se encontram as cidades brasileiras, têm enfrentado diversos problemas, denominados de “crise urbana” (MARICATO, 2015). A origem desses problemas se encontra na reestruturação da globalização neoliberal, que teve início no fim dos anos 1980 e início dos anos 1990.

No Brasil, não diferente de outros países, tal processo provocou mudanças na dinâmica econômica e social dos aglomerados urbanos, pois “o território é obrigado a responder às demandas desse capital, é nele que o sistema opera” (FREITAS, 1998, p. 10). É uma nova ordem que traz consequências globais e locais no cotidiano das cidades, onde quer que estejam.

O neoliberalismo tende a transformar tudo em mercadoria. O solo urbano é uma mercadoria, e, a depender da localização, duas áreas de terra de dimensões iguais podem ter valores diferenciados. Esse é o grande negócio na cidade. Toda a estrutura de bens e serviços em torno da moradia agrega valor a ela. É o que se chama de renda imobiliária. Muitas vezes, os investimentos que promovem a oferta desses serviços vêm da contribuição de todos, através de impostos. No entanto, apenas uma parcela da população tem direito de usufruir dessas benesses, enquanto grande parte dela não tem como pagar por moradia digna (MARICATO, 2015).

O neoliberalismo impôs novas formas de ocupação do solo, os espaços residenciais fechados (ERF), constituídos aqui como: conjuntos de casas ou lotes residenciais implantados geralmente em grandes glebas¹ de terra, limitadas por muros, acesso controlado e vigilância, popularmente conhecidos como condomínios fechados, são exemplos disso. Eles têm transformado a paisagem urbana e gerado impactos sociais e urbanísticos nas cidades brasileiras, pois costumam contribuir para o desenvolvimento desigual e combinado que alimenta a reprodução do capital e ameaça a efetivação do direito à cidade (SANTOS, 2003; OLIVEIRA, 2008).

Os muros produzem uma impressão subjetiva de segurança, no que se refere ao medo da violência urbana. O medo e outros afetos são sentimentos presentes na vida social contemporânea que produzem efeitos e criam novos comportamentos

¹Terreno que ainda não foi objeto de parcelamento, arruamento sob qualquer forma.

baseados em uma lógica racional (SOUZA, 2008).

A sensação de estar entre iguais tranquiliza, ao mesmo tempo que amplia as diferenças. São as pequenas diferenças entre os iguais que contribuem para a construção de sentimentos de estranheza e hostilidade, intolerância, discriminação e exclusão entre eles: é o que Freud chama de “narcisismo das pequenas diferenças”. Tais sentimentos produzem sofrimento, que o capitalismo utiliza para reproduzir o capital, seja no modo de vida, na forma de habitar, ou na cultura. Pois, a partir desse sofrimento, surge a necessidade de se estar com os iguais, frequentando os mesmos lugares, possuindo os mesmos bens materiais e reproduzindo os mesmos pensamentos de modo irrefletido, transformando os habitantes da cidade em sujeitos alienados (DUNKER, 2015).

Os ERF, nessa perspectiva, contribuem para a degradação do espaço público e influenciam nos descaminhos do exercício da cidadania. A especulação imobiliária, com a finalidade de promover a reprodução ampliada do capital, valoriza o espaço privado de forma tal, que estigmatiza o conceito de público, apropriando-se dos espaços públicos como praças, lugares de convivência e de sociabilidade. Assim, impõem um modelo de arquitetura excludente, materializado nos muros, cercas elétricas, grades, vidros e em nome da segurança, ameaçam a sociabilidade. Entender o processo de produção do espaço construído ajuda a compreender a desigualdade urbana.

Segundo os dados do censo demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a taxa de urbanização brasileira é 84,3%, a da Bahia corresponde a 72,10%, e a de Feira de Santana é 91,74% (IBGE, 2010), números que demonstram a importância de pensar o urbano no contexto atual.

Feira de Santana assemelha-se às grandes cidades brasileiras quanto ao processo de urbanização: é o segundo maior município da Bahia, em população. De acordo com projeção do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística de 2017, Feira de Santana conta com uma população total de 627.477 habitantes. Além disso, é o maior entroncamento rodoviário do Norte/Nordeste, exercendo centralidade em relação aos municípios do entorno.

Ao mesmo tempo que o desenvolvimento urbano produz uma série de benefícios para a população, também traz consigo alguns efeitos negativos. A

presente pesquisa procura mostrar a fragmentação do tecido urbano que transforma a paisagem, dando especial atenção aos ERF, que se espalham pela cidade e impõem um novo padrão de segregação, a autosegregação² dispersa e excludente.

A segregação espacial fragmenta o urbano, ameaça a coletividade, produz e reproduz estilos de vida que se transformam em signos e são classificados socialmente. Além disso, interfere no exercício da cidadania, fragiliza a sociabilidade, impede a construção da identidade coletiva, prejudica os processos de produção de uma identidade local, e mitiga as possíveis forças de resistência ao processo de subordinação dos trabalhadores ao capital (MARICATO, 2015).

Os sentimentos de insegurança, desconfiança, e temor, provocados pelos recorrentes casos de intolerância e agressão que costumam ocorrer nos grandes centros urbanos do Brasil, são argumentos que justificam o discurso da necessidade de aumentar a segurança nas grandes cidades.

Os ERF 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 autosegregação 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.

A proliferação desse tipo de moradia tem transformado as cidades. O sentimento de medo e insegurança produzido sobretudo pela mídia sobre a coletividade, sustenta-se no mercado da segurança, composto pela indústria bélica, vigilantes particulares e produtores imobiliários. À medida que transforma o cotidiano e as relações sociais, interfere no uso dos espaços na cidade, esvaziando-se, assim, os espaços públicos, graças ao medo produzido, o que inviabiliza a vida pública, quando esta não está cercada por muros e guaritas (SOUZA, 2008).

Espaços públicos são apropriados de forma indiscriminada e posteriormente privatizados, partidos e repartidos em pequenos lotes, sob o argumento da segurança pública, dessa forma “a diferença e desigualdade articulam-se num processo de apropriação espacial, definindo uma acessibilidade que é, sobretudo,

2 Auto segregação é a ação de se isolar da sociedade.

simbólica” (SERPA, 2007, p. 20).

Desse modo, se apropriam dos arruamentos, vias, praças, equipamentos urbanos de uso público, ferindo o direito constitucional de ir e vir, e o princípio da isonomia, pois a concessão de direito real de uso de bens públicos somente poderá ser realizada se houver interesse público (SOUZA, 2008).

A implantação dos espaços residenciais fechados tem contribuído para o aumento da segregação socioespacial, que desvirtua a cidade enquanto lugar de encontro, da troca, da diversidade, dos encontros sociais. São espaços privados que separam a sociedade entre aqueles que podem e os que não podem pagar, inviabilizando a prática do direito à cidade.

A sociedade está dividida em classes, cada qual com seus próprios interesses. A disputa entre essas classes ocorre também no espaço urbano, que é loco de poder e cobiça. A dominação da classe detentora do capital sobre a classe trabalhadora é expressa pela definição de um único modo de vida possível para os sujeitos (dominação). Compreender a dominação imposta pelo pensamento hegemônico é entender que se tem o direito de viver dignamente. O direito à participação democrática aliado ao estado forte é capaz de equilibrar essa disputa, e cada conquista amplia a possibilidade da efetivação do direito à cidade, que consiste na luta e na resistência contra a hegemonia do capital.

O objetivo do presente trabalho é investigar como a implantação dos espaços residenciais fechados interfere na efetivação do direito à cidade, a fim de produzir um guia com orientações urbanísticas para a implantação desses empreendimentos e auxiliar o planejamento municipal, tendo como princípio as diretrizes do Estatuto da Cidade.

A pesquisa é composta de sete capítulos. O primeiro capítulo apresenta, em um primeiro momento, o objeto de pesquisa que será investigado no decorrer do trabalho, a saber, os espaços residenciais fechados na cidade de Feira de Santana, junto a uma breve contextualização sobre o tema, e, em um segundo momento, o modo como o trabalho foi estruturado.

O segundo capítulo apresenta a metodologia geral do trabalho, ou seja, como este foi desenvolvido. Trata-se de uma pesquisa de caráter descritivo, que apresenta análise qualitativa e quantitativa. Com a utilização dos softwares *Google*

Earth Pro e Arcgis, os ERF foram espacializados e exportados para o ambiente SIG. Os dados alfanuméricos foram organizados como tabela de atributos e associados ao elemento gráfico (*shape file* dos ERF), para serem então representados espacialmente através de mapas temáticos, que expressaram as principais características dos ERF. A análise e interpretação dos mapas permitiu observar como a implantação dos ERF em Feira de Santana contribuiu para a ampliação dos problemas urbanos

O terceiro capítulo traz a discussão do conceito de direito à cidade, fundamentada em estudos de autores da corrente marxista, cujo foco de discussão é a luta de classes imposta pelo capital. Dentre os autores estão Lefebvre, (1991; 2001); Harvey (2009) e Maricato (2004; 2015).

Nessa perspectiva, entende-se que a efetivação do direito à cidade é resultado de processo contínuo de combate aos efeitos da alienação e dominação, posto pela hegemonia do pensamento único de realização da vida em sociedade. É, assim, a liberdade de escolher, é a possibilidade de apropriar-se coletivamente da cidade, transformando-a e sendo transformado.

O quarto capítulo aborda os diferentes conceitos relacionados ao universo dos espaços residenciais fechados (ERF) a partir da crítica ao planejamento tecnicista abordado por Jane Jacobs, Teresa Caldeira e Maricato que defendem à cidade saudável, a cidade compacta, aquela com uso misto em que a maioria dos percursos possa ser feita a pé, como o trajeto até a padaria, o mercado, a escola, a farmácia, o chaveiro. Tais autores defendem a importância da escala humana no planejamento urbano, com distâncias que estimulem a caminhada em detrimento ao uso do transporte individual.

Neste capítulo, é apresentada também a forma como são tratados os aspectos legais e urbanísticos, evidenciando o controle dos agentes imobiliários nas decisões do governo no que se refere ao planejamento urbano, que condiciona a proliferação desses ERF nas cidades brasileiras, em especial na cidade de Feira de Santana.

O quinto capítulo traz uma breve contextualização histórica desde que Feira de Santana passou a ser destaque no sertão baiano sob a influência do mercado no seu processo de urbanização. Apresenta também a influência das políticas

habitacionais na expansão urbana, desde o fim do Banco Nacional de Habitação (BNH) até a Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Com o objetivo de embasar a discussão da proliferação dos ERF, desde o momento em que as ideias liberais de livre mercado começaram a serem implementadas no Brasil.

O sexto capítulo apresenta a pesquisa empírica realizada na área urbana do município de Feira de Santana. Foram levantadas informações sobre as características de 184 ERF implantados entre 1987 a 2018. Esses dados foram espacializados e transformados em mapas temáticos que permitiram demonstrar os impactos sociais e urbanísticos gerados a partir de sua implantação.

Por fim, no sétimo capítulo, temos as considerações finais do trabalho, em que é apresentada a conclusão deste estudo, com base na análise e interpretação dos dados apresentados e nas discussões expostas nos capítulos anteriores.

2 PROCEDIMENTOS PARA A REALIZAÇÃO DA PESQUISA

A presente pesquisa é de caráter descritivo, apresentando análise qualitativa e quantitativa. Inicialmente fez-se um levantamento bibliográfico, em livros, artigos científicos, dissertações de mestrado, teses de doutorado e outras fontes, com o objetivo de compreender o direito à cidade e os espaços residenciais fechados e sua inter-relações no contexto do espaço urbano visto como negócio.

No levantamento bibliográfico priorizou-se a abordagem de autores que tratam do tema do direito à cidade a partir da luta de classes e da crítica à dominação do capital. Dentre eles, estão Henri Lefebvre (1991; 2001), David Harvey (2009), Ermínia Maricato (2000; 2002; 2003; 2009; 2015), que são de matriz marxista (TAVOLARI, 2016; TONUCCI, 2013; KRIEGER, 2018).

Em relação aos ERF, objeto de estudo do presente trabalho, foram elencados autores e obras pertinentes ao tema, a fim de explicar e contextualizar o conceito e o processo de implantação dos mesmos em Feira de Santana, objetivando identificar como a implantação dos ERF interfere na efetivação do direito a cidade.

Foi feita uma pesquisa bibliográfica em livros, teses, dissertações e artigos sobre os espaços residenciais fechados, baseada em autores como Tereza Caldeira (2000), Jane Jacobs (2000), Sposito (2006), Maricato (2015), Leonelli (2010) e Rosa (2015), para o entendimento das particularidades de cada forma de ocupação do solo, como loteamento, loteamento fechado e condomínio fechado, os quais contemplam o universo dos espaços residenciais fechados (ERF), culminando na formulação de um fluxograma para melhor compreensão do que caracteriza os espaços residenciais fechados.

Buscaram-se, também, textos que permitissem analisar como a legislação inviabiliza a efetivação do direito à cidade, e a relação da implantação dos ERF na privação do urbano e apropriação de áreas públicas.

No segundo momento foi realizada a pesquisa documental por meio da legislação federal e municipal em sítios eletrônicos de órgãos públicos, tais como Palácio do Planalto, Câmara dos Deputados, Ministério das Cidades, Prefeitura municipal de Feira de Santana e Câmara Municipal de Feira de Santana, com o intuito de identificar os pontos conflitantes na legislação urbanística federal e municipal, tomando como referência, especialmente as seguintes leis (ver Quadro

1): Lei 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano); Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade); Lei Nº 1615/1992 (Lei de Ordenamento Uso e Ocupação do Solo do Município Feira de Santana); Lei 13.465/17 (Regularização Fundiária Rural e Urbana); Lei 11.977/09 (Lei do PMCMV); Lei 4.591/64 (Lei de condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias).

Quadro 1 – Quadro de leis Federais e Municipais

ANO	Nº da Lei	TIPO	DISPOSIÇÃO DA LEI
1964	4.591	Federal	Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.
1969	639	Municipal	Cria o Plano de Desenvolvimento Local e Integrado (PDLI)
1979	6.766	Federal	Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.
1988		Federal	Constituição Brasileira
1992	1.615	Municipal	Dispõe sobre ordenamento do uso e da ocupação do solo na área urbana do Município de Feira de Santana
2001	10.257	Federal	Regulamenta os artigos. 182 e 183 da Constituição Federal estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências
2009	11.977	Federal	Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas;
2017	13.465	Federal	Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, altera as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a 6.766, (Parcelamento do solo) de 19 de dezembro de 1979, 10.257(Estatuto da Cidade), de 10 de julho de 2001, os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.

Em seguida iniciou-se a coleta de dados referentes aos espaços residenciais fechados implantados em Feira de Santana através dos órgãos do poder público municipal, como a Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDUR), Secretaria da Fazenda (SEFAZ), Secretaria de Planejamento (SEPLAN), construtoras e incorporadoras, e a Caixa Econômica Federal (CEF). Foi no cadastro imobiliário da secretaria fazenda do Município (SEFAZ) que foram encontradas as plantas de implantação dos ERF e parte dos projetos arquitetônicos desses empreendimentos aprovados pela (SEDUR).

A planta de implantação é um dos elementos que compõem o projeto arquitetônico. Nelas estão descritas características do empreendimento como área do terreno (gleba), área do lote, área construída de cada unidade, localização, data de aprovação, construtora responsável, área de lazer, quantidade de unidades e autor do projeto. A coleta dos dados iniciou-se pelo manuseio dessas plantas de implantação, de onde foram extraídas as informações de quase todos os 184 ERF. Algumas características que não foram descritas nas plantas e não se encontravam no cadastro imobiliário foram coletadas junto às empresas responsáveis pela implantação, na Caixa Econômica Federal, ou em sites de imobiliárias, como, por exemplo, o valor de troca³ (venda) desses ERF.

A pesquisa de campo possibilitou verificar e validar as informações coletadas nos entes públicos através de registro fotográfico e análise *in loco*, e também evidenciar a relação da implantação com os investimentos em infraestrutura promovidos pelo poder público municipal, a relação da implantação com seu entorno, o incentivo ao uso de outros modais, entre outros aspectos.

Paralelo a isso, foi utilizado o software *Google Earth Pro*, para vetorizar a poligonal de cada empreendimento. Em seguida, essas informações foram exportadas para o ambiente SIG no formato kmz, sendo depois transformadas em *shape file*. Associado ao elemento gráfico (*polígonos que identificam os ERF*) existe a tabela de atributos do *shape*, onde foram adicionadas manualmente as características dos ERF coletadas nas plantas de implantação. Esta etapa permitiu que todos os dados coletados acerca dos ERF fossem representados espacialmente através dos mapas temáticos elaborados.

A análise e interpretação dos mapas demonstram como a implantação dos ERF tem contribuído na ampliação dos problemas urbanos, cuja materialização promove a segregação socioespacial, a degradação do espaço público e a percepção de insegurança, colocando em risco o exercício da cidadania, a consolidação do espaço público e a coletividade, o que conseqüentemente interfere na efetivação do direito à cidade.

Para analisar as características dos empreendimentos desde as primeiras aprovações até o ano de 2018, estruturou-se a pesquisa em três períodos. Para

³ O valor de mercado referente a cada ERF refere-se a dezembro de 2018.

tanto, levou-se em consideração o ano de implantação, a relação com programas de habitação em escala federal e apresentação de características semelhantes entre os empreendimentos de cada período. Assim, considerou-se o 1º período entre 1987 e 2002, correspondente ao fim do Banco Nacional de Habitação (BNH), abrangendo o período de estagnação da política habitacional por parte do governo federal; o 2º período entre 2003 e 2008, correspondente ao governo de Lula até o início do Programa Minha Casa Minha vida; e o 3º período de 2009 a 2018, referente às três fases do Programa Minha Casa Minha Vida.

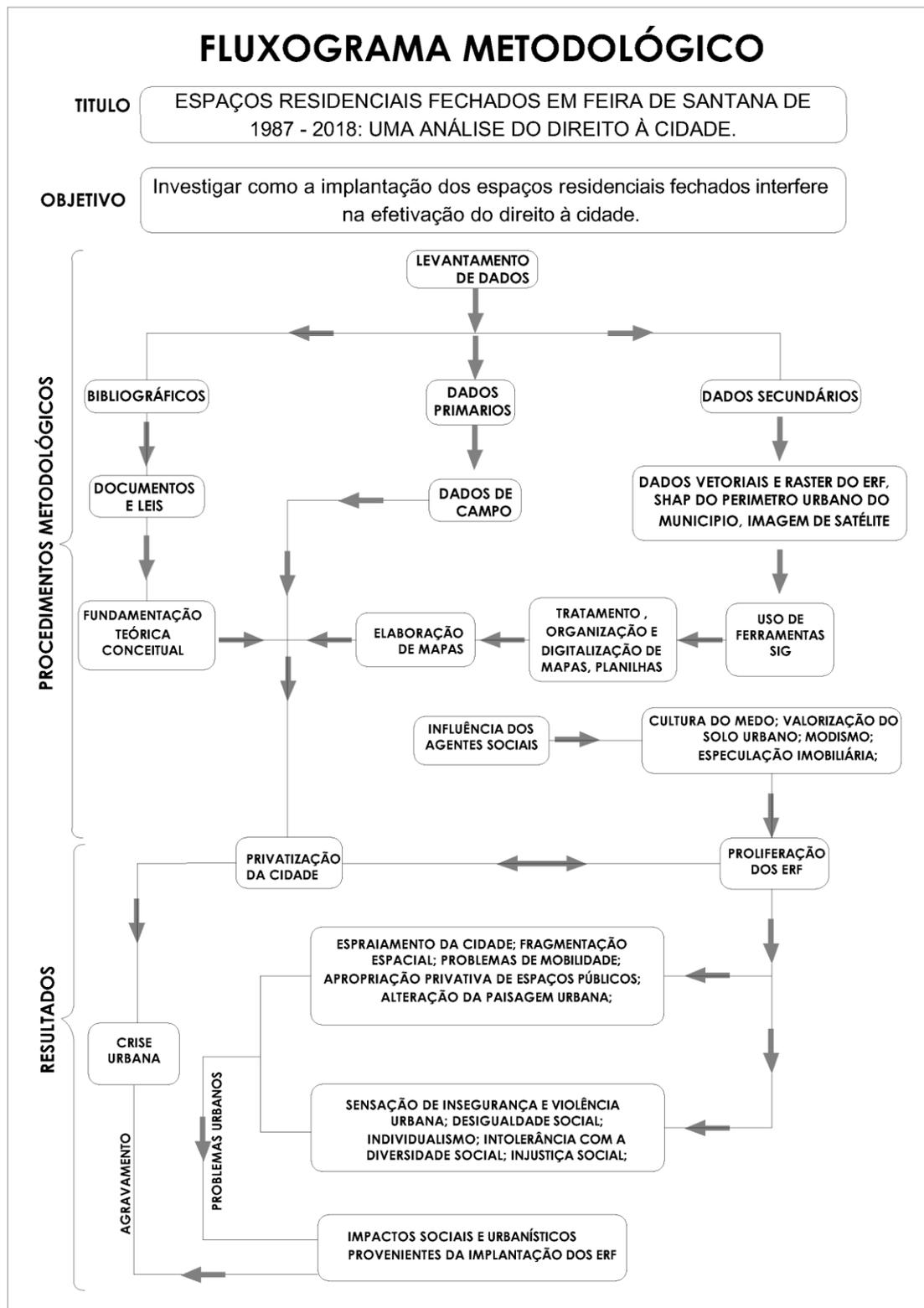
O primeiro período inicia-se com o fim do BNH em 1987, uma vez que o primeiro registro de implantação desses ERF data de 1987, e finda-se com o término do mandato do presidente Fernando Henrique Cardoso (2002). Nesse período teve-se uma gestão pautada na política neoliberal, com incentivos à produção de moradias pelo mercado imobiliário através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), retirando do governo federal a responsabilidade do provimento de moradia para a população com renda abaixo de cinco salários mínimos.

O segundo período corresponde ao governo de Luiz Inácio Lula da Silva, que se iniciou em 2003 e terminou 2008, marcado pela criação do ministério das cidades, Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), modificação do PAR para atender famílias com renda inferior a cinco salários mínimos e a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

O terceiro período (2009-2018) abrange o final do governo Lula, e os governos Dilma Rousseff e Temer, em que o PMCMV é executado em três fases.

Dentro desses intervalos, comparou-se as áreas da gleba, a área dos lotes referente a cada unidade, a área construída comercializada na implantação, localização, número de unidades, data de implantação e valor de mercado. Todas essas variáveis foram representadas através de mapas. Com base na análise, pode-se estabelecer parâmetros urbanísticos para a implantação desses ERF na cidade de Feira de Santana, a fim de conter os impactos promovidos por sua implantação. Esses parâmetros são a base do produto, que é um guia de orientação de implantação dos ERF em Feira de Santana. A Figura 1 apresenta o passo a passo do desenvolvimento da pesquisa

Figura 1 – Fluxograma metodológico – representação do passo a passo do desenvolvimento da pesquisa.



3 DIREITO À CIDADE

A categoria de análise direito à cidade tem sido discutida desde a década de 1960. Iniciou-se na França por Henri Lefebvre e nas duas últimas décadas do século XX, passou a integrar o repertório dos movimentos sociais, na Turquia, Nova Iorque, nos fóruns sociais mundiais e fóruns urbanos em todo o mundo. No Brasil, se faz presente desde a década de 1960 com o movimento de reforma urbana e na última década passou a ser reivindicado em diversos protestos, como Ocupe Estelita⁴ no Recife, na ocupação de prédios vazios em São Paulo e Rio de Janeiro, nos comitês populares da Copa do Mundo de 2014, no movimento passe livre (TAVOLARI, 2016).

3.1 Breve discussão sobre o direito à cidade

O termo direito à cidade é abordado com base em Henri Lefebvre, David Harvey, Manoel Castells e Ermínia Maricato. Com exceção de Manoel Castells, todos abordam o tema pelo viés marxista.

Pode se afirmar que o conceito de direito à cidade é abordado de forma distinta tanto pela academia, como pelos movimentos sociais. Na academia o direito à cidade é compreendido como crítica ao urbanismo moderno tecnicista, com ênfase na luta de classe e na dominação do capital. Os movimentos sociais e coletivos, por sua vez, utilizam o termo para sintetizar os anseios da sociedade que luta por melhores condições de vida nas cidades, ou seja, está relacionado à garantia de acesso a infraestrutura e serviços urbanos, como também à participação democrática nas gestões urbanas (TONUCCI, 2013; KRIEGER, 2018).

Henri Lefebvre é o autor que melhor conduz essa corrente, com o pensamento pautado na crítica ao urbanismo tecnicista e ao planejamento urbano. Para ele a luta pelo direito à cidade vai além das necessidades de bens e serviços, contemplando a possibilidade da cidade enquanto obra fruto da prática coletiva. Segundo o autor, o caminho para alcançar esse direito é através da revolução da

⁴Ocupe Estelita: Movimento que defende uma cidade para todas as pessoas. Questiona as decisões que tornam o Recife uma cidade segregada, com espaços públicos abandonados, reduzidos e privatizados.

sociedade urbana e implantação de um formato de autogestão⁵, ou seja, uma sociedade sem Estado e livre de qualquer opressão.

Manuel Castells e David Harvey também fazem uma abordagem do direito à cidade pela crítica ao urbanismo e ao planejamento urbano, mas diferem de Lefebvre por não acreditarem na utopia de uma sociedade livre de opressão e sem Estado (TAVOLARI, 2016).

Tanto Harvey como Maricato compreendem o direito à cidade como a materialização das conquistas da luta de classes, que deve ser constante, e deve levar a uma melhor oferta de infraestrutura, bens e serviços para proporcionar uma melhor qualidade de vida ao cidadão no contexto capitalista. Para Harvey, Maricato e Lefebvre, a efetivação do direito à cidade em sua plenitude só é possível com a sociedade vivendo livre da dominação imposta pelo capital.

Os autores supracitados defendem que a efetivação do direito à cidade dentro do sistema capitalista depende da ação de um Estado forte, democrático e participativo e, conseqüentemente, da expansão da consciência cidadã por parte dos cidadãos. Lefebvre defende ainda que a efetivação desse direito só é possível com o fim do Estado e através da autogestão (TAVOLARI, 2016).

Para Lefebvre, o direito à cidade é a possibilidade do cidadão ter direito à cidade enquanto festa, aquela que oferece lazer, cultura e serviços à população, e que valoriza a diversidade de uso dos espaços públicos em benefícios da vida urbana, tudo isso conduzido pela autogestão, sem a presença do Estado.

Em seus diversos escritos sobre o urbano, Lefebvre (1991, 2001, 2002, 2006), tece diversas críticas a esse novo urbanismo técnico funcionalista⁶ defendido pela Carta de Atenas de 1933. O autor o avalia como uma prática ideológica e fragmentadora. É um instrumento que reproduz no espaço a segregação,

⁵ É a comunidade organizada, em movimentos populares, associações e cooperativas, que decide a solução para sua própria habitação, seja em ações de produção habitacional ou na urbanização de uma área. Em etapas como a definição do terreno, o projeto, a escolha da equipe técnica ou as formas de construção, a autogestão é também o controle dos recursos públicos e da obra pela própria comunidade.

⁶ Urbanismo tecnicista funcional: Foi no 4º Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), ocorrido em Atenas em 1933, que os fundamentos da arquitetura e urbanismo modernos foram definidos. À Carta de Atenas, documento produzido no congresso, trás orientações para o desenvolvimento das cidades baseadas no planejamento racional e funcional dos espaços urbanos, destacando as principais funções sociais da cidade: habitação, lazer, trabalho e circulação.

homogeneização e hierarquização dos espaços e impede o advento da sociedade urbana livre e democrática (COLOSSO, 2015).

Os defensores do urbanismo moderno acreditavam que a divisão espacial das funções sociais urbanísticas (moradia, trabalho, lazer e circulação) possibilitaria reorganizar a vida social.

A ideologia urbanística baseia-se no uso da técnica para justificar as intervenções no espaço urbano a fim de atender os interesses econômicos industriais, que por meio da organização e produção do espaço promove a acumulação do capital (COLOSSO, 2015).

De modo geral, a crítica de Lefebvre não está apenas na eficiência do funcionalismo técnico que, ao fragmentar o espaço urbano, pensa a cidade como um conjunto de infraestrutura de serviços públicos para promover a produção e consumo de mercadorias, mas no descaso com que é tratada a produção social do espaço, caracterizada como dinâmica abstrata, considerada uma patologia a ser tratada, controlada, higienizada (COLOSSO, 2015). Nesse contexto, essa ideologia urbanística mitiga a possibilidade de se ter a cidade enquanto festa (valor de uso da cidade), uso viabilizado através dos momentos vividos nos espaços públicos, nas ruas, na possibilidade dos encontros, das surpresas, apenas à disposição do prazer, do prestígio e do bem-estar do cidadão.

A abordagem de Harvey passa pela análise da urbanização no contexto capitalista, tendo como ponto central a luta de classes. O direito à cidade é um direito coletivo, possível de ser alcançado através do exercício de um poder coletivo capaz de moldar os processos de urbanização (HAVEY, 2009).

O processo de urbanização⁷ acelerado a que está submetida a cidade contemporânea tem comprometido a garantia do direito à cidade para todos. A população urbana das cidades situadas na periferia do capitalismo, onde estão situadas as cidades brasileiras, geralmente é privada de direitos, isso porque a urbanização brasileira segue a lógica da cidade mercadoria (MARICATO, 2015).

A urbanização é um dos meios de reprodução do capital. Os investimentos de uma urbanização promovem a valorização da terra. Para David Harvey, são os capitalistas que transformam o espaço e suas relações e fazem dele *locus* de poder

⁷ Por *urbanização*, entenda-se o processo de adaptação da cidade às suas funções tendo em vista a melhoria do meio físico e das condições necessárias à qualidade de vida.

e cobiça. Nesse contexto, a fim de preservar os interesses dominantes, cujo objetivo é a reprodução do capital, os agentes produtores do espaço urbano utilizam-se do planejamento urbano tecnicista e impõem um modo de vida a toda a sociedade, marcado pelos percursos casa-trabalho, pela segregação, hierarquização e fragmentação urbana, com a finalidade de manter a sociedade escrava do consumo e alienada quanto as possibilidades de libertação (TAVOLARI, 2016). Para Harvey (p. 1, 2008), “o direito à cidade é ter a liberdade de escolha, é a via que liberta o cidadão da dominação e da alienação postas pelo capital e pelo Estado”.

Ermínia Maricato, desde a década de 1980, tem ressaltado a importância da luta pelo direito à cidade. Integrante do Movimento de Reforma Urbana (MRU), e assessora de movimentos sociais em São Paulo, desde a época da Constituinte⁸, auxilia os movimentos sociais para o cumprimento do direito à terra, à moradia e à cidade (KRIEGER, 2018). Em entrevista à rede Mobilizadores⁹, em 2013, Maricato associa o direito à cidade à festa urbana defendida por Lefebvre (2001) e diz que “seus moradores devem ter o direito à cidade enquanto festa urbana, ou seja, a cidade que expressa diversidade e que utiliza seus espaços mais valorizados para oferecer lazer, cultura e serviços à população” (MARICATO, 2015).

Para a autora supracitada, a efetivação do direito à cidade depende de reforma urbana que democratize o uso e ocupação do solo, objetivo que pode ser alcançado com planejamento participativo e democrático em que toda decisão tomada esteja fundamentada nos princípios da dignidade humana, com ampliação do direito à terra, à moradia urbanizada e ao atendimento das funções sociais da cidade e com combate ao analfabetismo urbanístico, definido pela autora como o desconhecimento do cidadão, de técnicos, gestores e, por vezes, do judiciário no que se refere à legislação urbana brasileira, e sugere que:

Para erradicar o analfabetismo urbanístico seja na chamada sociedade civil, seja entre técnicos e administradores [...] é preciso evidenciar, para as camadas populares, as estratégias das classes sociais na produção e ocupação do espaço, ou seja, nada aí é

⁸Órgão colegial, representativo, extraordinário e temporário, que é investido da função de elaborar a Constituição do Estado, de pôr – em outros termos – as regras fundamentais dos ordenamentos jurídicos estatais. (BOBBIO, 2007).

⁹www.mobilizadores.org.br/entrevistas/o-direito-a-cidade-depender-de-reforma-urbana-que-democratize-o-uso-e-a-ocupacao-do-solo/

Entrevista para o Eixo de Participação, Direitos e Cidadania; Concedida à: Flávia Machado; Editada por: Eliane Araújo.

natural ou fruto do acaso. Junto aos técnicos (especialmente junto aos economistas) e políticos é preciso evidenciar o alto custo que decorre da irracionalidade na ocupação predatória e extensiva do solo urbano (MARICATO, p. 4, 2002).

É por meio da consciência coletiva constituída a partir do exercício da cidadania e através da participação democrática que o valor de uso terá a sua importância e reconhecimento. No entanto, a alienação e o controle da sociedade impostos pela lógica da cidade mercadoria têm contribuído para a construção, através do senso comum, da ideia de que o valor de troca é mais importante que o valor de uso. O ponto comum na abordagem dos autores aqui elencados é que o direito à cidade não se limita à reivindicação por serviços e infraestrutura urbana, mas aborda outras questões como cidadania e democracia.

Tendo em vista que o problema de pesquisa é identificar os impactos da implantação dos espaços residenciais fechados na efetivação do direito à cidade, e considerando os espaços residenciais fechados como um produto no contexto da cidade mercadoria, a abordagem da pesquisa comunga com o pensamento de Harvey quando este afirma que: “a luta pelo direito a cidade é também a luta contra o capital” (HARVEY, p 1, 2008).

Para efeito deste trabalho, considerar-se-á a abordagem de Maricato, que defende que a efetivação do direito à cidade depende de uma política urbana de estruturação com gestão participativa, que democratize o uso e a ocupação do solo a fim de permitir à população usufruir dos benefícios da urbanização, sejam eles bens e serviços, habitação, lazer, mobilidade e trabalho e ter a garantia do valor de uso da cidade através da valorização do espaço público.

No contexto da cidade mercadoria em que a gestão da política urbana prioriza a geração de renda, a ideia de cidade como espaço cívico, político, de encontros de criação e de festa de integração e inclusão é relegado ao segundo plano. As decisões na política urbana são pautadas pelo retorno financeiro. Sendo a rentabilidade o único critério para definir os investimentos na política urbana, destrói-se o valor de uso da cidade, fundamentado em outros princípios, como memória, identidade, adversidade e autonomia. Essas ações tendem a valorizar a dimensão privado em detrimento ao público (ROLNIK, 2015).

A dimensão simbólica dos espaços residenciais fechados caracterizam o modelo da cidade como negócio, na medida em que se privatizam os espaços, que em um loteamento seriam de uso público, determina-se que apenas os que podem pagar tenham o direito de usá-los. Consequentemente, exclui-se grande parcela da sociedade da possibilidade de ter direito à cidade. Assim, esse direito passa pelo crivo do exercício da cidadania, por um estado forte e com gestão participativa, a fim de democratizar os rumos da política urbana e promover o direito à cidade. Nesse contexto, a democratização do espaço público é fundamental para preservar o valor de uso da cidade.

3.2A luta pelo direito à cidade no Brasil

A luta pelo direito à cidade no Brasil confunde-se com a luta pela reforma urbana, iniciada na década de 1960. Nesse período, movimentos sociais, entidades profissionais, ONGs, entidades universitárias e de pesquisa reivindicavam reformas estruturantes na questão fundiária. Entretanto, o golpe de 1964 enfraqueceu o movimento, que voltou a ganhar força entre 1970 e 1980 (UZZO, 2009).

Na década de 1970 os movimentos sociais começaram a ganhar visibilidade e importância política e construíram uma pauta de reivindicações que foram apresentadas como direitos, com o intuito de combater a desigualdade social através de uma nova ética social. Na década de 1980, o Movimento Nacional de Reforma Urbana (MNRU) assumiu o compromisso de elaborar uma proposta a ser incorporada na Constituição Federal, na tentativa de modificar o processo de urbanização brasileira caracterizado pela precariedade das políticas públicas em habitação, transporte e saneamento (UZZO, 2009).

O MNRU, composto por profissionais, entidades e movimentos sociais, desenvolveu o conceito de reforma urbana como uma nova ética social, que condena os princípios da lógica da cidade mercadoria, caracterizada pela segregação socioespacial, pela mercantilização da terra urbana, pela apropriação privada dos recursos públicos e pela valorização imobiliária e que usa a cidade para reproduzir o capital, extraindo lucro para poucos em nome da pobreza para muitos. A compreensão dessa nova ética social possibilitou aos movimentos sociais conceber que o acesso à cidade é um direito de todos (UZZO, 2009).

Através dessa luta, a sociedade brasileira conseguiu garantir a inclusão de dois artigos que tratam da reforma urbana na Constituição, os artigos 182 e 183. Porém, estes ainda precisavam ser regulamentados. Assim, a década de 1990 foi marcada pela construção de um projeto de lei a fim de regulamentar os artigos constitucionais supracitados.

O Artigo 182º da Constituição Federal determina que “a política de desenvolvimento urbano tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade”, do direito à cidade e garantir o bem-estar social de seus habitantes. Em 2001, foi sancionada a Lei nº. 10.257/01 - Estatuto da Cidade – que regulamentou tais artigos constitucionais que tratam do desenvolvimento urbano. Considerada como um dos maiores avanços legislativos, dispõe de importantes instrumentos da política urbana, voltados para orientar os municípios no exercício da política de desenvolvimento urbano.

O Estatuto da Cidade dispõe de instrumentos que visam garantir a materialização do direito à cidade definido pela própria lei como “o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações”. São instrumentos, que por meio de regulação do mercado imobiliário e das políticas de compensação social, podem reorganizar o espaço da cidade, proteger o meio ambiente e resolver, a longo prazo, problemas de ordem urbana como saneamento básico, moradia, trânsito e poluição. Apesar de existir amparo legal, a maioria dos municípios não tem conseguido intervir nas questões urbanas com a eficiência necessária, porque o direito à cidade é uma conquista na disputa pelos interesses de classe na produção do espaço urbano (MARICATO, 2011).

De acordo com a Constituição Federal, é responsabilidade do município salvaguardar os interesses públicos, promover o bem coletivo, garantir a qualidade dos serviços públicos com o objetivo de efetivar a função social da cidade e o direito à cidade.

A existência de instrumentos legais não garante uma melhor qualidade de vida urbana. A participação efetiva da sociedade no planejamento urbano, assim como uma conduta responsável da gestão municipal, são elementos importantes para a preservação do direito à cidade, como afirma David Harvey “o direito à cidade

está aquém do direito ao acesso a bens e serviços públicos, é ter o direito de mudar a cidade e mudar a si mesmo” (HARVEY, 2009, p 11).

Apesar disso, o que se vê na maioria dos municípios é uma política fundada no clientelismo, onde as decisões são tomadas por uma minoria que salvaguarda os próprios interesses, o que contribui para o aumento dos problemas urbanos, sobretudo na acentuação da segregação socioespacial.

A institucionalização do direito à cidade foi uma grande conquista da sociedade, mas a efetivação do mesmo de forma universal só será possível a partir do enfrentamento ao analfabetismo urbanístico e à política clientelista e com participação democrática da sociedade na gestão dos recursos públicos (MARICATO, 2011).

A esperança de efetivar o planejamento urbano alternativo, elaborado com a participação social é depositada nos instrumentos propostos no Estatuto da Cidade, que priorizam a justiça social e valorizam a distribuição justa dos investimentos públicos em infraestrutura e equipamentos públicos a fim de democratizar o uso da cidade (SOUZA, 2004).

A cidade é o espaço da luta de classes, além da força do capital, a burguesia tem como foco a lucratividade que vinculada à competitividade condiciona o indivíduo a ser individualista, já a grande massa da população, desinformada desconhece os direitos e deveres enquanto cidadão e se deixa conduzir pelas forças hegemônicas que controlam o poder político, econômico, fundiário e os meios de comunicação. O exercício do direito à cidade passa pelo crivo da consciência cidadã, pelo exercício da cidadania (SOUZA, 2004, p.72).

O planejamento urbano alternativo fomenta a participação popular no processo de pensar a cidade, conhecê-la, apropriar-se dela com amparo legal, para que a mesma cumpra sua função social. Os instrumentos definidos no Estatuto da Cidade, como o Plano Diretor Participativo, possibilitam a participação da população no processo de definição das diretrizes, execução e fiscalização, visto que o planejamento é marcado por conflitos de interesses, o que possibilita a negociação política entre todos os agentes responsáveis pelas transformações urbanas a fim de se produzir uma cidade para todos (SOUZA, 2004).

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade

expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei. (BRASIL, 2001).

Na constituição brasileira, o direito à moradia é absoluto e a propriedade está subordinada à função social, porém na prática, o direito absoluto da propriedade privada prevalece sobre sua função social.

Democratizar o acesso à terra, combater a pobreza urbana, prover melhor qualidade de vida, facilitar o acesso a moradia, ao transporte público, assegurar a prestação de serviços (saúde, educação integral e de qualidade, abastecimento de água e saneamento), qualificar os espaços comunitários com equipamentos públicos e práticas de lazer aos cidadãos são obrigações do Estado, as quais ajudam distribuir os bônus e o ônus da urbanização (BASSUL, 2002).

4 ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS: ASPECTOS LEGAIS E URBANÍSTICOS

Neste capítulo, são apresentados os diferentes conceitos utilizados para definir espaços residenciais fechados (ERF). Contextualiza-se o modelo na perspectiva da lógica de maximização do lucro, que se contrapõe à efetivação do direito à cidade. São referências as autoras Jane Jacobs, Teresa Caldeira e Maricato, que defendem a cidade saudável, a cidade compacta, compreendida como aquela constituída de espaços de uso misto em que a maioria dos percursos possam ser feitos a pé.

4.1 Espaços residenciais fechados: diferentes conceitos

Os chamados condomínios fechados, loteamentos fechados ou residenciais fechados constituídos de casas e ou lotes são o objeto de estudo da pesquisa, e serão aqui denominados como espaços residenciais fechados (ERF), os quais caracterizam-se pela presença de muros, acesso controlado e segurança privada. São espaços com finalidade de isolar grupos socialmente iguais que valorizam os espaços privados e negligenciam a relação do lote com a rua, impossibilitando a diversidade de uso (JACOBS, 2000).

Teresa Caldeira (2000; 2011) os denomina de “enclaves fortificados” e os define como: “espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho”.

São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de indução e exclusão. São flexíveis: devido ao seu tamanho, às novas tecnologias de comunicação, organização do trabalho e aos sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar (CALDEIRA, 2000, p.258).

Etimologicamente a palavra condomínio tem origem do latim *dominium*, é formada pela preposição *com* e pelo substantivo *domínio*, significando domínio em comum. É uma forma de administração coletiva, relacionada a um objeto que pertence a mais de uma pessoa, onde todos têm os mesmos direitos sobre o objeto,

e que para existir precisa de formação de associação e eleição de um representante chamado síndico. É regido pela Lei nº. 4.591/64 que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, ou seja trata do direito de propriedade.

Os chamados condomínios fechados de casas também denominados de condomínio urbano simples é caracterizado pela a divisão de um lote em unidades autônomas, ou seja, uma gleba de terra deve ser submetida ao parcelamento do solo visando atender a lei 6.766/79, como áreas institucionais, de equipamentos públicos, áreas verdes e parques de bairros, vias públicas e estacionamento e aprovação e registro junto ao cartório. Após isso, sendo o lote de propriedade particular, sua divisão interna é feita por fração ideal. De acordo com o Art. 1º, § 2º da Lei 4.591/64: “A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária” (BRASIL, 1964).

Quando uma parte da área é de uso privativo e a outra é de uso comum, as vias internas e a área de lazer são de uso apenas dos condôminos. O sujeito que adquire um imóvel em forma de condomínio adquire também uma fração ideal referente às áreas comuns:

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades. (BRASIL, 1964).

O artigo 8º da Lei nº 4.591/64, visou tratar de vilas de casas, pois na época era comum a construção de unidades imobiliárias isoladas com jardins privativos em meio a áreas de uso comum como campos de futebol, piscinas e as áreas que davam acesso às unidades, por exemplo as vilas militares. Por não limitar a quantidade de unidades nessa modalidade, permite que hoje loteamentos sejam registrados como condomínios quando tecnicamente não o são (SILVA, 2009).

Os chamados condomínios horizontais fechados, legalmente registrados com base na lei de condomínio (Lei 4.591/66) são na verdade loteamentos. Do ponto de vista técnico, estes são constituídos a partir de um parcelamento do solo com

abertura de novas vias e criação de quadras e lotes, o que pela lei de parcelamento do solo caracteriza-se como loteamento, portanto, todos os empreendimentos com tais características são loteamentos fechados, feitos à revelia da lei 6.766/79.

Justificados pela violência urbana, esses espaços residenciais fechados são apresentados como a solução dos problemas urbanos. No entanto, sua presença tem contribuído significativamente para ampliação destes violando princípios urbanísticos como bem-estar social e qualidade de vida para todos.

Os impactos desses empreendimentos são refletidos na sua relação com o entorno, na segmentação do sistema viário, na privatização dos espaços de lazer, além de refletir na não implantação de equipamentos públicos como escolas, postos de saúde, parques, praças e áreas verdes.

Cada ERF implantado se isola dos demais e da cidade e influencia na vida, na dinâmica urbana e nas relações sociais. Promove a segregação socioespacial, a privatização de espaços públicos e incentiva o uso do transporte individual. Sabe-se que tais ações acabam por provocar o crescimento da insegurança. As relações sociais entre sujeitos não ocorrem mais em espaços públicos, nem no entorno das residências, pois os muros são usados para separá-los por segmento de classe, constituindo no imaginário a aversão ao “outro”, a intolerância e a desconfiança daqueles que são socialmente diferentes.

Eles estão mudando consideravelmente à maneira como as pessoas das classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. Eles estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes. [...] São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. (CALDEIRA, 2000, p.258).

A partir dos incentivos ao setor de construção civil para a produção de habitação iniciado na década de 1990, a moradia vem se tornando um ativo financeiro, se distanciando cada vez mais da compreensão da mesma como direito. Os ERF são a materialização dessa estratégia do mercado de capitais no espaço urbano.

O primeiro registro que se tem de construção de espaço residencial fechado no Brasil data da década de 1970: o Alphaville, construído em Barueri, em São Paulo (FREITAS, 2008a). Nos últimos anos, esse modelo urbanístico tornou-se o

preferido da classe média para fixar residência. Entretanto, não houve no mesmo período uma evolução das normas urbanísticas que regulam a elaboração e construção desses empreendimentos, fato evidenciado pela confusão conceitual e legislativa sobre a questão.

Apesar de ter amparo legal proporcionado pelas diversas possibilidades de interpretações, contrariam os princípios gerais da política urbana nacional que prima pela garantia das funções sociais da cidade e do direito à cidade (BRASIL, 2001).

A diferença entre condomínio, loteamento e loteamento fechado é jurídica. Os loteamentos, abertos ou fechados, são regidos pela Lei 6.766/79, a qual é ampla e define os parâmetros do uso e parcelamento do solo em diversos segmentos. Já a Lei 4.591/64 é a responsável por regulamentar os condomínios. Porém, do ponto de vista urbanístico, os loteamentos e os chamados condomínios fechados, constituídos a partir da subdivisão da gleba, são semelhantes. A estrutura espacial nos dois casos é constituída de quadra, lote e vias, três características básicas de um loteamento, o que os diferencia é apenas a barreira física, por isso é muito comum que sejam qualificados como *condomínios fechados*.

A questão é que, diferente dos loteamentos, os condomínios e loteamentos fechados, por suas características físicas e sociais, como as grandes extensões de muros, guaritas, homogeneização e segregação, têm contribuído para agravar os problemas urbanos (SPOSITO, 2006; ROSA, 2015).

4.2 Espaços residenciais fechados: Legislação federal

A Constituição Federal estabelece as competências dos entes federativos (União, estados e municípios) no que se refere à política urbana. Cabe ao município o controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, mas por se tratar de direito urbanístico, o município deve submeter-se às normas federais e estaduais referente ao ordenamento territorial. De acordo com a Constituição Federal do Brasil:

Art. 24º. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e **urbanístico**;

[...]

Art. 30º. Compete aos Municípios:

.VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano; (BRASIL,1988, grifo nosso).

O artigo 182º determina que seja atribuição do município executar a política urbana, tendo por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

O § 1º do art. 182º da Constituição Federal, trata da necessidade do plano diretor para direcionar a política de desenvolvimento urbano, que, com suas leis complementares (uso do solo, código de meio ambiente, código de obras, zoneamento, limitações urbanísticas) e com uma gestão democrática, possa garantir a implementação das funções sociais da cidade, tendo como princípio o interesse coletivo e o bem-estar social de todos os habitantes.

De acordo com o Art. 2º do Estatuto da cidade (Lei 10.257/2001), o município deve garantir o direito à cidade sustentável, compreendido este como o direito à terra urbana, moradia, saneamento, à infraestrutura urbana, ao transporte, serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações (BRASIL, 2001).

O arcabouço jurídico brasileiro no que se refere à política urbana é composto por leis como a de parcelamento do solo (Lei 6.766/79) e o Estatuto da cidade (Lei 10.257/01), que tem como princípio assegurar os interesses coletivos com a finalidade de gerar bem-estar social a todos os habitantes. A não observância à lei de uso e ocupação do solo e às diretrizes gerais nacionais contribuem para uma urbanização desordenada (por não seguirem as premissas legais), o que provoca transtornos ao meio ambiente, à mobilidade, à segurança e ao clima, afetando o bem-estar social (MARICATO, 2015).

Ainda no Art. 2º do Estatuto da Cidade, fala-se da participação democrática na gestão municipal para que sejam atendidos todos os interesses sociais. Por exemplo, o fato de uma gestão optar pela urbanização por meio da implantação de espaços residenciais fechados deve ser discutido com a comunidade para que os impactos gerados, como segregação socioespacial, degradação do meio ambiente, insegurança do lado de fora dos muros e intolerância à diversidade sejam

minimizados.

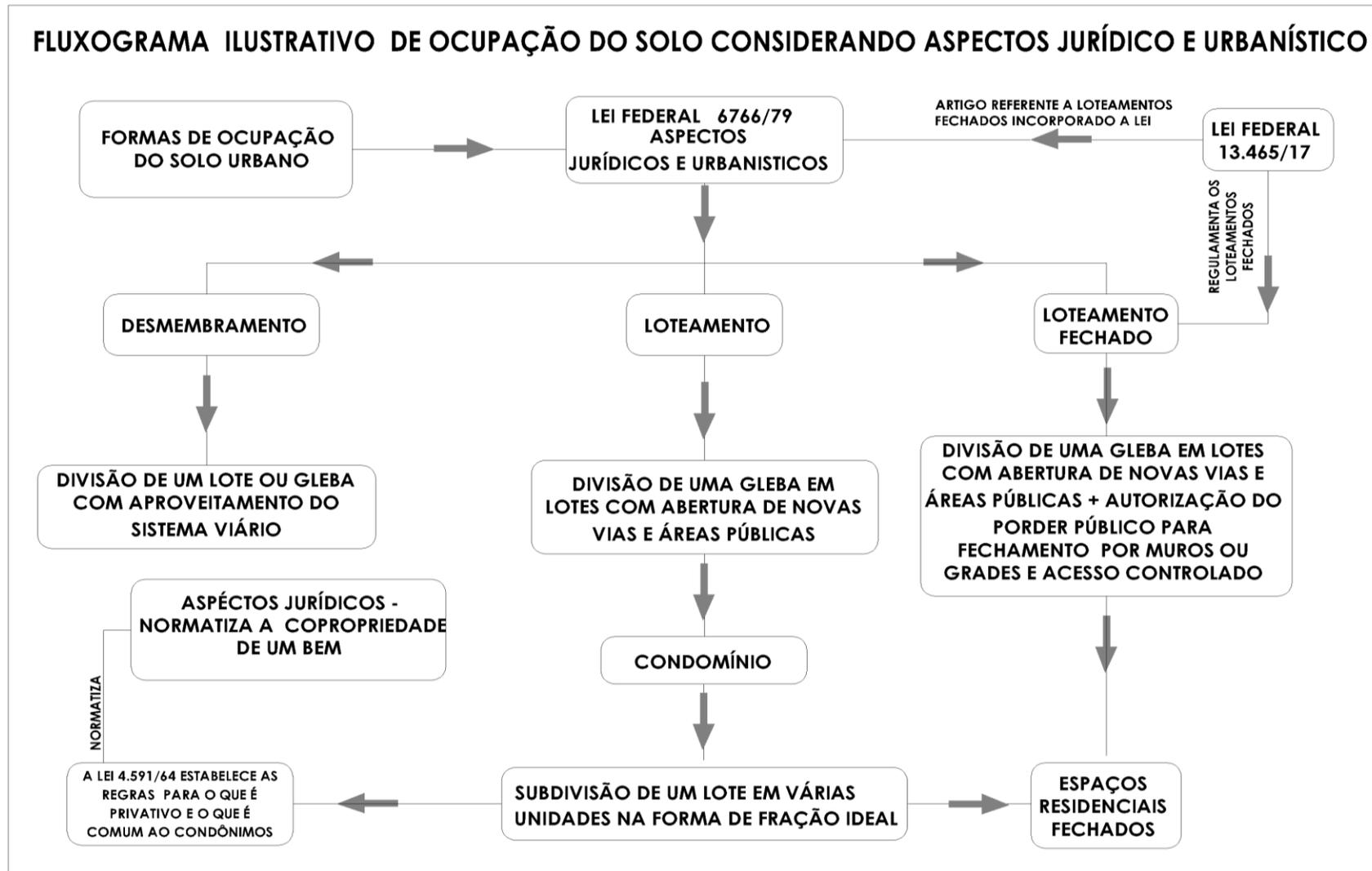
Com o processo de crescimento das cidades no início do século XX, começaram a surgir os parcelamentos do solo, contribuindo para o crescimento desordenado e conseqüente expansão urbana das grandes cidades. Residenciais fechados foram implantados sem seguir nenhum parâmetro urbanístico, porque a legislação existente atendia apenas as ações jurídicas especificamente sobre compra e venda de imóveis.

A questão da regulamentação dos parcelamentos do solo começou a ser debatida entre as décadas de 1930 e 1970. Na década de 1940, o debate girava em torno do controle da expansão urbana, do planejamento e do zoneamento; na década de 1950 a preocupação centrava-se no problema de como combater o aumento dos parcelamentos clandestinos e as possíveis maneiras de garantir a doação de áreas públicas e a conseqüente vulnerabilidade municipal em legislar sobre a questão urbana. Já nas décadas de 1960 e 1970, a grande questão era a necessidade de incorporar os aspectos urbanísticos em uma lei federal que servisse de diretriz para os municípios fazerem a gestão do uso e ocupação do solo (LEONELLI, 2010).

A lei 6.766/79 (Lei de parcelamento do solo urbano), como exposto acima, é fruto de mais de quarenta anos de debate acerca dos problemas enfrentados pelos municípios brasileiros, e visa orientá-los na gestão de uso e ocupação do solo e no planejamento e desenvolvimento das cidades.

Ela regulamenta o processo de subdivisão do solo urbano, trata de aspectos urbanísticos, sanitários, penais, civis, administrativos e de registro. Estruturada a partir de normativos, define as tipologias de parcelamento (desmembramento e loteamento) estabelece parâmetros urbanísticos (infraestrutura mínima, percentual de áreas públicas, lote mínimo, áreas não edificantes) e atos administrativos (estabelece parâmetros para aprovação do parcelamento, definindo o papel do poder público e do empreendedor). É com base nesta lei que as cidades crescem legalmente (LEONELLI, 2010). A figura 1 apresenta o fluxograma de análise de um parcelamento do solo.

Figura 2 – Fluxograma com abordagem jurídica e urbana para caracterização do tipo de ocupação do solo



O Fluxograma (Figura 2) ilustra, de acordo com a legislação, como deve ser a forma de ocupação do solo. No âmbito federal, tem-se a Lei 6.766/79, que trás os aspectos jurídicos e urbanísticos das formas de ocupação do solo. Por essa lei, uma gleba de terra pode ser ocupada na forma de loteamento, que é a divisão da gleba em lotes, com abertura de novas vias integradas ao sistema viário existente e delimitação de áreas públicas. Quando este é aprovado e registrado pode ocorrer, se necessário, o desmembramento de um lote em vários, desde que haja aproveitamento do sistema viário, ou a divisão de um lote em várias unidades na forma de fração ideal (condomínio fechado).

Os condomínios são regidos pela Lei 4.591/69 que oferece os parâmetros para determinar a copropriedade da área que foi fracionada. A partir de 2017, com a promulgação da Lei 13.465/17, foi regulamentado o fechamento de loteamentos. Na lei 6.766/79, o inciso I do art. 4º, prevê no projeto de parcelamento áreas destinadas aos sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público. Os equipamentos urbanos fazem parte da infraestrutura urbana, que são as redes e serviços que conectam o lote com a cidade (SPOSITO, 2006).

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. [...]

§2 Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares. [...]

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros. (BRASIL, 1979).

Em 2017 entrou em vigor a lei 13.465/17, de regularização fundiária, que possibilita a implantação e regulamenta¹⁰ loteamentos de acesso controlado,

¹⁰Até o ano de 2017, muitos empreendimentos foram aprovados pelo órgãos de controle de uso e ocupação do solo como loteamentos, e implantados com barreiras físicas e limitados por

presentes em muitas cidades brasileiras. Apesar de essa regulamentação permitir o livre acesso de não moradores ao seu interior, não impede a segregação e impacta na dinâmica urbana e no planejamento urbano, que tem como um dos princípios a integração do loteamento à cidade.

De acordo com o Art. 2º da lei 6.766/79:

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público municipal, sendo **vedado** o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (BRASIL, 1979)

O parágrafo 8º do art. 2º e o parágrafo 4º do art. 4º visam regularizar as práticas ilegais sobre o uso e ocupação do solo, nos municípios de todo o país, pois inúmeros loteamentos foram fechados após implantação, contrariando o art. 22 da lei 6.766/79. Com a regulamentação da lei 13.465/17, todos os ERF que se enquadram na tipologia de loteamento serão anistiados pelas infrações cometidas contra a lei 6.766/79.

As ruas são de uso público e não devem ser obstruídas, pois fere o direito constitucional de ir e vir, além de afetar o sistema viário local, prejudicando muitos que se utilizam desses acessos para deslocar-se na cidade, como afirma Fernandes:

São muitos os exemplos de práticas ilegais verificadas entre os mais privilegiados, que vão do desrespeito frequente às normas urbanísticas aos 'condomínios fechados', que, dentre outros efeitos negativos, impedem a livre circulação de todos nas ruas[...], que são bens de uso comum de todos. Quanto a essas formas de ilegalidade, a regra tem sido a impunidade. (2008, p. 54).

De acordo com o art. 50 da Lei nº 6.766/79, é considerado crime contra a administração pública, dentre outros:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios (BRASIL, 1979).

E o art. 22, afirma que:

muros, em desacordo com a legislação (Lei 6.766/79). A lei 13.465/17 regulamenta essa prática, beneficiando aqueles que outrora descumpriram a legislação para garantir maior lucratividade.

Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo. (BRASIL, 1979).

Há diversas interpretações a respeito da legalidade desse modelo de ocupação. Todavia, o mercado imobiliário, visando seus interesses, o denominam como condomínio fechado. Isso tem promovido transformações na paisagem urbana, na mobilidade, na integração e dinâmica urbana, assim como têm impactado o modo de vida da sociedade.

Alguns ERF apresentam características técnicas de loteamentos e foram criados atendendo os critérios de tal tipologia de habitação, todavia a partir das diversas interpretações, são posteriormente chamados de condomínio, mesmo que não tenham cumprido as exigências para tal. Isso demonstra a influência do mercado imobiliário no processo de produção do espaço. O Estado falha na medida que não cumpre o que rege a Constituição quanto às suas atribuições de zelar pelos interesses da coletividade e garantir uma melhor qualidade de vida urbana.

4.3 Espaços Residenciais Fechados: Legislação municipal

Com o fim do Banco Nacional de Habitação (BNH), em 1986, as empresas de construção civil começaram a produzir moradias para atender a um grupo seletivo, que almejava *status* e segurança.

Até 1991 o uso e ocupação do solo eram regidos pelo Código de Urbanismo e Obras do Município de Feira de Santana - Lei 631 de 1969 e o Código de Edificações do Município de Feira de Santana - Lei 632 de 1969, as quais não traziam nenhum parâmetro urbano quanto à implantação do modelo. Na década de 1990 são editadas as Leis nº. 1.615/1991, denominada de Lei de uso e ocupação do solo, fruto da revisão da lei 631/1969.

Santo afirma sobre a Lei nº 1.615/1991:

Adequa o estudo anterior¹¹ às necessidades da década de 1990, principalmente no que concerne às questões ambientais e tributárias, além de modificação na máquina administrativa.

¹¹ O estudo anterior que a autora se refere é o PDLI.

Propiciou a geração, em 1992, do Código do Meio Ambiente, dentre outros. Nela o Estado ainda é forte, se utiliza da ciência (pesquisa) para ordenar o território, se serve do poder coercitivo estatal (publicação de leis). (SANTO, p 133, 2012).

Muitas questões no município exigiam uma reformulação da legislação a fim de atender a demanda dos diversos interesses dos atores sociais, dentre esses a necessidade de legalizar a implantação de ERF. Assim, a lei municipal 1.615/92 traz alguns parâmetros urbanísticos para a sua implantação.

A lei municipal nº 1.615/92 – Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do solo¹² (LOUOS), em seu anexo 3 (Quadro 1), apresenta os critérios que devem ser atendidos por tipo de empreendimento para a regulamentação junto à Prefeitura Municipal. No que se refere aos ERF, na lei estes são denominados de parcelamento em condomínios fechados ou condomínio fechado.

Apesar de não haver na época (década de 1990), uma legislação federal específica para condomínios ou loteamentos fechados, desde o ano de 1992, Feira de Santana introduziu na legislação parâmetros urbanísticos para esse tipo de empreendimento, na lei são considerados como empreendimentos de urbanização e se enquadram na subcategoria tipo loteamentos, e para efeito de análise e aprovação pelos órgãos competentes o parcelamento em condomínio deve seguir os parâmetros urbanos definidos para loteamento que tem como diretriz geral a Lei de Parcelamento do solo urbano (Lei 6.766/79).

De acordo com a LOUOS um dos critérios comuns aos empreendimentos, loteamentos, parcelamento em condomínio, parcelamento em condomínio fechado e urbanização integrada são:

- I-Serão reservadas áreas para Usos Complementares ao Uso Predominante do empreendimento de acordo com as especificações e dimensionamentos constantes das tabelas III.1 e III.1A deste anexo.³¹³
- II- Áreas incorporadas ao domínio do Município para uso institucional serão excluídas do cálculo de fração ideal.
- III- Nenhum parcelamento em condomínio ou condomínio fechado poderá bloquear a articulação das área que lhe são limítrofes com as vias do sistema viário oficial e outros logradouros públicos. (FEIRA DE SANTANA, 1992).

¹² A lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do solo, define os usos permitidos e os índices urbanísticos para o parcelamento.

¹³ O anexo 3 da LOUOS está descrito no Quadro 1

Embora determinado em lei, diversos ERF foram aprovados sem atender aos chamados critérios comuns (Quadro 1), que definem critérios para a implantação desses empreendimentos. A lei afirma que todos os empreendimentos de uso residencial devem destinar um percentual de área para uso público subdividido em: 8% para equipamentos públicos (6% para educação, 1,5% para saúde e 0,5% para centros comunitários) e 14% para reserva de área verde. Isto é, 22% da área do empreendimento deve ser transferida ao domínio público.

Quadro 2 – Apresenta as considerações presentes na Lei de ordenamento uso e ocupação do solo de Feira de Santana (Lei 1.615/92) no que se refere à elaboração e implantação de empreendimentos tipo espaço residencial fechado.

CATEGORIA	TIPOS DE EMPREENDIMENTOS	CRITÉRIOS
Comuns aos empreendimentos discriminados	Loteamentos Loteamento popular Parcelamento em condomínio Parcelamento em condomínio fechado Urbanização integrada Reurbanização integrada	I- Serão reservadas áreas para usos complementares ao uso predominante do empreendimento de acordo com as especificações e dimensionamentos constantes das tabelas III.1 e III.1A deste anexo; II- Os usos complementares institucionais previstos na tabela III.1 deste anexo, destinados a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso público equivalerão a no mínimo 35% da área da gleba;
Específico do empreendimento	Desmembramento	I- Quando a área da gleba objeto de desmembramento for igual ou superior a 2,5 hectares, na data do registro do mesmo serão transferido, sem qualquer ônus, ao domínio do município, 25% desta área, vinculando-se seu uso para fins institucionais ou como áreas livres de uso público;
	Parcelamento em condomínio e parcelamento em condomínio fechado	I- A gleba objeto de parcelamento em condomínio ou condomínio fechado não poderá ser subdividida em lotes; II- Para cada edificação será obrigatoriamente reservado uma parcela livre do terreno livre para seu uso exclusivo, igual ou superior a 125m ² ; III- Nenhum parcelamento em condomínio ou condomínio fechado poderá bloquear a articulação das áreas que lhe são limítrofes com as vias do sistema viário oficial e outros logradouros públicos;
	Parcelamento em condomínio	I- Áreas incorporadas ao domínio do Município para uso institucional serão excluídas do cálculo de fração ideal; II- Quando o parcelamento em condomínio resultar do remembramento de lotes integrantes de loteamento aprovado, dispensa-se a incorporação ao domínio público as áreas para uso institucional;
	Parcelamento em condomínio fechado	O parcelamento em Condomínio fechado, não poderá impedir, sob qualquer pretexto, o acesso público as margens de rios, represas e lagoas, vias e demais áreas integrante do patrimônio público; O terreno objeto de parcelamento em condomínio fechado, não poderá ter área superior a 100.000,00m ² (cem mil metros quadrados) e as testadas lindeiras às áreas públicas não poderão ultrapassar 500m.

O critério I, específico para empreendimentos do tipo parcelamento em condomínio, deixa claro que as áreas destinadas ao domínio público devem ser excluídas do cálculo de fração ideal destinada a cada proprietário. O que

significa que nenhuma área de domínio público pode ser apropriada ou bloqueada para o livre acesso a qualquer cidadão, não devendo esta, portanto, ser isolada por muros.

Na Tabela 1 são apresentadas algumas observações para melhor compreensão do Anexo 3 da LOUOS.

- (1) – Porcentagem mínima em relação à área total do empreendimento;
- (2) – O índice de ocupação (io) para áreas escolares, será de 0,6 para 1 pavimento e 0,4 para 2 pavimentos;
- (3) – A critério do órgão competente da Prefeitura, a área reservada poderá ser utilizada para implantação de escolas, equipamentos de saúde, centro comunitário e outros similares, nos empreendimentos de uso não residencial e em desmembramentos a partir de 2,5 hectares, independente da predominância de uso;
- (4) As áreas de reserva verde e de lazer se destinam a:
 - a) Ampliação de parque de bairro
 - b) Formação de praças e jardins públicos
 - c) Preservação de massas vegetais significativas;
 - d) Incorporação a parques Distritais e/ou Municipais
- (5) Não poderá ser enquadrada em subcategorias de loteamento popular e parcelamento em condomínio fechado.

Assim como alguns conceitos presentes na Lei 1.615/92:

Parcelamento: qualquer divisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públicos, de que resultem novas unidades imobiliárias.

Loteamento: Subdivisão de gleba em lotes com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, modificação ou ampliação dos já existentes.

Lote: parcela de um terreno contida em uma quadra, destinados a edificação, resultante de loteamento ou desmembramento, com pelo menos uma das divisas limdeira a logradouro público.

Unidade imobiliária: porção do solo ou da edificação individualizada e autônoma, quanto às condições de comercialização.

Parcelamento em condomínio: Divisão do solo com abertura de vias ou arruamento e distribuição das áreas resultantes, sob a forma de frações ideais.

Fração ideal: quota de terreno que deve caber a cada unidade imobiliária em empreendimentos realizados sob a forma de condomínio.

Tabela 1 – Apresenta o quantitativo em % do que deve ser destinado a uso público de empreendimentos de urbanização (Lei 1.615/92).

EMPREEND-IMENTO DE URBANIZAÇÃO	ÁREAS PARA USOS COMPLEMENTARES EM PERCENTUAL (1)											
	SUBCATEGORIA	USO PREDOMINANTE	ÁREA PARA EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS (3) (%)				ÁREAS VERDES E DE LAZER (%)				SISTEMA VIÁRIO (%)	
			E	S	CC	TOTAL	PV	PB	AR	TOTAL	C	ET
LOTEAMENTO, LOTEAMENTO. POPULAR, PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO, PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO FECHADO, EMPREENDIMENTOS DE URBANIZAÇÃO INTEGRADA	RESIDENCIAL.	6	0,5	1,5	8	5	5	4	14	11	2	
	COMERCIAL				8	4	4	4	12	12	11	
	INDUSTRIAL(6)				5			15	15	13	2	
DESMEMBRAMENTO	QUALQUER				5			12	12	(7)	4	

Legenda: **E**- Escola; **S**- Saúde; **CC**-Centro Comunitário; **PV**- Parque de Vizinhança; **PB** – Parque de Bairro; **AR**- Área de Reserva; **C**- Circulação; **ET**- Estacionamento

Em Feira de Santana é confusa a compreensão do que de fato define o condomínio fechado. Para a maioria, o fato de ser limitado por muros já o classifica como tal, tanto para profissionais arquitetos urbanistas que desenvolvem projetos desses empreendimentos, como para agentes produtores, agentes públicos e a sociedade.

Vários empreendimentos implantados na década de 1990 e 2000 foram aprovados como condomínio pelo órgão competente (SEDUR), pois a lei de 1.615/92 contemplava o parcelamento em condomínio, mas no âmbito federal não existia legislação que contemplasse tal figura. Assim, foram registrados como loteamentos, porém fechados por incorporadores ou pelos próprios moradores. São exemplos dessa situação em Feira de Santana os chamados condomínios Morada das Árvores, Cidade Universitária, Bosque Imperial, Santa Helena, Nova Avenida entre outros.

5 A MORADIA NO CONTEXTO DA CIDADE VISTA COMO NEGÓCIO

A cidade contemporânea vem sofrendo sucessivas alterações tanto na forma quanto no seu significado. A fragmentação do tecido urbano, as transformações espaciais e a efemeridade configuram as cidades contemporâneas. Hoje as cidades deixaram de ser simplesmente um lugar para se viver e passaram a ser um grande negócio, o lugar para se investir e auferir lucro.

Este capítulo, traz uma contextualização histórica de Feira de Santana e a influência do mercado no seu processo de urbanização, mostrando o papel das políticas habitacionais na expansão urbana, desde o fim do Banco Nacional de Habitação (BNH) até a Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

5.1 Contextualização histórica de Feira de Santana

Feira de Santana passou a ser destaque no sertão nordestino a partir do início do século XVIII, quando ainda no reinado de Dom Pedro I foi proibida a pecuária no litoral, numa faixa de 10 léguas (aproximadamente 60 km), partindo da linha da costa em direção ao sertão. Esta área foi destinada ao cultivo da cana-de-açúcar. Nesse período havia um incentivo à apropriação de terras, promovida com guerra contra os nativos, pois, quanto mais conquistas, mais prestígio o proprietário de terra adquiria, iniciando a ligação do sertão ao litoral (FREITAS, 2013).

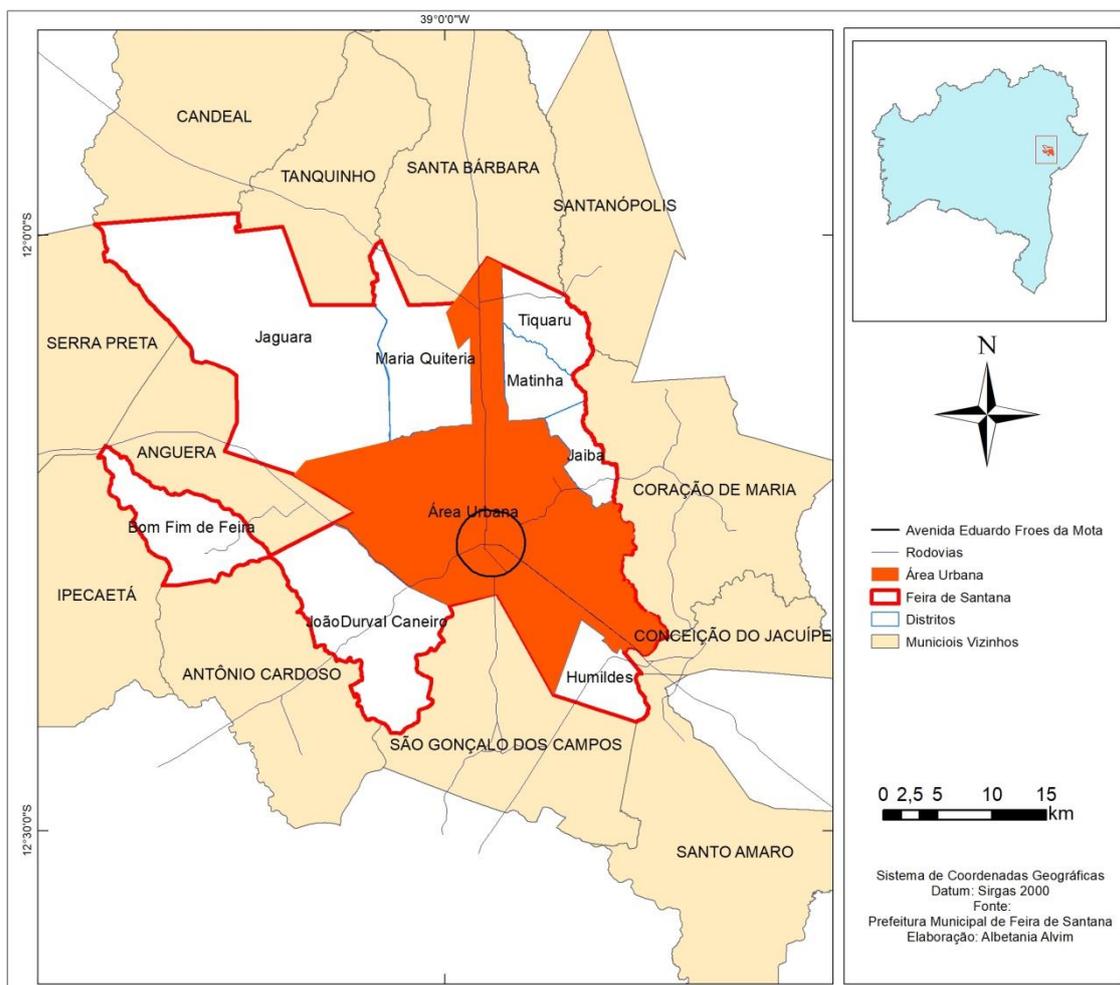
Assim o território baiano é constituído por grandes latifúndios pertencentes a poucas famílias. Uma dessas propriedades, a de João Peixoto Veigas, em 1732, foi desmembrada em várias fazendas, entre elas a Fazenda Sant'Ana dos Olhos D'Água, que deu origem à cidade de Feira de Santana (FREITAS, 2013).

Por sua posição geográfica, pela abundância dos recursos hídricos, era parada obrigatória dos tropeiros com finalidade de comercializar o rebanho e por ser rota de passagem dos que conduziam os rebanhos do sertão para o litoral. Feira de Santana passou a ser atrativa para quem buscava melhores condições de vida, iniciando-se o processo de urbanização, comandado pela

reprodução do capital, “[...] sendo a feira de gado o elemento de melhor expressão para a valorização do espaço” (FREITAS, 2013, p.115). Feira de Santana tem 185 anos de emancipação, ao longo da história passou por significativas transformações no espaço-tempo, desde o início do processo de formação do território até o presente.

Atualmente, Feira de Santana (Figura 3) é considerada uma cidade média, com a segunda maior população do Estado. De acordo com o censo de 2010, a população era de 556.642 habitantes, e em 2018, 609.913 habitantes (IBGE, 2019). A cidade se destaca por ser um importante entroncamento rodoviário do Norte/Nordeste, e uma grande geradora de serviços, nas mais diversas áreas, como educação, saúde e comércio, que atendem pessoas oriundas do seu entorno, que antes se deslocavam para Salvador se não fosse por sua presença e atuação (SANTO, 2012).

Figura 3 – Localização da área urbana do município de Feira de Santana.



É certo que até 1950 a comercialização de gado era a atividade mais importante, após esse período os investimentos em infraestrutura viária executada pelos governos federal e estadual no intuito de possibilitar o fluxo de mercadorias de norte a sul, de leste a oeste do país, contribuíram para que Feira de Santana estivesse em posição de destaque entre as principais cidades do nordeste.

Na década de 1960, foram implantadas as rodovias federais asfaltadas, como por exemplo a BR 324, interligando Feira de Santana a Salvador, a BR 116 norte interligando ao norte e nordeste do país, a BR 116 sul interligando-a ao sul e sudeste do Brasil. Destacando-se por ser um importante entroncamento rodoviário, Feira de Santana cumpre um respeitável papel em escoar o fluxo de mercadorias para diversas regiões do país, ao mesmo tempo, a atividade pecuária entra em declínio (FREITAS, 2013).

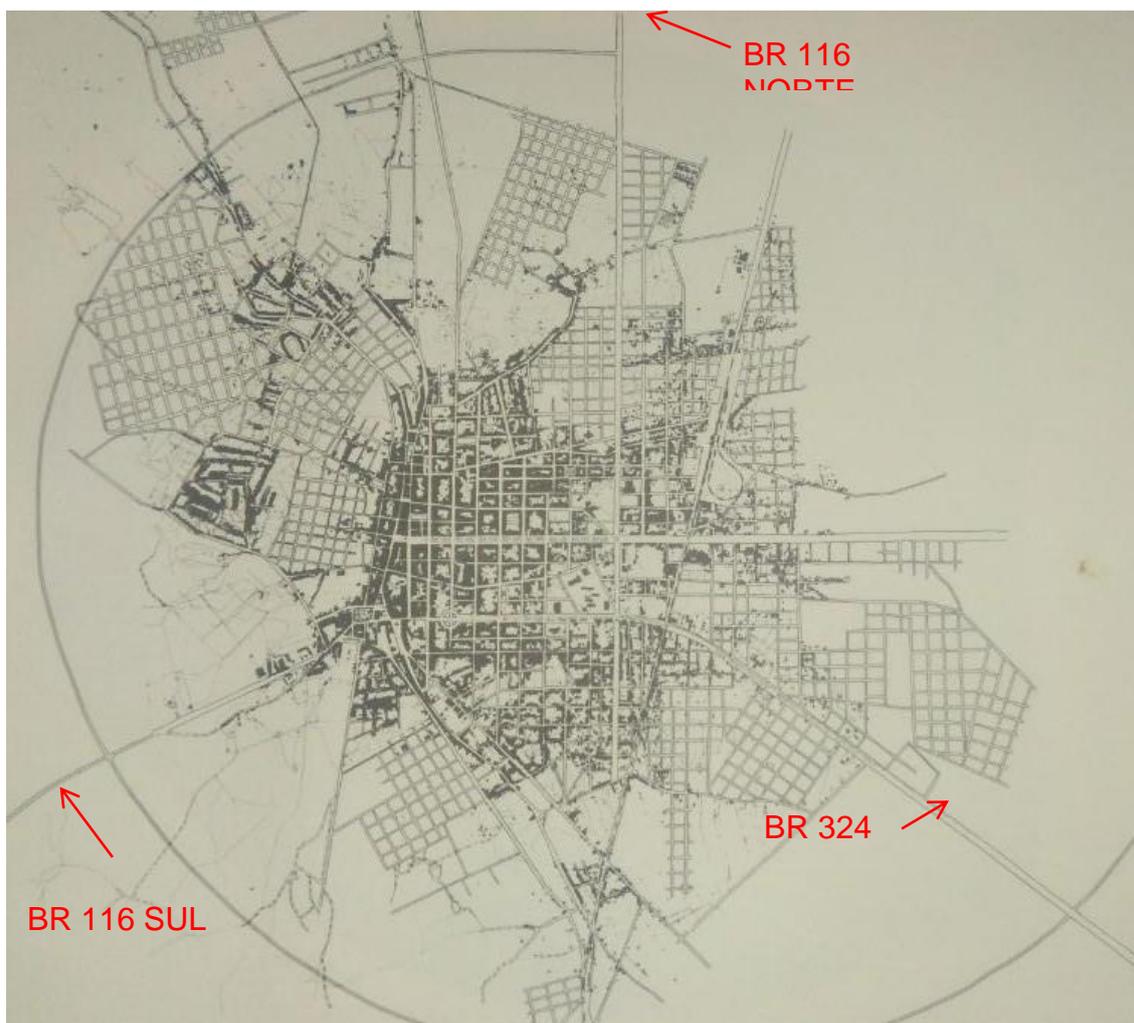
Em 1969 foi implantado o Centro Industrial de Subaé (CIS), que corroborou para o fortalecimento da indústria local, que até então se apresentara de forma bem discreta. Influenciou também no processo de urbanização da cidade, visto que a sua implantação induziu o fluxo de trabalhadores para a área urbana e, conseqüentemente, o aumento da população e da mancha urbana, expandindo os limites físicos da cidade.

As transformações ocorridas na década de 1960 contribuíram para que fosse elaborado o Plano de Desenvolvimento Local e Integrado (PDLI-1968, Figura 5) que, apesar de ser elaborado durante o período da ditadura militar, determinava que caberia ao Estado promover o bem-estar social de todos os cidadãos. Era estruturado na relação centro/periferia e na criação de zonas com funções especializadas, cujos fundamentos teóricos foram baseados no urbanismo moderno, e as funções urbanísticas eram fragmentadas: habitação, trabalho, lazer e mobilidade.

Feira de Santana foi o primeiro município da América Latina que, não sendo capital, instituiu um Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI) (SANTO, 2012; FREITAS, 2013). Elaborado com base em diagnósticos produzidos com coleta de dados, entre 1943 e 1968, de fato existia uma preocupação em conhecer o espaço para nele intervir (Figura 4). A localização geográfica de Feira de Santana, por ser um entroncamento de rodovias (BR

324, BR 116 norte e BR 116 Sul) foi considerada como principal potencial do município. Na fase de elaboração do plano, Feira de Santana possuía 141.754 habitantes e a área urbana se concentrava dentro do anel rodoviário, que até então não havia sido concluído.

Figura 4 – Planta da cidade de Feira de Santana, com destaque da área urbana e o trecho concluído da avenida Eduardo Froes da Mota (Av. Contorno), entre a BR 116 Norte e BR 324 (a oeste).



Mapa produzido para elaboração do Plano de desenvolvimento Local Integrado de Feira de Santana (PDLI). Fonte: PDLI, 1969.

A malha urbana retangular evidencia que a produção seguia uma lógica de ordenamento e zoneamento, estruturado no sentido de preservar os mananciais hídricos, com intenção de transformá-los em área de lazer (SANTO, 2012). O arcabouço jurídico¹⁴ do PDLI é composto pelo Código de Urbanismo e Obras e o Código de Edificações. O plano orientou as ações do

¹⁴ Feira de Santana: Código de Urbanismo e Obras do Município De Feira de Santana. Lei 631 de 969 Feira de Santana: Código de Edificações do Município de Santana Lei 632 de 1969

executivo municipal até início da década de 1990.

Na década de 1970, outras intervenções estruturantes promovidas pelo Estado, como a construção da Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS), contribuíram para a expansão urbana na direção norte da cidade. Até a década de 1970, a expansão urbana não tinha uma direção preferencial. No entanto, o maior adensamento ocorreu na parte leste, com novos loteamentos implantados nos bairros Kalilândia, Estação Nova, Brasília e Chácara São Cosme. O primeiro, pelas características urbanísticas como testada, área do lote, ruas e calçadas largas - fundamentados na legislação urbana - definem os padrões de produção do ambiente construído e o padrão social a quem se destina. Na época, abrigava a classe média alta, hoje, passou a integrar o centro, transformando-se em área de predominância comercial (FREITAS, 2013).

No que se refere à política habitacional, em 1964 foi criado o Banco Nacional de Habitação (BNH), a fim de combater o déficit habitacional da época, mas também se pode afirmar que foi uma estratégia de governo no sentido de manter sob controle a sociedade e afastar as ideias comunistas que estavam em evidência em todo o continente na época (BONDUKI, 2008).

5.2 Moradia em Feira de Santana: do Banco Nacional de habitação (BNH) ao Minha Casa Minha Vida (MCMV)

Em 1969 na perspectiva de suprir a demanda por habitação, foram implantados dois conjuntos residenciais, Feira I e Feira II, para abrigar os trabalhadores do então recente Centro industrial Subaé de Feira de Santana (CIS), com 1636 (hum mil seiscentos e trinta e seis) unidades habitacionais, localizado na borda externa ao Anel de Contorno Rodoviário. Atualmente constitui o bairro Cidade Nova, na época, distante do centro, área até então não submetida ao intenso processo de especulação imobiliária. Foram construídos pela companhia baiana de Habitação e Urbanização do Estado da Bahia S.A. (URBIS), que era responsável pelo provimento de moradia para a população com renda entre 1 e 5 salários mínimos, em todo o Estado da Bahia, materializando no espaço as diferenças sociais, reproduzidas pelo Estado, que através do planejamento define a localização, a forma e o conteúdo, de acordo

com o perfil social do grupo a que se destina (FREITAS, 2013).

Até 1991, a habitação era promovida pelo poder público, que através da Lei de Zoneamento nº 631 de 30 de julho de 1969, e seguia as determinações do PDLI e dividia a cidade em 8 zonas de quatro tipos: comercial, industrial, residencial e mista, e definia os vetores de crescimento e consequente expansão urbana do município.

A elaboração do PDLI foi influenciada pela importância comercial, crescimento da população e a expansão urbana. O Artigo 08 do capítulo II, expressa tal finalidade:

O Plano de Desenvolvimento Local e Integrado tem como finalidade estabelecer a localização e o dimensionamento dos elementos materiais, nas áreas urbana e de expansão urbana do município de Feira de Santana que devem atender as funções essenciais: habitar, trabalhar, circular, educar e recrear, bem como exigências de salubridade (PDLI, 1968).

No início da década de 1990, nas proximidades do CIS, foram construídos pela iniciativa privada os conjuntos Francisco Pinto, Luciano Barreto e Oyama Figueiredo, através de financiamento da Caixa Econômica Federal (CEF). Os conjuntos Feira VII e Feira IX foram iniciados pela Companhia Baiana de Habitação e Urbanização da Bahia S.A (URBIS). Com a implantação dos conjuntos habitacionais por parte do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP), URBIS, CEF e pela iniciativa privada, além da implantação do CIS – Tomba e CIS- BR 324, ampliou-se o espaço construído nas direções norte, sul, oeste e sudeste da cidade (FREITAS, 2013).

Juntos, a INOCOOP, URBIS e CEF implantaram 42 conjuntos e 20.273 unidades habitacionais. O principal objetivo da URBIS era planejar, estudar e executar a política habitacional no Estado da Bahia, seguindo a cartilha do BNH que visava atender famílias com renda de 1 a 3 salários mínimos.

Em Feira de Santana, a URBIS implantou 09 conjuntos habitacionais (Feira I, Feira II, Feira III, Feira IV, Feira V, Feira VI, Feira VII, Feira IX e Feira X) e mais de 10.826 unidades residenciais entre as décadas de 1970 e 1990 (FREITAS, 2013).

A INOCOOP, incentivada pelo BNH, implantou 13 conjuntos, com 3.549

unidades residenciais destinadas às famílias com renda de 5 a 8 salários mínimos. Com melhor qualidade arquitetônica e urbanística, eram localizados em áreas mais centrais que os conjuntos implantados pela URBIS (SANTO, 2012). São exemplos o Conjunto Parque Lagoa Grande, no bairro Caseb, próximo à avenida João Durval; conjunto Parque Cajueiro, no bairro Brasília, localizado na avenida João Durval, Parque das Acácias e conjunto Morada do Sol localizados no bairro Calumbi, próximo ao centro da cidade.

As construções dos conjuntos habitacionais pela INOCOOP como Conjunto Centenário, Milton Gomes Costa, Antônio Carlos Magalhães, João Paulo, Vale dos Rios, José Falcão da Silva e Cond. Prisco Viana foram os responsáveis pela expansão urbana em direção ao norte. A localização periférica com relação ao centro e a necessidade da população residente nesse espaço induziram a consolidação do comércio para suprir as necessidades mais imediatas: supermercados, farmácias, feira livre, etc. (FREITAS, 2013).

No período entre 1970 e 1980, foram aprovados vários loteamentos, computando uma média de 20.000 novos lotes, circunscritos ao anel de contorno rodoviário, contribuindo juntamente com a implantação dos conjuntos habitacionais implantados pela URBIS e INOCOOP, para a expansão urbana do município, como também reproduzindo a desigualdade espacial, como enfatiza Freitas:

[...] estrutura bairros proletários, confirmando a manifestação da urbanização assentada na desigualdade: ruas estreitas, calçadas diminutas, sem arborização e distantes do centro, explicitando a diferenciação entre os espaços, fruto da desigualdade combinada (FREITAS, p 285, 2013).

A Lei de Zoneamento da cidade de Feira de Santana seguiu a lógica dos círculos concêntricos, estrutura espacial, que promove a segregação socioespacial. A zona comercial ficou ao centro, a zona mista (uso residencial e comercial) localizada nos limites da zona comercial, a zona industrial localizada ao sul, circunscrita ao anel de contorno rodoviário e as zonas residenciais localizadas nos limites da zona mista. Assim a moradia das classes de maior renda, localiza-se mais próximo ao centro, bem servidas de infraestrutura e equipamentos e mais valorizadas.

Com o fim do BNH (1986), o Estado perdeu espaço na execução da

política de habitação, que passou a ser executada por agentes privados, que tinham o interesse em atender a uma demanda solvável (classe média).

A política habitacional a partir da redemocratização passa de política de Estado para política de governo (BONATES, 2008). O governo de Sarney (1986-1989) foi marcado pela ausência de política habitacional. Já no governo de Fernando Collor (1990-1992) ocorreu o incentivo ao financiamento para agentes privados. Depois, o governo de Itamar Franco (1993-1994) foi novamente marcado pela ausência de política habitacional.

No período de indefinição da Política Nacional de habitação pós BNH, muitos municípios assumiram a responsabilidade social no provimento de moradias para as famílias com renda de até três salários mínimos (CARDOSO, 2013).

O município de Feira de Santana atuou com o projeto de moradia popular, o PLANOLAR, em que o município desenvolvia o projeto de loteamento popular e distribuía às famílias os lotes, e estas construíam suas casas. Como afirma Carmo (2009, p.169); “Até o ano de 2001 foram cadastrados no município mais de 50 assentamentos subnormais com 23.540 domicílios, sendo 13.610 unidades em favelas e 9.914 unidades em loteamentos irregulares”.

No governo de Fernando Henrique Cardoso (FHC) de 1995 a 1998 houve incentivo ao crédito individual e ausência de atuação do Estado na promoção de moradias. Durante o segundo governo de FHC (1999-2002) foi instituído, em 1999, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e o Programa Subsídio Habitação (PSH), destinado à população com renda de até R\$1250,00 e cujo objetivo era a compra ou reforma de imóveis para a população de baixa renda. Já O PAR era destinado para famílias com renda de até 6 salários mínimos. A operação constituía na compra do terreno e depois na contratação de empresa privada para a construção dos imóveis, em seguida eram arrendadas pela Caixa Econômica Federal.

Diferente dos demais programas habitacionais, este consistiu em uma operação financeira denominada de *leasing*, em que o imóvel pertence ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) que pertence à CEF, que é, ao mesmo tempo, gestora do FAR e arrendador. Ou seja, o imóvel é de propriedade da CEF, até que este seja quitado, sendo o prazo de 15 anos para

que arrendatário quite o saldo devedor. Nessa época, o Brasil seguia a cartilha neoliberal orientada pelo Banco Mundial, o que reduziu a capacidade de investimentos por parte dos estados e municípios, não atingindo o objetivo proposto pelo programa. Em Feira de Santana, foram construídos, nesse período, os conjuntos Muchila I, Muchila II, Stela Maris e Luís Eduardo Magalhães.

Esse processo de urbanização segregador e excludente é consequência de uma industrialização de baixos salários e mercado de habitação seletivo, pois o trabalhador, mesmo empregado formalmente, não ganha o suficiente para pagar o preço da mercadoria habitação, estipulado pelo mercado. (MARICATO, 2000).

Na gestão do governo Lula (2003-2008), o programa sofreu alterações e foi criado o PAR 2 – renda de até 03 salários mínimos. Em 2007, através da portaria nº 493/2007, o público-alvo a ser beneficiado passou a ser aqueles com renda de até R\$1800,00 (mil e oitocentos reais) e o agente gestor deixou de ser a Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano e passou a ser o Ministério das Cidades (BONATES, 2008).

A criação do Ministério das Cidades foi uma das primeiras ações do governo Lula, e teve como referência o Projeto Moradia, uma proposta de governo para habitação, que tinha como diretrizes a criação do Sistema Nacional de Habitação (SNH); gestão Democrática da Política Habitacional e Urbana; criação de um Fundo Nacional de Habitação; retorno do financiamento habitacional pelo SBPE classe média; vincular a política de habitação ao controle de recuperação; valorização fundiária e imobiliária (ROLNIK, 2015).

O Ministério das Cidades se organizou em quatro secretarias: Habitação, Saneamento, Transporte e Mobilidade e Programas Urbanos. A iniciativa mostrou o compromisso do então governo com a agenda da reforma urbana (CARDOSO, 2013; ROLNIK, 2015).

O projeto propôs a criação de um Sistema Nacional de Habitação, que atuasse de forma estruturada pelo Ministério das Cidades. Para tanto, seria necessário aprovação de um projeto de lei de iniciativa popular que instituiria o Fundo Nacional de Habitação, semelhante ao Sistema Único de Saúde (SUS), o qual deveria prever o estabelecimento de dois subsistemas de habitação de interesse social e habitação de mercado (ROLNIK, 2015).

Apesar de todo o empenho do Ministério das Cidades, o que ficou como base da Política de Habitação foi o sistema financeiro de habitação, operado pela Caixa Econômica Federal e subordinada ao Ministério da Fazenda, prevalecendo a visão financeira, frente ao direito básico que é a moradia, deixando de fora a população de baixa renda.

Em 2004, foi criado o Programa Crédito Solidário – cujo objetivo foi atender as famílias de baixa renda organizadas em cooperativas/associações na produção e aquisição de novas habitações ou melhorias das existentes através de financiamento direto.

Em 2005, foi criado o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), cujos instrumentos estabeleciam a atuação do município na implantação da política habitacional, em que os municípios deveriam criar um fundo de habitação, gerido com participação popular e elaborar um Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) (CARDOSO, 2015). Em 2005, foi aprovada a resolução do Conselho Curador do FGTS, que possibilitou a ampliação do subsídio habitacional, ampliando o atendimento às famílias de baixa renda (ROLNIK, 2015).

Em 2008, com a crise hipotecária e financeira nos EUA, os empresários do setor impulsionam o *lobby* junto ao Ministério da Fazenda para implementar o programa habitacional tendo como referência os modelos já elaborados em países como México e Chile. As negociações entre empresários e o Ministério da Fazenda aconteceu sem a participação do Ministério das Cidades, dos conselhos de habitação e sem a equipe que estava formulando o PNH.

É fato que o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi elaborado pelos empresários do setor. O governo, representado pelo Ministério da Fazenda, seguiu uma política nefasta de financeirização da moradia, contribuindo para o agravamento dos problemas urbanos, dentre eles o das desigualdades sociais (ROLNIK, 2015).

Em março de 2009, pautado na Lei 11.977/09, foi lançado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), cuja finalidade anunciada era criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) (BRASIL, 2009). Ou seja, diminuir o déficit habitacional através de incentivos à produção e compra de novas moradias,

com subsídio do governo, operado pela iniciativa privada (ROLNIK, 2015a).

O PMCMV faz parte do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) lançado em 2007, constituído de uma série de medidas para acelerar o crescimento econômico por meio de investimentos públicos, o potencial que tinha de dinamizar o setor da construção civil com a criação de empregos diretos e indiretos o elevou à condição de, além de ser uma política habitacional, ser uma política de desenvolvimento econômico (OLIVEIRA, 2017).

O PMCMV tinha como meta inicial construir um milhão de moradias para famílias com renda de zero a dez salários mínimos, além de gerar empregos e investimentos no setor da construção civil, a fim de combater a crise internacional iniciada nos Estados Unidos. Com isso, a produção de moradia pelo Estado estaciona e o mercado privado passa a ser o grande protagonista, com 97% dos recursos do programa, e os outros 3% destinados às cooperativas e movimentos sociais (ROLNIK, 2015)

Nesse momento a produção do espaço urbano sai completamente da esfera pública para a privada, cujo objetivo é auferir renda sem compromisso ambiental e social com a cidade.

A atuação maciça do setor privado na produção de moradia promove não só em Feira de Santana, mas em todo Brasil, a proliferação dos ERF. Em Feira de Santana, o discurso de que o Plano Diretor e suas leis complementares estavam ultrapassados contribuiu para que os produtores imobiliários atuassem com mais liberdade na produção do espaço urbano. A omissão do município no processo de estabelecer regras e parâmetros através da legislação gera impactos negativos como o espraiamento da cidade, segregação socioespacial, transporte público ineficiente, aumento do custo para o município na oferta dos serviços de infraestrutura, incentivo ao uso do transporte individual, ocupação e crescimento urbano desordenado.

Nesse sentido, a escolha das áreas para receber investimentos tende a alimentar a especulação fundiária e não o acesso igualitário a terra, visto que são os proprietários de terra e promotores imobiliários que têm poder de definir os rumos do planejamento urbano e as ações de melhorias de determinadas áreas da cidade segundo a lógica da reprodução do capital, tendo como consequência o aumento do preço dos terrenos e imóveis (MARICATO, 2000).

Após implementação do Programa Minha Casa Minha vida em 2009 ampliou-se a quantidade desses empreendimentos na cidade. Nos últimos anos, esse modelo urbanístico tem sido o produto preferido, tanto do mercado imobiliário como também dos consumidores. A Tabela 2 demonstra as regras de enquadramento tanto das famílias como dos empreendimentos no PMCMV.

Na primeira fase do PMCMV (março de 2009 até meados de 2011), a meta consistiu em construir um milhão de moradias; a segunda fase (meados de 2011 e previsto para se estender até 2016) dobrou a meta anterior, com previsão de construir dois milhões de habitações. Na primeira fase, o programa foi estruturado para atender às famílias com renda de até R\$ 5.000,00. Esse valor sofreu ajustes nas demais fases do programa. Hoje a renda máxima para se enquadrar no programa é de R\$6.500,00 (CAIXA, 2018). Atualmente o programa encontra-se na 3ª fase.

Tabela 2 – Regras de enquadramento de imóveis e famílias no Programa Minha Casa Minha Vida fase 3

REGRAS DO MINHA CASA MINHA VIDA – IMÓVEIS NOVOS – FASE 3						
FAIXA	RENDA FAMILIAR *	VALOR DO IMÓVEL*	SUBSÍDIO *	JUROS	RECURSO FINANCIADOR	
1	Até R\$1800,00	R\$ 75.000,00	50% a 90%	Sem juros	EMPRESA	FAR
					ENTIDADE	FDS
					RURAL	OGU
2	R\$ 5.400,00	Até R\$ 180.000,00	De até R\$ 21.960	5% a 6,5%	FGTS	
3	R\$ 6.500,00		Não tem	8,19%		
	> R\$6500,00	Qualquer valor	Não tem	8,19% a 11,5%	SBPE	

Fonte: Caixa Econômica Federal

*Esses valores referem-se às regras atuais. 3ª fase do programa (dezembro 2018).

Para análise desse trabalho, vamos considerar os imóveis que se enquadram dentro das faixas 2 e 3. Nessas duas faixas, tanto a construção como a comercialização da unidade é feita pela empresa que constrói o empreendimento. A caixa financia a construção para as empresas, como também financia as unidades para quem quer comprar. Em Feira de Santana, para que um imóvel possa se enquadrar no programa, deve custar até R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) e o beneficiário deve ter renda máxima

de cinco mil e quatrocentos reais para a faixa 2 e de seis mil e quinhentos reais para a faixa 3 (Tabela 2).

As regras do PMCMV, cujo critério principal é a renda, reforçam a lógica do desenvolvimento desigual e combinado, pois são os produtores imobiliários que determinam a localização dos empreendimentos na cidade, o que reforça a valorização de determinadas áreas em detrimento de outras. A possibilidade de desenvolvimento econômico e os interesses dos produtores imobiliários em viabilizar seus negócios contribuíram para ampliar os problemas urbanos (ROSA, 2015).

Nessa lógica de maximização de lucros, interessa produzir mais lotes, maior adensamento, maior aproveitamento da área para comercialização, em áreas cada vez mais distantes dos centros, ações que comprometem e mitigam a riqueza do que é urbano¹⁵ no ato de parcelar o solo. Ruas com larguras mínimas, calçadas mínimas, lotes mínimos. Como resultado, maior lucratividade para os produtores e prejuízo pra sociedade, pois tais práticas comprometem a efetivação do direito à cidade e a função social da propriedade (ROSA, 2015).

Nesse contexto, são implantados os loteamentos fechados com codinome “condomínio fechado” a fim de obter o máximo de aproveitamento do solo e máxima valorização, além de se eximir da responsabilidade de destinar áreas de interesse público de uso comum de todos ao município (regra clara definida para parcelamento do solo na Lei 6.766/79 e na Lei de Uso e ocupação do solo¹⁶, Lei 1.615/92). Assim, se resguardam na lei de Condomínios, a Lei 4.591/66, para reproduzir o capital, se apropriando de áreas que deveriam ser de uso público.

Essa prática tem colaborado para a proliferação desse modelo urbanístico no município, promovendo o aumento da segregação socioespacial como também agravando problemas urbanos de mobilidade, especulação imobiliária, insegurança e violência.

¹⁵ **Urbano** tem origem no latim *urbanu*” que significa “pertencente à cidade”. Urbano é tudo aquilo que está relacionado com a vida na cidade e com os indivíduos que nela habitam, por oposição ao rural, que é relativo ao campo e ao interior.

¹⁶ A Lei de Uso e Ocupação do Solo de Feira de Santana 1992, em um de seus anexos, tabela III, define os percentuais de áreas de uso institucional, área verde e vias para parcelamento de solo via loteamento ou parcelamento em condomínio (Ver Capítulo 3 no item 3.2.1 na referida lei).

Esses empreendimentos são implantados em áreas distantes do centro, pois como estão intramuros são valorizados mesmo estando em áreas carentes de infraestrutura, o que gera lucro para os produtores e custo para o município, pois as despesas com infraestrutura são repassadas para o município, como transporte, coleta de lixo, distribuição de água e saneamento básico, onerando os cofres públicos, além de valorizar vazios urbanos ao longo do caminho, expulsando das áreas dotadas de infraestrutura aqueles que não podem pagar (ROSA, 2015).

Essa permissividade dada aos produtores imobiliários sem um efetivo controle do Estado e da sociedade geram problemas que comprometem a qualidade de vida de todos nas áreas urbanas. Para que o interesse público seja priorizado o município deve assumir a responsabilidade de planejar a cidade tendo como princípio as orientações do Estatuto da cidade de garantir a função social da propriedade e o direito à cidade. (ROSA, 2015).

Na prática isso se concretiza através do desenvolvimento de um projeto urbanístico que priorize os espaços públicos a partir da integração do sistema viário, da preservação de áreas de proteção ambiental, criação de parques urbanos, áreas verdes, delimitação de áreas de interesse social, além de reservar áreas de uso institucional para educação, saúde e lazer e discuti-lo com a sociedade civil organizada. Quando a gestão municipal é omissa, o mercado imobiliário tende a priorizar a maximização do lucro. Como consequência disso, os problemas urbanos se agravam (ROSA, 2015).

6 IMPACTOS SOCIAIS E URBANÍSTICOS DOS ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS EM FEIRA DE SANTANA

Neste capítulo, serão analisadas mais detalhadamente as características dos ERF implantados em Feira de Santana de 1987 até 2018. Para tanto, faz-se necessário, num primeiro momento, relacionar a implantação de tais espaços residenciais com o contexto histórico, político e econômico que ensejou a produção dos mesmos. Em seguida, será apresentada uma análise minuciosa sobre as características de tais empreendimentos, obedecendo à divisão cronológica apresentada no segundo capítulo.

6.1 Espaços Residenciais Fechados em Feira de Santana

Na cidade de Feira de Santana, os primeiros condomínios horizontais fechados foram implantados no final da década de 1980. Os registros na Secretaria Municipal da Fazenda (Cadastro Imobiliário) apresentam os condomínios Maria Elvira, de alto padrão¹⁷, localizado próximo ao centro da cidade, casa duplex¹⁸, com área construída de 120m² e apenas 35 unidades, constituído em área urbana dotada de infraestrutura, e o condomínio Residencial do Bosque, construído a partir de lotes com área média de 450m², com 51 unidades, implantado em 1989, localizado no bairro Sim.

No início dos anos 1990, os agentes imobiliários privados conquistaram espaço e começaram a atuar com mais intensidade na produção de habitação e passaram a exercer um controle maior no planejamento urbano. De acordo com o levantamento realizado nessa pesquisa, até 2018, Feira de Santana contava com 184 ERF constituídos de casas ou lotes, que se encontram limitados por barreiras físicas. Dentre eles estão os empreendimentos que foram implantados fechados e os que foram fechados após sua implantação, por iniciativa dos moradores. A data a que se refere cada empreendimento corresponde à de aprovação de projeto junto à prefeitura (Alvará de construção).

A parte leste da cidade, constituída pelos bairros Sim, Santo Antônio, Chaparral, Registro e Lagoa Salgada, é onde está concentrada a maior

¹⁷Alto padrão: classificação baseada em características arquitetônicas como quantidade de quartos/ suítes, tipologia, área construída, localização.

¹⁸ Casa Duplex: quando ocupa dois andares para formar a unidade. Sua divisão é feita por escada ou elevador privativo.

quantidade desses ERF. São diversos ERF, cada um com seus atrativos de lazer, com pequenas áreas verdes, cercadas por muros e guaritas que determinam através da condição socioeconômica, aqueles que podem ter direito de usufruir. Nesse modelo é negligenciada a relação desses espaços com o entorno.

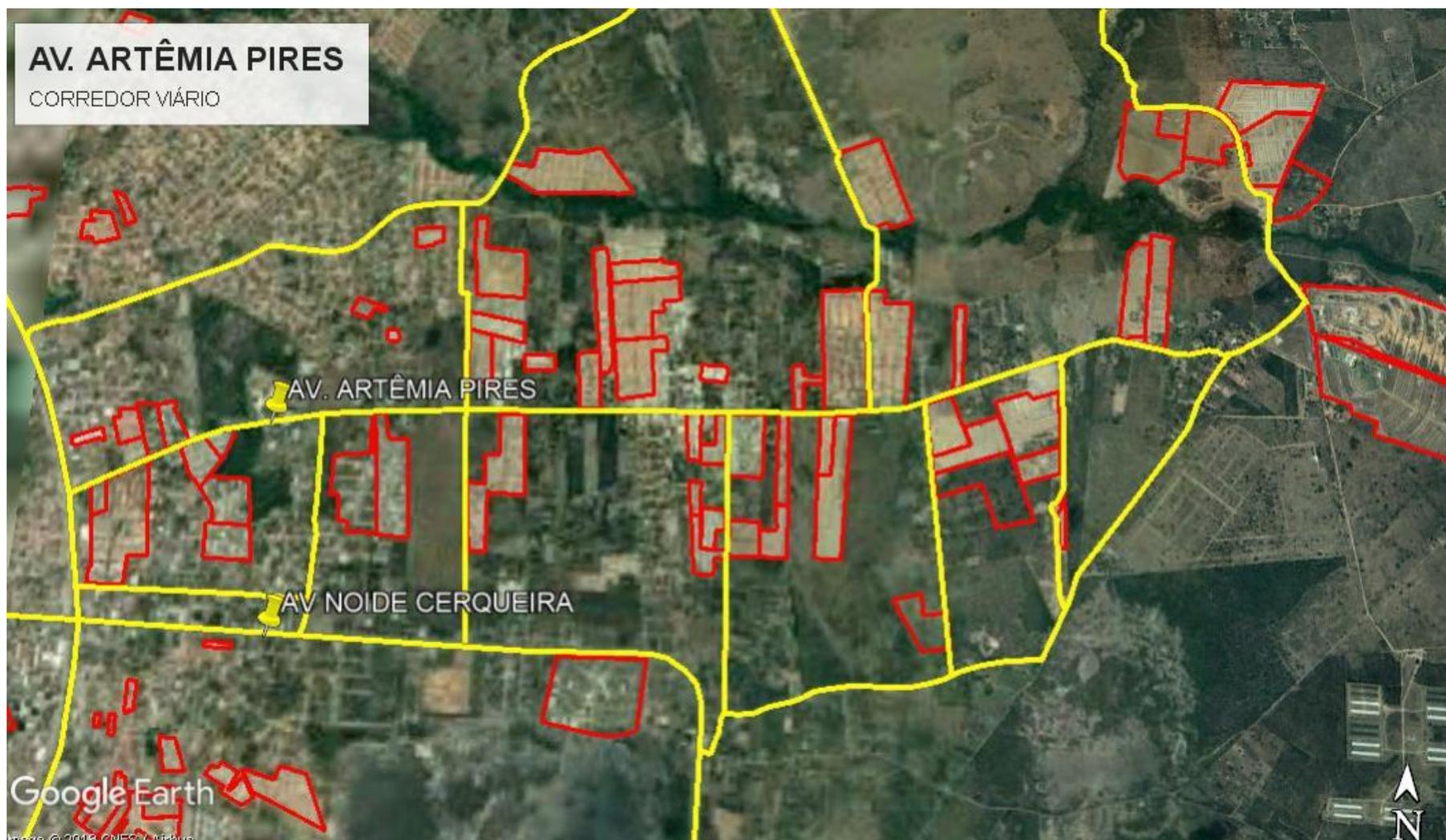
A Figura 5 mostra a avenida Artêmia Pires, uma via com 10km indo do anel de contorno até o loteamento fechado Damha, sem espaços públicos de lazer e integração. É uma avenida inóspita, destinada ao fluxo de veículos. Assim, a produção do espaço urbano pautado na lógica do mercado para gerar mais lucros tem impactado e modificado consideravelmente a paisagem urbana, a relação no entorno, a presença de áreas públicas de uso comum no cotidiano dos feirenses, sobretudo para a população excluída do mercado e sem liberdade de escolher onde morar, restando as áreas longínquas do centro, carentes de equipamentos públicos, de lazer, trabalho e segurança (MARICATO, 2000, 2013, 2015).

Esses ERF, enquanto produto do mercado, contribuem para a não efetivação do direito à cidade, visto que os mesmos são comercializados como condomínio clube. Além da moradia são constituídos de infraestrutura de lazer e segurança, no entanto restritos àqueles que podem pagar por tais produtos (CARLOS, 2015).

Sendo a atividade urbanística eminentemente pública, o parcelamento do solo e suas atividades correlatas, como o loteamento, a criação de equipamentos, sistema viário, destinação de áreas públicas também são de responsabilidade do poder público municipal. Apesar disso, na cidade mercadoria o capital dita as regras no que se refere ao processo de urbanização.

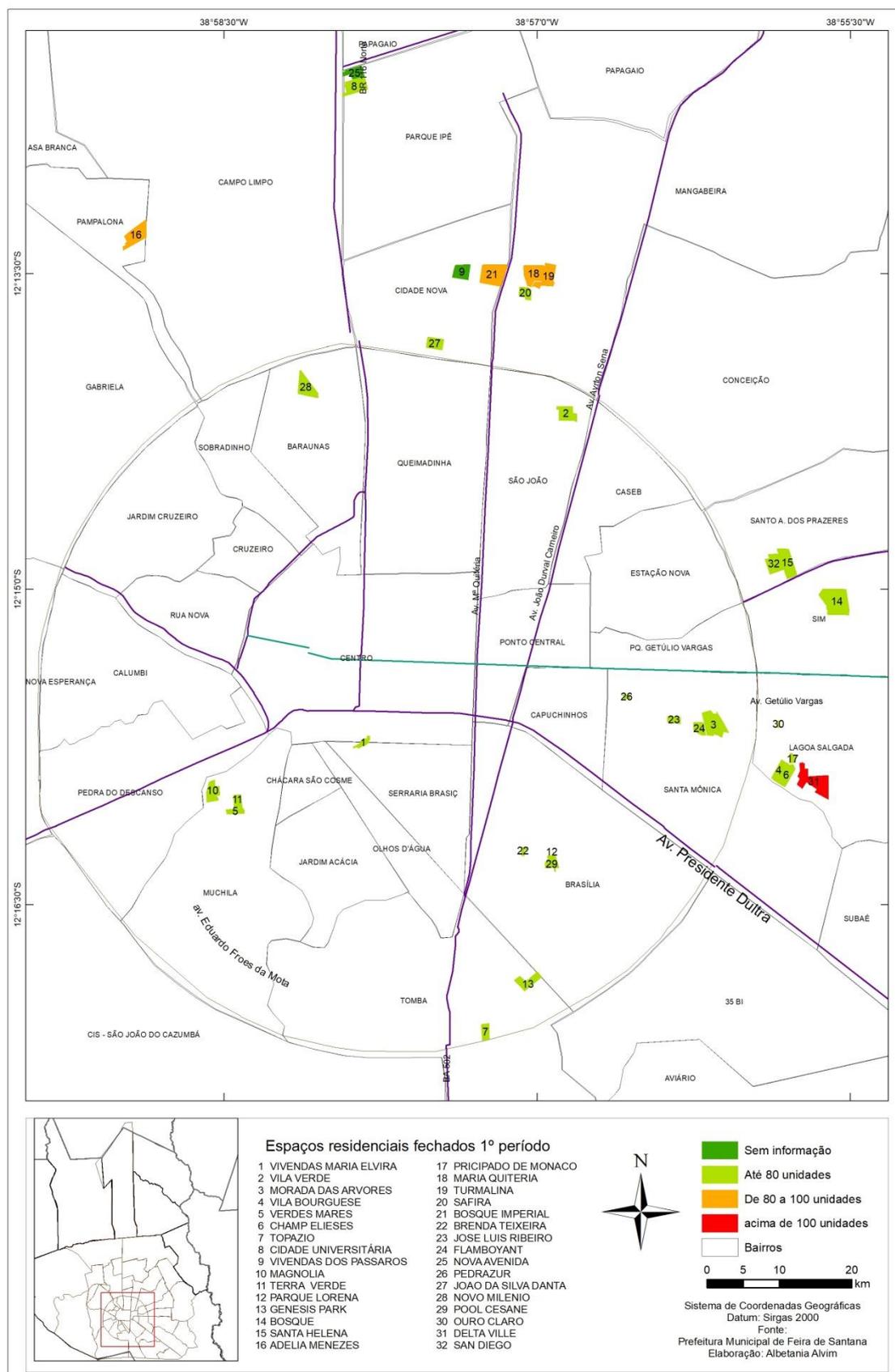
Desde que o mercado imobiliário passou a dominar a produção de habitação, os ERF começaram a ser ofertados sob a lógica da segregação socioespacial. Foram apresentados como sinônimo de qualidade de vida, *status* e segurança. Essa proposta, como esperado, foi bem aceita pelo público. Inicialmente, a construção desses espaços não provocou mudanças significativas na dinâmica urbana, visto que a maioria localiza-se próximo à região central (Figura 6), com número de unidades variando entre 06 a 60 unidades, salvo algumas exceções.

Figura 5 – Destaque para a Avenida Artemia Pires- a região em torno da avenida concentra grande quantidade dos ERF, se pode observar que não há áreas públicas como praças, parques, centros comunitários.



Fonte: Satélite Digital Globe, 2018.

Figura 6 – Apresenta a localização e a quantidade de unidades imobiliárias nos Espaços Residenciais Fechados implantados entre 1987 – 2002.



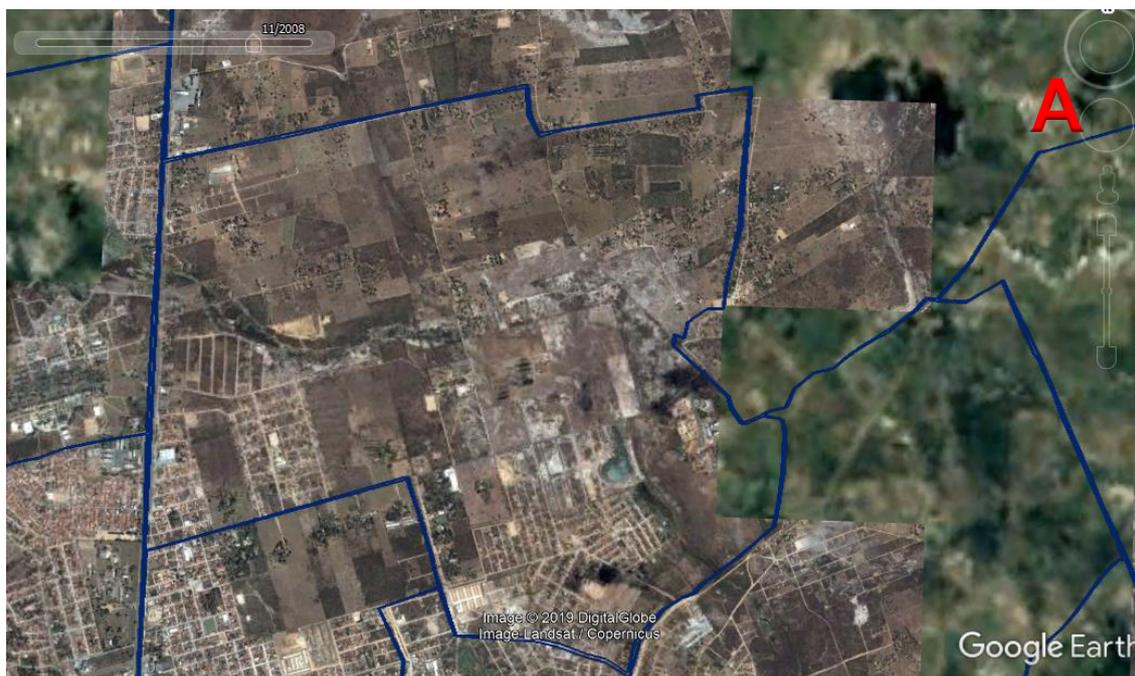
Os ERF que têm uma quantidade de unidades superior a 60 são aqueles que foram projetados como loteamentos e que por razões diversas hoje se encontram murados e com controle de entrada, ou foram implantados no final da década de 1990 e início da década de 2000, como o Residencial do Bosque, Bosque Imperial e o Residencial Morada das Árvores.

A busca por maior rentabilidade direcionou o mercado para áreas mais distantes do centro comercial e seguiu com mais intensidade na direção norte e leste da cidade. A Figura 7 (A e B) evidencia a ocupação em períodos distintos no bairro Papagaio e Parque Ipê.

O bairro Papagaio, situado na região norte da cidade, sofreu efeitos semelhantes aos que ocorreram na região leste. Até 2008 existiam muitas propriedades como chácaras, sítios e áreas de terra. Estas foram adquiridas por produtores imobiliários. Com a notícia de que iria ser construído um shopping no bairro, vários empreendimentos foram implantados com valores de venda maiores, estimulados pela presença do shopping. No entanto, empresários decidiram implantar o shopping na Avenida Noide Cerqueira, região leste da cidade, ação que contribuiu para a desvalorização da área.

Devido aos incentivos do Programa Minha Casa Minha Vida, lançado em 2009, a construção de novos empreendimentos se intensificou e, em meio à especulação imobiliária, as questões urbanas foram ignoradas, havendo um total desrespeito aos parâmetros urbanísticos. A partir de 2010, começaram a surgir os empreendimentos com mais de duzentas unidades (com exceção dos empreendimentos que foram aprovados como loteamento e mais tarde fechados pelos produtores ou moradores). Em 2013 foi aprovado um loteamento fechado com mais de novecentas unidades, sem controle sobre o uso e ocupação do solo, a gestão municipal segue na contramão do seu dever de gestor da política urbana, cujo objetivo é garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o direito à cidade (BRASIL, 2001).

Figura 7 – Região do bairro Papagaio e Parque Ipê em 2008 (A) e 2018 (B).



Em A, referente ao ano de 2008 é possível observar pequenas chácaras e sítios. Na época, especulava-se que lá seria construído um shopping center. Em B, referente a 2018, é possível observar vários empreendimentos, implantados e valorizados em virtude da construção do suposto shopping center. Os polígonos nos tons magenta representam os residenciais fechados. Fonte: Imagem dos Satélites Landsat e Digital Globe do ano de 2008 e 2018, disponíveis no Google Earth (2018).

Na região leste, bairros SIM e Santo Antônio, até então constituídos de pequenas chácaras e sítios, começaram a dar lugar aos espaços residenciais

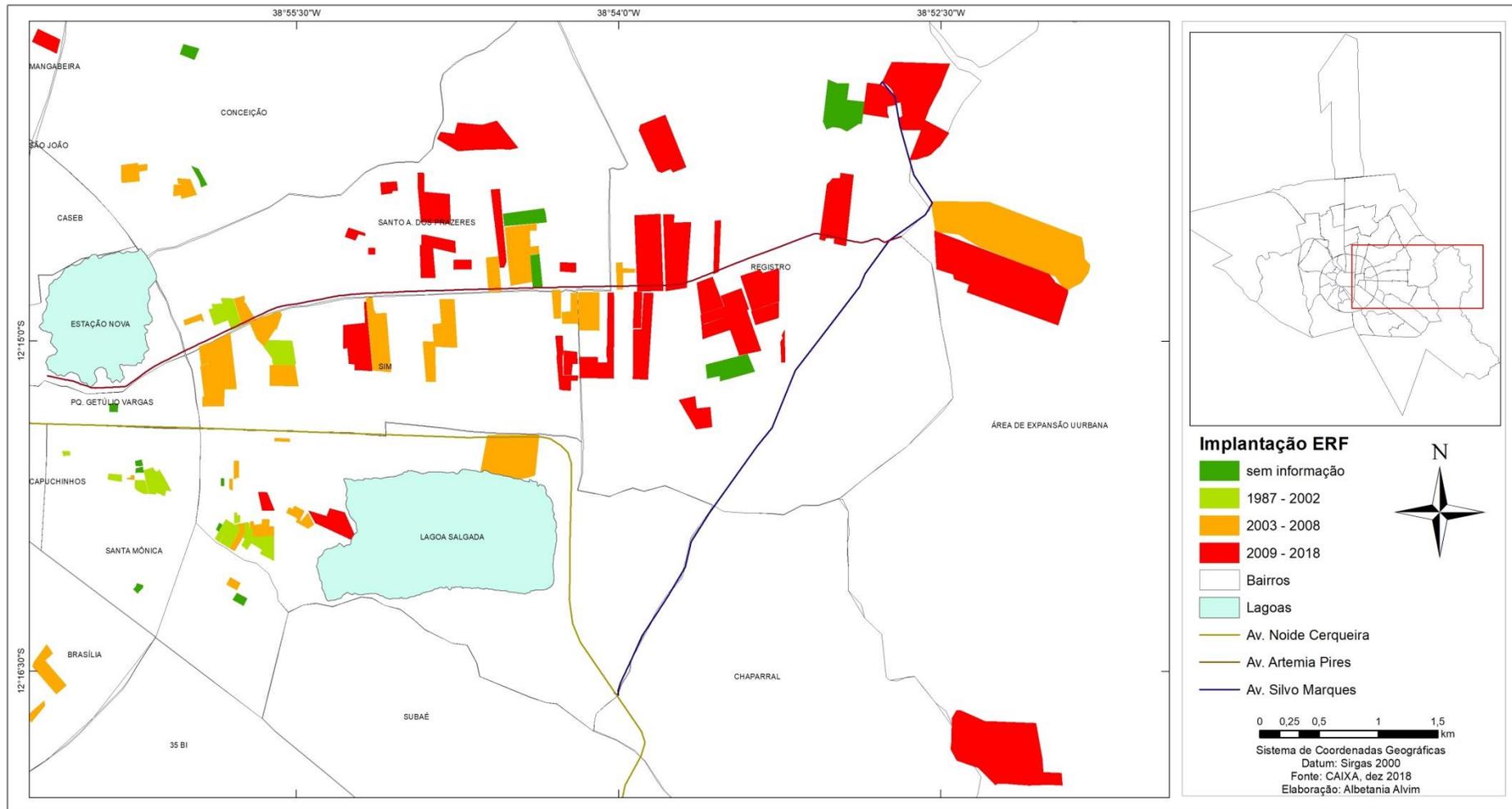
fechados. Na Figura 8 (A e B) é possível ver as divisões de áreas (pequenas propriedades agrícolas), sem nenhuma infraestrutura.

Figura 8 – Região que concentra os bairros Santo Antônio, SIM e Registro, em 2008 (A) e 2018 (B). Os polígonos nos tons magenta representam os residenciais fechados implantados nos últimos 25 anos. Fonte: Imagens do satélite CNES/Airbus e Digital Globe do ano de 2008 (A) e 2018 (B), disponíveis no Google Earth (2019).



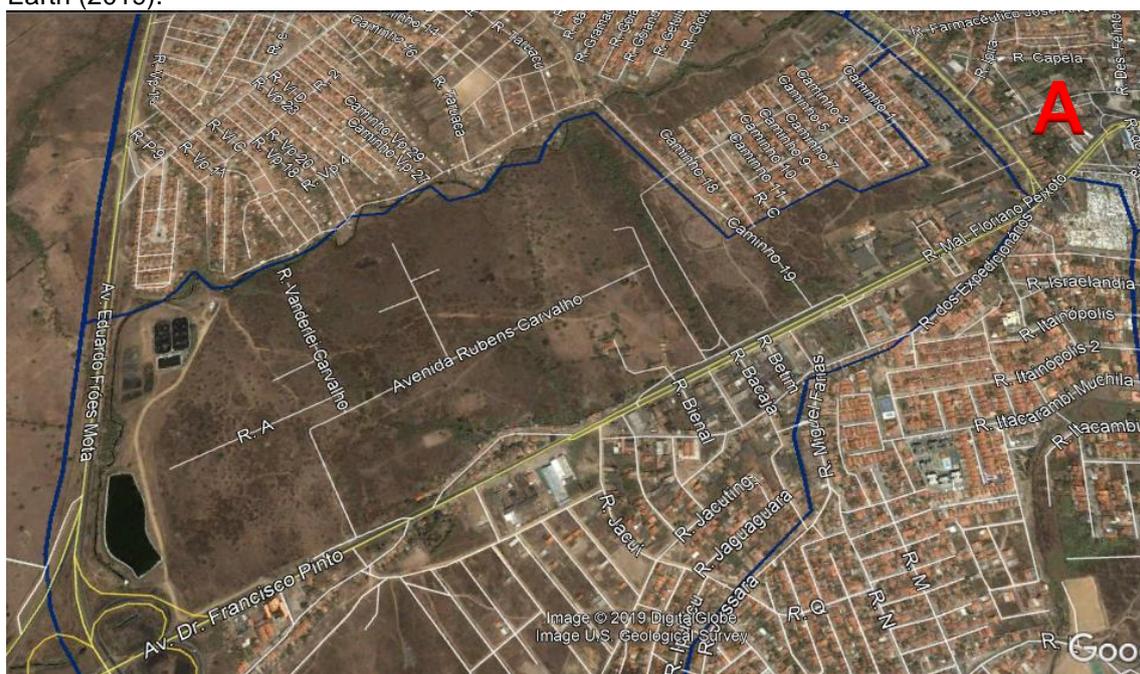
Quando na possibilidade de viabilizar a implantação da Avenida Noide Cerqueira, os produtores imobiliários adquiriram terrenos onde posteriormente foram implantados diversos ERF, em meio aos vazios urbanos reservados para auferir rendas futuras, valorizados pela infraestrutura viária instalada para viabilizar as moradias nos residenciais fechados (Figura 9) (FREITAS, 2013).

Figura 91 – Espaços residenciais fechados implantados nos bairros Sim, Santo Antônio e Registro. Destaque para os residenciais implantados nos últimos dez anos.



Dentre os vazios urbanos na parte interna do anel de contorno, um dos poucos que foram ocupados é a área do loteamento Vila Olímpia, constituída de nove ERF, todos produzidos pela construtora RCarvalho, área que outrora foi reservado para valorização, distante apenas dois quilômetros do centro comercial da cidade (Figura 10).

Figura 2 – Região intra-anel no bairro Pedra do Descanso. A: Imagens de 2008; B: Imagens de 2018. Os polígonos nos tons magenta representam os ERF implantados nos últimos 25 anos. Fonte: Imagens do Satélite Digital Globe do ano de 2008 (A) e 2018 (B), disponíveis no Google Earth (2019).



Muitos outros vazios urbanos intra-anel permaneceram intactos, reservados para valorização. O Estatuto da cidade traz instrumentos que visam minimizar os impactos que interferem diretamente no cotidiano das pessoas, como imposto progressivo e desapropriação com títulos da dívida pública. A participação social através do planejamento participativo é uma ferramenta que pode contribuir para minimizar tais efeitos, no entanto é preciso combater o analfabetismo urbanístico, para que ações que visam a efetivação do direito à cidade possam ser propostas, compreendidas pela sociedade e implementadas pelo estado, resgatando o valor de uso da cidade em detrimento do valor de troca.

O Brasil é um país que possui um dos melhores arcabouços jurídicos voltados para política urbana, que visa garantir a equidade de todos os cidadãos brasileiros. No entanto, parece haver um total desconhecimento por parte do judiciário e executivos em todas as esferas de governo, como também da população no que se refere à política urbana (MARICATO, 2015).

A implantação desses ERF tem transformado a paisagem urbana e produzido mudanças tanto sociais quanto urbanísticas. Esse modelo de urbanização é um grande inibidor da prática do direito à cidade: primeiro porque as diversas interpretações da legislação permitem sua implantação nos moldes de loteamento, sem atender às exigências sociais do loteamento no que se refere à destinação de um percentual da área para uso público; segundo, porque ao agregar à habitação outros serviços (mercadorias) como segurança e lazer, agregam valor à mercadoria e restringe-se o acesso àqueles que podem pagar (VASCONCELOS, 2013).

Os impactos dos ERF nessa região são intensos, pois devido às grandes extensões de muros as ruas são desertas e tornam-se perigosas. Foram pensados para atender a máxima do aproveitamento do solo. Até o comércio existente no local ocorre por meio de automóveis que ofertam produtos do dia-dia (Figura 11).

Figura 11 – Ambulantes na rua Rubens Carvalho. Loteamento Vila Olímpia.



No loteamento, existem 17 espaços residenciais fechados de casas e apartamentos. O comércio existente concentra-se na Av. Rio de Janeiro, (padaria, supermercado, academia). No interior do loteamento, as ruas funcionam como corredor viário e concentram um pequeno comércio ambulante, com oferta de frutas, verduras e outros alimentos. São ruas desertas, com grandes extensões de muros que contribuem para aumentar a sensação de insegurança no local.

Essa valorização fundiária movimenta todo o mercado imobiliário e afeta a parcela da população mais pobre.

Um terceiro fator para se considerar a implantação dos ERF como inibidores da prática do direito à cidade é o não atendimento à lei de parcelamento do solo, que compromete a aquisição do percentual de área destinada pelo loteador ao município para fins de uso público e comum a todos, como praças, parques, escolas, postos de saúde e outros equipamentos públicos, cujo objetivo é garantir o atendimento das funções sociais da cidade como mobilidade, lazer, educação, cultura e saúde.

As consequências geradas a partir da implantação do modelo de ERF vão de encontro à política urbana nacional regulamentada pelo Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01), Lei do Parcelamento do Solo (Lei 6.766/79) e legislações produzidas com ampla participação popular que visam garantir uma melhor qualidade de vida para a população urbana brasileira (MARICATO, 2015).

O Controle dos produtores imobiliários nos rumos do planejamento urbano e a falta de uma gestão participativa contribuem para o agravamento dos problemas urbanos, como segregação socioespacial, violência, fragmentação, dispersão e despesas públicas com serviços urbanos.

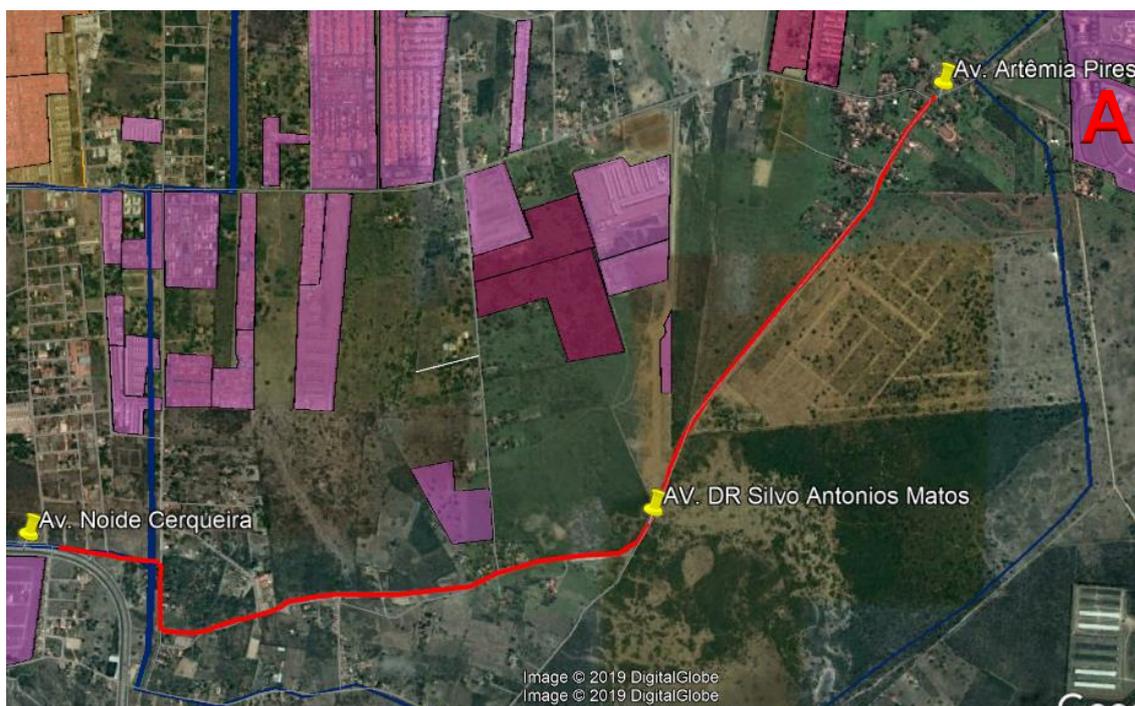
A valorização fundiária determina a localização dos investimentos em infraestrutura viária. Para melhorar a mobilidade, o Estado viabiliza a valorização fundiária de novas áreas, com abertura de novas vias, através de investimentos públicos, assim se dá a expansão urbana: com espraiamento da cidade por meio de construções para abrigar a população mais carente, cada vez mais longínquas dos centros urbanos, promovendo rentabilidade fundiária nos vazios urbanos entre o centro e a periferia, conforme afirma Maricato (2003):

A orientação de investimentos dos governos municipais revela um histórico comprometimento com a captação da renda imobiliária gerada pelas obras (em geral, viárias), beneficiando grupos vinculados ao prefeito de plantão. Há uma forte disputa pelos investimentos públicos no contexto de uma sociedade profundamente desigual e historicamente marcada pelo privilégio e pela privatização da esfera pública. (MARICATO, p.158, 2003)

A Figura 12 (A e B) mostra uma via asfaltada no bairro Registro, região leste da cidade, ao longo da qual se pode observar diversos vazios urbanos. Essas ações promovem a valorização fundiária e mitigam a possibilidade da

efetivação do direito à cidade. Além disso, ratificam a fala de Maricato quando este afirma que na disputa pelos investimentos públicos ganha quem tem poder e influência política. Fatos como este reforçam a necessidade da participação social na gestão municipal e o combate ao analfabetismo urbanístico.

Figura 12 – Avenida Dr. Silvio Antônio Matos. A- a linha em vermelho representa a Avenida Dr. Silvio Antônio Matos, que inicia na Av. Artêmia Pires e finaliza na Av. Noide Cerqueira. Os polígonos em tons magenta representam os espaços residenciais fechados; B- pode-se observar vazios urbanos, que foram valorizados pela abertura da Nova Avenida, enquanto outras áreas da cidade habitada carecem de pavimentação. Fonte: Imagem do satélite Digital Globe do ano de 2019 (A) disponível no Google Earth (2019) e fotografia de campo (B).

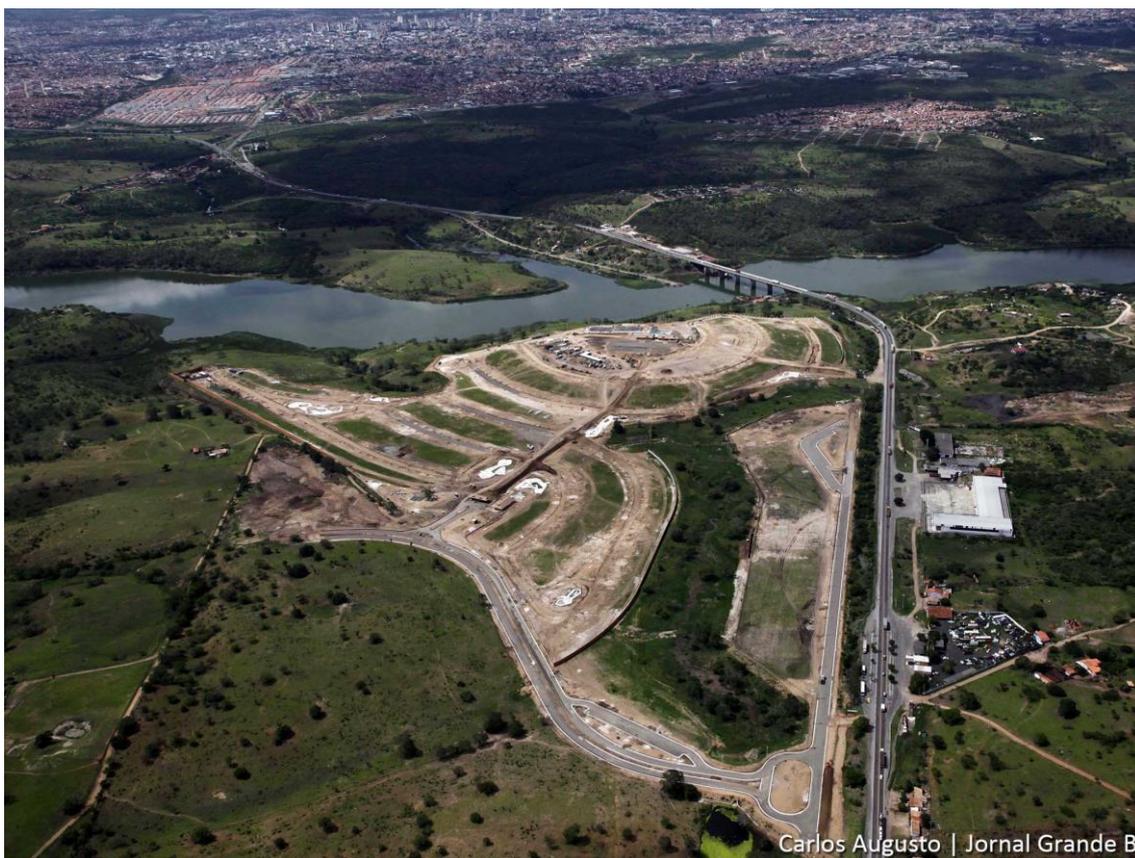


Outro agravante quanto à implantação de ERF refere-se ao descaso

com que é tratado o manancial hídrico do município. Alguns ERF foram implantados às margens de lagoas e riachos, que foram desconsiderados, quando deveriam ser preservados e transformados em parques urbanos. Uma cidade com gestão séria, democrática e participativa, estabelece como contrapartida à implantação de empreendimento desse porte a criação de um parque de bairro, a fim de preservar o leito do rio, evitando a ocupação desordenada e sua degradação, além de promover lazer e bem-estar a todos.

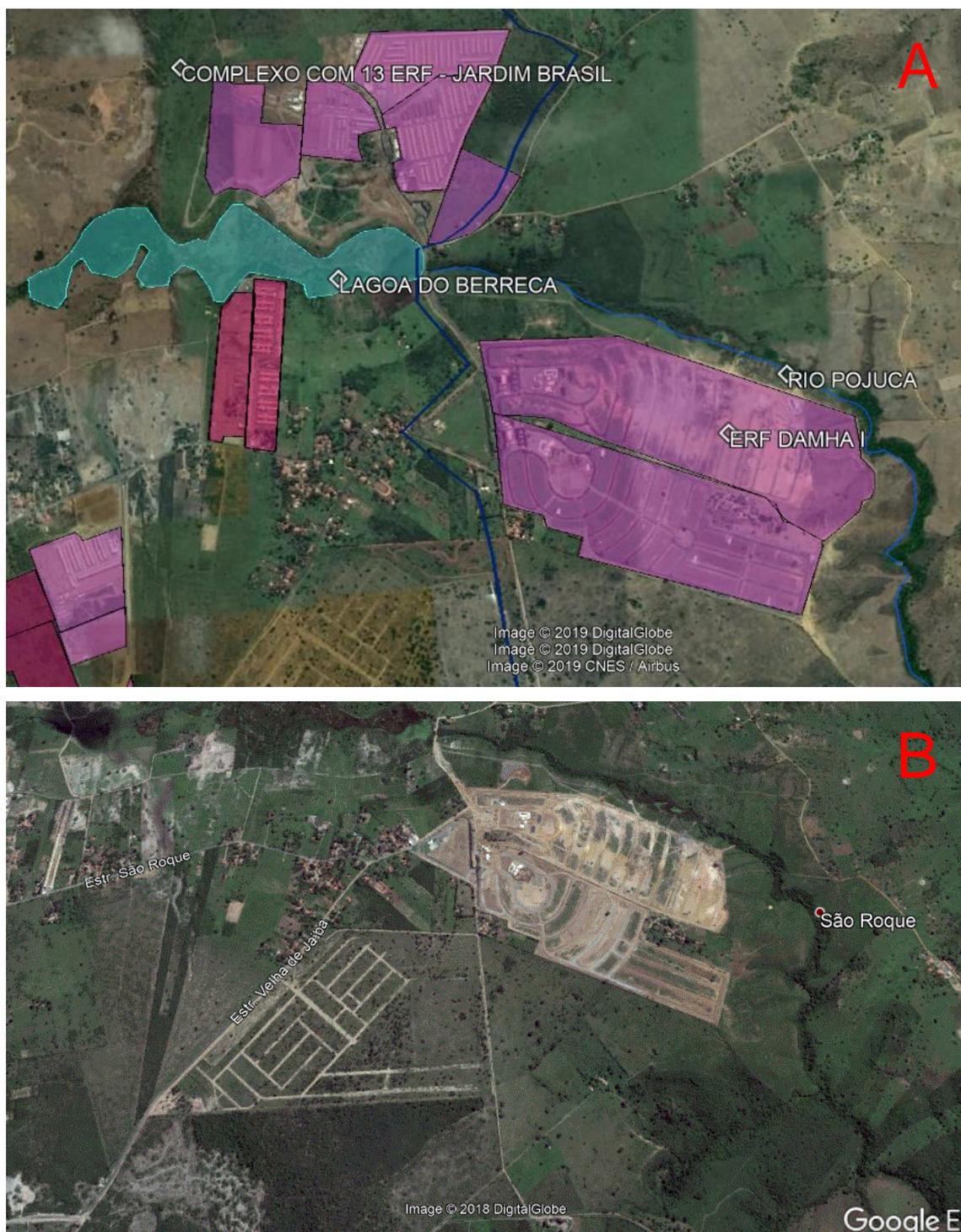
Cabe ao município, através de estudos e determinação em Plano Diretor, definir áreas de proteção ambiental e transformá-las em parques urbanos e garantir a função social da cidade. As Figuras 13, 14 e 15 são amostras dos muitos casos de negligência com a questão ambiental, tanto por parte dos produtores imobiliários quanto da gestão municipal.

Figura 3 – Implantação do loteamento Alpha Ville, localizado no bairro Vale do Jacuípe. Às margens do rio Jacuípe, com área de 440.843 m², lotes a partir de 400m².



Fonte: Jornal Grande Bahia

Figura 4 – ERF às margens da Lagoa do Berreca e do rio Pojuca.



A - Apresenta a localização dos espaços residenciais fechados às margens da lagoa do Berreca e do rio Pojuca, todos eles com o fundo margeando o rio e a lagoa, cujas áreas são ambientalmente frágeis e vulneráveis à ocupação pela população carente; B - vista aérea da implantação do espaço residencial fechado Damha I, localizado no bairro Registro, ao fundo o Rio Pojuca. Fonte: Imagem dos satélites Digital Globe, CNES Airbus do ano de 2019, disponíveis no Google Earth (2019).

Figura 55 – Parque das Cores e Irlena Marques, localizados no bairro Lagoa Salgada, ao fundo, a Lagoa Salgada.



Fonte: Satélites Digital Globe e CNES Airbus do ano de 2019, disponível no Google Earth (2019).

As grandes extensões de muro (Figura 16, 17 e 18) e a grande quantidade de unidades desses empreendimentos impactam na dinâmica urbana e social por aumentarem consideravelmente o tamanho das quadras, comprometerem o sistema viário, inviabilizarem o *mix* de uso que poderia ser proporcionado pela relação da rua com o lote, por induzirem o uso do transporte individual, além de influenciarem nas relações sociais do entorno. Os muros fragmentam não só o espaço como também a sociedade (CALDEIRA, 2000).

Figura 6 – Trecho do início da Av. Artêmia Pires. A calçada demonstra completo descaso com o pedestre, compondo apenas a fachada do ERF (à direita), do outro lado da via (à esquerda), a calçada abriga o poste, restando ao pedestre disputar a via com os veículos.



De acordo com a Lei 1.615/92, a classificação hierárquica¹⁹ da Avenida Artêmia Pires (Figura 16) é arterial II, o que implica dizer que para esta via a calçada deve ter largura mínima de 2,5 metros, o leito da via deve ter 15 metros e o recuo frontal, 6 metros (área reservada do limite do lote até início da construção dentro do lote). A imagem revela total descumprimento da legislação. Além disso, também não são atendidas as normas de acessibilidade, pois as calçadas possuem dimensões inferiores às recomendadas pela norma de acessibilidade (ABNT 9050, 2015)²⁰ (Figura 17). Todos os ERF implantados nessa região foram aprovados pelo órgão de controle do município (SEDUR).

Essas vias tornam-se corredores viários, inibem a caminhabilidade devido às longas distâncias entre a habitação e a oferta de serviços e expressa uma desconexão com o seu entorno.

Figura 77 – Representação da largura mínima de uma calçada

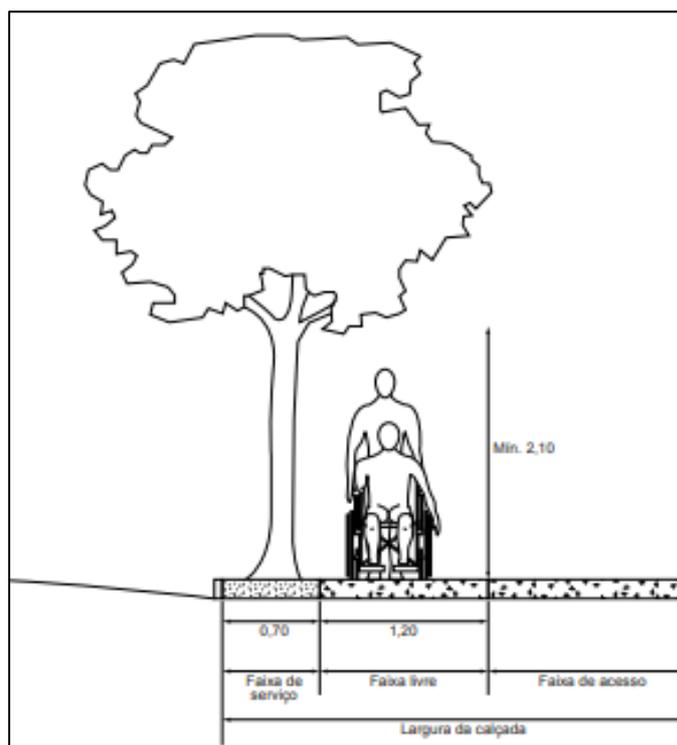


Figura 17: Fonte: ABNT 9050, 2015.

¹⁹Classificação hierárquica: define a largura do leito da via, das calçadas e do recuo frontal

²⁰ ABNT – Associação Brasileira de normas técnicas -NBR 9050/15, estabelece que a faixa livre ou passeio destina-se exclusivamente à circulação de pedestres, deve ser livre de qualquer obstáculo, ter inclinação transversal até 3 %, ser contínua entre lotes e ter no mínimo 1,20 m de largura

Figura 88: A - Imagem de satélite do ERF Nature Ville. B: Calçada que margeia o ERF.



A- os polígonos em tons magenta representam alguns ERF localizados na Av. Artemia Pires, próximo ao Nature Ville; B- mostra a calçada que margeia o ERF Nature Ville, com uma altura em torno de 4m e calçada em média de 80cm, tais observações negam a relação com a rua, resguarda a segurança dos que estão dentro e promove a insegurança dos que estão fora dos muros. Fonte: A- Imagem de satélite Digital Globe, disponíveis no Google Earth (2019); B: Fotografia registrada em campo.

Outro exemplo, é o espaço residencial Brisas Ville (Figura 19), constituído de 910 lotes, ocupa uma área superior a 400 mil metros quadrados. Nessa situação, o indivíduo que mora na unidade mais distante do portão de entrada dificilmente sairá andando para ir a qualquer lugar. Os princípios urbanísticos para cidade caminhável consideram que uma distância adequada convidativa entre a moradia, comércio e serviços locais é de 800 a 1000m (GEHI, 2013).

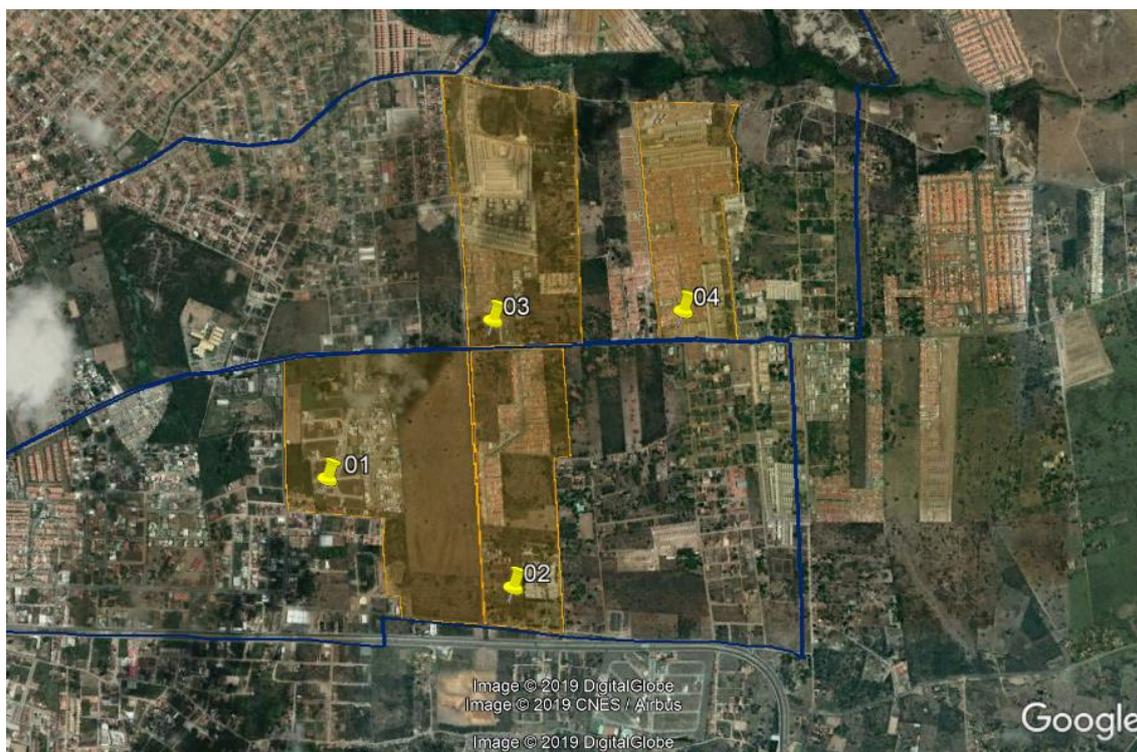
Figura 19 – Planta decorada da implantação do ERF Brisas Ville.



Com 910 lotes, a distância média dos lotes localizados próximos aos limites de fundo é de 820 metros, verdadeiro incentivo ao uso do transporte individual para as atividades mais simples do dia a dia. Fonte: <http://www.correiofeirense.com.br/noticia/15769/novo-empreendimento-imobiliario-deve-beneficiar-milhares-de-pessoas-em-feira>

A implantação de espaços fragmentados com barreiras torna a rua insegura. Para Caldeira (2000), a cidade formada por esses fragmentos é considerada morta, pois é o *mix* de usos que induz as pessoas a irem para a rua de modo a tornarem-na mais segura e viva. A implantação desses ERF sem o devido controle e planejamento do município que vislumbre proporcionar melhor qualidade de vida às pessoas nos espaços urbanos tende a possibilitar a materialização de extensas quadras, impactando na mobilidade das pessoas (Figura 20).

Figura 90 – Poligonais das áreas onde localizam-se diversos ERF de Feira de Santana.



A figura apresenta as poligonais de quatro áreas (01, 02, 03 e 04). São vários condomínios limitados por outros que prolongam ainda mais o comprimento das quadras. A poligonal 01 refere-se à quadra dos ERF Bangalay e IL Campanário, no bairro SIM, cuja maior dimensão é de 1077m e área é de 632.154m²; ao lado, a poligonal 02, cuja maior dimensão é de 1077m e a área é de 3706616m². É a quadra onde está localizado o Condomínio Viva Mais Máster e o cemitério Jardim Celestial; a poligonal 03 localizada no bairro Santo Antônio tem 1091 metros na sua maior dimensão e uma área de 508.409m², composta pelos condomínios Riviera, Vila de Espanha, Vila Paradiso, Parque Flora e Ilha de Santorini; a poligonal 04 possui área de 321.654m² e maior dimensão de 965 metros de comprimento, integra os condomínios Alegria I, Alegria II, Atlântic ville, Viva Mais Sim, Jardim França e Ilha de Mediterrâneo. Fonte: Imagem do satélite Digital Globe, Cnes Airbus, disponíveis no Google Earth (2019).

As super-quadras que abrigam esses empreendimentos afetam negativamente a mobilidade urbana, pois impedem a permeabilidade proporcionada por pequenas quadras, como afirma Jane Jacobs “quadras curtas são valiosas por propiciar uma rede de usos combinados e complexos entre os usuários do bairro” (JACOBS, p 130, 1961).

Na Lei 1.615/92, o item 2.7 - III apresenta os critérios para a autorização de implantação de empreendimentos tipo ERF e afirma que “Nenhum parcelamento em condomínio poderá bloquear a articulação das áreas que lhe são limítrofes com as vias do sistema viário oficial e outros logradouros

públicos”. O que se observa na prática, são os muros de ERF bloqueando vias existentes (Figura 21).

Figura 10 - ERF Magnólia, localizado no bairro Muchila.



No limite com o Conjunto Feira X, este é um exemplo de obstrução de via pública pela implantação do ERF. É um empreendimento que obteve do Órgão

fiscalizador (SEDUR) tanto alvará de construção como o Habite-se²¹.

Figura 22 – Espaço Residencial Fechado Imperial Ville.



ERF Imperial Ville, localizado no bairro SIM. Exemplo de obstrução de via pública pela implantação do empreendimento. Fonte: A- Imagem do satélite Digital Globe disponível no Google Earth (2019); B e C – Fotografias registradas em campo.

As Figuras 21 e 22 são exemplos de uso e ocupação do solo que impactam na mobilidade das pessoas que moram no entorno desses ERF, sendo a prioridade o capital, não as pessoas, cujos os bairros deveriam ser compactos, com *mix* de uso entre residência, comércio, lazer e trabalho, e com

²¹ Certidão emitida pelo órgão que fiscaliza o ordenamento, uso e controle do solo no município (SEDUR). É a garantia de que a construção seguiu corretamente tudo o que estava previsto no projeto aprovado anteriormente.

áreas arborizadas com espaços públicos convidativos, fato que demonstra a necessidade de se estruturar a cidade para outros modais como a caminhada, pedalada e o transporte público (JACOB, 1961; GEHL, 2013):

O Artigo 7º da política nacional de mobilidade urbana traz seus objetivos:

I - reduzir as desigualdades e promover a inclusão social;

II - promover o acesso aos serviços básicos e equipamentos sociais;

III - proporcionar melhoria nas condições urbanas da população no que se refere à acessibilidade e à mobilidade; (BRASIL, 2012)

Ao comparar a produção do espaço construído na maioria das cidades brasileiras com as leis federais de política urbana, as contradições são claras. Todas as leis (Mobilidade, Estatuto da Cidade, Leis Ambientais) visam promover uma melhor qualidade de vida à população urbana, através da mobilidade da habitação e preservação ambiental. Apesar disso, os resultados dos estudos realizados nesse campo apontam que a desigualdade, a segregação socioespacial, a violência, a insegurança e a pobreza só aumentaram nos últimos anos (MARICATO, 2015).

Não há integração das políticas públicas de habitação, transporte e saneamento. As leis existem, mas não são aplicáveis, as políticas públicas são usadas para viabilizar a reprodução do capital no contexto da cidade mercadoria, cujo objetivo é a maximização do lucro (MARICATO, 2015).

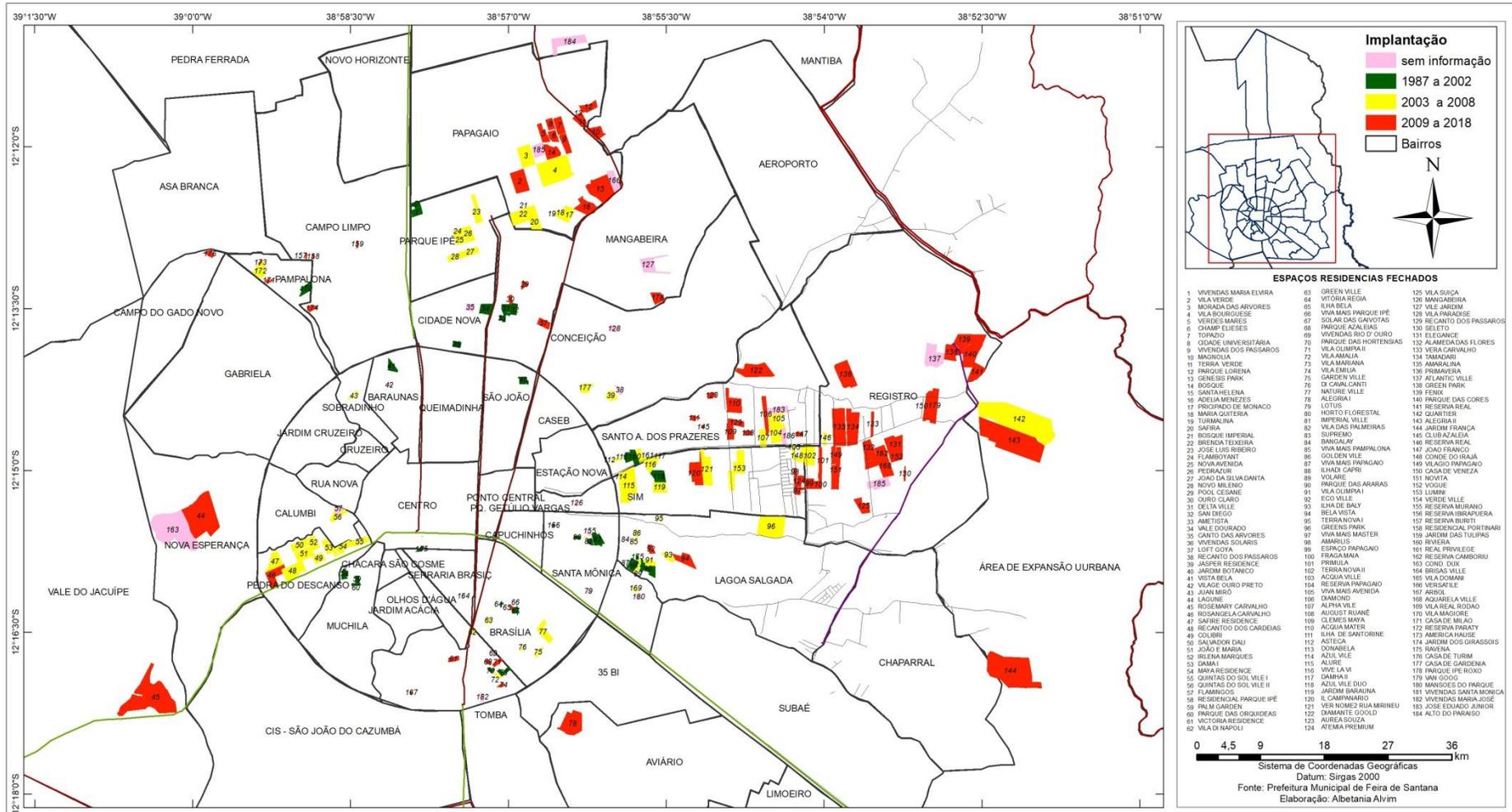
A concentração desses ERF amplia os problemas urbanos e materializam a negação da função social da cidade por meio da ampliação da segregação socioespacial, preferência pelo transporte individual, apropriação privativa de espaços públicos e alteração da paisagem urbana.

No processo de produção do espaço construído observa-se o desenho urbano fragmentado e definido pelos agentes imobiliários que visam apenas auferir lucros. Quando essas ações imperam, o valor de uso do espaço público é negligenciado, as relações sociais que neles acontecem ficam comprometidas e a vida pública é colocada em segundo plano. O espaço público é fundamental para integrar os espaços privados e para a vida em sociedade.

6.2 Análise das características dos empreendimentos implantados entre 1987 e 2018

A análise dos ERF em Feira de Santana, na tipologia que abarca essa pesquisa, foi organizada por períodos de modo que permitisse identificar e discutir as características nos seguintes recortes temporais: 1987-2002, 2003-2009 e 2010-2018. Tais períodos foram definidos com base nas políticas habitacionais vigentes que nortearam a implantação desses empreendimentos, bem como nos agentes produtores do espaço urbano envolvidos no processo e que arbitraram as características dos ERF em análise. (Figura 23)

Figura 23 – implantação dos espaços residenciais fechados entre 1987 a 2018.



Fonte: Prefeitura de Feira de Santana – SEFAZ.

Os resultados obtidos na pesquisa demonstram que as características urbanísticas desses empreendimentos, a forma e o desenho expresso na ocupação do solo, assim como a sua legalização impactam no cotidiano das pessoas e interferem na efetivação do direito à cidade. O espraiamento, os muros, a setorização das funções urbanas, a falta da integração da moradia com a rua e os equipamentos públicos mitigam a possibilidade de encontro, da convivência, das trocas e da construção do saber coletivo que promova a valorização da cultura e do patrimônio. Os ERF são o grande negócio na cidade contemporânea, cuja implantação tem como finalidade a reprodução do capital. A tabela 3 apresenta um resumo da quantidade de ERF implantados, assim como a quantidade de unidades desses ERF ao longo do período analisado nessa pesquisa.

Tabela 3 – Resumo dos quantitativos totais dos ERF e quantidade de unidades.

Períodos	PERÍODO	INTERVALO (ANO)	QUANTIDADE DE ERF.	MÉDIA POR (ANO)	QUANTIDADE UNIDADE	AUMENTO %
1º PERÍODO	1987 - 2002	16	32	2	1236	100%
2º PERÍODO	2003 - 2008	6	54	9	6092	492%
3º PERÍODO	2009 -2018	10	92	9,2	16.328	1320%

Fonte: SEFAZ, CAIXA, Construtora RCarvalho.

Os gráficos 1, 2 e 3 apresentam o percentual de empreendimentos implantados, assim como o número de unidades e a relação em cada período. No 1º período foram implantados 17% do total, sendo que a quantidade de unidades é de apenas 5%. No 3º período, a quantidade de ERF aumentou 83% com relação ao 1º período e em relação à quantidade de unidades, o aumento foi de 1200%. Isso demonstra que além de serem implantados mais ERF no 3º período, esses ocupam grandes extensões de terra, pois a quantidade de empreendimentos triplicou e a quantidade de unidades aumentou 12 vezes.

Gráfico 1 – Distribuição do número de espaços residenciais fechados, conforme os períodos analisados (1987-2002; 2003-2008; 2009-2018).



Gráfico 2 – Distribuição do número de unidades dos ERF, conforme os períodos analisados (1987-2002; 2003-2008; 2009-2018).

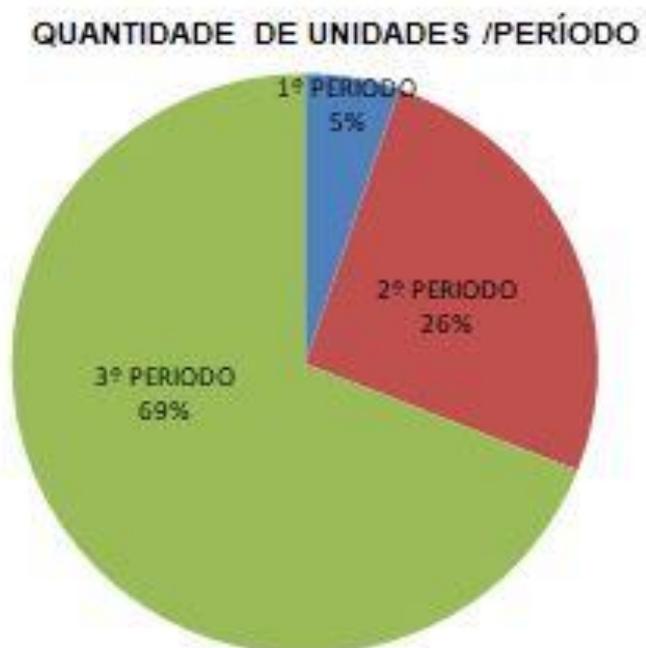


Gráfico 3 – Representa a relação entre quantidade de ERF por período; quantidade de unidades por período e aumento percentual de unidades por período.



Se relacionarmos os dados da Tabela 3 com os fatos ocorridos no período de 1987 a 2002, marcados pela indefinição da política habitacional nacional, pode-se afirmar que a crescente atuação da iniciativa privada ocorre em decorrência da decadente atuação do Estado na provisão de política habitacional. A estagnação no provimento de moradia por parte do Estado impulsiona a iniciativa privada, que ganha espaço no mercado imobiliário.

A promulgação da LOUOS, em 1992, legitimou as tipologias parcelamento em condomínio e condomínio de casas, o que tornava o processo de licença de construção confuso, afinal qual deve ser o entendimento sobre a questão? Embora seja de conhecimento de todos que as leis municipais devem seguir as diretrizes gerais da legislação federal relacionada à questão, nesse caso a lei 6.766/1979, a LOUOS de 1992 esteve em vigor até dezembro de 2018 e o tal artigo desta lei municipal foi considerado para aprovar diversos loteamentos fechados, como por exemplo Condomínios²²: Moradas das Árvores, Cidade Universitária, Santa Helena,

²² À Prefeitura Municipal compete a regulação, controle e fiscalização do uso do solo, Os projetos aprovados pela secretaria de desenvolvimento urbano dos projetos supracitados traziam em sua identificação a nomenclatura condomínio, por isso estão descritos como tal. Nessa pesquisa estes são denominados como espaço residencial fechado Mas considerando as características urbanísticas desses projetos trata-se de loteamento fechados aprovados a revelia da lei. Visto que os municípios não tem autonomia para regular sobre diretrizes gerais.

Nova Avenida, Delta Ville, entre outros. Todos esses empreendimentos possuem características de loteamento, considerando que a definição de parcelamento do solo é a subdivisão de áreas (lotes), com abertura de novas vias, as quais devem ser integradas ao sistema viário existente.

A LOUOS apresenta contradições que dão margens às diversas interpretações, ao mesmo tempo em que caracteriza o parcelamento em condomínios e loteamentos como semelhantes, quando tratam da destinação de área pública para ambos a mesma lei os difere, quando afirma que a gleba objeto de parcelamento em condomínio ou condomínio fechado não poderá ser subdividida em lotes e quando permite o fechamento. Sendo que o artigo 22 da Lei Federal 6.766/79 afirma que:

Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo. (BRASIL, 1979).

Por pertencerem ao domínio público, as vias de acesso deveriam ser abertas a todas as pessoas, moradoras ou não desses espaços, atendendo ao preceito constitucional do direito de ir e vir. No entanto, a lei 1.615/92 permite o fechamento de um parcelamento de solo, delimitado por muros. A regulação do parcelamento do solo é um instrumento público para democratizar o acesso à cidade, mas foi usado para viabilizar os interesses do mercado.

Percebe-se então, a atuação do mercado no processo de legitimar seus interesses. Cria-se um novo produto de codinome “condomínio”, com todas as características de um “loteamento”, apenas para legitimar os interesses de um grupo que se utiliza da política urbana para a reprodução do capital.

Com o passar do tempo, construiu-se o entendimento de que mesmo apresentando característica de loteamento, esses poderiam ser chamados de condomínio, bastando apenas ser delimitados por muros e ter acesso controlado.

A construção desse entendimento negligencia as dimensões urbanística, social e ambiental do ambiente construído, como consequência ampliam-se os problemas urbanos, sobretudo a segregação socioespacial e a violência urbana. A cidade perde as características de lugar de encontro, de diversidade e a sociabilidade e a dimensão cívica.

A gestão municipal tentou implementar um plano diretor no ano de 2000, antes da aprovação do Estatuto da Cidade em 2006, como todas as suas diretrizes voltadas para a política neoliberal, com autonomia para o mercado atuar e reproduzir o capital, aliado à construção do estado mínimo. Todavia, o plano diretor do ano 2000 não foi regulamentado por não ter sido construído com participação popular, assim, a Lei de Uso e Ocupação Solo (LOUOS) de 1992 esteve em vigor até dezembro de 2018, quando foi instituído o plano diretor municipal e suas leis complementares.

A tabela 4 evidencia as características dos ERF implantados no primeiro período. Dela, pode-se aferir alguns resultados no que se refere a especificidades dos espaços residenciais fechados inseridos entre 1987 a 2002.

No período de 1987 a 2002, houve uma estagnação no provimento de moradias por parte do Estado e a iniciativa privada ganhou espaço no mercado imobiliário, haja vista que, no contexto da cidade mercadoria, é ela que controla a produção do espaço, cria necessidades e impõe novo modo de vida urbano. Cria o modelo, denominado aqui de espaços residenciais fechados (ERF) com o *slogan* de ser um espaço seletivo, com segurança e privacidade, associado ao conceito de felicidade e à realização dessas necessidades. De tal modo, destaca a diferença social e desperta no sujeito o desejo de exclusividade e a necessidade de buscar a distinção social, destacando-se dos demais.

A Tabela 4 apresenta informações referentes aos empreendimentos implantados entre 1987-2002, como tamanho de gleba, área construída, número de unidades por empreendimentos, empresa responsável pela construção, ano de implantação, localização, valor de mercado (dez/20018) e forma de financiamento.

Ainda de acordo com a Tabela 4, dois empreendimentos foram implantados antes da regulamentação da LOUOS ocorrida em 1992, tendo em vigência a lei de parcelamento do solo (Lei 6.766/79) e que não fazia nenhuma referência à tipologia de condomínios. Não obstante, foram aprovados junto ao órgão fiscalizador (SEDUR).

Ao comparar algumas características dos ERF implantados entre 1987 a 2002, observou-se que as maiores glebas (áreas que delimitam esses empreendimentos) são exatamente aquelas constituídas legalmente como

loteamento²³. São eles: Morada das Árvores, Bosque Imperial e Residencial do Bosque. Esses também concentram a maior quantidade de unidades, como também área do lote e uma área construída variando entre 150m² a 400m². Nesse período, as construtoras que atuavam no mercado eram a LMaquezzo, RCarvalho, Donelisa, e OMR. Entre elas existia uma preocupação com o tamanho da área construída e com a localização, pois foram produzidas para atender o público das classes média e alta.

²³ Foram aprovados pela SEDUR como loteamento regido pela Lei 6.766/79 e comercializados apenas os lotes, a construção da moradia foi feita pelos proprietários.

Tabela 4 – Espaços residenciais fechados implantados na cidade de Feira de Santana no período de 1987 – 2002.

Id	Espaços residenciais fechados	Gleba (m²)	Lote (m²)	Construção (m²)	Unidade	Empresa	Lazer (m²)	Ano	Valor (R\$)	Bairro
1	VIVENDAS MARIA ELVIRA	6800,00	140,00	120,00	35,00	DONELISA	1300	1987	580000	SERRARIA BRASIL
2	VILA VERDE	19177,00	351,00	167,00	31,00	OMR	2213	1990	800000	SAOJOAÕ
3	MORADA DAS ARVORES	34456,00	450,00	300,00	53,00	FALCÃO IMOB	627	1995	900000	SANTA MONICA
4	VILA BOURGUESE	10511,80	260,00	82,45	23,00	OMR	680	1996	500000	LAGOA SALGADA
5	VERDES MARES	7971,50	180,00	54,39	30,00	RCARVALHO	490	1997	370000	MUCHILA
6	CHAMP ELIESES	17700,00	256,00	101,21	41,00	OMR	293,7	1997	490000	LAGOA SALGADA
7	TOPAZIO	10262,60	270,00	51,56	28,00	RCARVALHO	615	1998	*	TOMBA
8	CIDADE UNIVERSITÁRIA	4244,82	200,00	120,00	35,00	*	1038,5	1999	300000	PAPAGAIO
9	VIVENDAS DOS PASSAROS	17723,00	400,00	300,00	0,00	*	*	1999	600000	CIDADE NOVA
10	MAGNOLIA	19816,60	250,00	112,00	44,00	RCARVALHO	1500	1999	390000	MUCHILA
11	TERRAVERDE	8138,00	300,00	115,21	10,00	RCARVALHO	538	1999	350000	MUCHILA
12	PARQUE LORENA	2907,00	150,00	120,00	11,00	SEM INF.	195	1999	450000	BRASILIA
13	GENESIS PARK	17211,00	250,00	210,00	45,00	RCARVALHO	758	1999	440000	BRASILIA
14	BOSQUE	46729,90	500,00	350,00	53,00	ESTEIO	3319	1999	980000	SIM
15	SANTA HELENA	1025,00	170,00	170,00	19,00	*	*	1999	800000	SANTO ANTONIO
16	ADELIA MENEZES	26136,00	250,00	73,36	90,00	*	1299,6	1999	350000	PAMPALONA
17	PRICIPADO DE MONACO	4047,58	147,00	106,25	15,00	OMR	571,99	1999	450000	LAGOA SALGADA
18	MARIA QUITERIA	2992,14	176,00	51,56	84,00	RCARVALHO	2475,1	2000	450000	MANGABEIRA
19	TURMALINA	24887,00	179,00	51,56	87,00	RCARVALHO	1982	2000	440000	MANGABEIRA
20	SAFIRA	9745,54	200,00	100,00	28,00	RCARVALHO	604	2000	280000	MANGABEIRA
21	BOSQUE IMPERIAL	37422,70	257,00	300,00	93,00	*	1752	2000	380000	CIDADE NOVA
22	BRENDA TEIXEIRA	3106,12	280,00	150,00	6,00	*	300	2000	700000	BRASILIA
23	JOSE LUIS RIBEIRO	68831,00	157,50	66,00	31,00	RCARVALHO	210	2000	490000	SANTA MONICA
24	FLAMBOYANT	10699,50	200,00	160,00	27,00	RCARVALHO	535,03	2000	830000	SANTA MONICA
25	NOVA AVENIDA	14299,00	200,00	120,00	0,00	*	*	2001	*	PAPAGAIO

Id	Espaços residenciais fechados	Gleba (m²)	Lote (m²)	Construção (m²)	Unidade	Empresa	Lazer (m²)	Ano	Valor (R\$)	Bairro
26	PEDRAZUR	2472,00	150,00	136,00	12,00	RCARVALHO	280	2001	350000	SANTA MONICA
27	JOAO DA SILVA DANTA	18437,30	200,00	64,96	48,00	RCARVALHO	970,77	2002	450000	CIDADE NOVA
28	NOVO MILENIO	20934,30	190,00	55,72	68,00	RCARVALHO	1594	2002	280000	BARAUNA
29	POOL CESANE	8529,66	300,00	148,60	23,00	LMARQUEZZO	624,23	2002	550000	BRASILIA
30	OURO CLARO	1759,00	150,00	136,00	8,00	RCARVALHO	282	2002		LAGOA SALGADA
31	DELTA VILLE	3694,69	230,00	200,00	103,00	OMR	2770,7	2002	550000	LAGOA SALGADA
32	SAN DIEGO	21498,00	290,00	200,00	55,00	R CARVALHO	2068,1	2002	450000	SANTO ANTONO

Apresentam características de área da gleba, área do lote de cada unidade, área construída de cada unidade, número de unidades de cada empreendimento, área de lazer, ano de construção, valor de mercado e localização. Elaborada pela autora. Fonte: Prefeitura Municipal de Feira de Santana. Secretaria da Fazenda.

No primeiro período, as exceções são exatamente aquelas que apresentam todas as características de loteamento, mas hoje encontram-se muradas e com guarita de acesso controlado (Figuras 24, 25 e 26).

Figura 11 – Residencial Bosque Imperial (Cidade Nova); foi implantado no primeiro período. Loteamento fechado pelos moradores.



Figura 12 – Residencial do Bosque (SIM) implantado no primeiro período, fechado registrado como loteamento.



Figura 13 – Residencial Morada das Árvores (Santa Mônica) implantado, aprovado e registrado como loteamento e fechado após implantação pelos moradores.



As Figuras 24, 25 e 26 são exemplos de loteamentos que após implantação foram cercados com muros e guaritas, áreas públicas privatizadas em benefício de uma minoria. Até 2017, essas ações estavam em desacordo com a lei 6.766/79, artigo 22 diz que “em um parcelamento de solo, 35% deve ser destinado ao uso comum do povo, constituídas de áreas para equipamentos públicos, áreas verdes, vias e estacionamento”. A Lei de regularização fundiária, sancionada em dezembro de 2017, Lei 13.465/17, em seu art. 8 (incorporada à lei de parcelamento do solo 6.766/79), permite a regularização desses loteamentos fechados, os quais serão denominados de loteamento de acesso controlado. O art. 8 diz que:

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (BRASIL, 1979).

A lei 13.465/17 foi resultado de uma medida provisória que fere requisitos constitucionais além de modificar diversas leis como o Estatuto da Cidade (10.257/01), a lei de parcelamento do solo (6.766/79), a lei do Minha casa Minha Vida (11.977/2009), as quais foram editadas com ampla participação popular. Tal alteração permite a privatização em massa de bens públicos e visa atender os interesses do mercado imobiliário e de especuladores urbanos.

A nova lei 13.465/17, ao regulamentar os loteamentos de acesso controlado, bonifica aqueles que outrora não atenderam a legislação e que estavam em situação irregular. Ao incorporar à lei 6.766/79, contradiz o art. 22 da mesma lei. Uma afronta às diretrizes do Estatuto da Cidade e aos princípios urbanísticos quanto à qualidade de vida urbana. Expressamente, tem-se o uso da legislação para legitimar interesses de uma minoria.

Logo após a promulgação da lei 13465/17, “O procurador-geral da República, Rodrigo Janot, ajuizou no Supremo Tribunal Federal Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI 5771) contra a Lei 13.465/2017 (Supremo Tribunal Federal, 2017)²⁴

²⁴ Disponível em <<http://stf.jus.br/portal/cms/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=354860>> acesso em 10/03/2019

A lei tem o efeito perverso de desconstruir todas as conquistas constitucionais, administrativas e populares voltadas à democratização do acesso à moradia e à terra e põem risco a preservação do ambiente para as presentes e futuras gerações (JANOT, 2017).

Ainda referente aos ERF implantados no período 1987 a 2002, salvo exceções já expostas anteriormente, estes apresentam algumas características semelhantes, como baixa densidade populacional, pequenas glebas, localização bem servida pelos *mix* de uso do entorno e área construída variando entre 70m² e 120m², uma diferença significativa em relação aos empreendimentos implantados no 3º período, cuja a área varia entre 42 a 70m². Possuem poucos atrativos de lazer, pois nesse período a principal motivação para morar em condomínio era a seletividade, representada pela baixa densidade populacional e pela qualidade arquitetônica das unidades.

Nesse momento esses ERF apresentavam-se como sinônimo de qualidade de vida e *status*, localizados em regiões dotadas de infraestrutura, como os bairros Brasília, Santa Mônica, Capuchinhos e outros localizados ao norte e a leste, constituídos de poucas unidades (Figura 30).

Durante o primeiro período, foram construídos 28 condomínios, sendo que 11 foram implantados em bairros com boa infraestrutura e próximos do centro (Capuchinhos, Santa Mônica, Brasília, Serraria Brasil).

O que mais despertava o interesse da população em morar em condomínio era o desejo de exclusividade, a busca pela homogeneização com “os de dentro” e distinção social com o restante da população.

O projeto do Condomínio Residencial do Bosque, localizado no bairro SIM (Figura 27), demonstra que este ocupa uma área de 46.729,93m², com 53 lotes de 620m², com atrativo de lazer composto por uma quadra e uma praça, e abertura de novas vias, assim, apresenta todas as características de um loteamento de acordo com a Lei 6.766/79. Esse ERF, portanto, está em desacordo com a lei supracitada, que afirma:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de

ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

[...]

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local; (BRASIL, 1979).

Figura 14 – Planta de implantação do Residencial do Bosque, com todas as características de um loteamento, registrado como loteamento, porém, fechado e com acesso restrito desde sua implantação em 1989.



Ainda nesse período, tanto o mecanismo de autofinanciamento como os programas de financiamento contribuíram para que empresas do ramo da construção civil se especializassem na produção de moradias para as famílias com rendas média e baixa, desenvolvendo novos processos de produção em escala industrial, cujo objetivo era minimizar custos e aumentar o lucro (CARDOSO, 2013).

Em Feira de Santana, a RCarvalho, Donelisa e OMR se destacaram no processo de produção de moradias nos moldes descritos acima. Considerados como os principais agentes imobiliários em Feira de Santana, tais construtoras são responsáveis por 65,5% dos ERF implantados em Feira de Santana entre

1987 a 2002 (Figura 28).

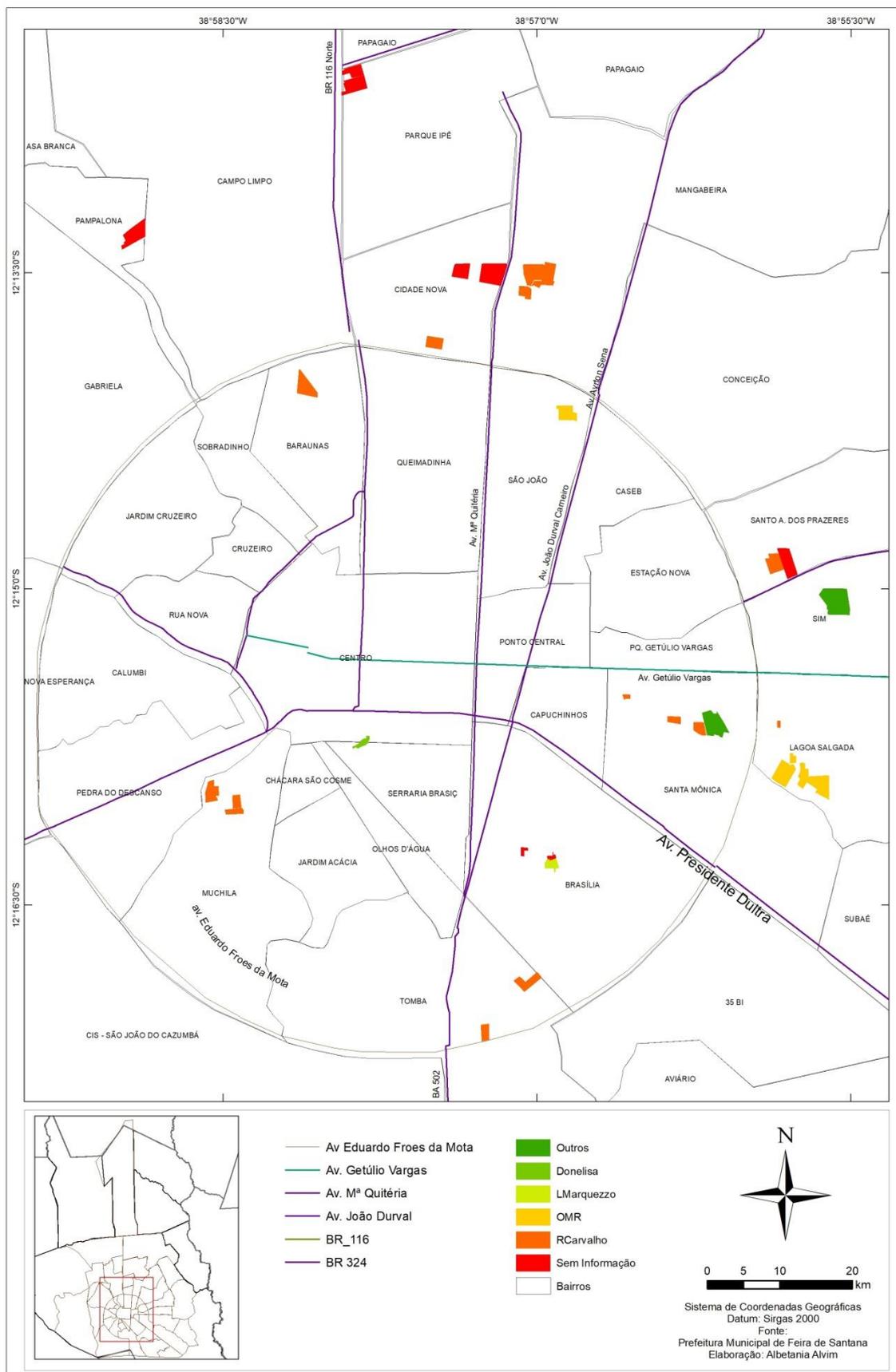
Entre os anos de 1987 e 2002 foram construídos 29 empreendimentos desse tipo, sendo que 13 foram de responsabilidade da Construtora Rcarvalho, o equivalente a 44,83%. Nessa época, os empreendimentos apresentavam características semelhantes no padrão construtivo, área construída e tamanho do lote, e com relação aos atrativos de lazer, ainda preservava a destinação de áreas verdes e arborizadas. Ainda nesse primeiro período, pode-se afirmar que a área da gleba, assim como a quantidade de unidades, eram as características predominantes para a maioria dos empreendimentos lançados quando comparados com outros dos demais períodos analisados.

O segundo período (2003-2008), corresponde ao governo Lula, até início do PMCMV. Através do Ministério das Cidades, a política urbana de habitação estava sendo estruturada para democratizar o acesso à moradia e garantir a função social da cidade e o direito à cidade. Aos poucos, o programa ampliou o acesso, permitindo que famílias com menor renda garantissem um financiamento (BONATES, 2008).

Os ERF começaram a apresentar novas características (Tabela 5) além de áreas de lazer mais convidativas com salão de festas e piscina, são incrementados outros espaços como academia, pista de *cooper*, maior aparato de segurança e vigilância. Com relação à localização, percebe-se uma concentração nos bairros: Santa Mônica, Lagoa Salgada, Sim e nos bairros mais ao norte da cidade Parque Ipê e Papagaio (Figura 29).

Os ERF implantados entre 2003 e 2004 são 07 ao todo, mais próximos do centro da cidade, localizam-se nos bairros Brasília, Santa Mônica e Lagoa Salgada. São constituídos de poucas unidades, no máximo 40, com exceção do ERF Recanto dos Pássaros, construído como loteamento pelo governo do Estado para militares e que mais tarde foi murado pelos moradores. Em 2006 são implantados os ERF Irlena Marques e Lagune Ville, voltados para atender a parcela da sociedade com renda maior, apresentados sob o *slogan* de lugar tranquilo, seguro, seletivo e próximo da natureza, longe dos problemas urbanos.

Figura 15 – Representação da atuação das construtoras no 1º período. Nesse momento destaca-se a atuação da RCarvalho, Donelisa e OMR.



Id	Espaços residenciais fechados	Gleba (m²)	Lote (m²)	Construção(m²)	Unidade	Empresa	Lazer (m²)	Ano	Valor (R\$)	Bairro
48	RECANTOO DOS CARDEIAS	10507,00	200,00	69,79	32,00	COPHAM	1250	2006	195000	BRASILIA
49	COLIBRI	4423,50	180,00	45,00	140,00	FCK	470	2006	210000	BRASILIA
50	SALVADOR DALI	19796,80	166,00	89,17	74,00	LMARQUEZZO	910,5	2006	330000	LAGOA SALGADA
51	JOÃO E MARIA	38300,00	175,00	189,14	10,00	SENINF	700	2006	234000	LAGOA SALGADA
52	IRLENA MARQUES	176387,00	600,00	450,00	158,00	LOT.FECHA.	2500	2006	900000	LAGOA SALGADA
53	DAMA I	442739,00	400,00	1,00	615,00	DAMHA	3541,9	2006	150000	REGISTRO
54	MAYA RESIDENCE	3470,00	144,00	92,00	12,00	CSO	300	2006	340000	SANTO ANTONIO
55	QUINTAS DO SOL VILE I	62686,10	190,00	45,02	331,00	TENDA	800	2007	180000	PAPAGAIO
56	QUINTAS DO SOL VILE II	58922,90	180,00	45,02	303,00	TENDA	800	2007	180000	PAPAGAIO
57	FLAMINGOS	3982,70	147,00	45,02	85,00	LMARQUEZZO	0	2007	200000	PARQUE IPÊ
58	RESIDENCIAL PARQUE IPÊ	43516,40	133,20	43,20	197,00	RCARVALHO	999,81	2007	250000	PARQUE IPÊ
59	PALM GARDEN	54006,80	350,00	81,25	154,00	RCARVALHO	2110	2007	470000	PEDRA DO DESCANSO
60	PARQUE DAS ORQUIDEAS	41197,80	170,00	46,05	164,00	RCARVALHO	1560	2007	300000	PEDRA DO DESCANSO
61	VICTORIA RESIDENCE	4980,00	133,00	121,67	23,00	CERPRENGE	341	2007	450000	BRASILIA
62	VILA DI NAPOLI	10219,00	0,00	144,00	30,00	OMR	3380	2007	380000	LAGOA SALGADA

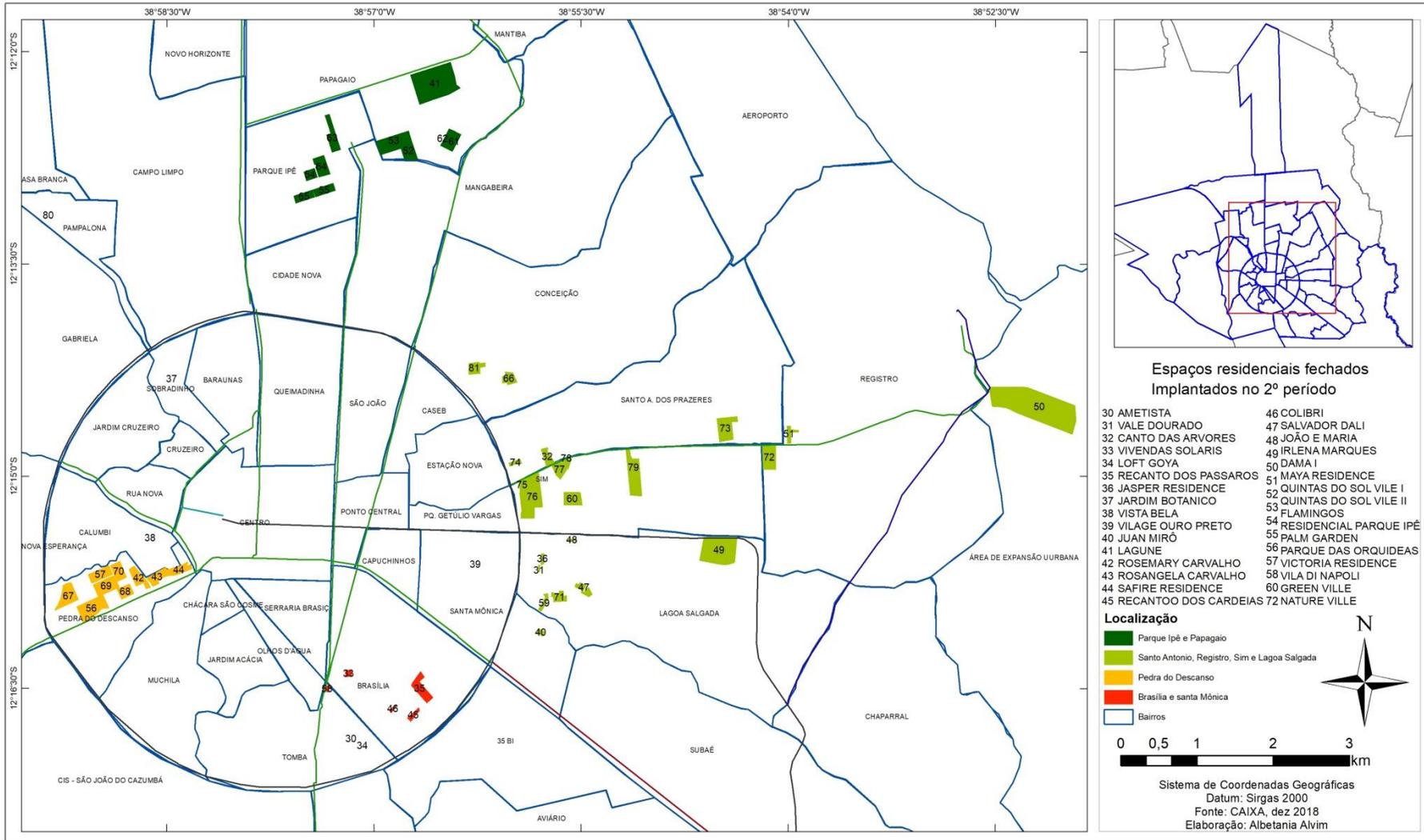
Id	Espaços residenciais fechados	Gleba (m²)	Lote (m²)	Construção (m²)	Unidade	Empresa	Lazer (m²)	Ano	Valor (R\$)	Bairro
63	GREEN VILLE	40525,10	600,00	300,00	48,00	CONTEC	1740	2007	345000	SIM
64	VITÓRIA REGIA	19182,00	180,00	68,00	80,00	CERPRENGE	912	2008	250000	PAPAGAIO
65	ILHA BELA	20119,70	136,00	48,21	90,00	MALMEIDA	1643	2008	155000	PAPAGAIO
66	VIVA MAIS PARQUE IPÊ	43316,40	160,00	43,20	197,00	RCARVALHO	2004	2008	160000	PARQUE IPÊ
67	SOLAR DAS GAIVOTAS	39650,00	204,25	45,05	165,00	LMARQUEZZO	3990	2008	230000	PARQUE IPÊ
68	PARQUE AZALEIAS	21781,60	161,00	46,22	86,00	RCARVALHO	1412,1	2008	220000	PARQUE IPÊ
69	VIVENDAS RIO D'OURO	7105,00	136,00	53,41	36,00	RCARVALHO	0	2008	180000	CONCEIÇÃO
70	PARQUE DAS HORTENSIAS	25582,90	200,00	40,77	86,00	RCARVALHO	1004	2008	220000	CONCEIÇÃO
71	VILA OLIMPIA II	56479,70	170,00	46,22	214,00	RCARVALHO	2487,2	2008	200000	PEDRA DO DESCANSO
72	VILA AMALIA	24977,50	200,00	48,80	90,00	RCARVALHO	1102,8	2008	300000	PEDRA DO DESCANSO
73	VILA MARIANA	54949,00	296,00	79,12	114,00	RCARVALHO	2013,2	2008	320000	PEDRA DO DESCANSO
74	VILA EMILIA	31504,20	170,00	45,94	115,00	R CARVALHO	1447,1	2008	300000	PEDRA DO DESCANSO
75	GARDEN VILLE	18494,40	165,00	117,35	72,00	OMR	2134,8	2008	450000	LAGOA SALGADA
76	DI CAVALCANTI	13487,00	156,00	146,00	49,00	LMARQUEZZO	226,89	2008	420000	LAGOA SALGADA
77	NATURE VILLE	58093,00	350,00	300,00	90,00	HMARINHO	4707	2008	850000	REGISTRO

Id	Espaços residenciais fechados	Gleba (m²)	Lote (m²)	Construção (m²)	Unidade	Empresa	Lazer (m²)	Ano	Valor (R\$)	Bairro
78	ALEGRIA I	63695,00	135,00	42,00	317,00	L MARQUEZO	2040	2008	155000	SANTO ANTONIO
79	LOTUS	8355,00	126,00	135,72	42,00	CONIK	1034	2008	350000	SANTO ANTONIO
80	HORTO FLORESTAL	10300,00	200,00	118,87	37,00	DONELISA	810	2008	430000	SIM
81	IMPERIAL VILLE	131435,00	183,00	118,87	374,00	OMR	810	2008	430000	SIM
82	VILA DAS PALMEIRAS	29425,00	250,00	92,94	84,00	HMARINHO	1029	2008	760000	SIM
83	SUPREMO	12261,00	127,50	150,86	57,00	OMR	940	2008	369900	SIM
84	BANGALAY	89032,90	450,00	350,00	166,00	L MARQUEZO	5889,1	2008	280000	SIM
85	VIVA MAIS PAMPALONA	41564,60	170,00	43,20	155,00	RCARVALHO	1415,5	2008	180000	PAMPALONA
86	GOLDEN VILE	26413,20	1,00	69,26	90,00	LMARQUEZO	0	2008	460000	CONCEIÇÃO

Apresenta características de área da gleba, área do lote de cada unidade, área construída de cada unidade, número de unidades de cada empreendimento, área de lazer, o ano de construção, valor de mercado e localização. Elaborada pela autora. Fonte: Prefeitura Municipal de Feira de Santana – Secretaria da Fazenda.

Na Tabela 5 é possível observar as principais características dos Espaços Residenciais Fechados implantados na cidade de Feira de Santana no período de 2003-2008.

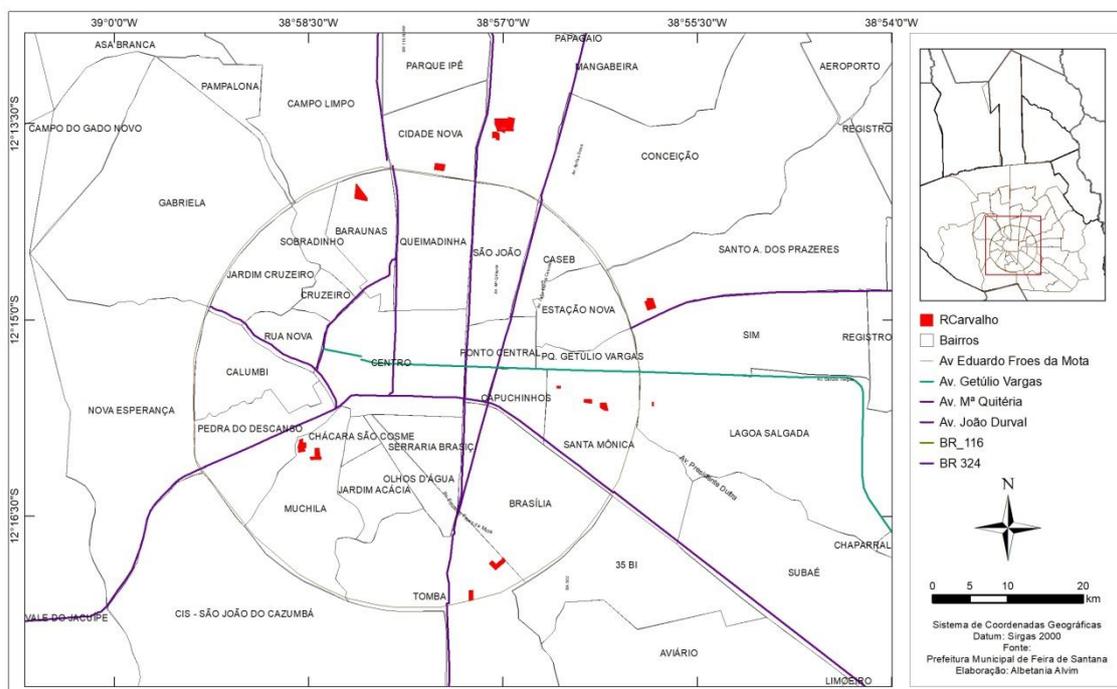
Figura 16 – Localização dos ERF implantados no segundo período (2003-2008) analisado nessa pesquisa.



Em 2007 são implantados os ERF Quintas do Sol Ville I e II, por uma construtora do Estado de São Paulo que implementa com mais intensidade a ideia de maximização do lucro. Comparados com os ERF que estavam sendo ofertados no mercado, esses apresentavam terrenos menores, área construída menor, qualidade arquitetônica inferior²⁵ e mais de 300 unidades. Nesse momento, observa-se que o público alvo para esse tipo de empreendimento muda, o mercado visa atender a camada da população com renda média baixa, mas que anseia por segurança e exclusividade. Tanto o Quintas do Sol Ville I como o II, apesar de terem sido aprovados em 2007, se enquadraram nas prerrogativas do PMCMV para o financiamento às famílias.

Além dos ERF supracitados, nesse mesmo período foram implantados os seguintes ERF no mesmo padrão construtivo do Quintas do Sol Ville I e II, com características semelhantes: Parque Ipê, Viva Mais Parque Ipê, Parque Azaleia, Parque das Hortênsias, Viva Mais Vila Olímpia I, Viva Mais Pampalona, todos esses apresentam uma maior quantidade de unidades e foram implantados pela construtora RCarvalho (Figura 30).

Figura 17 – ERF implantados no 2º período pela empresa Rcarvalho.



Ainda no segundo período analisado nessa pesquisa, observa-se um

²⁵ A qualidade arquitetônica não é objeto de análise da pesquisa. No entanto no contexto mercadológico em análise percebe-se claramente nos projetos arquitetônicos aprovados pela Sedur, um descaso com o ambiente construído quanto à forma, função e ergonomia. O que reforça o foco apenas na maximização do lucro.

direcionamento desses ERF para os bairros Sim e Santo Antônio, (especificamente na Avenida Artêmia Pires) e no bairro Lagoa Salgada. Esses ERF foram implantados para continuar a atender a classe média, são eles: Supremo, Vila das Palmeiras, GrenVille, Bangalay, (Figura 31); Canto das Árvores, Horto Florestal, Lótus, Imperial Ville, Nature Ville (Figura 32); e na Lagoa Salgada o Salvador Dali, Garden Ville e Irlena Marques (Figura 33).

Figura 18 – ERF Residencial Bangalay. Planta baixa decorada e vista aérea.



Planta baixa decorada (à esquerda) e vista aérea (à direita) de um trecho do ERF Residencial Bangalay, Av. Artêmia Pires no bairro SIM. Caracterizados por lotes de 350 a 400m², constituídos de casas de alto padrão, exclusivo para o público de renda alta.

Os loteamentos fechados, também denominados como condomínios de lotes, são mais valorizados, isto porque os proprietários têm mais liberdade no que se refere à construção do imóvel. São casas de alto padrão, denominadas assim pelo uso de materiais de acabamento com certificações de qualidade. Pisos e revestimentos com garantias extensas, revestimentos feitos com materiais raros, vidros com isolamento acústico, além de serem seletos e de uso exclusivo de poucos. São exemplos o Reserva Bangalay (Figura 31), Irlena Marques, Residencial do Bosque e Nature Ville (Figura 32).

Figura 19 – Anúncio do ERF Nature Ville.



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.

Anúncio convidativo do ERF Nature Ville²⁶, localizado na Avenida Artêmia Pires no bairro Registro, constituído de lotes de 325m² e casas de alto padrão.

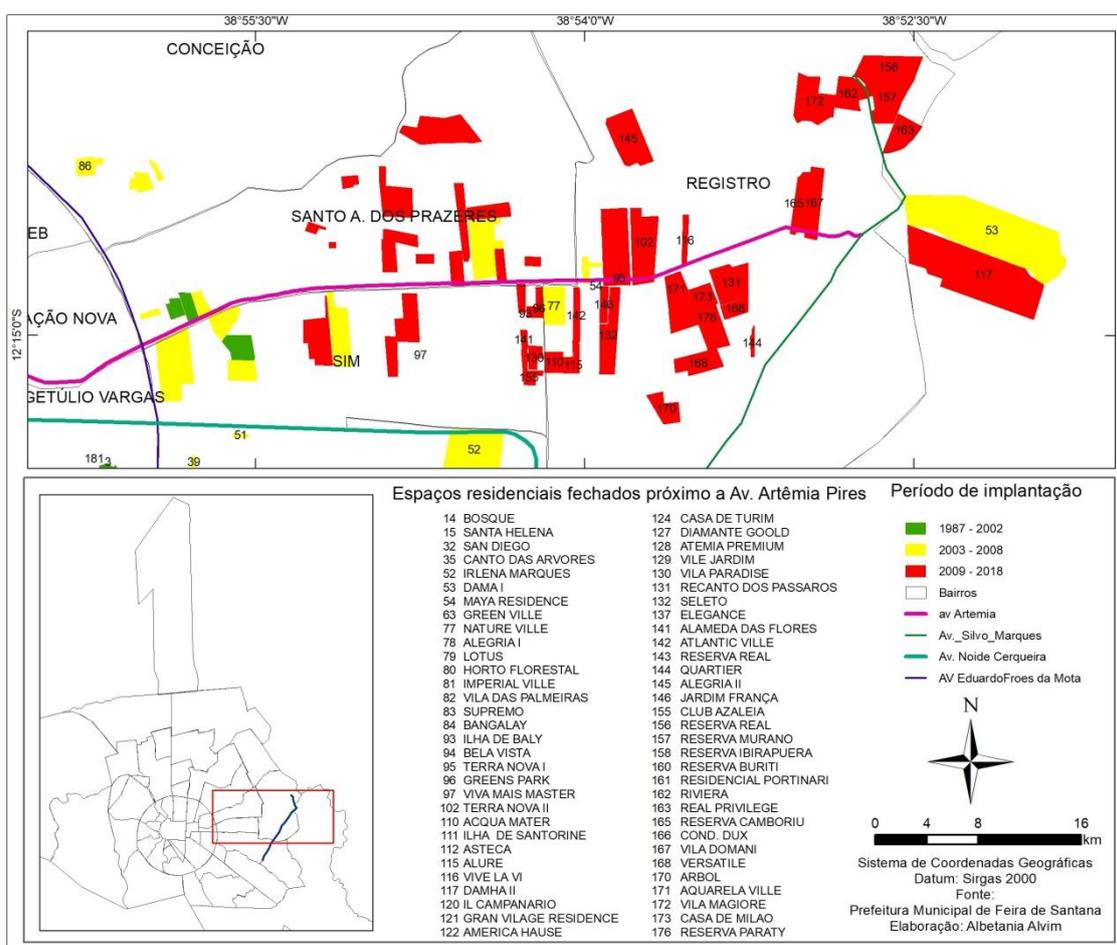
Em Feira de Santana, a distribuição da população no espaço tem uma relação direta com o poder econômico. Considerando que a localização é mercadoria valiosa e quanto mais investimentos públicos mais valorização, geralmente as áreas mais servidas por infraestrutura urbana, equipamentos públicos e serviços são também as mais valorizadas. A implantação dos ERF de padrão médio alto é um dos fatores que contribuem para a valorização dos bairros a leste do centro. O comprimento da Av. Artêmia Pires é de aproximadamente 7km, não existindo ali nenhum espaço público como parques, praças, jardins ou quadras esportivas, apenas a via que funciona como corredor viário, servindo às necessidades impostas pelo transporte individual. A região está sendo ocupada de forma descontrolada e sem planejamento, haja vista que são os produtores imobiliários que determinam sobre abertura de vias e onde os investimentos públicos são alocados, desconsiderando a função social da propriedade e deixando em segundo plano o atendimento das funções sociais da cidade. Todas essas ações tendem a ampliar os problemas urbanos oriundos da falta de planejamento.

Mesmo sem possuir infraestrutura de bens, serviços e lazer público

²⁶ Imagem retirado do site da construtora: <http://www.marinhoempreendimentos.com.br/nature-ville.php>

(Figura 33), essa região tem sido valorizada, pois a implantação de ERF por si só valoriza o entorno. Outro fator é que os ERF ofertam além da habitação e segurança, vigilância e lazer, sobretudo para aqueles que podem pagar, o que ratifica a hipótese de que os ERF são um produto do mercado que, fortalecidos pelo discurso da violência urbana e da busca por melhor qualidade de vida da população, interferem na garantia do direito à cidade.

Figura 20 – Espaços residenciais fechados próximos à Av. Artêmia Pires.



Cada ERF é composto de área de lazer como salão de festa, piscina, quadra de esportes, parque infantil, apenas para pessoas autorizadas. Observa-se também que ao longo da avenida não existem praças e parques públicos, sendo o único espaço público a via sem calçadas.

Considerando que a maioria da população brasileira se encontra na base da pirâmide social, com baixos salários (IBGE, 2018), pode-se inferir que a implantação dos ERF interfere no valor da terra urbana, segregando a população por segmento de renda, restando à população de baixa renda habitar áreas carentes de infraestrutura urbana e de serviços essenciais para o

mínimo de qualidade de vida urbana, ferindo a garantia do direito à cidade (BATTAUS, 2016).

A Figura 34 mostra um anúncio de venda de imóvel localizado no bairro Sim. O valor do imóvel relaciona-se com as características construtivas e com o o ERF no qual está inserido, e não necessariamente com a oferta de bens e serviços. Esse fator interfere na garantia do direito a cidade, isto porque mesmo sem infraestrutura, a região do entorno desses ERF é valorizada simplesmente por os terem com vizinhos. Fato que contribui para expulsar os mais pobres dessas localidades.

Figura 21 – Anúncio de venda de uma casa no espaço residencial fechado Irlena Marques, localizado na Avenida Noide Cerqueira, constituídos por lotes com área entre 300 a 600m² e casas de alto padrão.

Corretor Online Favoritos Imprimir Dúvidas

CASA DE CONDOMÍNIO NO BAIRRO SIM

CASA EM CONDOMÍNIO NO BAIRRO SIM EM FEIRA DE SANTANA - BA

Código: 4456

Valor para Comprar:
R\$ 1.350.000,00

Curtir 2,8 mil Compartilhar Tweetar G+

DESCRIÇÃO
Excelente casa em condomínio no bairro Sim com 03 quartos sendo todos suítes, closet nas suítes, banheiro social, blindex, porcelanato, acabamento em gesso, lavabo, cozinha, sala de estar, sala de jantar, sala para Tv, armários embutidos, interfone, lavanderia, dependência empregada, espaço gourmet, garagem para 4 vagas, área livre. Condomínio como clube completo, possui piscina, espaço gourmet, salão de festas, salão de jogos, churrasqueira, academia, quadra esportiva, arborização. Esse imóvel pode ser financiado.

CARACTERÍSTICAS
Área Total: 256 m²

DEPENDÊNCIAS
03 Quartos

Nome: Imobiliária Nobel Imóveis
Fone: (75) 3616-3395
E-mail: contato@nobelmoveis.com.br
CRECI: J-1443

FOTOS

Os ERF localizados dentro do anel de contorno, apesar de serem constituídos de casas padronizadas, são valorizados por estarem próximos à oferta de bens e serviços e pela proximidade com o centro da cidade. Entre as características atrativas estão a área do lote e área construída maiores e a pequena quantidade de unidades, que torna o espaço mais exclusivo. Os ERF em questão localizam-se nos bairros Brasília e Santa Mônica (Figura 35).

Figura 22 – Anúncios de venda de casas localizadas em ERF constituídos de casas padronizadas.

A

Rua Coronel Procopio - Brasília, Feira de Santana - BA
Casa de condomínio com 4 Quartos à Venda, 270m²
 270 m² - 4 Quartos - 1 Banheiro - 2 Vagas
 Imóvel 4/4 de 2 suítes, um dos banheiro tem banheira de hidromassagem; sala; cozinha, banheiro social mais dependência de empregada. -
R\$ 750.000
 Condomínio: R\$ 370

B

Santa Mônica, Feira de Santana - BA
Casa de condomínio com 3 Quartos à Venda, 85m²
 85 m² - 3 Quartos - 2 Banheiros - 2 Vagas
 Casa linda e bem arejada... bastante amplos... o condomínio é excelente tranquilo e com total infraestrutura a localização também é perfeita localização também é perfeita... próximo a...
R\$ 550.000
 Condomínio: R\$ 350

Fonte: https://www.vivareal.com.br/venda/bahia/feira-de-santana/bairros/brasilia/condominio_residencial/?vt=rpmmcvm:c#onde=BR-Bahia-NULL-Feira_de_Santana-Barrios-Brasilia&tipos=condominio_residencial

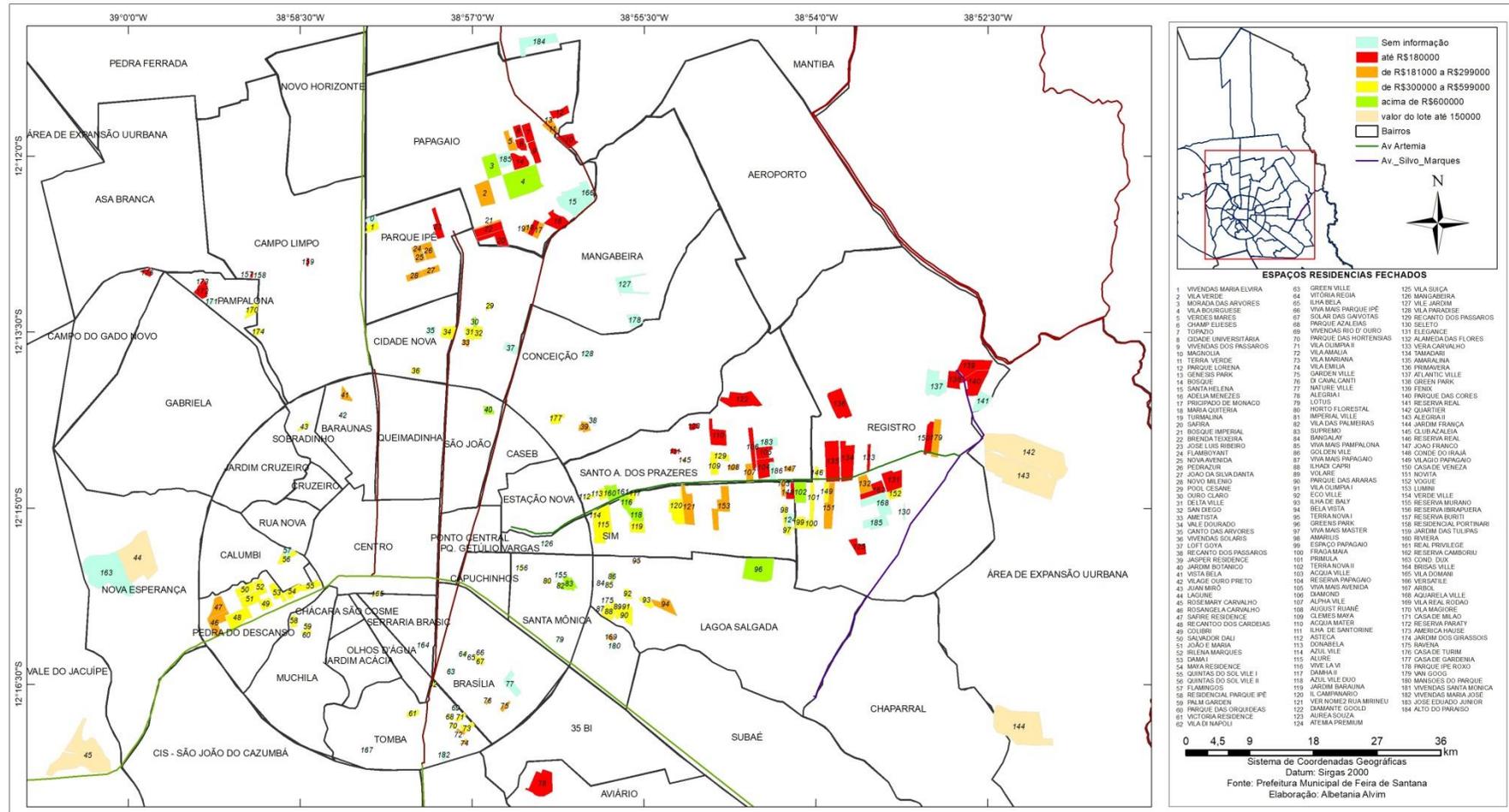
A Figura 36 evidencia a localização dos ERF e seus respectivos valores de mercado²⁷. Os mais valorizados são aqueles que foram comercializados em lotes, com áreas variando entre 300m² a 600m² pois permitem maior liberdade ao proprietário, que decide a partir de suas necessidades e anseios o que classifica como melhor qualidade arquitetônica, através de projetos exclusivos que agregam valor ao imóvel e tendem a valorizar o próprio ERF.

Os valores de venda dos ERF constituídos de lotes no 3º período (Figura 34), referem-se apenas a preço do lote sem construção, visto que até a data da pesquisa estes não possuíam construção.

Além da localização, os muros e a vigilância vinte e quatro horas agregam valor ao imóvel, e, quanto maior a infraestrutura do entorno, mais valorizado será o empreendimento.

²⁷ Os valores considerados foram retirados do site <https://www.vivareal.com.br/imovel>. Em dezembro de 2018.

Figura 23 – Valores de mercado dos ERF.



Destaque para os ERF, cujos imóveis são mais valorizados. A valorização ocorre tanto pela localização como pelo valor agregado dos imóveis dentro dos ERF. (Dados referentes a dezembro /2018)

Tabela 6– Espaços residenciais fechados implantados na cidade de Feira de Santana no período de 2009-2018.

Id	Espaços residenciais fechados	Gleba (m²)	Lote (m²)	Construção (m²)	Unidade	Empresa	lazer (m²)	Ano	Valor (R\$)	Bairro
87	VIVA MAIS PAPAGAIO	88828,00	125,00	43,20	446,00	R CARVALHO	1460	2009	250000	PAPAGAIO
88	ILHADI CAPRI	9730,59	115,80	64,82	40,00	MALMEIDA	280	2009	255000	PAPAGAIO
89	VOLARE	12066,00	0,00	67,56	96,00	MALMEIDA	0	2009	200000	PAPAGAIO
90	PARQUE DAS ARARAS	4117,75	147,00	42,05	88,00	LMARQUEZO	0	2009	220000	PARQUE IPÊ
91	VILA OLIMPIA I	64028,60	170,00	46,22	241,00	RCARVALHO	2412,6	2009	250000	PEDRA DO DESCANSO
92	ECO VILLE	120708,00	0,00	0,00	0,00	FCK	486	2009	99000	AVIARIO
93	ILHA DE BALY	17322,20	152,00	65,75	68,00	MALMEIDA	1000	2009	265000	SIM
94	BELA VISTA	32757,10	171,00	50,10	85,00	HMARINHO	1973	2009	260000	SANTO ANTONIO
95	TERRA NOVA I	198000,00	145,00	42,00	482,00	RODOBENS	0	2009	140000	REGISTRO
96	GREENS PARK	17322,20	152,00	65,75	68,00	MALMEIDA	1000	2009	165000	SIM
97	VIVA MAIS MASTER	99554,00	162,00	51,01	347,00	LMARQUEZZO	3200	2009	260000	SIM
98	AMARILIS	80000,00	250,00	200,00	175,00	AMAR EMP.	0	2010	800000	PAPAGAIO
99	ESPAÇO PAPAGAIO	82000,00	252,00	1,00	175,00	DONELISA	1006	2010	*	PAPAGAIO
100	FRAGA MAIA	9076,41	165,00	110,45	35,00	MORADA	870	2010	800000	MANGABEIRA
101	PRIMULA	15165,90	150,00	73,81	60,00	OMR	809	2010	300000	TOMBA
102	TERRA NOVA II	198000,00	145,00	42,00	482,00	RODOBENS	0	2010	140000	REGISTRO
103	ACQUA VILLE	21222,00	136,00	68,00	85,00	CERPRENGE	0	2010	195000	MANGABEIRA
104	RESERVA PAPAGAIO	45601,80	120,00	46,02	210,00	MALMEIDA	2652	2011	150000	PAPAGAIO
105	VIVA MAIS AVENIDA	67007,60	131,25	43,20	338,00	RCARVALHO	1200	2011	165000	PAPAGAIO
106	DIAMOND	9985,19	0,00	90,51	40,00	HMARINHO	1000	2011	374670	MANGABEIRA
107	ALPHA VILE	440844,00	400,00	1,00	429,00	BEIRA RIO	0	2011	150000	VALE DO JACUÍPE
108	AUGUST RUANÊ	1795,03	187,00	97,55	18,00	LMARQUEZZO	530	2011	420000	BRASILIA
109	CLEMES MAYA	6126,00	180,00	1,00	19,00	CAJUEIRO	647	2011	500000	BRASILIA
110	ACQUA MATER	26018,40	198,00	70,00	87,00	CERPRENGE	2500	2011	310000	SIM
111	ILHADE SANTORINE	12278,50	0,00	65,75	52,00	MALMEIDA	*	2011	250000	SIM
112	ASTECA	9685,00	160,00	59,30	46,00	CSO	696	2011	165000	SANTO ANTONIO
113	DONABELA	3625,50	125,00	46,00	0,00	RCARVALHO	*	2011	180000	PAMPALONA
114	AZUL VILE	36757,80	136,00	47,60	161,00	LMARQUEZO	*	2012	147000	PAPAGAIO

Id	Espaços residenciais fechados	Gleba (m²)	Lote (m²)	Construção (m²)	Unidade	Empresa	lazer (m²)	Ano	Valor (R\$)	Bairro
114	AZUL VILE	36757,80	136,00	47,60	161,00	LMARQUEZO	*	2012	147000	PAPAGAIO
115	ALURE	23122,70	200,00	85,00	71,00	CERPRENG	*	2012	380000	SIM
116	VIVE LA VI	20582,60	142,00	50,53	90,00	MALMEIDA	2060	2012	175000	REGISTRO
117	DAMHA II	473326,00	400,00	1,00	689,00	DAMHA	60021	2012	150000	REGISTRO
118	AZUL VILE DUO	44887,00	136,00	47,60	177,00	LMARQUEZO	446,15	2013	144000	PAPAGAIO
119	JARDIM BARAUNA	0,00	0,00	0,00	0,00	*	*	2013	*	BARAUNA
120	IL CAMPANARIO	86542,50	500,00	1,00	95,00	JOCCONSTR.	3771,8	2013	400000	SIM
121	GRAN VILAGE RESIDENCE	27904,10	175,00	76,22	103,00	HMARINHO	573	2013	313000	SANTO ANTONIO
122	DIAMANTE GOOLD	3000,00	150,00	1,00	14,00	RGD	250	2013	250000	SANTO ANTONIO
123	AUREA SOUZA	15246,00	125,00	52,25	70,00	FSOUZA	350	2013	115000	CAMPO DO GADO
124	ATEMIA PREMIUM	23702,10	200,00	136,67	77,00	HMARINHO	490	2013	450000	SANTO ANTONIO
125	VILA SUIÇA	52319,10	138,62	73,05	254,00	RCARVALHO	465,04	2014	185000	PAPAGAIO
126	MANGABEIRA	27352,00	180,00	61,24	112,00	OMR	*	2014	*	MANGABEIRA
127	VILE JARDIM	45525,20	136,69	76,22	170,00	OMR	1300	2014	177000	SANTO ANTONIO
128	VILA PARADISE	31358,00	267,95	70,16	0,00	HMARINHO	1805	2014	300000	SANTO ANTONIO
129	RECANTO DOS PASSAROS	109207,00	127,00	37,52	457,00	LMARQUEZZO	6030	2014	115000	SANTOANTONIO
130	SELETO	19504,00	200,00	122,78	60,00	CERPRENGE	1115,9	2014	350000	SIM
131	ELEGANCE	61117,70	230,00	61,01	249,00	CSO	6262,5	2014	179000	REGISTRO
132	ALAMEDA DAS FLORES	54151,10	162,00	70,20	165,00	OMR	1104	2014	251034	REGISTRO
133	VERA CARVALHO	2178,00	90,00	67,64	13,00	CONCRETIZA	172	2014	140000	CAMPO LIMPO
134	TAMADARI	2580,00	0,00	66,79	12,00	JMCV COSNT	60	2014	*	TOMBA
135	AMARALINA	0,00	0,00	0,00	0,00	*	*	2014	*	PAMPALONA
136	PRIMAVERA	13419,00	200,00	1,00	40,00	*	*	2014	300000	PAMPALONA
137	ATLANTIC VILLE	34192,90	170,00	72,10	121,00	HMARINHO	500	2014	280000	SANTO ANTONIO
138	GREEN PARK	34064,40	200,00	154,00	106,00	OMR	2400	2015	450000	BRASILIA
139	FENIX	6060,00	0,00	80,00	0,00	SB	*	2015	270000	BRASILIA
140	PARQUE DAS CORES	47916,00	142,00	52,29	213,00	OMR	*	2015	214000	LAGOA SALGADA
141	RESERVA REAL	20119,70	144,00	97,69	40,00	LOFT BAHIA	400	2015	385000	SIM

Id	Espaços residenciais fechados	Gleba (m²)	Lote (m²)	Construção (m²)	Unidade	Empresa	lazer (m²)	Ano	Valor (R\$)	Bairro
142	QUARTIER	25437,20	200,00	74,00	80,00	CERPRENGE	0	2015	350000	REGISTRO
143	ALEGRIA II	63695,10	135,00	42,30	317,00	LMARQUEZO	2056	2015	159000	SANTO ANTONIO
144	JARDIM FRANÇA	8076,27	0,00	54,30	160,00	CSO	*	2015	122000	REGISTRO
145	CLUB AZALEIA	109862,00	144,00	43,58	607,00	RODOBENS	5092	2015	150000	REGISTRO
146	RESERVA REAL	20119,70	144,00	97,69	40,00	LOFT BAHIA	400	2015	385000	SIM
147	JOAO FRANCO	3890,00	100,00	43,00	23,00	SENINF	*	2015	*	CAMPO LIMPO
148	CONDE DO IRAJÁ	4758,00	132,00	59,00	34,00	SENINF	200	2015	150000	CAMPO LIMPO
149	VILAGIO PAPAGAIO	25400,80	155,10	55,15	166,00	RCARVALHO	1566	2016	140000	PAPAGAIO
150	CASA DE VENEZA	40958,80	0,00	49,47	182,00	FSOUZA	1149,1	2016	152000	PAPAGAIO
151	NOVITA	23185,70	165,00	56,04	80,00	MALMEIDA	1026	2016	200000	PAPAGAIO
152	VOGUE	35629,80	130,00	51,09	163,00	L MARQUEZO	552,34	2016	143000	PAPAGAIO
153	LUMINI	15661,70	142,06	77,53	81,00	MALMEIDA	850	2016	230000	PAPAGAIO
154	VERDE VILLE	42712,90	0,00	44,54	380,00	LMARQUEZZO	*	2016	175000	PAPAGAIO
155	RESERVA MURANO	25540,10	180,00	102,00	90,00	CONT LOFT	621	2016	490000	SIM
156	RESERVA IBIRAPUERA	39734,00	124,00	37,52	424,00	LMARQUEZO	3600	2016	122000	REGISTRO
157	RESERVA BURITI	39964,20	127,00	45,97	433,00	LMARQUEZO	4514	2016	122000	REGISTRO
158	RESIDENCIAL PORTINARI	10461,60	200,00	64,68	50,00	SB	510,42	2016	230000	SANTOANTONIO
159	JARDIM DAS TULIPAS	323197,00	200,00	1,00	810,00	MRV	617	2017	80000	NOVA ESPERANÇA
160	RIVIERA	75286,20	155,61	49,78	341,00	RCARVALHO	1401	2017	132000	SANTO ANTONIO
161	REAL PRIVILEGE	13060,00	160,00	51,30	80,00	FSOUZA	272	2017	129900	SANTO ANTONIO
162	RESERVA CAMBORIU	59992,20	144,00	60,78	247,00	LMARQUEZZO	1644	2017	169900	REGISTRO
163	COND. DUX	0,00	0,00	0,00	0,00	SEM INF	*	2017	*	REGISTRO
164	BRISAS VILLE	446056,00	200,00	1,00	913,00	NOVA VISTA	*	2017	72000	CHAPARRAL
165	VILA DOMANI	55898,30	162,00	53,47	167,00	CERPRENGE	1430	2017	159900	REGISTRO
166	VERSATILE	0,00	0,00	0,00	0,00	LMARQUEZZO	*	2017	375000	REGISTRO
167	ARBOL	63697,80	180,00	68,93	201,00	CERPRENGE	449,5	2017	200000	REGISTRO
168	AQUARELA VILLE	32823,30	63,15	52,82	272,00	LMARQUEZZO	980	2017	150000	PAPAGAIO
169	VILA REAL RODAO	70000,00	123,50	45,08	374,00	LMARQUEZZO	1050	2017	122000	REGISTRO
179	VAN GOOG	2618,00	145,00	109,76	10,00	LMARQUEZZO	*	2018	280000	TOMBA

Id	Espaços residenciais fechados	Gleba (m²)	Lote (m²)	Construção (m²)	Unidade	Empresa	Lazer (m²)	Ano	Valor (R\$)	Bairro
170	VILA MAGIORE	42615,60	128,40	50,36	204,00	CERPRENGE	800	2018	122000	REGISTRO
171	CASA DE MILAO	43319,40	150,00	66,46	202,00	RCARVALHO	1129	2018	189900	REGISTRO
172	RESERVA PARATY	99996,00	200,00	39,50	295,00	LMARQUEZO	4258	2018	122000	REGISTRO
173	AMERICA HAUSE	0,00	0,00	0,00	0,00	RCARVALHO	*	2018	122000	REGISTRO
174	JARDIM DOS GIRASSOIS	0,00	0,00	0,00	0,00	MRV	*	2018	*	NOVA ESPERANÇA
175	RAVENA	0,00	0,00	0,00	0,00	RCARVALHO	*	2018	*	PAPAGAIO
176	CASA DE TURIM	98703,30	118,00	44,24	498,00	RCARVALHO	488	2018	*	REGISTRO
177	CASA DE GARDENIA	46829,60	120,00	45,67	224,00	RCARVALHO	*	2018	122000	MANGABEIRA
178	PARQUE IPE ROXO	84354,50	127,50	41,95	409,00	LMARQUEZZO	*	2018	122000	PAPAGAIO

Fonte: Prefeitura Municipal de Feira de Santana. Secretaria da Fazenda.

A Tabela 7 apresenta os ERF em relação aos quais não há informação sobre a data de aprovação junto a SEDUR. Os mesmos estão espacializados, porém não foram considerados por não se enquadrarem nos períodos de análise.

Tabela 7 – Espaços residenciais fechados implantados na cidade de Feira de Santana, sem informação quanto ao período de implantação. Tabela 7:

Id	Espaços residenciais fechados	Gleba (m²)	Lote (m²)	Construção (m²)	Unidade	Empresa	Lazer (m²)	Ano	Valor (R\$)	Bairro
180	MANSOES DO PARQUE	5217,00	*	*	*	SEM INF.	*	*	*	PARQUE GETÚLIO VARGAS
181	VIVENDAS SANTA MONICA	2875,00	*	*	*	SEM INF.	*	*	*	SANTA MONICA
182	VIVENDAS MARIA JOSÉ	2977,00	*	*	*	SEM INF.	*	*	*	SERRARIA BRASIL
183	JOSE EDUADO JUNIOR	7270,00	*	*	*	SEM INF.	*	*	*	LAGOA SALGADA
184	ALTO DO PARAISO	2000,00	*	*	*	SEM INF.	*	*	*	LAGOA SALGADA

*** O Jardim Girassol não foi implantado.

Fonte: Prefeitura Municipal de Feira de Santana. Secretaria da Fazenda.

Os ERF implantados a partir de 2009 (Tabela 6) apresentam características que ratificam a hipótese levantada na pesquisa de que a implantação dos ERF contribui para o aumento da segregação socioespacial, desvirtua a cidade enquanto lugar da troca, da diversidade, dos encontros sociais e que esses espaços privados fragmentam a sociedade entre aqueles que podem e os que não podem pagar, inviabilizando a prática do direito à cidade.

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), atropelou toda a estrutura de política urbana desenvolvida pelo Ministério das Cidades, que criou quatro secretarias: habitação, saneamento, transporte e mobilidade. Estas atuam de forma estruturada e integrada para executar a política urbana. Apesar de todo o empenho do Ministério das Cidades, o que prevaleceu foi a financeirização da moradia (ROLNIK, 2015).

É papel de o Município planejar e controlar o uso e a ocupação do solo, tendo como diretrizes gerais o Estatuto da Cidade (ROLNIK, 2015).

Em Feira de Santana, o grande protagonista no período de 2009 a 2018 foi o mercado imobiliário, visto que 97% dos investimentos referentes ao programa foram destinados às empresas do ramo de construção civil. Na cidade foram implantados 45 ERF (tipologia casa) com um total de 11.749 unidades que se enquadram no PMCMV, como se pode observar na Tabela 8 (CAIXA, 2018).

Nota-se que os ERF que se enquadram dentro das prerrogativas estabelecidas pela Caixa Econômica através do PMCMV para financiamento de habitação têm valor máximo de R\$180.000,00 (Tabela 8).

Por meio dos ERF, novas frentes de expansão urbana foram abertas pelo setor imobiliário. O poder executivo propôs a ampliação da área urbana e criou 6 novos bairros, transformando áreas rurais em urbanas. Nesse momento houve uma super-valorização dos terrenos. O que antes era comercializado como rural passou a ser comercializado como urbano, mesmo sem a infraestrutura necessária.

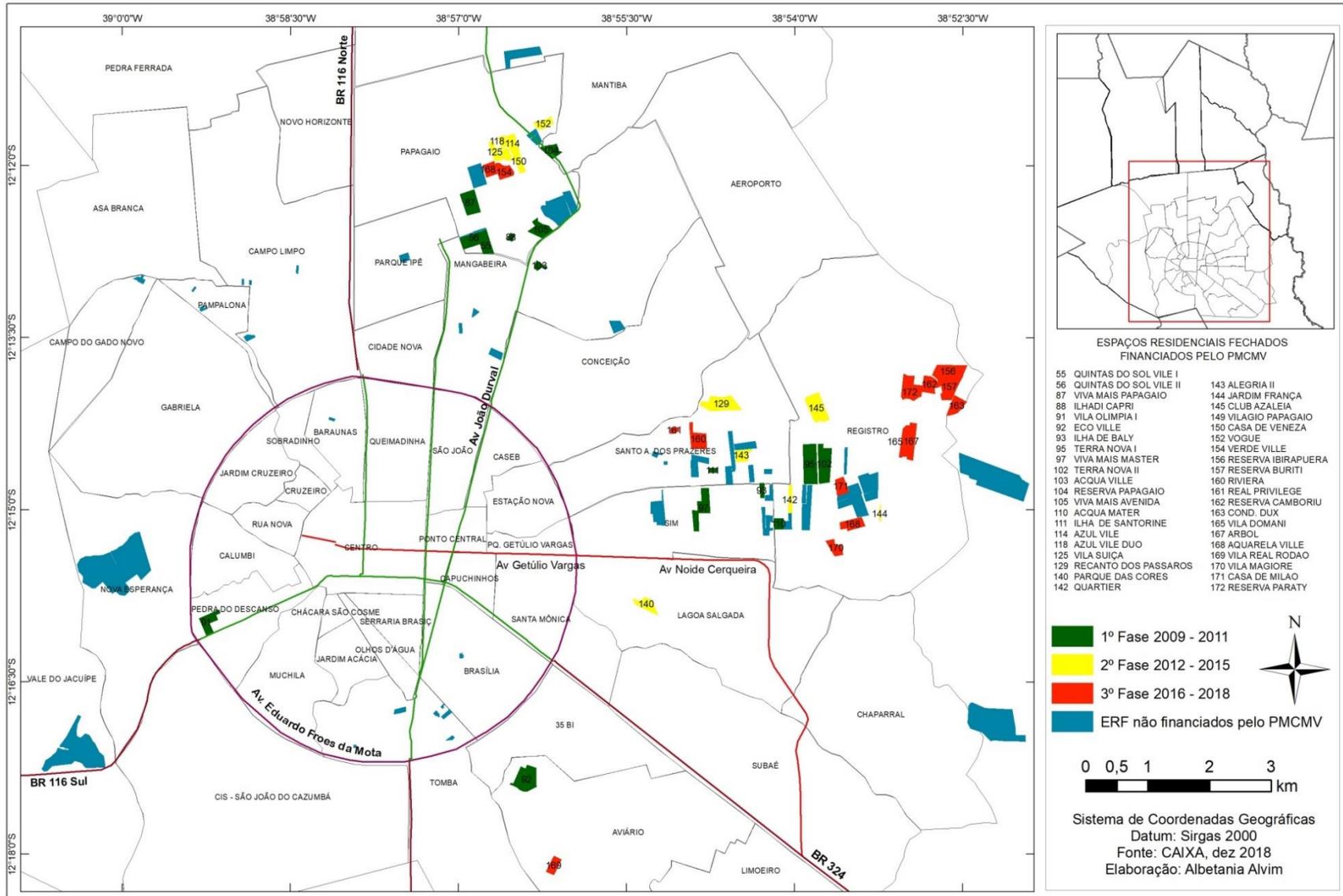
Tabela 8 – ERF que se enquadram nas faixas 2 e 3 do PMCMV.

ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS	Nº UNIDADE	DATA CONTRATO	VALOR MÉDIO (R\$) (Financiamento)	VALOR MÉDIO (R\$) Venda dez/2018
ECOVILLE	486	2009	59.700,00	99.000,00
VIVA MAIS PARQUE IPE	197	2009	64.200,00	160.000,00
QUINTAS DO SOL VILLE I	106	2009	107.358,49	180.000,00
ILHA BELA	90	2009	62.990,00	180.000,00
ILHA DI CAPRI	40	2010	89.606,88	255.000,00
VIVA MAIS PAPAGAIO	446	2010	75.500,00	250.000,00
ALEGRIA 1 RESIDENCIAL CLUBE	317	2010	62.300,00	159.000,00
VIVA + VILA OLIMPIA 1	241	2010	91.400,00	250.000,00
VIVA MAIS VILA OLIMPIA 2	215	2010	91.400,00	200.000,00
TERRA NOVA FEIRA DE SANTANA I	618	2010	100.000,00	140.000,00
ILHA DE BALI	68	2010	120.179,46	265.000,00
ACQUA VILLE RESIDENCE	85	2010	98.500,00	195.000,00
VIVA MAIS AVENIDA	328	2010	97.750,00	165.000,00
ALEGRIA 2 RESIDENCE CLUB	395	2010	100.000,00	159.000,00
ACQUA MATER	87	2011	126.000,00	310.000,00
VIVA MAIS MASTER	311	2011	124.000,00	260.000,00
PARQUE DAS CORES ETAPA 1	213	2011	124.000,00	214.000,00
QUINTAS DO SOL VILLE II	331	2011	84.500,00	180.000,00
RESERVA PAPAGAIO	210	2011	96.000,00	150.000,00
QUARTIER	80	2011	177.000,00	350.000,00
TERRA NOVA FEIRA DE SANTANA II	482	2013	132.000,00	140.000,00
AZUL VILLE PAPAGAIO	183	2013	133.000,00	147.000,00
MORADAS CLUB AZALEIAS.	607	2014	120.000,00	150.000,00
AZUL VILLE DUO	240	2014	101.000,00	144.000,00
RECANTO DOS PASSAROS	472	2014	101.000,00	214.000,00
VERDE VILLE	380	2015	122.000,00	175.00000
ARBOL RESIDENCE	201	2015	179.000,00	200.000,00
VILLAGGIO PAPAGAIO	176	2016	128.000,00	140.000,00
IBIRAPUERA	438	2016	122.000,00	122.000,00
BURITI	447	2016	122.000,00	122.000,00
CASAS DE VENEZA	174	2017	160.000,00	152.000,00
VOGUE	163	2017	154.000,00	243.000,00
CAMBORIU	247	2017	169.900,00	169.900,00
AQUARELA VILLE	272	2017	122.000,00	150.000,00
RIVIERA - MÓDULO 1	341	2017	122.000,00	132.000,00
VILA DOMANI	157	2017	159.000,00	159.900,00
REAL PRIVILEGE	80	2018	155.000,00	169.900,00
RESIDENCIAL FLORATTA	144	2018	111.700,00	

A data refere-se à contratação junto a Caixa Econômica Federal e o valor médio, é o valor considerado para financiamento.

Fonte: Caixa Econômica Federal.

Figura 24 – ERF implantados entre 2009 e 2018, destaque aos que enquadram nas prerrogativas do PMCMV.



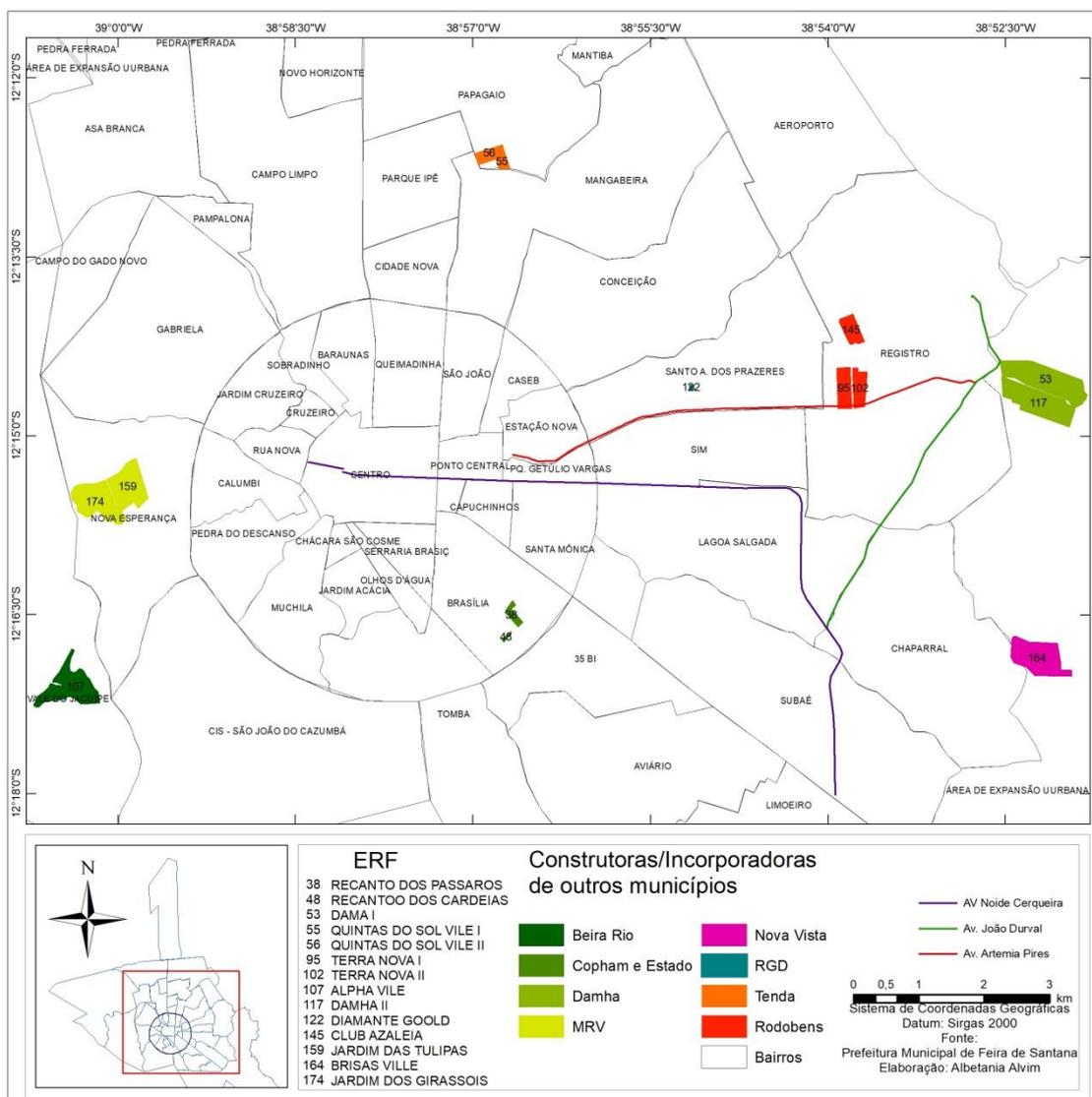
As poligonais na cor bege representam os ERF que não se enquadram nas prerrogativas do PMCMV, os de maiores glebas foram aprovados como condomínios de lotes, como o Brisas Ville, Damha, Alpha Ville, Jardim das Tulipas e Espaço Papagaio, portanto não se enquadram nas exigências do programa. Os demais não se enquadram porque o valor de financiamento ultrapassa o teto de R\$ 180.000,00 definido pelo programa.

Todo aporte financeiro promovido pelo governo federal através dos subsídios, só alimentou a especulação imobiliária. A alta do preço da terra impactou a vida de todos. Os produtores imobiliários e construtores tinham a liberdade de decidir sobre a localização dos empreendimentos, e na tentativa de maximizar os lucros, buscavam terrenos cada vez mais longe das áreas dotadas de infraestrutura, lazer e mercado de trabalho (CARDOSO, 2013).

Esses ERF passaram a ocupar parcelas significativas do espaço urbano, o que teve impactos na dinâmica urbana, nas relações sociais e na relação entre o público e o privado, através da intensificação da segregação socioespacial, da privatização de espaços públicos, da exclusão social e segmentação do tecido urbano. Essa dinâmica imobiliária impulsiona a valorização do espaço construído, aprofunda as desigualdades e mitiga a possibilidade da efetivação do direito à cidade para todos.

Outro fator a se destacar nesse período refere-se a chegada de empresas do setor da construção civil oriundas de outros estados (Figura 39), como por exemplo a construtora Tenda, que implantou os ERF Quintas do Sol Vile I e II; a Incorporadora Beira Rio, que implantou o Alpha Ville; Damha Urbanizadora, que implantou o ERF Damha; a Nova Vista Empreendimento Imobiliário, que implantou o Brisas Ville; a MRV, que foi responsável pela implantação do ERF Jardim das Tulipas e a Rodobens, que implantou os empreendimentos Terra nova I e II e Parque Clube Azaleia. Com exceção da Tenda e Rodobens, as demais implantaram ERF na modalidade de lotes de médio e alto padrão.

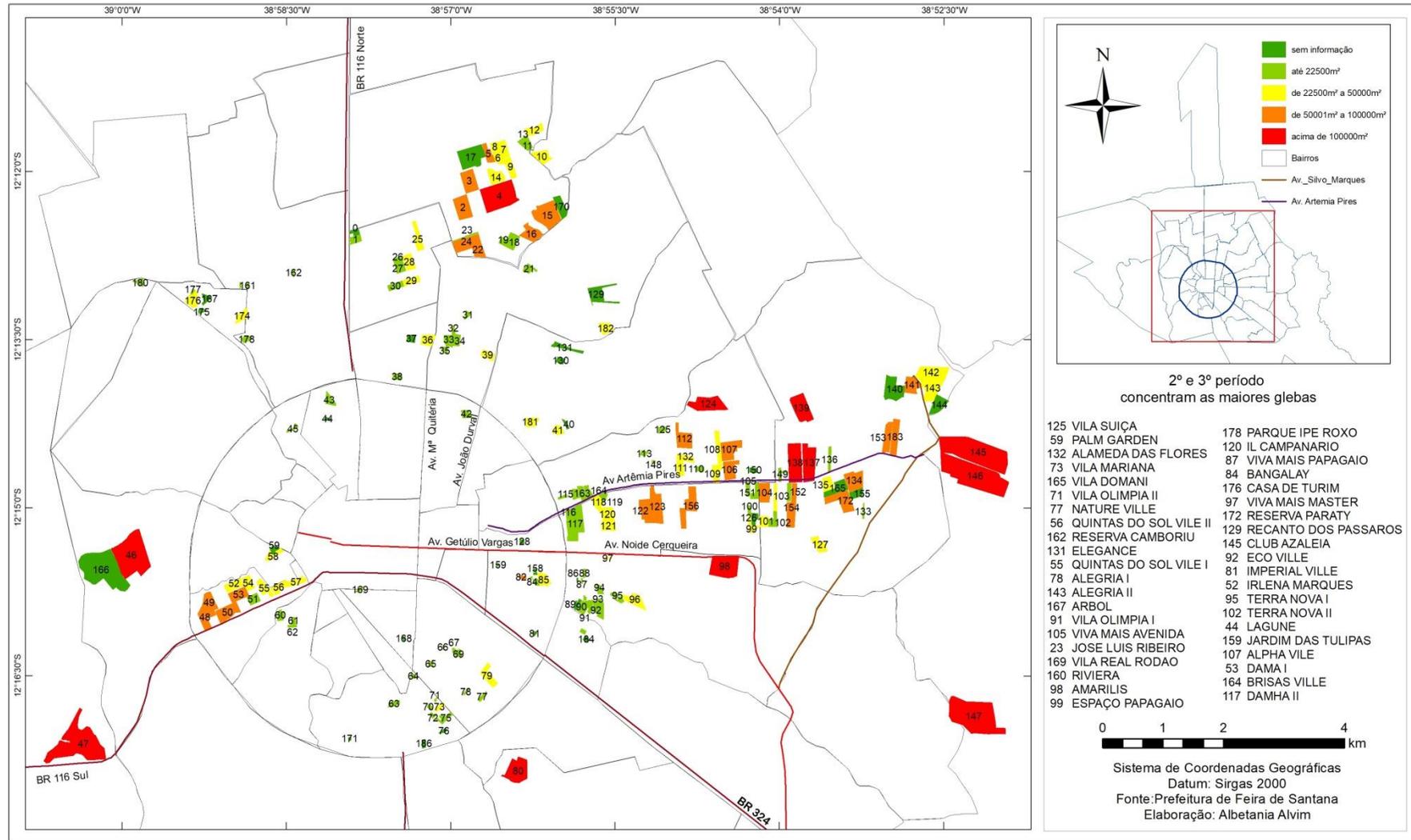
Figura 25 – Localização dos empreendimentos implantados por empresas de outros estados.



Além dos ERF que se enquadram no PMCMV, outros tantos foram implantados e aos poucos as características foram se modificando. Aumentou a quantidade de unidades, aumentou a área da gleba, a localização ficou cada vez mais distante do centro, o valor do imóvel intrinsecamente relacionado com os atrativos de lazer e segurança ofertados aos moradores.

A Figura 39 mostra a localização dos ERF, representados pela poligonal da gleba de cada ERF. Ao comparar as poligonais dos ERF implantados do 3º período com os outros dois períodos anteriormente analisados percebe-se um aumento considerável na área das glebas, como também na quantidade de unidades. Mudança fundamentada na lógica do mercado de maximizar os lucros, mesmo quando isso intensifica os problemas urbanos.

Figura 26 – Apresenta a progressão do tamanho da gleba ao longo dos três períodos.



Destaque para as aqueles implantados no 2º e 3º período.

A Figura 40 evidencia a espacialização dos ERF no 3º período, sendo possível observar que nesse momento a implantação dos ERF concentra-se mais ao norte e leste da cidade. Comparado com o 1º e 2º períodos de análise ocorreram mudanças expressivas nas características desse modelo. Os bairros Registro, Santo Antônio e Sim (direção leste da cidade) concentram 51%, os bairros Papagaio e Parque Ipê (direção norte da cidade) concentram 27% e os demais bairros localizam os outros 22% de todos os empreendimentos implantados no entre 2009 e 2018. A intervenção fragmentada, desconectada do entorno que ocorre com a implantação desses ERF resulta na morte da cidade (JACOBS, 1961). É a destruição da rua e do espaço público que torna a cidade insegura e inóspita. As vias tornam-se corredores viários, o lazer vinculado aos espaços públicos é privatizado, resguardado intramuros apenas aos que podem pagar, ruas privadas de uso exclusivo a alguns. Essas intervenções no espaço urbano impactam diretamente na vida das pessoas, sobretudo aquelas que não podem pagar pela segurança e o lazer privado. São ações que caminham na direção contrária às diretrizes do Estatuto da Cidade, que visa garantir o direito às cidades sustentáveis²⁸ a todas as pessoas (BRASIL, 2001).

A atuação de empresas na oferta desses produtos é cada vez mais invasiva no sentido de mitigar o valor de uso da cidade. Projetos são desenvolvidos tendo como princípio norteador a máxima do lucro, as questões sociais, urbanísticas e ambientais são relegadas a segundo plano. Esse modelo é insustentável, compromete o bem-estar de todos na cidade, a cada dia ERF são implantados de forma espalhada, sem relação com a vizinhança, sem priorizar a mobilidade, total desconexão com as funções sociais da cidade. Tais elementos contribuem para agravar os problemas urbanos, sobretudo no que se referem à mobilidade e segurança.

²⁸ O pleno exercício do direito à cidade sustentável compreende condições dignas de vida, de exercitar plenamente a cidadania e os direitos humanos (direitos civis e políticos, econômicos, sociais culturais e ambientais) e de participar da gestão da cidade.

Figura 40: localização dos ERF implantados no 3º período (2009-2018). Observa-se que nesse período a concentração desses espaços dar-se ao norte (nos bairros Papagaio, Parque Ipê) e a leste (nos bairros Sim, Registro, Santo Antônio). É possível observar também o destaque para a atuação das empresas locais.

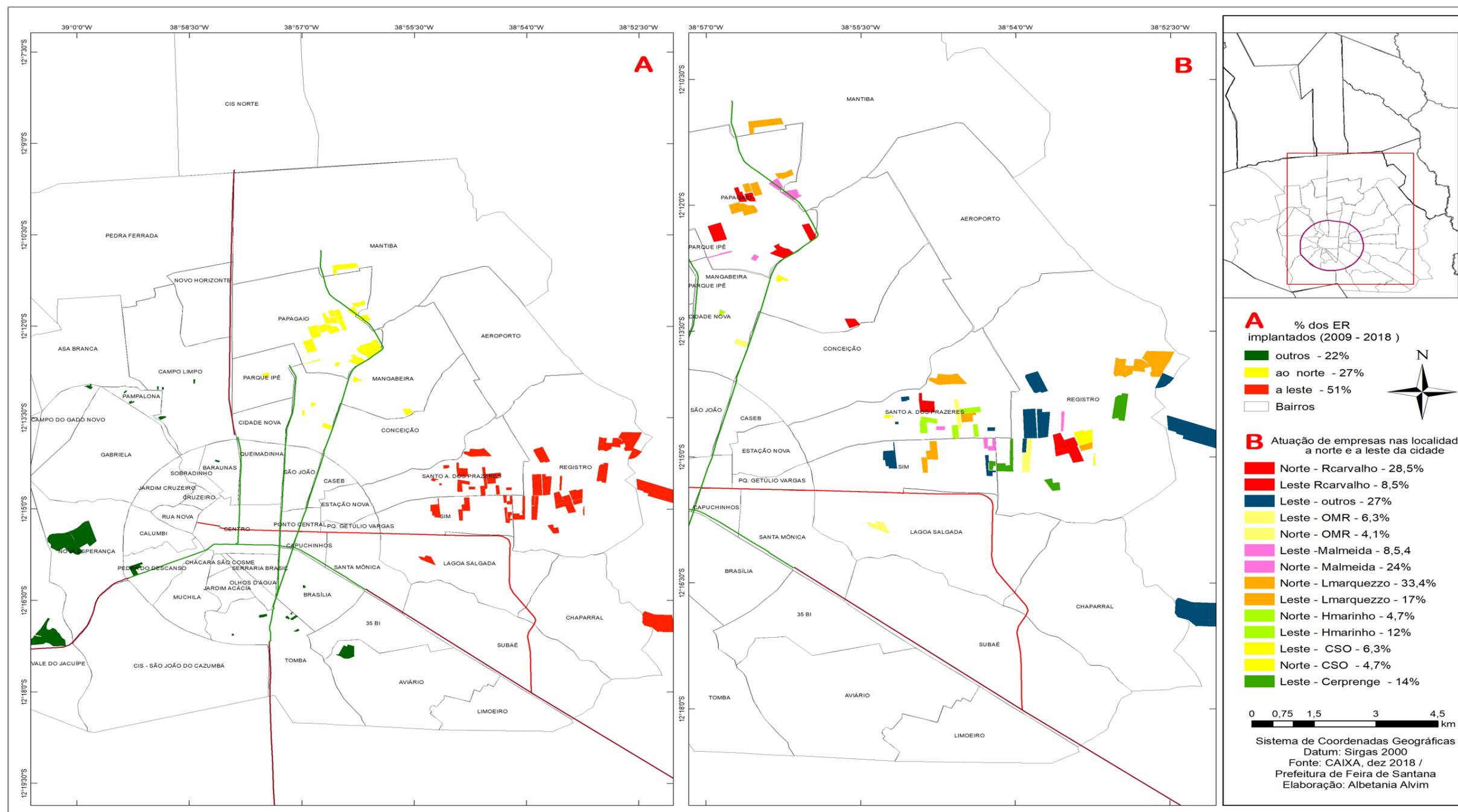
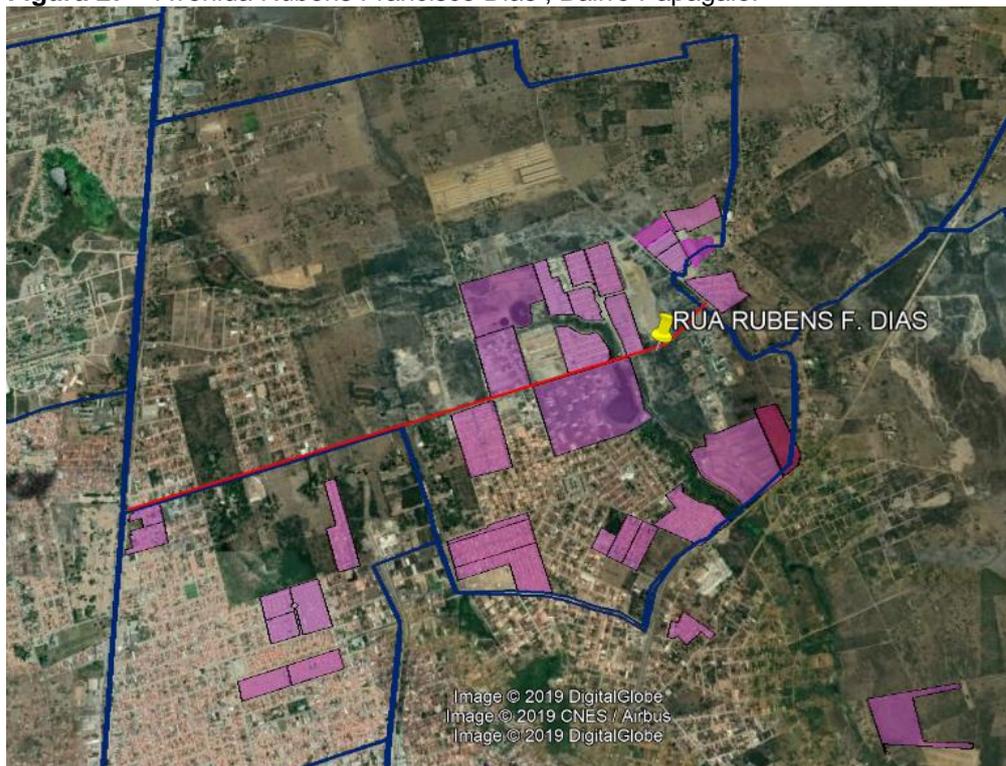


Figura 27 – Avenida Rubens Francisco Dias , Bairro Papagaio.



Concentração de vários ERF vários fragmentos homogêneos socialmente e desconectados do entorno.

Fonte: Imagem de satélite Digital Globe, CNES Airbus, disponíveis no Google Earth (2019).

A Avenida Rubens Francisco Dias, via desprovida de acostamento, e de tráfego intenso nos horários de pico, é a principal via de acesso direto a 18 ERF no bairro Papagaio. A Figura 41, evidencia a fragmentação do tecido urbano com a delimitação dos ERF, sem integração com a rua e total ausência de espaços públicos como praças, parques, calçadas, comércio, oferta de serviços elementos convidativos a vivência no bairro, entre outros. Essa forma de intervenção urbana é uma afronta à garantia da função social da cidade. A via é apenas um corredor viário que conduz os moradores desses ERF em seus veículos ao centro da cidade, onde estão concentrados os serviços comércio, educação, saúde e trabalho, o que agrava os problemas urbanos (BASSO, 2017).

A cidade vista como negócio mitiga a importância do seu usufruto, que promove bem-estar, prazer e satisfação, que gera sentimento de pertencimento, de identidade, de cultura, que faz cada lugar ser único para seus habitantes. Esses elementos são parte integrante da compreensão do direito à cidade. Assim a cidade vista como negócio é um entrave à efetivação do direito à cidade.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A proliferação dos ERF nas cidades brasileiras vem transformando o espaço urbano, que é ao mesmo tempo meio e produto das dinâmicas promovidas pelo capital para se reproduzir. Nas cidades da periferia do capitalismo, à medida avança o desenvolvimento econômico, aumenta a desigualdade social. Os problemas urbanos crescem à medida que tudo se transforma em mercadoria: conhecimento, saúde, educação, moradia, cultura.

A pesquisa avaliou os efeitos sociais e urbanísticos dos ERF na efetivação do direito à cidade em Feira de Santana. A partir da análise dos dados de ERF implantados nos últimos 30 anos, comprovamos que as motivações que impulsionaram suas transformações no tempo e no espaço foram econômicas, tendo como objetivo a maximização dos lucros. Justificados pela promoção do *status*, segurança, conforto, seletividade contato com a natureza, paz e tranquilidade, como elementos que agregam valor ao imóvel, mesmo sendo este localizado em áreas longínquas do centro e carentes de infraestrutura.

A ideia de competitividade entre cidades, desenvolvimento econômico e geração de emprego, tem impulsionado o desvirtuamento do papel da gestão pública municipal no que se refere ao controle do uso e ocupação do solo nas cidades brasileiras, a fim de garantir o desenvolvimento das funções sociais da cidade, do direito à cidade e do bem-estar social de seus habitantes. Um total descumprimento constitucional quanto às garantias dos direitos sociais.

A pesquisa empírica sobre ERF, demonstram que ao longo do tempo os ERF sofreram transformações em suas características, as mais significativas referem-se ao tamanho das glebas e a quantidade de unidades que compõe esses ERF, bem como a sua proliferação. De acordo com a pesquisa ora realizada, tanto a quantidade de ERF como o número de unidades imobiliárias dos ERF tiveram aumento significativo.

As imagens de satélites analisadas permitiram identificar mudanças nas características dos ERF que contribuem para o agravamento dos problemas urbanos. Do ponto de vista urbanístico, as intervenções contemporâneas ignoram o valor de uso da cidade, a importância do espaço público e das relações sociais que nele acontece. Elas visam obter um maior aproveitamento

da área para auferir maior rentabilidade e comprometem a vida pública, colocando em segundo plano a importância do espaço público. Essas ações comprometem a realização da vida em sociedade e, nessa lógica, produzem extensos corredores sem áreas verdes e espaços de integração, inviabilizando a caminhabilidade, os encontros e as possibilidades que caracterizam o urbano na cidade.

A implantação desses espaços, representada pelos altos muros, afeta negativamente a qualidade e a paisagem urbana e tende a transformar o espaço público em vias de circulação, desvirtuando sua importância. A configuração espacial, a dinâmica urbana, a segregação e as mudanças no cotidiano das pessoas são resultado dessa nova forma de viver, isolados socialmente, os indivíduos tendem ao individualismo e intolerância em relação à diversidade.

Os ERF são uma realidade, vistos por grande parcela da sociedade como a solução dos problemas urbanos. O medo da violência é o principal motivo da sociedade para optar por esse modelo urbanístico, no entanto a almejada segurança é incapaz de ser atingida com tamanha disparidade social, segregação e desigualdade. A problemática da violência é uma questão social e requer ação conjunta de todos os agentes sociais.

Os produtores imobiliários, o Estado e a sociedade têm papel significativo no desenvolvimento econômico da cidade, porém falta que assumam, cada um, sua responsabilidade social. Neste sentido, cabe à gestão municipal regulamentar e fiscalizar o uso e a ocupação do solo, através da aplicação de marco regulatório e de leis municipais que visem garantir a função social da cidade, o direito à cidade e o acesso à terra urbanizada (dotada de infraestrutura), a todas as pessoas, assim como garantir uma melhor distribuição de recursos públicos e participação democrática da sociedade na gestão municipal. O Estatuto da cidade traz instrumentos que permitem ao município promover tais ações.

Entretanto os ERF integram as cidades brasileiras e precisam ser regulamentados para que seus efeitos sejam minimizados. Neste sentido, enfatiza-se a importância de ser desenvolvidas novas abordagens de pesquisa, visto que Feira de Santana é um município com características singulares e ao mesmo tempo complexas. Seus problemas se agravam à medida que se

expande a área urbana, o que requer constante produção de informações georreferenciadas a fim de subsidiar as ações governamentais.

REFERÊNCIAS

ARANTES, Pedro. A cidade-mercadoria e os limites da reforma urbana brasileira. **Revista Ihu OnLine**. São Leopoldo, jun. 2017. Disponível em: <http://www.ihu.unisinos.br/159-noticias/entrevistas/568817-a-cidade-mercadoria-e-os-limites-da-reforma-urbana-brasileira-entrevista-especial-com-pedro-arantes>. Acesso em: 10 ago. 2019.

BASSO, M. H. et al. A influência de condomínios horizontais fechados no planejamento municipal e dinâmica urbana. In: ENCONTRO CIENTÍFICO CULTURAL INTERINSTITUCIONAL, 15., 2017, Paraná. **Anais...**: Paraná: FAG, 2017.

BASSUL, J. R. Reforma urbana e Estatuto da Cidade. **EURE**, Santiago, v.28, n.84, p. 133-144, set. 2002.

BATTAUS, D.; OLIVEIRA, E. O direito à cidade: urbanização excludente e a política urbana brasileira. **Lua Nova**, São Paulo, n. 97, p. 81-106, 2016.

BONDUKE, Nabil. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, n. 1, p.70-104, 2008.

BLOK, Anton. O Narcisismo das pequenas diferenças. **Interseções**, Rio de Janeiro, v. 18, n. 2, p. 273-306, dez. 2016.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm. Acesso em: 15 ago 2019.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa Do Brasil**. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm Acesso em: 15 jul. 2019.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em 15 jan 2019.

BRASIL. Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012. Institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana; revoga dispositivos dos Decretos-Leis nºs 3.326, de 3 de junho de 1941, e 5.405, de 13 de abril de 1943, da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, e das Leis nºs 5.917, de 10 de setembro de 1973, e 6.261, de 14 de novembro de 1975; e dá outras providências. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12587.htm. Acesso em: 15 jan 2019.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Ed. 34 / Edusp, 2000.

CARDOSO, Adalto Lúcio (Org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.

_____. **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015

_____. **Justiça espacial e o direito a cidade**. São Paulo: Contexto, 2017.

COLOSSO, Paolo. A crítica de Henri Lefebvre ao urbanismo moderno. In: SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, 14., 2015. **Anais...** Cidade, Arquitetura e Urbanismo, 2015.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1989.

COSTA, H. S. M. Natureza, mercado e cultura: caminhos da expansão metropolitana de Belo Horizonte In: MENDONÇA, J. G.; GODINHO, M. H. L. (Org.) **População, espaço e gestão na metrópole**. Belo Horizonte: PUC Minas, 2003, p. 159- 179.

DEMO, Pedro. **Metodologia científica em Ciências Sociais**. 3ed rev. e ampl. São Paulo: Atlas, 1995.

DUNKER, C. I. L. **Mal-estar, sofrimento e sintoma: uma psicopatologia do Brasil entre muros**. São Paulo: Boitempo, 2015.

FEIRA DE SANTANA. Lei Complementar nº 075 de 20 junho de 2013. Fixa os limites interdistritais, amplia o perímetro urbano e delimita 06 novos bairros do distrito sede do município de Feira de Santana. Gabinete do Prefeito Municipal.

_____. Lei Complementar nº 018 de 18 de janeiro de 2004. Define o perímetro urbano, delimita os bairros da cidade de Feira de Santana. Gabinete do Prefeito Municipal.

_____. Lei nº 1615 de 11 de novembro de 1992. Dispõe sobre o Ordenamento Uso e Ocupação do Solo de Feira de Santana. Gabinete do Prefeito Municipal.

_____. PMFS - PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA. Plano de Desenvolvimento Local Integrado de Feira de Santana. Feira de Santana: Governo do Estado da Bahia/ COPLAN S/A, v. 1 e 2, 1968.

FERNANDES, Edésio. Do Código Civil ao Estatuto da Cidade: algumas notas sobre a trajetória do Direito Urbanístico no Brasil In: VALENÇA, Márcio Moraes (Org.) **Cidade Ilegal**. Rio de Janeiro: Mauad X, 2008, p. 43-62.

FREITAS, Eleusina Lavôr Holanda de. **Loteamentos Fechados**. 2008. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2008.

FREITAS, Nacelice Barbosa. **Urbanização em Feira de Santana**: influência da industrialização 1970-1996. 1998. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo Federal da Bahia, Salvador, 1998.

_____. **O Descoroamento da Princesa do Sertão**: de “chão” à território, o “vazio” no processo da valorização do espaço. 2013. 406 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Núcleo de Pós-graduação em Geografia, Universidade Federal de Sergipe, São Cristovão, 2013.

FÓRUM SOCIAL MUNDIAL. Carta Mundial pelo Direito à Cidade. Porto Alegre, Fórum Nacional pela Reforma Urbana, 2001.

GARCIAS, Carlos Mello e Bernardi, Jorge Luiz. As funções sociais da cidade. **Revista Unibrasil**. v. 4, 2008 . Disponível em: <http://revistaeletronicardfd.unibrasil.com.br/index.php/rdfd/article/viewFile/48/47>. Acesso: 15 jul 2019.

GEHL, Jan. Cidade para Pessoas. São Paulo: Perspectiva, 2013

GOMES, Paulo César da Costa. **A condição urbana**: ensaios de geopolítica da cidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

HARVEY, David. Alternativas ao neoliberalismo e o direito à cidade. **Novos Cadernos NAEA**, v. 12, n. 2, dez. 2009.

_____. **O neoliberalismo**: história e implicações. Edições Loyola, 2005.

IBGE. População de Feira de Santana. Disponível em: <[http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow .htm?1](http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1)>. Acesso em: 18 de agosto. 2018

JACOBS, Jane. **Cidade de Muros**: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora Edusp, 2000.

_____. **Morte e vida de grandes cidades**. 3 ed. – São Paulo : Editora WMF / Martins Fontes, 1961.

JACOBI, Pedro. A cidade e os cidadãos. **Lua Nova**, v. 2, n. 4, 1986.

LAGO, Paulo Cesar. **Participação popular e reforma urbana**: Da Constituinte ao Estatuto da Cidade. São Paulo, 2010.

LEFEBVRE, Henry. **A produção do Espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. [S.l.: s.n.], 2006.

_____. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 2002.

_____. **A vida cotidiana no mundo moderno.** São Paulo: Ática, 1991.

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

_____. **Lógica formal, lógica dialética.** Tradução Carlos Nelson Coutinho, Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1995.

LEONELLI, G. C. V. **A construção da lei federal de parcelamento do solo urbano 6.766:** debates e propostas do início do século XX a 1979. 2010. Tese (Doutorado) – Escola de Engenharia de São Carlos, USP, São Carlos, 2010.

KRIEGER, M. G. M.; LEBLANC E. M. A consolidação do termo direito à cidade na cidade de São Paulo a partir das Jornadas de Junho: uma articulação Hegemônica? **Revista de Administração Pública Rio de Janeiro**, nov. - dez. 2018.

MAIA, Doralice Sátyro. A periferização e a fragmentação da cidade: loteamentos fechados, conjuntos habitacionais populares e loteamentos irregulares na cidade de Campina Grande-PB, Brasil. **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona**, Barcelona, 2010. v.14, n.331(80), 1 de agosto de 2010.

MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único:** desmanchando consensos. Petrópolis, RJ, Vozes, 2000.

_____. Erradicar o analfabetismo político. [S.l.: s.n.], 2006. Disponível em: http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_analfabetismourbano.pdf. Acesso em: 15/07/2019.

_____. ERMINIA, Maricato. MetrÓpole, legislação e desigualdade. *Estud. av.*, São Paulo, v. 17, n. 48, p. 151-166, Aug. 2003 . Available from <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142003000200013&lng=en&nrm=iso>. access on 12 de abril. 2019. <http://dx.doi.org/10.1590/S0103-40142003000200013>.

_____. Política nacional de desenvolvimento urbano. Ministério das Cidades. **Caderno Midades**. v.1, novembro de 2004.

_____. Globalização e Política Urbana na Periferia do Capitalismo. **Revista VeraCidade**. ano IV, n. 4, mar. 2009.

_____. A construção histórica do projeto da reforma urbana. In: BURNETT, Frederico Lago. **Da tragédia urbana à farsa do urbanismo reformista:** a fetichização dos planos diretores participativos. São Paulo: Annablume, 2011.

_____. **Para Entender a Crise Urbana.** São Paulo: Expressão Popular, 2015.

NAMUR, Marly. A questão da localização no processo de produção pública habitacional da CDHU1 no espaço urbano. **Ambiente Construído**, Porto

Alegre, v. 4, n. 1, p. 55-66, jan./mar. 2004.

SAULE JR., N (Org.). **A perspectiva do direito à cidade e da reforma urbana na revisão da lei do parcelamento do solo**. São Paulo: Instituto Pólis, 2008.

OLIVEIRA, Floriano José Godinho de. Estado e Planejamento Urbano: tendências conservadoras entre o planejamento estratégico e a reforma urbana. In: ENCUESTRO DE GEÓGRAFOS DE AMÉRICA LATINA, 14., 2009, Montevideo. **Anais...**: Montevideo: EGAL, 2009, p. 1-17.

OLIVEIRA, Francisco de. **Crítica à razão dualista**. O ornitorrinco. São Paulo: Boitempo, 2008.

OLIVEIRA, Gustavo Henrique Justino de. O programa minha casa, minha vida (2009 – 2014) e a participação democrática dos movimentos e organizações sociais: impacto na inclusão social por meio da efetivação do direito à moradia. In: **Direito, instituições e políticas públicas: o papel do jusidealista na formação do Estado**[S.l: s.n.], p. 918 ; 23 cm, 2017.

PEREIRA, Sílvia Regina. Direito à Cidade? In: ENCUESTRO DE GEÓGRAFOS DE AMÉRICA LATINA, 14., 2009, Montevideo. **Anais...**: Montevideo: EGAL, 2009.

QUINTO JR, Luiz de Pinedo. Nova legislação urbana e os velhos fantasmas. Estudos Avançados. São Paulo, v. 17, n. 47, p. 187-196, Abril de 2003.

RIBEIRO. Luiz Cesar de Queiroz. Metrôpoles e a questão social brasileira. Observatório das metrôpoles. São Paulo: Ed. Revan, 2007.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade?** São Paulo: Brasiliense, 1989.

_____. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. 1.ed –São Paulo: Boitempo, 2015.

_____. **A cidade e a lei**. Legislação, política na cidade de São Paulo. São Paulo, Studio Nobel / FAPESP, 1997.

_____. O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. **Cadernos Metrôpole** [online], vol. 16, n. 33. p. 127-154, 2015. Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=402839574007>. Acesso em: 12 jul. 2018.

RODRIGUES, Arlete Moyses. A cidade como direito. **Revista eletrônica de geografia y Ciência Sociales. Universidade de Barcelona**. V XXI. 2007.

ROSA, Sara Vieira; PEQUENO, Luis Renato Bezerra. **Inserção urbana e segregação espacial: análise do programa minha casa minha vida em Fortaleza**. Belo horizonte, 2015.

SANTO, Sandra Medeiros. **A expansão urbana, o Estado e as águas em Feira de Santana-Bahia (1940-2010)**. 2012. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2012.

_____. Planejamento Urbano de Feira de Santana (BA): Comparação entre os Planos Diretores de 1968 e 2000. **Revista Geográfica de América Central** Número Especial EGAL, 2011. Costa Rica.

SANTOS, B. S.; SANTOS, R. L.; SANTO, S. M.. Análise espacial aplicada à expansão de condomínios fechados na cidade de Feira de Santana (BA). In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE CIÊNCIAS GEODÉSICAS E TECNOLOGIAS DA GEOINFORMAÇÃO, 4., 2012, Recife. **Anais eletrônicos...** Recife: UFPE, 2012. Disponível em: https://www.ufpe.br/cgtg/SIMGEOIV/CD/artigos/SIG/149_5.pdf. Acesso em: 14 de jun. 2015.

SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal**. 10. ed. Rio de Janeiro: Record Editora, 2003. 174p.

SERPA, Ângelo. **O espaço público na cidade contemporânea**. São Paulo, Contexto, 2007.

SILVA, Éder Roberto da. **Origens e matrizes discursivas da Reforma Urbana no Brasil**. [S.l.:s.n.]. Disponível em: https://www.academia.edu/1538913/Origens_e_matrizes_discursivas_da_Reforma_Urbana_no_Brasil. acesso em 18 dezembro 2018.

SOUZA, Marcelo Lopes. **O Desafio Metropolitano: Um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras**. São Paulo: Bertrand, 2004.

_____. **Fobópole: o Medo Generalizado e a Militarização da Questão Urbana**. 2008 - Bertrand Brasil.

SPOZITO, M. E. B.; GOÉS, E. M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo: Unesp, 2013.

TAVOLARI, Bianca. Direito à cidade: Uma trajetória conceitual. **Novos Estudos**, v. 35, n. 1, São Paulo, mar. 2016.

TONUCCI, João. **Henri Lefebvre e a atualidade urgente do Direito à Cidade**. 2013. em: <https://olhorua.wordpress.com/author/jontonucci/>. Acesso em: 5 de mar. 2019.

UNITED NATIONS, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2018). **World Urbanization Prospects: The 2018 Revision, Online Edition**.

UZZO, Karina, JÚNIOR, Nelson Saule. **A trajetória da reforma urbana no**

Brasil. [S.l., s.n.], 2012. Disponível em:
<http://www.redbcm.com.br/arquivos/Bibliografia/a%20trajectoria%20n%20saule%20k%20uzzo.pdf>. Acesso em: 15 jul. 2019.

VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA. R. L.; PINTAUDI, S. M. **A Cidade Contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013.

VAINER, Carlos. (2011), "Cidade de Exceção: Reflexões a Partir do Rio de Janeiro". Anais do XIV Encontro Nacional da Associação Nacional de Planejamento Urbano (ANPUR 2011), vol. 14.

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. Dilemas do plano diretor. In: Fundação Prefeito faria Lima - CEPAM. O município no século XXI : cenários e perspectivas[S.l: s.n.], São Paulo, 1999.

APÊNDICE A – GUIA PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Guia

para implantação de espaços residenciais fechados em
Feira de Santana

Albetania Alvim de Figueredo



PRODUTO FINAL GERADO A PARTIR DO RELATÓRIO TÉCNICO APRESENTADO
AO PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO TERRITORIAL
DA UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE SANTANA

ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS EM FEIRA DE SANTANA (1987-2018): UMA ANÁLISE DO DIREITO À CIDADE

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE SANTANA
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS HUMANAS E FILOSOFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO TERRITORIAL
MESTRADO PROFISSIONAL – PLANERR

Autora: Albetania Alvim de Figueredo
Orientadora: Prof^a. Dr^a. Elane Fiúza Borges

2019

Motivação

O QUE SIGNIFICA MORAR BEM? Para muitas pessoas, morar bem significa morar próximo ao trabalho, ter no seu entorno a oferta de bens e serviços como escolas, agências bancárias, supermercados, clínicas, academia, enfim, ofertas de comércio, lazer e transporte.

Nessa perspectiva, a possibilidade de resolver as questões do dia-a-dia a pé, percorrendo distâncias entre 800 a 1000m promove bem-estar e qualidade de vida. Ruas com calçadas largas e arborizadas e pouco tráfego de veículos, onde ciclistas, atletas, idosos e crianças podem caminhar e interagir uns com os outros, promovem a sensação de paz e segurança. Ter essa possibilidade é usufruir das benesses da urbanização.

Segurança, lazer, trabalho moradia e mobilidade, são algumas das funções sociais da cidade.

Direito à cidade, quem tem?

Mas, por que então a produção de moradia nas cidades da periferia do capitalismo, em especial as brasileiras, tem sido estruturada a partir de espaços fechados com excessivo aparato de segurança e vigilância, distante da oferta de bens e serviços e pensada a partir do transporte individual?

Os espaços residenciais fechados implantados isoladamente sem conexão com seu entorno mitigam todas as possibilidades do espaço público, que é de todos e que é a essência da cidade. A cidade é lugar de encontro e de trocas sociais. É o espaço público que dá vida a cidade.

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei (BRASIL, 2001).

Objetivos

- ⇒ Tem como princípio apresentar uma proposta diferente daquelas que têm sido usadas para os Espaços Residenciais Fechados (ERF), a fim de minimizar os impactos sociais e urbanísticos provocados pelos mesmos e garantir que se cumpra a função social da propriedade e do direito à cidade, com base no Estatuto da Cidade;
- ⇒ Estimular e orientar o desenvolvimento urbano no Município, com adensamento populacional equilibrado, proporcional à capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários, assegurando condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;
- ⇒ Estabelecer diretrizes para a implantação dos ERF, de forma que os mesmos estejam integrados ao loteamento onde se encontram;
- ⇒ Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo;
- ⇒ Orientar o processo de urbanização do município de acordo com as novas demandas do mercado imobiliário, surgidas com a promulgação da Lei Federal nº. 13.465/2017 e a lei 10.257/2001.

Introdução

Os ERF oferecem aos seus habitantes áreas verdes e de lazer, comércio, serviços, vigilância e conforto, promovendo a sensação de segurança, de paz e de isolamento com relação aos males da cidade.

Por outro lado, eles negam os princípios de uma vida urbana democrática. A autossegregação é uma forma de fugir dos problemas que assolam as cidades brasileiras, passando a impressão de segurança e se apresentando como solução para a questão da violência urbana.

A proliferação dos ERF transforma o cotidiano e as relações sociais, interfere no uso dos espaços na cidade, esvaziam os espaços públicos, inviabilizando a vida pública (SOUZA, 2008).

Diante do agravamento dos problemas urbanos, esse guia propõe algumas sugestões para a implantação de moradia, em especial os ERF, que costumam isolar-se em si mesmos para garantir segurança, status, e homogeneização. Mas, à medida que estes se proliferam cercados e murados, agravam os problemas urbanos e prejudicam a coletividade.

A proposta é pensar a cidade a partir do enfrentamento dos problemas urbanos, através do planejamento alternativo e participativo que prioriza o indivíduo no processo de pensar e construir o urbano.

Assim, a partir de um modelo hipotético, pretende-se mostrar que é possível adotar o modelo de ERF e ao mesmo tempo diminuir os impactos urbanos e sociais promovidos pelo mesmo.

Pela ausência de normas urbanísticas pra a implantação de ERF em Feira de Santana, os mesmos vêm sendo aprovados com base no art. 8º da lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Tal prática dá-se de forma equivocada, pois a referida lei regulamenta apenas o direito de propriedade compartilhada de um bem móvel ou imóvel e não o parcelamento do solo. Já a implantação desses espaços envolve o parcelamento do solo e não simplesmente o direito de propriedade. Assim, o que tem se proliferado nas cidades brasileiras são na verdade loteamentos fechados feitos à revelia da lei 6766/79, a qual rege as formas de ocupação do solo, que são o loteamento e desmembramento.

Glossário

ERF: São Espaços Residenciais Fechados para moradia constituídos de casas unifamiliares. Caracterizam-se pela presença de muros, acesso controlado e segurança privada. Têm a finalidade maior de isolar grupos socialmente iguais que valorizam os espaços privados e negligenciam a relação do lote com a rua.

CONDOMÍNIO: é a copropriedade de um bem de raiz, de uma edificação ou de um conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades autônomas, destinadas a fins residenciais ou não, cabendo para cada unidade, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e das coisas comuns.

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO: É a modalidade de loteamento cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO: é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento ou desmembramento.

FRAÇÃO IDEAL: é a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e de terreno, correspondente à unidade autônoma de cada condômino.

Lei 4.591/64 . Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades.

O guia oferece alguns parâmetros urbanos para orientar o parcelamento do solo com ênfase na implantação desses ERF na área urbana de Feira de Santana, com o objetivo de minimizar os impactos sociais e urbanísticos e garantir o direito à cidade, conforme estabelecido no Estatuto da Cidade, ao mesmo tempo que atende os anseios da sociedade.

Instrumentos de gestão do uso e ocupação do solo

O Plano Diretor é o instrumento básico da política urbana dos municípios, cuja função é promover o adequado ordenamento territorial, bem como o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes de acordo com o planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo (BRASIL, 2001).

O controle do uso e a ocupação do solo urbano são de natureza complexa, pois envolvem vários interesses, tais como econômico, social e ambiental. Aos atores sociais cabe o compromisso e a responsabilidade com a coletividade. Assim, toda decisão de intervenção no espaço urbano coletivo deve atender aos interesses da maioria da população.

O ato de planejar o espaço urbano possibilita atender os anseios e necessidades da população. Assim, deve-se priorizar os elementos que preservem a saúde física e mental dos indivíduos e que promovam bem-estar, ou seja, pensar o espaço para as pessoas.

A seguir são apresentadas algumas diretrizes gerais que podem ser aplicadas ao parcelamento do solo para que a intervenção urbana possa harmonizar-se com o ambiente natural e gerar o mínimo de impacto negativo:

- ➔ Priorizar a caminhabilidade e o uso de transporte não motorizado;
- ➔ Priorizar a arborização e permeabilidade ao solo;
- ➔ Considerar as correntes naturais de ar (conforto ambiental);
- ➔ Aplicar o mix de uso do solo com oferta de bens e serviços próximos de residências;
- ➔ Fazer uso dos recursos naturais, atentando para a qualidade do ar, corpos d'água, vegetação, geomorfologia do terreno, entre outros.

Planta baixa do modelo com áreas de usos especificados destacando o mix de uso. (Mapa de uso)



Essas medidas podem gerar um equilíbrio biofísico, social e econômico para o ser humano, a fauna e a flora deste conjunto ambiental, compatibilizando o principal objetivo do parcelamento do solo, que é o de residir no espaço urbano com melhor qualidade de vida.

O modelo hipotético foi pensado para uma poligonal cuja área é de 430.000m², localizada no bairro Vale do Jacuípe. A proposta baseia-se em um modelo de intervenção urbana que atenda aos interesses do mercado, assim como leve em consideração a diminuição dos impactos sociais e urbanísticos provenientes da implantação dos ERF na cidade.

Considerações

- ➔ As distâncias adequadas para a caminhada que atenda as necessidades do dia a dia de moradores de uma localidade é de 800 a 1000m.
- ➔ A implantação dos ERF deve ser feita de forma que a quantidade de unidades habitacionais não interfira na dinâmica, na mobilidade e na segurança local.
- ➔ Deve haver aproveitamento da margem do rio para promover lazer e entretenimento para cidade, respeitando a área de proteção permanente.
- ➔ Deve-se promover o mix de uso para disponibilizar bens, serviços e lazer para os moradores da localidade.

Com base nas diretrizes, consideramos que o tamanho de quadra ideal é de 200m por 200m, ou seja, 40000m² de área. Ao reservar o miolo da quadra para a implantação do ERF, é possível implantar ERF com 80 a 90 unidades imobiliárias e, ao redor, lotes voltados para a rua, possibilidade que elimina as grandes extensões de muros.

Algumas funções sociais da cidade

É cada vez mais urgente a necessidade de gerenciamento das cidades com foco na qualidade de vida das pessoas. A legislação federal (Estatuto da Cidade) oferece uma série de instrumentos urbanísticos que visam garantir a função social da cidade e o direito à cidade a todo cidadão.

A função social da cidade objetiva possibilitar a todo cidadão o direito de ter uma vida individual e coletiva digna e prazerosa. A compreensão de que a cidade é um bem comum, que é produto dos esforços de todos, reforça a importância de se buscar o equilíbrio entre desenvolvimento econômico e social para que o direito à cidade possa ser de fato efetivado e seja um direito de todos.

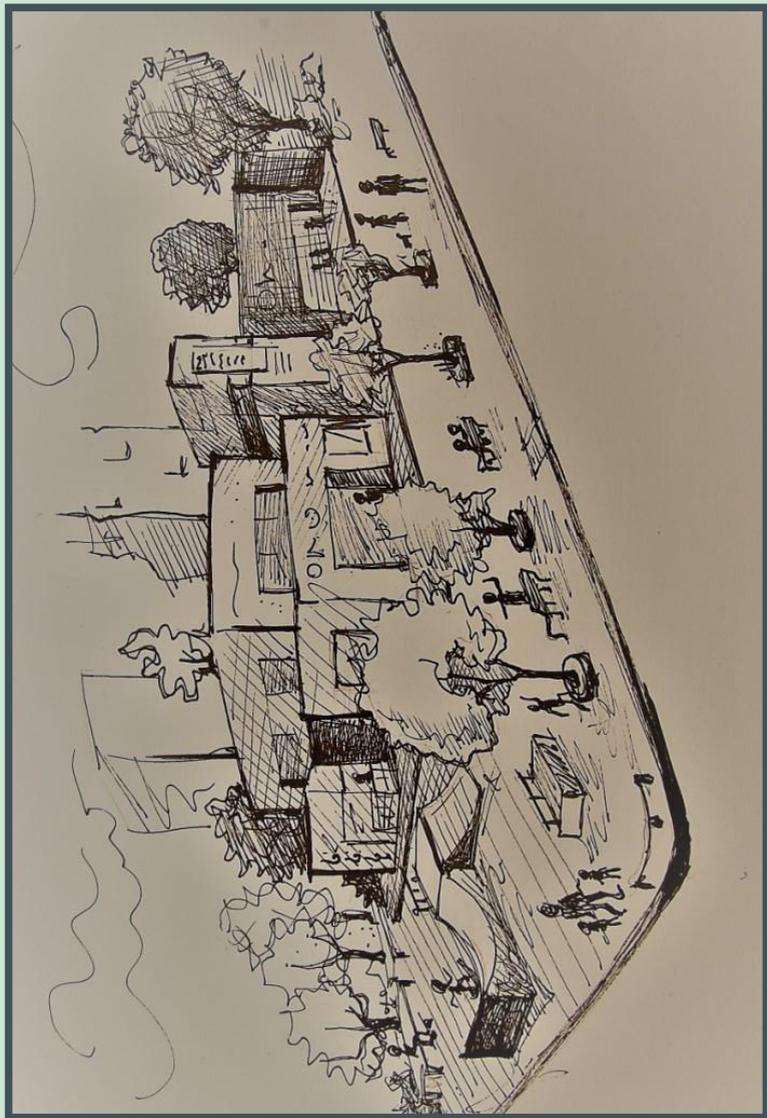
A cidade é palco de efetivação de direitos; direito à moradia, ao lazer, ao trabalho, à mobilidade, ao saneamento, à saúde e à educação. As prerrogativas da função social visam garantir esses direitos e o valor de uso da cidade, ter a cidade como possibilidade de realização dos prazeres da vida. As funções urbanísticas (mobilidade, lazer, habitação e trabalho) devem ser priorizadas na implantação de um novo bairro ou loteamento.

A mobilidade urbana pode ser entendida como as diversas possibilidades de deslocamento na cidade. A cidade acessível oferece essa mobilidade às pessoas. Pensar a integração de diversos sistemas modais (corredores de ônibus, ciclovias, calçadas acessíveis e seguras) contempla a mobilidade urbana (GEHL, 2013; JACOB, 1961).

A política de mobilidade urbana do município deve priorizar o atendimento das necessidades de deslocamento da população para que a mesma tenha acesso ao lazer, trabalho, cultura, saúde e educação.

Em algumas cidades, como Changning (China), Baltimore (EUA) e Sidney (Austrália), o transporte público é 100% subsidiado. No Brasil, algumas cidades tem a tarifa zero para pessoas idosas, portadores de necessidades especiais e estudantes baixa renda.

Quanto maior o investimento em transporte público, melhor é o retorno para a população. Poder circular pela cidade sem gastar nada aumenta o acesso ao lazer, à cultura e ao trabalho. Além disso, por diminuir o uso do transporte individual, provoca a redução também dos congestionamentos e, portanto, melhora a qualidade de vida da população, sendo também um caminho para a efetivação do direito à cidade. Porém, para alcançar essas conquistas é preciso participação e consciência cidadã.



“quadras curtas são valiosas por propiciar uma rede de usos combinados e complexos entre os usuários do bairro”

(JACOB, p. 130, 1961).

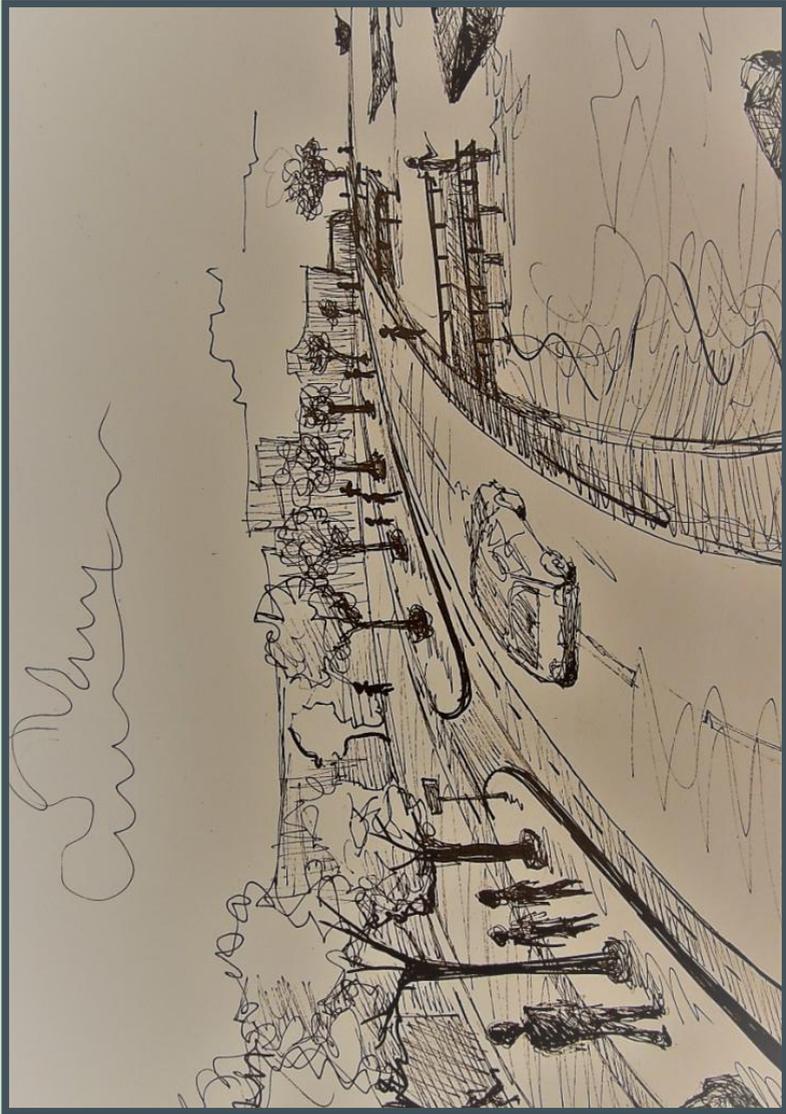


Estar em contato com a natureza, brincar, relaxar, deitar na grama, fazer um piquenique, são atividades muito desejadas pela população urbana. Os parques, hortos florestais, praças, jardins botânicos, são espaços urbanos que proporcionam esse prazer. Dai a importância de pensar a cidade, o bairro e a habitação conectados com esses espaços de lazer.

Feira de Santana possui grande manancial hídrico que pode ser aproveitado pra incrementar os parques urbanos.

Sugestão

Toda intervenção urbana próxima aos mananciais hídricos deve reservar a área do entorno do rio, lagoa ou riacho para urbanização com foco no lazer e entretenimento acessível a todos. (Considerar o código de meio ambiente do município).



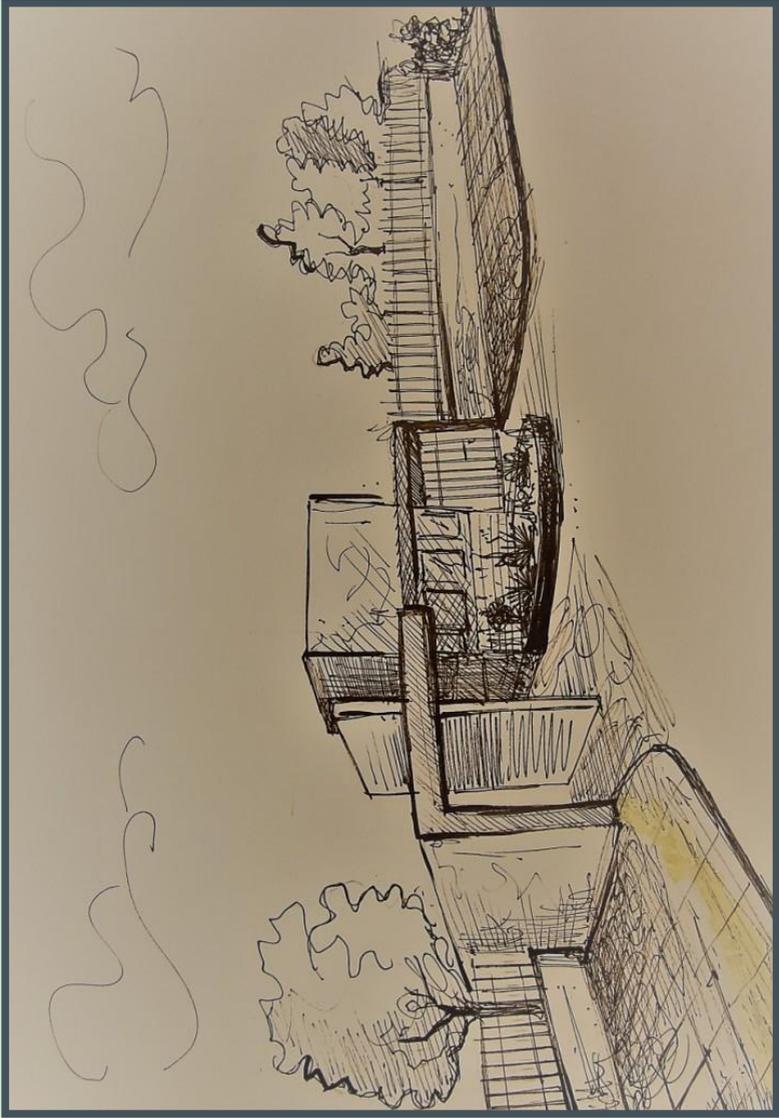
Sugestões: parâmetros urbanos

- ⇒ Os ERF só poderão ser implantados em terrenos que sejam fruto do parcelamento do solo cuja área deverá ser inferior a 22.500m²;
- ⇒ Os projetos e a execução de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos dependerão sempre de prévia autorização dos órgãos municipais competentes, obedecidas as normas de Lei (federal, estadual e municipal);
- ⇒ Às edificações serão aplicadas as exigências de recuo de frente, fundo e lateral correspondentes à zona em que se encontra o terreno, dispensando os recuos entre unidades e entre as unidade e a via interna, desde que obedecidas as exigências do código de obras quanto as dimensões, ventilação e iluminação;
- ⇒ Devem ser reservados no mínimo 15% de área permeável;

- ⇒ Os ERF devem ser implantados em terrenos que tenham acesso para vias oficiais de circulação com largura igual ou superior a 10 metros e calçadas acessíveis de 2,5 metros.
- ⇒ Quando a via tiver dimensão inferior, recomenda-se que as vagas de visitante sejam iguais ou superiores a 30% do número de unidades;
- ⇒ A testada do terreno do ERF não poderá ter dimensão superior a 75 metros;
- ⇒ O terreno para implantação de ERF deve ser inserido no meio de quadras não devendo fazer limite com as vias;
- ⇒ No máximo 30% da dimensão da fachada poderá ser constituída de muros, o restante deverá possuir fechamento permeável (gradil);
- ⇒ Os Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos adequar-se-ão ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinada pelo município, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

Não poderão prejudicar o acesso público até as margens de rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, em conformidade com art. 98 do Código Civil Brasileiro, devendo ser reservadas nessas confrontações, faixas para preservação ambiental.

(Considerar código de meio ambiente)



Sugestão: o projeto de ERF deverá apresentar:

- ➔ Arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns não ocupadas por edificações;
- ➔ Drenagem de águas pluviais;
- ➔ Sistema de coleta, tratamento e disposição de águas servidas e esgoto;
- ➔ Instalação de casa de lixo no interior do lote junto à via pública;
- ➔ Por se tratar de um lote fruto de um loteamento, todas as áreas de uso comum no interior desse lote são exclusivas dos moradores, assim como a sua manutenção.

Referências:

BUSAR, Miguel Antonio. Cartilha da Cidade.Prceu - USP. Santander Universidade. Acesso em 20/05/2019
<https://www.pracas.com.br/blog-3opcoes-mais-simples-de-lazer-na-cidade>.

GEHL, Jan. Cidade para Pessoas. São Paulo: Perspectiva, 2013

JACOBS, Jane. Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo: Editora Edusp, 2000.

-----Morte e Vida de Grandes Cidades. 3 ed. São Paulo: Editora WMF/MartinsFontes, 1961.

PREFEITURA MUNICIPAL DE LUCÉLIA Avenida Brasil, 1101 – Centro – CEP 17780-000 - Lucélia – Estado de São Paulo Telefone (18)3551-9200 – pmluce@terra.com.br – C.N.P.J.- 44.919.918/0001-04 1 = LEI MUNICIPAL Nº. 4.712, DE 18 DE JUNHO DE 2018 = Dispõe sobre a Implantação de Condomínios Horizontais de Lotes Urbanos no Município de Lucélia. O Prefeito Municipal: Faço saber que a Câmara Municipal de LUCÉLIA, Estado de São Paulo, “Decreta” em Sessão Ordinária do dia 18.06.2018, e Eu Sanciono e Promulgo a seguinte Lei.

SANTA CATARINA, Ministério Público, Centro de apoio operacional do meio ambiente.Guia do parcelamento do solo urbano: perguntas e respostas: consultas e modelosCoordenado por Luís Eduardo Couto de Oliveira Solto. Floriano MPSC, 2010.



UEFS

**UNIVERSIDADE ESTADUAL
DE FEIRA DE SANTANA**