

## INTRODUÇÃO

A produção de condomínios e loteamentos fechados formados por casas unifamiliares nos espaços urbanos das cidades brasileiras aumentou muito nos últimos anos. Localizados inicialmente nas metrópoles da Região Sudeste (em especial no estado de São Paulo ainda na década de 1970), entre as décadas de 1980-90 se espalham por cidades de outras regiões.

Sua expansão não se restringiu as áreas das grandes cidades, chegando também, as cidades médias e imprimindo repercussões variadas em seus espaços urbanos. A produção e consumo deste tipo de empreendimento envolvem as ações de agentes imobiliários, políticos e sociais, que na busca por atingir seus objetivos e satisfazer suas necessidades, provocam transformações na estrutura urbana das cidades.

O aprofundamento do processo de auto-segregação residencial se faz com base na apropriação desigual e seletiva dos espaços urbanos, produzindo diferenças e equivalências sócio-espaciais entre as diversas áreas da cidade.

A expansão do processo (e de suas formas) reafirma questões ligadas à qualidade dos serviços e da infraestrutura urbana, privatização de espaços públicos, ocupação de áreas com relevância socioambiental, fragmentação da sua estrutura sócio-espacial, entre outros.

De fato, a presença de condomínios e loteamentos fechados torna a estrutura das cidades mais complexas, e sua produção, muitas vezes, se faz a revelia das normas de ordenamento e regulação do solo urbano. A multiplicidade de entendimentos e a falta de regulamentação específica (tanto em nível federal como municipal) causam confusão e facilitam a transgressão das leis por parte dos agentes imobiliários no que tange a produção destes empreendimentos.

Na verdade, a expansão dos condomínios e loteamentos fechados pelos espaços urbanos das cidades, só se torna possível, pela estreita “parceria” entre aqueles que os produzem e o Estado. As intervenções feitas pelo poder público, sejam elas ligadas ao financiamento imobiliário, melhoria da infraestrutura urbana ou regulação das normas de uso e ocupação do solo, tendem a facilitar as ações dos agentes imobiliários, possibilitando a geração de sobrelucros e permitindo que este tipo de empreendimento se espalhe com facilidade.

As estratégias desenvolvidas para a comercialização dos empreendimentos possuem elementos comuns em qualquer cidade que estes se localizem. Desta forma, são ofertados não

apenas a moradia, mas também, a segurança, a tranquilidade, o lazer, a natureza, o conforto ou de forma resumida, uma “qualidade de vida” que não se encontra no restante da cidade.

Este tipo de ambiente encontra ressonância cada vez maior nas escolhas por moradia de determinadas parcelas da população, e há algum tempo, deixou de ser exclusividade dos grupos de alta renda e passou a ser direcionado e ocupado por grupos de rendas médias.

Todavia, esta dinâmica não se apresenta da mesma forma em todos os lugares. Apesar de sua produção/expansão possuir elementos comuns, as especificidades locais impõem ritmos e intensidades diversas ao processo, garantindo-lhe originalidade.

A conclusão que se estabelece inicialmente é a de que os estudos sobre segregação e auto-segregação residencial nas cidades médias, possuem elementos comuns aos processos das grandes metrópoles, todavia, não se confundem com eles. Tão pouco, os conceitos utilizados para retratar realidades diferentes podem ser transpostos para analisar as cidades brasileiras sem causar distorções.

Mudanças no plano político, econômico e social em nível nacional, permitiram que cidades médias como Feira de Santana se integrassem ao circuito da inovação imobiliária no que tange à produção da moradia voltada para os grupos com rendas médias e altas.

Produtos e formas urbanas preexistentes nas grandes metrópoles desde a década de 1970-80 também passaram a ser comercializadas nesta cidade algumas décadas depois. De certo que em Feira de Santana as relações condominiais já eram conhecidas desde a década de 1980 com a implantação de empreendimentos na forma de edifícios residenciais. Entretanto, só foi a partir da década de 1990 que a cidade passou a abrigar loteamentos/condomínios residenciais fechados compostos por casas unifamiliares.

De acordo com nosso levantamento, até o final de 2012, Feira de Santana possuía ao todo 109 espaços residenciais fechados levando em conta os já construídos (e entregues) e os que estão em construção. Estes empreendimentos estão distribuídos por 24 bairros no interior do seu perímetro urbano, o que garante uma especificidade local a este processo se comparado com o que ocorre em grandes cidades brasileiras, em que os condomínios/loteamentos fechados encontram-se relativamente distantes das áreas urbanas centrais.

Este fato está ligado as particularidades adquiridas pelo processo em cidades médias, onde as distâncias não são tão grandes como nas metrópoles e o caráter da escolha por residir neste tipo de ambiente, geralmente, não tem como ponto fundamental o isolamento do “tipo ideal”, discutidos nos trabalhos que envolvem o processo de auto-segregação nestas áreas.

Deste modo, esta pesquisa nasceu de algumas indagações que nos fizemos ao experimentar o cotidiano da cidade de Feira de Santana e, observar uma expansão rápida e em grande escala de condomínios e loteamentos fechados pelo seu perímetro urbano. Estes questionamentos podem ser assim resumidos: a) quantos condomínios/loteamentos de casas existem na cidade? b) onde eles estão localizados? c) “quem” os construiu e em que ano? d) por que estes empreendimentos vêm se espalhando tão rapidamente pela cidade?

Inicialmente, pensamos que estas perguntas seriam simples de serem respondidas, pois, imaginávamos que os órgãos da Prefeitura Municipal responsáveis pela sua regulação e fiscalização teriam estas informações. Todavia, respondê-las se mostrou mais complicado do que esperávamos e, em nossa busca por respostas, novos questionamentos surgiram e nos incentivaram a desenvolver este estudo.

Sendo assim, o objetivo principal desta pesquisa é o de analisar a produção do espaço urbano na cidade de Feira de Santana – Ba a partir da construção de condomínios e loteamentos fechados situados em seu perímetro urbano. Para tanto, foram levados em consideração apenas os empreendimentos formados por casas unifamiliares, devido aos impactos mais significativos que estes provocam na estrutura urbana da cidade e, ao fato de que, diferente dos condomínios de apartamentos, sua produção envolve muitos questionamentos de ordem legal.

O referencial teórico (revisão bibliográfica) escolhido buscou subsidiar as análises sobre os conceitos e processos responsáveis pela produção do espaço urbano, da segregação e auto-segregação residencial, alertando para as diferentes formas com que estes processos se desenvolvem e se apresentam em períodos e lugares distintos.

Em nosso estudo, o espaço urbano e a auto-segregação residencial foram analisados a partir de seu processo de produção. Desta forma, priorizamos compreender de que maneira as ações e estratégias desenvolvidas pelos agentes imobiliários, políticos e sociais interferem na estrutura espacial das cidades, sendo que, a perspectiva do consumo (do espaço e dos produtos imobiliários) adquiriu um caráter secundário, mas não menos importante.

A pesquisa de campo neste trabalho teve como objetivo levantar informações a respeito da produção/localização dos empreendimentos, com ênfase nas intervenções e estratégias desenvolvidas em “parceria” pelos agentes imobiliários e pelo Estado, como forma de garantir a reprodução do capital a partir da apropriação do espaço urbano da cidade.

Para tanto, nós a organizamos em quatro eixos principais:

(1) levantamento da quantidade, localização, estrutura interna (quantidade de casas e tamanho dos lotes), data da construção e empresa incorporadora/construtora responsável pelo

empreendimento. De início, este levantamento foi feito a partir dos órgãos municipais responsáveis pela regulação e fiscalização dos condomínios e loteamentos fechados (SEDUR, SEMMAM, SEPLAN). A falta de informações por parte destes órgãos fez com que tivéssemos que busca-las em instituições diversas, como as empresas responsáveis por sua produção/comercialização, com os condôminos nos empreendimentos e com a Empresa Baiana de Águas e Saneamento S.A. (EMBASA); este trabalho foi feito a partir do preenchimento de um quadro de referência, que apesar de não ter conseguido levantar todas as informações objetivadas, deu-nos uma boa ideia da realidade local;

(2) identificação das intervenções engendradas pelos agentes imobiliários e políticos (Estado) no espaço urbano da cidade, como forma de garantir a demanda e a produção destes produtos imobiliários ao longo do tempo; cabe aqui salientar, que levamos também em consideração, com base nas diferentes legislações urbanísticas (federal e municipal), as questões pertinentes à legalidade de implantação e os impactos que estes empreendimentos geram no espaço urbano da cidade;

(3) conhecimento sobre o mercado imobiliário feirense, principalmente, os aspectos referentes à compra e a venda de unidades em condomínios e/ou loteamentos fechados. Neste caso, utilizamos entrevistas semi-estruturadas direcionadas aos corretores e diretores de agências imobiliárias, bem como, as pessoas responsáveis pela comercialização destes imóveis diretamente nas incorporadoras/construtoras;

(4) apreender as causas que levam as pessoas a escolherem residir nestes ambientes e a forma de relação estabelecida entre eles e o seu entorno próximo. Aqui também foram utilizadas entrevistas semi-estruturadas voltadas tanto para quem mora nos empreendimentos como para quem reside ou utiliza os espaços ao redor. Como este não é o objetivo principal de nossa pesquisa, buscamos apenas ter uma noção superficial da intensidade das relações mantidas entre as pessoas residentes nos condomínios e as que ocupam os espaços exteriores próximos.

A partir destes eixos o trabalho se estruturou em quatro capítulos: “Capítulo 1 - Aspectos teóricos sobre a produção do espaço urbano e do processo de auto-segregação residencial”; “Capítulo 2 - Urbanização e auto-segregação residencial no Brasil”; “Capítulo 3 - A produção do espaço urbano de Feira de Santana e o processo de segregação residencial”; “Capítulo 4 - A produção de espaços residenciais auto-segregados em Feira de Santana”.

No primeiro capítulo discutimos os aspectos teóricos da produção do espaço urbano, com destaque para a atuação dos agentes sociais, políticos e imobiliários na estruturação da cidade. Além disto, analisamos diversas noções sobre os conceitos e os processos (e as formas



derivadas) de segregação e auto-segregação residencial, alertando para o fato de que a transposição destes para a análise de realidades distintas, não ocorre sem distorções.

O capítulo 2 busca trazer esta discussão para as cidades brasileiras. Para tanto, partimos de uma breve análise do processo de urbanização nacional, situando neste movimento, as origens e a expansão da auto-segregação residencial no país. Neste momento, chamamos a atenção para a necessidade de se considerar as realidades presentes nas cidades médias, reconhecendo elementos comuns na expansão deste processo pelas cidades do país, mas diferenciando da forma como ele ocorre nas metrópoles brasileiras. Logo após, levantamos alguns pontos sobre este processo em determinadas cidades da Bahia e, finalizamos com uma análise sobre os aspectos jurídicos envolvendo a produção e as definições do que seriam condomínio e loteamento fechado no país.

No que se refere ao capítulo 3, ele resgata a evolução histórico-geográfica do município de Feira de Santana, discutindo seu processo de urbanização e a produção do espaço urbano da cidade. Neste se encontra o embasamento inicial para a compreensão da estrutura urbana e da organização espacial da cidade, com destaque para a atuação do Estado e a distribuição residencial da população.

No capítulo final, analisamos diretamente a produção dos condomínios e loteamentos fechados no perímetro urbano da cidade. Articulamos os elementos econômicos, políticos e sociais necessários para a compreensão de como se formam a demanda e a oferta local para este tipo de empreendimento. Posteriormente, definimos tipologias e analisamos a distribuição espacial dos empreendimentos. Partimos então, para a identificação dos agentes produtores, avaliando suas relações (principalmente com o Estado) e as estratégias desenvolvidas para a comercialização destes produtos imobiliários. Neste contexto, analisamos a produção destes empreendimentos com base nas legislações municipais, identificando os principais impactos que eles geram na estrutura urbana e na cidade como um todo. Finalizamos o capítulo discutindo a forma específica com que o processo de auto-segregação residencial e de fragmentação sócio-espacial se desenvolve na cidade, reconhecendo equivalências e diferenças em relação a outras localidades.

A inexistência de estudos (e informações) dessa natureza para Feira de Santana, possibilita a este trabalho preencher uma lacuna referente a investigação do processo de produção destas formas de morar contemporâneas na cidade e ampliar as reflexões/discussões sobre a expansão destes empreendimentos pelas cidades médias brasileiras.

## 1. ASPECTOS TEÓRICOS SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E DO PROCESSO DE AUTO-SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL

### 1.1 A produção do espaço urbano: agentes e contradições

O espaço é um produto social<sup>1</sup>. É com esta afirmativa que queremos iniciar nossa discussão sobre a produção do espaço urbano. Ele é social, pois é produzido pela ação humana ao longo do tempo. Mas ele também é produto, já que esta mesma ação humana engendra o suporte (material e imaterial) necessário para sua realização e reprodução<sup>2</sup>.

Apesar de compreendermos que o fenômeno urbano ultrapassa a sua forma material (cidade), neste trabalho em específico, ele está circunscrito a ela. Desta forma, quando estivermos utilizando o enunciado: espaço urbano, estaremos de agora em diante tratando de: cidade.

Com esta afirmação, acreditamos assim como Carlos (2007), que a compreensão da cidade deve articular três planos indissociáveis: o econômico (a cidade produzida enquanto condição à reprodução do capital), o político (a cidade produzida a partir das normatizações do Estado) e o social (a cidade produzida como através das práticas sócio-espaciais, como elemento da reprodução da vida humana). Entretanto, para a análise da auto-segregação residencial a qual este trabalho se propõe, os aspectos econômicos e políticos se sobressaem, sem, contudo, perdermos de vista as práticas sócio-espaciais dos grupos envolvidos.

Uma rápida observação ao parágrafo anterior evidencia logo de início, que a produção do espaço urbano ao articular diferentes planos obrigatoriamente envolve agentes distintos (sociais, econômicos e políticos). Desta forma, a construção da cidade ocorre a partir das relações estabelecidas entre eles ao longo do tempo, relações que são materializadas no espaço através do trabalho e a partir da constante transformação da natureza (natural ou artificial) em um ambiente socialmente produzido.

Nas sociedades capitalistas, esta produção evidencia, com maior nitidez, as contradições e diferenças presentes nas relações sociais de produção. Historicamente, este processo ocorre baseado na apropriação desigual do espaço e se reflete nas diferentes formas com que as desigualdades sociais se espacializam.

---

<sup>1</sup> Apesar de Lefebvre não se reportar ao espaço urbano especificamente, gostaríamos de transpor (com ressalvas) o conceito de produção trabalhado pelo autor para nossas análises, pois este vai além de seu conteúdo econômico-produtivo, abrangendo também, a produção das condições gerais de vida da sociedade em seus variados aspectos.

<sup>2</sup> “Quem diz produção diz também reprodução, ao mesmo tempo, física e social: reprodução do modo de vida” (LEVBVRE, 2001, p. 39).

Desta maneira, a cidade se constitui enquanto um espaço de disputas, um conjunto de diferentes usos do solo (CORRÊA, 1993), produzindo áreas com formas e conteúdos distintos, espaço que se fragmenta e se articula a partir das práticas sócio-espaciais de agentes concretos.

Neste sentido, segundo Trindade Junior (2001, p. 154-55),

é preciso considerar a formação de redes de agentes, ou seja, a articulação ou coligação de sujeitos locais que se estruturam em torno da apropriação da terra urbana (...) Não se concebe, desta maneira, a atuação de agentes isolados na definição das formas urbanas, mas a articulação e a convergência de interesses de agentes social e hierarquicamente diferentes.

Corrêa (1993) define os seguintes agentes sociais produtores e consumidores do espaço urbano: a) Os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; b) Os proprietários fundiários; c) Os promotores imobiliários; d) O Estado; e) Os grupos sociais excluídos.

As ações destes agentes ocorrem simultaneamente no espaço. Como os interesses se mostram diversos, ao longo do tempo suas relações se articulam ou entram em conflito na busca por concretizar seus objetivos. Desenvolve-se nas cidades mecanismos que provocam diferentes formas de se apropriar e de aferir rendas no meio urbano (desde a forma básica do preço da terra em si como a renda aferida a partir da construção de unidades a serem vendidas ou mesmo de aluguéis).

Lojkine (1997) observou que o preço do solo urbano também derivava de sucessivas e diferentes apropriações que as atividades econômicas faziam deste (efeito cascata), fato que produzia mudanças durante o tempo em seus valores. Estas apropriações diferenciadas e sucessivas provocavam uma diferenciação na estrutura espacial, causando uma divisão econômica e social do espaço.

Para compreendermos melhor esta situação, abordaremos sinteticamente como cada um destes agentes se comporta enquanto agente produtor/consumidor do espaço.

Em razão de suas atividades (principalmente, as industriais), os proprietários dos meios de produção são grandes consumidores de espaço. Apesar de atualmente encontrarmos unidades menores e mais flexíveis, muitos ainda precisam de terrenos amplos e baratos, com localização que possam satisfazer suas necessidades produtivas. Produzem amplos espaços fabris e influenciam diretamente na localização das outras atividades em relação à cidade.

Os proprietários fundiários atuam com o objetivo de obter as maiores rendas possíveis a partir da valorização de suas propriedades (seja especulando ou produzindo objetos

imobiliários para a venda). Segundo Ribeiro (1997) existe uma relação direta entre a estruturação do espaço urbano e o mercado terras, já que a terra é um bem não produzido e seu preço não é regulado pela lei da oferta.

Para este autor, o preço da terra deriva, em última instância, da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitam o surgimento de sobrelucros a partir da apropriação e da transformação do uso do solo urbano.

Desta forma, a propriedade privada do solo causa dois efeitos importantes na produção do espaço urbano: de um lado ela torna mais difícil a articulação do sistema espacial, no momento em que sua apropriação ocorre de forma parcelada (fragmentada) e, de outro, dificulta a obtenção de solo urbano por parte do capital imobiliário.

Este fato faz com que alguns autores (HARVEY, 1980, RIBEIRO, 1997, BOTELHO, 2007) afirmem que a propriedade fundiária significa o monopólio sobre uma condição (não-reprodutível) necessária à produção, agindo como obstáculo e produzindo uma relação conflituosa entre capital e propriedade<sup>3</sup>.

No que tange aos promotores imobiliários<sup>4</sup>, estes podem ser entendidos de forma genérica como “um conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção e comercialização” (p. 12).

Suas ações objetivam a reprodução do capital a partir da apropriação de diferentes parcelas do espaço urbano. A partir da atuação das diferentes frações do capital imobiliário na cidade, produz-se uma estratificação do mercado e dos usos do espaço urbano.

Desta forma, estas ações se desenvolvem de forma pontual e seletiva, numa constante disputa por localizações que contribui decisivamente para a divisão social, econômica e simbólica do espaço.

O Estado também atua na produção espacial da cidade, seja através da formação de reservas fundiárias de terras públicas, seja através da implantação de serviços e equipamentos públicos de uso coletivo ou do financiamento e regulação das atividades imobiliárias.

De acordo com Lojkine (1997), o papel do Estado na urbanização capitalista é o de servir como instrumento de regulação social, agindo no controle das localizações das atividades industriais, residenciais, comerciais e dos meios de consumo coletivo.

---

<sup>3</sup> De acordo com Ribeiro (1997, p. 54), para a resolução deste conflito e submissão da propriedade ao capital (como ocorre atualmente), “será necessário, e muitas situações históricas, transformações institucionais no estatuto jurídico da propriedade, para dela retirar os elementos que a configuram numa situação de monopólio”.

<sup>4</sup> Apesar de manterem uma lógica comum, autores diferentes (TOPALOV, 1979, HARVEY, 1980, RIBEIRO, 1997, BOTELHO, 2007) apresentam distintas classificações para os agentes imobiliários urbanos.

Já Harvey (2005, p. 85) se referindo ao papel do Estado enquanto provedor de bens públicos, afirma que este desempenha “um papel importante no provimento de infraestruturas sociais e físicas; pré-requisitos necessários para a produção e troca capitalista, mas os quais nenhum capitalista individual acharia possível prover com lucro”.

Uma coisa interessante se estabelece ao fim desta frase do autor, que é o fato de que nenhum agente capitalista consegue prover sozinho toda a estrutura necessária à reprodução do seu capital. Isto deriva dos elevados custos da produção de equipamentos e infraestruturas coletivas urbanas, que, em última instância, acabam sendo providos pelo Estado e apropriados pelo capital imobiliário, ampliando assim, seus lucros a partir do que Ribeiro (1997) denomina de efeitos úteis de aglomeração<sup>5</sup>.

Complementando esta análise, Botelho (2007) afirma que o Estado possui uma influência direta no mercado imobiliário, pois é através de suas ações e regulamentações ele interfere no preço da terra e em sua valorização. Segundo o autor,

a localização de infraestrutura e de equipamentos de uso coletivo sob sua responsabilidade, as leis de zoneamento, os planos de “revitalização urbana” de certas áreas da cidade, o fornecimento de financiamento para a compra da moradia e a produção da moradia pelo poder público são alguns dos exemplos de como o Estado tem um papel ativo para a formação da renda fundiária urbana (BOTELHO, 2007, p. 78)

Este papel assumido pelo Estado tem uma profunda repercussão na produção e na forma com que o espaço urbano se estrutura. Tomando como base à produção da moradia (mas acreditando que esta análise serve para qualquer empreendimento), veremos que seu valor de troca não se circunscreve apenas a sua estrutura. Ela deriva, também, da sua localização na cidade e esta mesma localização não é um dado isolado, seu valor é produzido pelo maior ou menor grau de acessibilidade que esta oferece ao restante dos equipamentos que formam o sistema urbano geral. Ou seja, as diferenças de acessibilidade que a localização oferece em relação ao restante dos equipamentos e da infraestrutura de consumo, trabalho, lazer e educação produzem, também, distinções nos valores tanto dos empreendimentos, quanto da própria localização.

Desta forma, as escolhas feitas pelo Estado na hora de distribuir na cidade os equipamentos e a infraestrutura necessários à ocupação do espaço pelas diferentes atividades urbanas, contribuem para a produção da segregação e da fragmentação sócio-espacial, no

---

<sup>5</sup> Efeitos úteis de aglomeração são aqueles causados pela reunião, num mesmo lugar de uma série de elementos que é benéfica a todos e que isolados não causariam o mesmo efeito (RIBEIRO, 1997).

momento em que ele age de forma seletiva e pontual, priorizando as áreas onde os grupos sociais mais abastados se encontram e de maior atuação do capital imobiliário.

É neste sentido que Corrêa (1993, p. 25-26) analisa a ação do Estado capitalista afirmando que ela não se efetiva ao acaso nem se,

processa de modo socialmente neutro, como se o Estado fosse uma instituição que governasse de acordo com uma racionalidade fundamentada no equilíbrio social, econômico e espacial, pairando acima das classes sociais e de seus conflitos. Sua ação é marcada pelos interesses daquele segmento ou segmentos da classe dominante que, a cada momento, estão no poder.

Lefebvre (1999), ao discutir o papel do urbanismo<sup>6</sup> desenvolvido pelo Estado afirma que ele deveria ser considerado como uma “estratégia de manutenção dos ganhos da classe capitalista no setor imobiliário, encobrindo as operações do setor público como forma de auxílio à reprodução do capital”.

Neste momento, queremos trazer para discussão, o grupo social formado pelas pessoas de maior poder aquisitivo e, que apesar de não aparecer na classificação de Corrêa (1993), cabe destaque pelo papel desempenhado na produção/consumo do espaço urbano.

Se, os agentes imobiliários produzem espaços em uma estreita “parceria” com os agentes estatais, eles o fazem voltado para quem? Na verdade, para que o ciclo de reprodução do capital possa se concluir é necessário que seus produtos sejam comercializados e, que a mercadoria se torne novamente capital.

Esta transformação só é possível a partir do consumo. E este consumo é direcionado e feito pelos grupos formadores da demanda solvável (classe média e alta). São eles que determinam, em última instância, onde e de que forma os investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos vão se localizar na cidade.

Topalov (1979) ao analisar as diferenças entre os bairros das camadas superiores em comparação com o restante da cidade, afirmava que não era apenas nas representações coletivas que eles apareciam como “belos”, mas, também em sua materialidade. Segundo o autor, o processo de produção material (formas das casas, densidade da infraestrutura e de equipamentos coletivos e, concentração de serviços) destes bairros era diferente dos outros e, derivava de uma clientela altamente solvente em termos monetários.

---

<sup>6</sup> Lefebvre (1999) de forma bastante específica, nos coloca que o urbanismo (conjunto de técnicas que justificam e encobrem as ações do Estado e do capital no espaço) deveria ser considerado como uma estratégia de manutenção dos ganhos da classe capitalista no setor imobiliário, encobrindo as operações realizadas pelo setor público como forma de auxílio à reprodução do capital.

Analisando este fenômeno nas metrópoles brasileiras, Villaça (2001) constata que em seus deslocamentos pelo espaço intra-urbano as burguesias atraem para si os olhares dos agentes imobiliários e os investimentos do Estado, produzindo o deslocamento do centro principal e a formação de sub-centros, contribuindo de forma decisiva para o processo de segregação espacial urbana<sup>7</sup>.

Neste mesmo processo, mas participando de uma forma completamente diferente, aparecem os grupos sociais excluídos, que por formarem a demanda insolvável da população, acabam produzindo espaços considerados pelas normas urbanísticas como irregulares e/ou ilegais, ao produzirem favelas, invadindo terrenos públicos ou privados, tornam-se, efetivamente, agentes produtores do espaço.

Cabe aqui salientar, que o Estado também age com o objetivo de prover as necessidades habitacionais deste grupo social a partir da construção de conjuntos habitacionais, que, geralmente, localizam-se em área menos valorizadas da cidade<sup>8</sup>.

Todavia, é prudente atentar para o fato de que não são apenas os grupos excluídos que produzem espaços irregulares e/ou ilegais. Como veremos mais adiante, as classes médias e altas também corrompem as normas urbanísticas, principalmente na produção de loteamentos e condomínios fechados.

Ao fim destas observações, é evidente que as ações destes agentes produzem realidades complexas nas cidades, que passam a servir como espaço para as disputas e conflitos derivados das contradições próprias da reprodução das relações de produção e da acumulação do capital.

Há algumas décadas atrás, Lojkin já revelava a importância da cidade capitalista para a reprodução do capital, no momento em que ela concentrava a produção e gerava as condições necessárias para o surgimento de sobrelucros e da reprodução ampliada da força de trabalho.

Neste sentido, segundo Botelho (2007, p. 21),

Ao longo da história do modo de produção capitalista, o espaço passou a fazer parte dos circuitos de valorização do capital, seja pela simples mercantilização da terra, seja pelo seu parcelamento (pelo loteamento ou pela verticalização), ou, como tem ocorrido mais recentemente, pela sua crescente inclusão nos circuitos de circulação do capital financeiro.

<sup>7</sup> Para maiores aprofundamento ler Villaça (2001), principalmente o capítulo 12 sobre a Segregação e estruturação do espaço intra-urbano. Neste o autor analisa como as camadas de alta renda controlam o espaço a partir de três mecanismos: econômico, político e ideológico.

<sup>8</sup> É importante atentar para o fato de que nem sempre os conjuntos habitacionais são construídos nas áreas periféricas da cidade, como acontece no caso dos bairros do Muchila e Calumbi em Feira de Santana e, na Federação e na Avenida Vasco da Gama em Salvador.

O espaço que anteriormente era entendido por alguns apenas como suporte material para o desenvolvimento das diversas atividades humanas, agora passa a ser encarado como condição e meio para a reprodução ampliada do capital. Neste sentido, segundo Lefebvre (1999),

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

Nesta dinâmica, o valor de uso do espaço vem sendo substituído pelo valor de troca, e o mesmo passa a ter uma dupla função na sociedade capitalista atual: a geração de lucros e o atendimento de necessidades sociais. Neste sentido, Lahorgue (2002, p. 52) afirma que,

(...) a terra e o espaço se transformaram em mercadoria. E a produção de mercadorias, com seu duplo sentido de realização de lucro e atendimento de “necessidades” sociais significa a privatização do consumo, porque consumo privado significa compradores privados e um meio mais fácil e garantido de realização do lucro para os vendedores.

Todavia, Lefebvre (2008) já alertava para o fato de que o valor de uso do espaço não desaparece com o predomínio do valor de troca, apenas cria-se uma contradição, que para ser compreendida faz-se necessário diferenciar o próprio espaço de outras mercadorias.

Acaso irá desaparecer o *valor de uso*? Esta homogeneização dos fragmentos dispersos e comercializados do espaço acaso suporia a prioridade absoluta da troca e do valor de troca? (...) Não. O adquiridor de espaço segue comprando *valor de uso*. Não só compra um volume habitável (mais ou menos), conversível e comutável com outros e unicamente marcado semiologicamente pela propaganda publicitária ou por signos visíveis de uma determinada ‘distinção’. O adquiridor é comprador de uma *distância*, a que une seu alojamento a diferentes lugares: os *centros* (de comércio, de ócio, de cultura, de trabalho, de decisão). Essas distâncias fazem com que tal lugar seja mais ou menos atraente; mas não é exatamente esta ‘desejabilidade’ o atrativo que desempenha o papel principal. O consumo do espaço difere do consumo das coisas, não só por sua dimensão e quantidade, mas também por características específicas. De fato, *o tempo* entra agora em cena, ainda quando o espaço programado e fragmentado tenda a eliminá-lo. Se compra um *horário*, ou seja, uma economia de tempo (distância curta ou longa) e um prazer. O espaço envolve o tempo. Por mais que se queira omiti-lo, não se deixa dominar. Através do espaço, o que se produz e reproduz é um tempo social (LEFEBVRE, 2008, p. 110).

Desta forma, o espaço (aqui, especificamente, seu contexto urbano) ora é utilizado enquanto meio de produção, ora incorporado ao universo dos bens necessários à manutenção



da vida (da moradia, do lazer, etc.). Seu monopólio passa a ser fonte de renda na medida em que entra no circuito econômico como realização do processo de valorização que a propriedade privada confere ao proprietário (CARLOS, 2008).

É neste contexto que a produção da moradia se insere nas cidades, como uma condição geral da existência e reprodução da sociedade, mas, também como estratégia capitalista para a acumulação do capital por meio da apropriação do espaço.

Todavia, para que esta apropriação do espaço aconteça, é necessário que haja a criação da “intercambialidade” de suas partes (BOTELHO, 2007), que só pode ocorrer, a partir de sua fragmentação. Daí por diante, o processo de reprodução do capital promoverá, simultaneamente, a homogeneização e hierarquização deste espaço.

Se tomarmos como exemplo explicativo o processo de auto-segregação residencial que pretendemos explorar, veremos que a apropriação do espaço urbano pelo capital imobiliário produz estes três processos simultaneamente.

Para que o espaço se transforme em mercadoria é necessário primeiro parti-lo, parcelá-lo para a venda e/ou construção<sup>9</sup>. Este espaço fragmentado é apropriado de forma pontual e seletiva pelos agentes imobiliários para a construção de seus empreendimentos.

Com a construção dos condomínios e loteamentos fechados imprime-se na estrutura urbana da cidade uma sensação de monotonia, pois, a lógica de sua implementação, condena-os a abrigar elementos comuns (principalmente, os ligados a segurança) nos diferentes espaços em que se instalam, induzindo-os a homogeneização<sup>10</sup>.

Nesta mesma dinâmica, os processos de valorização diferenciada dos espaços produzem hierarquias, causando distinções econômicas e sociais nas diversas áreas da cidade (bairros ou regiões). Nesta distinção, segundo Lefebvre (2008) é que se produz a segregação.

Como iremos analisar e discutir este processo de forma mais detalhada nos capítulos seguintes, por enquanto, só cabe salientar que, o processo de produção do espaço urbano ocorre de maneira desigual e, este fato decorre, na maioria das vezes, pelo acesso diferenciado que a população tem a propriedade privada na cidade.

Geralmente, uma sociedade com grandes disparidades sociais apresenta, também, grandes desigualdades espaciais. Desta forma, existe nas cidades uma hierarquia de usos do

---

<sup>9</sup> Apesar do solo urbano já conter um valor de mercado antes mesmo do seu parcelamento, é a partir deste, que a ocupação e a estruturação das áreas urbanas acontecem com maior eficiência.

<sup>10</sup> Ao mesmo tempo em que a homogeneidade se faz presente, a diferenciação se faz necessária. Desta forma, inova-se nas fachadas, na arquitetura e na oferta de serviços e amenidades como diferencial dos empreendimentos.

solo decorrente dos mecanismos capitalistas de renda da terra e da apropriação privada de suas parcelas, produzindo uma divisão social e econômica do espaço.

## 1.2 Segregação residencial: origem e uso do conceito

Ao consultarmos o dicionário Houaiss da língua portuguesa a palavra segregar remete-nos aos seguintes verbetes: por de lado, separar, expelir, afastar, tirar do convívio dos outros, isolar. Entretanto, ao tentarmos associar estas definições oferecidas à palavra com seus significados práticos, muitas dúvidas são criadas.

Segundo Vasconcelos (no prelo, p. 2)

A noção de segregação é uma das mais discutidas na literatura das ciências sociais. Sua origem histórica teria se dado na formação do *guetto* de Veneza, com a reclusão dos judeus numa ilha, com muros e portas, tornando a palavra sinônimo de área segregada. A palavra é originária do latim *segrego* e traz uma idéia de cercamento.

Neste sentido, Negri (2008, p. 130) nos coloca que a questão da segregação, tem uma “longa tradição na história da sociedade, pois, desde a antiguidade, a sociedade já conhecia formas urbanas de segregação sócio-espacial. Cidades gregas, romanas, chinesas possuíam divisões definidas social, política ou economicamente”.

Contudo, ao efetuarmos uma análise mais profunda sobre a origem e o uso do conceito de segregação, evidencia-se uma multiplicidade de entendimentos, padrões e modelos que buscam explicar este processo.

O uso acadêmico do termo se desenvolve com os estudos da sociologia americana derivada da Escola de Ecologia Humana de Chicago no início do século XX, principalmente, nos trabalhos de R. Park, E. Burgess e R. McKenzie. (VASCONCELOS, 1999).

Estes estudos urbanos baseavam-se em modelos metodológicos fornecidos pelo Darwinismo Social, entendendo a cidade enquanto um organismo vivo e concentrando suas pesquisas, sobretudo, nos efeitos da imigração e sua relação com a formação de guetos em Chicago no início do século passado.

Nestes trabalhos, os habitantes urbanos eram considerados diferentes e interdependentes e na disputa por posicionamento social e espacial dentro da cidade, estas características determinavam o espaço desejável e em que medida eles poderiam obtê-lo. Desta maneira, se formavam espaços residenciais que concentravam pessoas com características semelhantes entre si (GIST e FAVA, 1968).

A segregação era vista como algo inerente às cidades, onde aqueles que se adaptassem melhor e mais rapidamente ao modo de vida urbano teriam mais oportunidades de habitar as melhores áreas (segregação ecológica).

Segundo Park (1926, apud, Vasconcelos, 1999, p. 148) a segregação social resultaria na criação de “grupos sociais naturais” e de “áreas sociais naturais” e teriam como base, inicialmente a língua e a cultura, e em seguida o critério racial. Neste sentido as relações sociais se correlacionariam “com as relações espaciais, porque as distâncias físicas constituíam índices das distâncias sociais”.

O crescimento das cidades seria controlado pelo mercado imobiliário e pela apropriação privada do espaço. Os empreendimentos privados teriam a tarefa de definir as localizações (industriais, residenciais etc.), controlando, assim, os limites de tal crescimento (NEGRI, op.cit.).

Com o passar do tempo, o conceito de segregação passa a ser utilizado por diferentes autores e em diferentes campos do conhecimento como a Sociologia, a Geografia e a Antropologia, ganhando contornos específicos dependendo do país em que se desenvolve as pesquisas.

A transposição deste conceito e sua “apropriação” pela Geografia vai acrescentar a ele, inicialmente, a adjetivação espacial e, posteriormente, sócio-espacial (evidenciando a preocupação com as questões sociais na produção do espaço).

De acordo com Negri (op.cit. p. 135), “o maior equívoco desta escola foi o de ter tomado para a sociedade uma teoria construída para os elementos naturais e ter construído bases para a naturalização das relações sociais nas cidades”.

Um dos primeiros a utilizar o conceito na Geografia foi Robert Dickinson em seu livro *Ciudad, Region y Regionalismo* de 1947 (VASCONCELOS, 2004) quando examinou esse conceito juntamente com os de invasão e sucessão.

De qualquer maneira, a segregação ainda se constitui em um dos traços mais marcantes da cidade contemporânea, e, seu estudo multiplicou-se desde a segunda metade do século XX. Neste sentido, buscando subsidiar as reflexões que virão neste trabalho, é oportuno revisar algumas definições promovidas por importantes autores em seus campos respectivos.

Segundo Castells (1983, p. 203-204),

em um primeiro sentido se entenderá por segregação urbana a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e de forte

disparidade social entre elas, entendendo-se essa disparidade não só em termos de diferença como também de hierarquia.

O processo de segregação é analisado pelo autor como sendo um reflexo da distribuição das classes sociais pelo espaço de acordo com as suas diferenças sociais. Para ele, quanto maior a disparidade social entre os grupos maior será a segregação refletida no espaço.

Na mesma linha de Castells, encontramos a definição de Lobato Corrêa (1993, p. 10), que encara o processo de segregação como sendo,

uma expressão espacial das classes sociais (...) devido ao diferencial da capacidade de cada grupo social tem de pagar pela residência que ocupa, a qual apresenta características diferentes no que se refere ao tipo e à localização.

O autor prossegue afirmando que a segregação residencial pode ser vista como um meio de reprodução social, e, nesse sentido, o espaço social age como um elemento condicionador sobre a sociedade. Neste sentido, enquanto o lugar de trabalho, fábricas e escritórios, constitui-se no local de produção, as residências e os bairros, definidos como unidades territoriais e sociais, constituem-se no local de reprodução<sup>11</sup>.

Para Villaça (2000, p. 142), “a segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros (...)”.

O autor trabalha com a ideia de que a segregação é um processo necessário para a manutenção do poder entre as diferentes camadas sociais. O domínio do espaço (principalmente da acessibilidade), em sua perspectiva, teria uma influência direta sobre o domínio que a elite exerce sobre os outros grupos sociais.

Sonia Roitman (2003, p. 6) define como sendo “la separación espacial de los diferentes grupos sociales en una ciudad o un área geográfica de acuerdo a diferencias étnicas, religiosas, de ingresos, etc”.

Roitman nos coloca que o processo de segregação faz mais que separar grupos sociais distintos, ele amplia a vulnerabilidade e a diferenciação social no momento em que promove o acesso também diferenciado a recursos, serviços e oportunidades, podendo levar a exclusão social.

Já para Marcuse (2004, p.24), a segregação seria “o processo pelo qual um grupo populacional é forçado, involuntariamente, a se aglomerar em uma área definida”. É o

---

<sup>11</sup> O conceito de reprodução já foi visto quando trabalhado a produção do espaço urbano.

processo de formação do gueto. O autor reconhece dois tipos de segregação, uma voluntária e outra que ocorre pela divisão de *status* ou poder entre as classes que ele define como involuntária.

Nesse trabalho, Marcuse discute o conceito, as origens e o papel do Estado frente ao processo de segregação, afirmando que,

nenhum padrão residencial, quer incentive, quer contrarie a segregação residencial, poderia existir sem uma ação fundamental por parte do Estado. (...) a construção de estradas, a provisão de infraestrutura, a concessão ou retenção de licenças de construção, a arrecadação de impostos e a provisão de serviços municipais necessários a qualquer tipo de vida urbana, são todas funções do Estado (MARCUSE, 2004, p. 30-31).

Estas definições evidenciam a forma como os estudos sobre segregação dependem do lugar e do momento em que ocorrem. Neste sentido, desde o século XIX que alguns teóricos se debruçam sobre a tentativa de descrever as estruturas territoriais urbanas através de “modelos” espaciais que evidenciassem padrões de segregação.

Se tomarmos como referência os modelos de segregação propostos por G. Kolh (1841), por E. W. Burgess (1920) e por Hoyt (1939)<sup>12</sup>, veremos, claramente, que as mudanças nos padrões de segregação acompanham as especificidades do local, do período e da formação sócio-espacial de onde se produziu o estudo (figura 01).

O modelo proposto por Kolh analisou a realidade de uma Europa do século XIX, onde os efeitos do capitalismo ainda não se faziam sentir plenamente (CORRÊA, 1993). A deficiência nas questões referentes a acessibilidade fazia com que a classe de alta renda se localizasse nas áreas centrais da cidade, pois era lá que estava concentrada as principais instituições da época. Do outro lado se encontrava uma periferia menos valorizada destinada à classe mais pobre (o modelo centro-periferia).

Já Burgess, baseado na análise das cidades norte-americanas da década de 1920, caminha no sentido inverso, atestando que as classes mais ricas se localizavam nas periferias em busca de melhor qualidade de vida e segurança, enquanto os pobres migraram para o centro (agora deteriorado e abandonado pelas elites) buscando minimizar as distâncias em relação ao trabalho e outros fatores da vida cotidiana.

Segundo o autor, a expansão deveria ser entendida como um processo de crescimento físico da cidade, que se daria “em círculos concêntricos indicando zonas sucessivas de extensão urbana como tipos de áreas diferenciadas” (...) A sucessão seria a tendência de cada

---

<sup>12</sup> CORRÊA (1993).

zona a estender seu território sobre a zona imediatamente periférica (VASCONCELOS, 1999, p. 149).

Hoyt, também analisando as cidades norte-americanas, vai afirmar que o padrão de segregação não segue um sentido concêntrico, mas em setores a partir do centro. Segundo Vasconcelos (1999, p. 165) “Hoyt procurou estabelecer os princípios que poderiam ser formulados para explicar as causas das mudanças nos bairros ou vizinhanças”.

O autor elaborou uma série de mapas das rendas médias das habitações em diferentes períodos de tempo, e considerou a cidade como um círculo com setores (bairros) irradiados a partir do centro (VASCONCELOS, 1999). Nestes as regiões com maiores índices de amenidades concentrariam as classes mais ricas, sendo circundada pela classe média e mais adiante, localizada diametralmente oposta estariam os pobres.

Neste “modelo” as áreas se expandem em direção a periferia e os grupos de baixa e média renda ocupam os vazios deixados pelos grupos de renda elevada, que em seus deslocamentos dentro da cidade atraem o crescimento em sua direção (VASCONCELOS, 1999).

Cada teórico deste debruçou-se sobre realidades sócio-espaciais diferenciadas, produzindo “modelos” coerentes para cada lugar e época. Desta forma, apesar de estarmos citando-os neste trabalho, não estamos afirmando que estas realidades possam ser transpostas para o estudo das cidades brasileiras, estamos apenas evidenciando que este processo já vem sendo estudado e descrito há algum tempo por estes autores. Neste sentido, Corrêa (1999, p. 73) já alertava para a necessidade de pensar estes modelos como “possibilidades teóricas, e não como padrões, caracterizados cada um pela exclusividade descritiva da realidade urbana”.

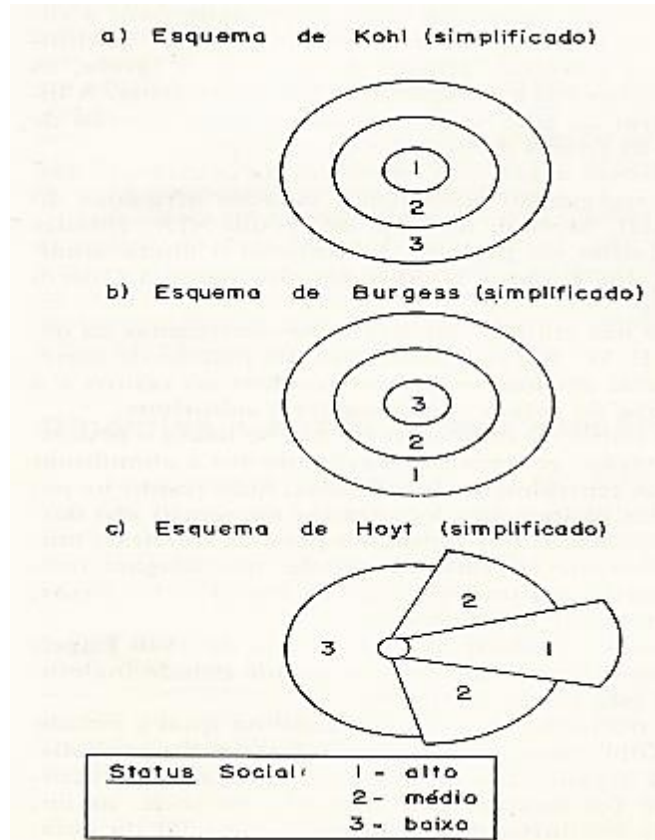
Todavia, é interessante ressaltar, que as considerações feitas por Hoyt no final da década de 1930, foram utilizadas pelo arquiteto e urbanista brasileiro Flavio Villaça para analisar a relação entre o padrão de deslocamento dos grupos de alta renda e a segregação no espaço intra-urbano de algumas metrópoles brasileiras.

Préteceille (2004) ao analisar a construção social da segregação urbana constata que as cidades de vários países diferentes possuem particularidades quanto ao tipo de segregação mais atuante, o que faz com que as pesquisas nestes locais dediquem-se a enfoques específicos.

Desta forma, os estudos desenvolvidos nos Estados Unidos sobre o processo de segregação enfatizam mais a questão racial. Enquanto na França privilegia-se estudos a partir das categorias sócio-ocupacionais comandada pelo mercado e com uma maior conotação de

classe (CARVALHO e BARRETO, 2007), já na Inglaterra, os estudos concentram-se nos aspectos socioeconômicos da população.

Figura 01. Esquemas clássicos de segregação residencial



Fonte: Corrêa, 1993.

Nos países da América Latina, de uma forma geral, os estudos recentes sobre segregação buscam dar conta das mudanças sociais e econômicas dos últimos anos e que deram nova visibilidade aos problemas nas cidades.

Neste sentido, Carvalho e Pereira (s/d, p. 82) ressaltam que,

a integração dos países latino-americanos à dinâmica da globalização (com a reestruturação produtiva e outros fenômenos a ela associados) tem afetado a conformação das áreas metropolitanas, contribuindo para a persistência e consolidação de uma estrutura urbana segmentada e segregada, onde a estratificação social tem uma clara expressão territorial.

No Brasil, maioria dos estudos enfocam as grandes metrópoles e tem como pano de fundo os aspectos econômicos e de classes, com raras exceções<sup>13</sup>, como os trabalhos desenvolvidos pela professora Inaiá Maria Moreira de Carvalho sobre a segregação racial/étnica na cidade de Salvador.

Esta mesma professora critica os trabalhos desenvolvidos no Brasil onde a segregação é atribuída, fundamentalmente, a condições socioeconômicas. Para ela, este fato obscurece a influência do preconceito e da discriminação racial nos processos de segregação espacial.

Cabe ainda ressaltar, que alguns autores tentaram estabelecer formas gerais com que a segregação se apresenta em determinadas cidades. Neste sentido, Lojkin (1997, p. 244-55) analisando a realidade das cidades francesas identificou as seguintes:

- a) Uma oposição entre o centro e a periferia dada pelo preço do solo;
- b) Uma separação cada vez mais acentuada entre as áreas ocupadas pelas moradias das classes mais populares e aquelas ocupadas pelas classes mais privilegiadas;
- c) Uma separação entre diferentes zonas da cidade destinadas a funções específicas (comercial, industrial, residencial, etc.).

Em outro trabalho, Marcuse (2004) estabelece a seguinte divisão geral do processo de segregação por classes sociais:

- a) Divisão Cultural – ocorre através da língua, da religião, das características étnicas, estilo arquitetônico, por país ou nacionalidade;
- b) Divisão Funcional – resulta da lógica econômica, resultando na divisão entre bairros residenciais e comerciais, áreas rurais e indústrias. Ela pressupõe a divisão do espaço pela função exercida para cada atividade.
- c) Divisão por Diferença no Status Hierárquico – reflete e reproduz as relações de poder na cidade. Pode ser representada, por exemplo, por um enclave (condomínio fechado) ou pela distribuição dos serviços públicos pelo Estado.

A partir destas formas e divisões, torna-se evidente que as diversas definições para segregação são oriundas das diferentes maneiras com que os autores compreendem este processo (e vice-versa). No caso de Lojkin e Marcuse, especificamente, as palavras

---

<sup>13</sup> Cabe referência ao trabalho desenvolvido pelos pesquisadores do Observatório das Metrópoles sobre a distribuição racial da população nas áreas metropolitanas brasileiras.



separação e divisão deixam transparecer a lógica segregacionista e seus trabalhos confirmam o caráter multidimensional com que a segregação pode ocorrer dentro do espaço das cidades.

Como analisamos no item anterior sobre a produção do espaço, defendemos a concepção de que a segregação residencial é um processo produzido socialmente e que tem repercussões espaciais (e vice-versa). Este processo deriva da forma como os agentes sociais, políticos e econômicos se relacionam na produção da cidade e na reprodução da própria sociedade.

Entretanto, este processo não ocorre da mesma forma nem na mesma intensidade em todos os lugares. Sua essência pode conter uma lógica comum (separação, divisão), mas, as especificidades de cada tempo e lugar, garante-lhe sempre originalidade.

Sendo assim, analisar a forma com que o processo de segregação residencial se estrutura em determinadas cidades, demanda o esforço de reconhecer que as noções e conceitos que o determinam em países como Estados Unidos, sofrem distorções quando transpostos para outras realidades como em alguns países da América Latina por exemplo.

No caso das cidades brasileiras, a “separação” entre os grupos sociais envolve mais questões referentes a atuação do Estado, dos agentes imobiliários e da estruturação do mercado de terras, do que ligadas a raça, etnia, língua ou outra característica qualquer, presente na realidade de outros países<sup>14</sup>.

Desta forma, cabe atentar para o fato de que, nas ciências sociais, inclusive na Geografia, discute-se a pertinência da transposição das noções e conceitos de segregação de outros lugares para tratar da realidade das cidades brasileiras (VASCONCELOS, 2004).

Este debate abre novas possibilidades teóricas e conceituais para o estudo da estruturação urbana de nossas cidades e, que, futuramente, merecerá maiores aprofundamentos de nossa parte.

---

<sup>14</sup> Este fato é extremamente importante para estabelecermos as diferenças e a intensidade com que o processo de segregação se desenvolve em diferentes lugares. Tomemos como exemplo, o fato de que um indivíduo ou família de baixa renda, residindo em uma cidade brasileira qualquer, tem a possibilidade de morar em diferentes áreas do espaço urbano no momento em que a sua condição econômica melhora. Esta possibilidade é bastante reduzida quando analisamos a realidade da segregação por raça nos EUA, mesmo com uma possível ascensão econômica.

### 1.3 O conceito de auto-segregação residencial: entre o processo e a forma

Primeiramente, é importante constatar, que na literatura de forma geral, o conceito de auto-segregação não é muito utilizado. Os diversos autores pesquisados concentram seus trabalhos em análises referentes à produção e ao consumo do espaço urbano através da implantação de condomínios e/ou loteamentos residenciais fechados, mas poucos utilizam o termo auto-segregação para discutir o processo.

Neste sentido, Gist e Fava já na década de 1940 discutiam o processo de segregação a partir de duas vertentes: uma involuntária e outra voluntária. Para estes autores, a segregação involuntária se daria quando indivíduos ou famílias fossem obrigados, por qualquer força externa, a morar ou deixar de morar em determinados lugares da cidade. Já a segregação voluntária aconteceria por vontade própria, por desejo dos indivíduos ou famílias em se instalar em determinadas áreas da cidade.

Sobre a segregação espacial, Lefebvre (1991, p.93) sugere que o processo de segregação urbano deve ser focalizado em seus três aspectos, “ora simultâneos, ora sucessivos: espontâneo (proveniente das rendas e das ideologias) – voluntário (estabelecendo espaços separados) – programado (sob o pretexto de arrumação e de plano)”.

Também seguindo essa lógica, Corrêa (1999, p. 11) afirma que na “realidade pode se falar em auto-segregação e segregação imposta, a primeira referindo-se a segregação da classe dominante e a segunda a dos grupos sociais cujas opções de como e onde morar são pequenas ou nulas”.

De forma sucinta, Vasconcelos (p. 09) nos coloca que a auto-segregação pode ser entendida como,

o processo pelo qual determinados grupos sociais preferem se separar dos demais, como no caso de grupos étnicos e religiosos, como os judeus, os chineses, e em certo grau, os italianos, que procuram manter suas características culturais e religiosas (...) Os loteamentos e condomínios fechados seriam também formas mais recentes resultantes do mesmo processo de auto-segregação.

Nestas passagens, fica claro que o processo de auto-segregação deriva das escolhas (e não de imposições) dos grupos sociais em se afastar dos demais. Claro também está, que originalmente, o conceito não envolve a separação dos grupos por barreiras físicas (mas, simbólicas e culturais) como encontramos atualmente.

Desta forma, a auto-segregação pode ser compreendida como um tipo específico de segregação. Uma segregação voluntária, no qual grupos escolhem determinadas localizações da cidade para morar.

Villaça (2000, p.147- 48) tece uma crítica direta a este tipo de divisão do conceito de segregação dizendo que “na verdade, não há dois tipos de segregação, mas um só: a segregação é um processo dialético, em que a segregação de uns provoca, ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, a segregação de outros”.

Concordamos com esta argumentação de Villaça até certo ponto. Enquanto o processo de segregação se refletia, principalmente, em uma distribuição desigual (baseada nas distâncias espaciais entre grupos) de determinadas camadas sociais pelo espaço da cidade (fruto de disputas econômicas, políticas e sócio-espaciais), a concentração de uns significava, dialeticamente, o afastamento (e aglutinação) de outros.

Entretanto, como veremos, é preciso levar em consideração as transformações nos aspectos econômicos, sociais e culturais que ocorreram nas sociedades capitalistas nas últimas décadas e que aprofundaram, ainda mais, os processos sócio-espaciais.

Neste contexto, as distâncias espaciais entre grupos com características diferentes (renda, cultura, etnia...) estão diminuindo, todavia o distanciamento econômico e social permanecem. E a separação que se evidenciava pelas distâncias espaciais entre os grupos (com a formação de grandes manchas relativamente homogêneas) agora é feita por barreiras materiais, como muros e grades.

Segundo Cristiane Dacanal (2004), as cidades atuais trazem muitas semelhanças com as cidades de outros períodos históricos. Para a autora, a organização e a estrutura das cidades antigas e medievais, no que tange suas semelhanças com a construção de condomínios atualmente, guardam algumas características fundamentais como, o cercamento para proteção, a separação de grupos sociais e a valorização da natureza como qualidade de vida.

No que tange a separação por barreiras físicas, algumas passagens retiradas de seu trabalho em 2004 revelam estas aproximações:

na Grécia Antiga podemos encontrar uma linguagem urbana que se estende à modernidade: eixos com perspectivas, salientando monumentos arquitetônicos, retícula do traçado viário, muros para defesa territorial, dentre outros. [...] Assim, diz-se que a Grécia é um embrião da disciplina urbanística que se emprega até hoje (DACANAL, 2004, p.55).

[...] as muralhas das primeiras cidades eram simples e foram se tornando mais elaboradas com o tempo, até que nos séculos XV e XVI perderam o seu valor defensivo e adquiriram valor simbólico. Os muros tinham poucos portões de acesso para que pudessem ser controlados, sendo que as cidades competiam umas com as

outras na elaboração artística de seus portões, para impressionar os dignitários visitantes, assemelhando-se ao valor simbólico que hoje se dá aos condomínios horizontais (DACANAL, 2004, p.59).

Vemos que nestes períodos enfocados pela autora, a questão da segurança, e da consequente construção de barreiras físicas, não apenas possuíam uma conotação defensiva, mas, também, simbólica e, geralmente, o cercamento se dava no nível da cidade. Com o Renascimento, as cidades passaram por mudanças, os muros foram substituídos por um sistema mais complexo de fortificações e passaram a ser pensadas e projetadas de forma mais utópica<sup>15</sup>.

Dacanal (2004) fazendo uma comparação entre os objetivos e a organização pensados para as cidades utópicas e a forma como os condomínios atuais se estruturam afirma que,

em termos de regras de conduta e ordenamento espacial, podem ser uma derivação do próprio pensamento utópico. As regras viabilizam a vida em comunidade, a vigilância promove a ordem e a disciplina, a paisagem homogênea, diminuindo-se a impressão das desigualdades econômicas entre os moradores, os muros possibilitam o isolamento da paisagem exterior, estabelecendo um plano finito protegendo o espaço residencial e os seus habitantes (p.62).

Com o advento da industrialização nas cidades, a qualidade de vida das populações urbanas cai, intensificando as reflexões e projeções de uma cidade cada vez mais ideal. Neste sentido, os jardins e áreas verdes começaram a ser pensados em uma íntima relação com a recuperação da qualidade de vida dos moradores do ambiente urbano. Nascia assim a proposta de cidade-jardim.

Segundo Vasconcelos (1999), Ebenezer Howard foi o criador das cidades jardins e suas propostas resultaram de forma concreta na construção de muitas delas. Analisando o livro *A Peaceful Path to Land Reform* de 1898, Vasconcelos (1999, p. 81-82) expõe as principais ideias e características propostas por Howard para as cidades jardins:

- a) Deveriam ter em torno de 400 hectares e ser implantadas em propriedades de 2.400 hectares;
- b) Deviam adotar uma forma circular, com um raio de 1.130 metros do centro;
- c) No centro, num espaço circular de aproximadamente dois hectares, seriam localizados um jardim central e os grandes edifícios públicos;

---

<sup>15</sup> Segundo Moura (2008, p. 49) “existe uma semelhança ainda maior entre as cidades utópicas daquela época e os condomínios horizontais de hoje, principalmente a “cidade ideal” projetada por Thomas Morus (1516), onde se fazia presente o muro e o cercamento de uma determinada área”.

- d) Em torno do centro seria implantado um cinturão de casas, em anéis concêntricos ou ao longo de bulevares arborizados;
- e) No total, a população não deveria ultrapassar 30.000 habitantes, alojados em 5.500 habitações, cada uma com uma superfície média de 6,5 por 44 metros;
- f) Uma grande avenida de 125 metros de largura, formando um cinturão verde, dividiria a cidade em duas partes, com locais reservados para escolas públicas, áreas de jogos e igrejas;
- g) Seriam previstos também manufaturas, lojas, mercados e depósitos de carvão e carpintaria, no cinturão exterior da cidade, ao longo de uma ferrovia circular;
- h) Os dejetos da cidade seriam utilizados na área agrícola;
- i) A cidade não deveria crescer além dos limites, devendo o crescimento ser realizado a partir da fundação de outra cidade, com um cinturão verde separando-as (sempre a 16 quilômetros de distância) e interligadas por uma ferrovia.

O objetivo de Howard era o de mostrar a possibilidade de conter a onda de migração da população para as cidades (VASCONCELOS, 1999). Todavia inaugurou-se um novo conceito de urbanismo, com valorização das áreas verdes e a busca pela autossuficiência da cidade. Neste sentido, segundo Moura (2008) a difusão das cidades-jardins iniciou-se pela América do Norte no final do século XIX, em um momento em que a dinâmica social e espacial concentrava-se na expansão das áreas periféricas das cidades.

Para alguns autores (RELPH, 1987, DACANAL, 2004, MOURA, 2008), muito das ideias contidas na proposta de cidade-jardim foram transpostas para a forma de condomínios que conhecemos hoje. Todavia, eles alertam para o fato de que a proposta original não negava a acessibilidade aos diferentes grupos sociais.

No que tange a América Latina a origem dos condomínios e loteamentos fechados remonta o início do século XX. Sposito (2006, p. 176-77) em um esforço para identificar as origens destes produtos imobiliários nesta região, analisa a obra de diferentes autores e estabelece as seguintes correlações: Svampa (2001) identifica-os na Venezuela desde 1920 e em Buenos Aires em 1930; Icks (2002) aponta o ano de 1967 como o do primeiro loteamento fechado em Guadalajara no México; em Santiago do Chile em 1973; em Quito, no Equador, a primeira iniciativa é na década de 1970; em Lima no Peru, em 1962 e, no Brasil, na cidade de São Paulo na década de 1970.

Cabe salientar ainda, que dependendo do país estes empreendimentos recebem denominações variadas. Assim na Venezuela aparecem como “*barrios cerrados*”, na

Argentina como “countries”, em outros países como “ciudad amurallada”, “ciudad blindada”, “insulas urbanas privatizadas” e “fraccionamentos” (SPOSITO, 2006).

No Brasil não é diferente, diversos autores utilizam termos como “Enclaves Fortificados” (CALDEIRA, 2000), “Condomínios Exclusivos” (O’NEILL, 1986, SOUZA 2005), “Ilhas Utópicas” (GOMES, 2002), para referir-se as formas espaciais que os processos de auto-segregação residencial produzem.

Todavia, Souza e Silva (2009, p. 14-15) afirmam que,

independentemente de como são identificados – condomínios fechados, *barrios cerrados*, *gated communities*, *private communities*, *enclosed neighbourhoods* (termos relacionados a processos históricos e culturais específicos de cada lugar) – estes empreendimentos remetem a experiências semelhantes nos diversos países onde se apresentam, no que toca a seus resultados: segregação sócio-espacial, redução da participação em processos políticos, estímulo à cultura do medo e novas relações entre atores públicos e privados.

Devemos ter em mente que estas formas evidenciam processos de mudanças na estrutura social, econômicas e política das cidades. Raposo (s/d p. 149), nos alerta para o fato de que a expansão da produção e consumo de espaços residenciais auto-segregados ilustram,

os efeitos de múltiplas transformações sociais e espaciais recentes. (...) Para além de se associarem a processos de reestruturação econômica, social e espacial, refletem a mudança dos padrões culturais e dos estilos de vida; condensam os efeitos de novas concepções do habitar (...) Mudanças na esfera ideológico-política e na imaginação da comunidade; registram os efeitos de uma nova estrutura social e associam-se com a segurança na metrópole contemporânea; registram o avanço da mercantilização da vida social e refletem, ainda, alguns gostos e estéticas dominantes em matéria urbanísticas e arquitetônica.

Segundo Salgueiro (1999), para além das questões de natureza dos rendimentos, estes se identificam especialmente pelos estilos de vida e padrões de consumo, sistema de valores e objetivos. Desta forma, uma maior fragmentação social seria acompanhada por uma maior fragmentação espacial, onde os condomínios e loteamentos fechados produzem uma “nova” organização espacial em que há contiguidade sem continuidade.

Como vimos anteriormente, esta nova realidade vem sobrepondo-se ao padrão de segregação centro-periferia (sem, contudo, eliminá-lo). Neste sentido Caldeira (2000) defende a ideia de que,

as transformações recentes estão gerando espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas estão separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns. O principal instrumento desse novo padrão de segregação espacial é o que chamo de “enclaves

fortificados”, Trata-se de espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho (p. 211).

O que constatamos em nossa pesquisa é que o distanciamento espacial ainda permanece, porém, este não é mais a única característica do processo de segregação entre os grupos em determinadas cidades. Encontramos condomínios e loteamentos fechados em bairros periféricos menos valorizados, como também, casebres nas áreas centrais com alto valor comercial. Desta forma, o que separa estes grupos não é mais a distância física entre eles, e sim, uma distância social, econômica, cultural, política e simbólica.

Cabe, porém ressaltar, que nem todos os teóricos defendem a ideia de que a aproximação entre grupos com rendas distintas provoca efeitos negativos para as classes mais pobres. Nesta perspectiva, Sabatini (2001) afirma que esta nova disposição geográfica beneficia a classe de renda inferior, que obtém benefícios tanto em termos objetivos, como a oferta de empregos e o acesso facilitado aos serviços e a infraestrutura urbana, quanto subjetivos, com a sensação de pertencer a um lugar que está prosperando, elevando seu bem-estar. Ainda segundo o autor, esta configuração aponta para a redução dos índices que medem a segregação residencial<sup>16</sup>.

Feita esta consideração, cabe afirmar que os “enclaves fortificados”, os “condomínios exclusivos” ou mesmo as “ilhas utópicas”, são materializações (formas) no espaço urbano dos processos de auto-segregação residencial que envolvem aspectos materiais e simbólicos em sua constituição. De acordo com Carlos (2007, p. 98),

O momento da reprodução de espaços para a habitação produz, também, a forma dos condomínios na metrópole, como áreas fechadas, muradas, pretensamente homogêneas, como uma das formas da segregação no espaço - revelando uma estratégia imobiliária que se realiza sob o “discurso” da necessidade de um “outro modo de vida, com outra qualidade de vida,” capaz de fazer frente, ou melhor de isolar / poupar e proteger os indivíduos numa metrópole que se torna congestionada e violenta e de outro lado, a necessidade de se morar em meio ou próximo ao verde, que a metrópole, em seu crescimento, destruiu (como aparece nos folhetos de venda de imóveis deste tipo de construção). Nesta direção, a estratégia imobiliária cria também um discurso “anti-cidade” para continuar reproduzindo a metrópole. Mas estas formas não se realizam só na periferia da mancha urbana, as estratégias imobiliárias estão sempre em movimento, atentas as oportunidades de realização do valor.

---

<sup>16</sup> Apesar de não ser nosso objetivo adentrar nesta discussão, cabe apenas alertar para o fato de que esta sensação de pertencimento que o autor coloca pode não ocorrer devido aos efeitos diversos que a implantação de condomínios e loteamentos fechados pode gerar, como a valorização do solo e o aumento nos valores de serviços e produtos locais, fatos que contribuem, em determinados casos, para o abandono desta área pelos mais pobres. Outro fator importante é que muitas melhorias em infraestrutura são feitas com base na realocação de pessoas de baixa renda em outros lugares da cidade, como vemos em muitas cidades brasileiras.

Na verdade, o “sucesso” obtido pelos condomínios e loteamentos fechados se deve a apropriação por parte dos agentes imobiliários de uma condição fundamental para a reprodução social: a habitação. Através da incorporação do discurso ela se requalifica passando a ser símbolo de diferenciação e *status*. O mercado passa a oferecer não a casa em si, mas, a melhoria da qualidade de vida a partir de um conjunto de elementos que, segundo eles, não poderão ser encontrados do “lado de fora”.

A complexidade que envolve o processo de produção e consumo da moradia faz com que o acesso a ela ocorra de forma diferenciada entre os grupos sociais, não apenas no que tange o tipo e a qualidade da habitação, mas também, em termos de localização (O’NEILL, 1986). Este fato faz com que cada grupo social acabe ocupando espaços e habitações que “definem seu lugar” na estrutura social e econômica da cidade. O espaço revela as diferenças.

Neste trabalho especificamente, discutiremos a produção de condomínios/loteamentos fechados como uma estratégia de reprodução do capital imobiliário a partir da apropriação do espaço urbano e da moradia, fato que gera mudanças nos usos e na divisão econômica e social dos espaços da cidade. O’Neill (1986, p. 64) já afirmava que a “produção habitacional reveste-se de um papel econômico proeminente, constituindo-se em um poderoso meio através do qual o capital se reproduz”.

Desta forma, os condomínios e loteamentos fechados nada mais são do que produtos imobiliários, vendidos como inovações, como uma forma qualitativamente melhor de habitar uma cidade caótica, degradada e insegura (imagem veiculada pelo discurso midiático) e direcionados para grupos específicos, ou seja, para a demanda solvável da população.

A diferença é que estes produtos, além de contarem, já há algum tempo, com uma ampla aceitação por parte dos consumidores, aproveitam uma conjuntura<sup>17</sup> econômica e social favorável a sua produção e expansão em determinadas cidades brasileiras. Sem falar, que enquanto produto possui uma imensa flexibilidade no que tange à produção/localização e apelo comercial.

No que tange ao espaço da cidade, a implantação destes empreendimentos geralmente introduz mudanças bruscas em relação às áreas que o cercam, provocando descontinuidades espaciais e redução das interações entre grupos sociais distintos. Para alguns autores, este

---

<sup>17</sup> Como veremos no capítulo referente a Feira de Santana, há toda uma conjuntura favorável, que vão desde políticas públicas para a habitação, a melhoria da renda geral da população.



conjunto de mudanças nas formas de produção dos espaços urbanos vem caracterizando a cidade moderna tornando sua estrutura mais dispersa<sup>18</sup> e fragmentada.

Para Souza (2005, p. 145),

a fragmentação do tecido sociopolítico-espacial é o quadro síntese de um conjunto de fenômenos que abrange a pobreza urbana, a segregação residencial, as estratégias de sobrevivência dos pobres urbanos (com destaque para as estratégias ilegais) e os conflitos sociais e as suas causas.

Ao analisar as novas formas de produção e de apropriação do espaço urbano em Presidente Prudente, Sposito e Dal Pozzo concluem que, a auto-segregação residencial vem promovendo nas cidades médias alterações nas práticas sócio-espaciais dos cidadãos, alterando o “significado subjetivo e prático-sensível do que é a cidade enquanto *locus* da diversidade e do confronto entre as diferenças” (2008, p. 01).

Nesta mesma linha de raciocínio Caldeira (2000, p. 340) reafirma que,

ao não se reconhecer como concidadãos as pessoas pertencentes a grupos diferentes, não concebem como legítimas as necessidades e reivindicações dos outros; nessa perspectiva, as cidades muradas e segregadas e os novos espaços públicos que estão sendo criados contribuem para essa condição de enfraquecimento da cidadania e da democracia

Estas transformações envolvendo a relação entre processos de segregação e auto-segregação residencial com a fragmentação sócio-espacial das cidades têm levado alguns autores a postularem modelos na tentativa de mensurar o grau de intensidade do processo.

Neste sentido, Santin e Cunha (2007) com base em Reardon e O’Sullivan (2004) identificam duas dimensões primárias para a mensuração: a primeira refere-se a disposição dos grupos no espaço residencial; já a segunda, envolve a interação de indivíduos de grupos diferentes em uma mesma área. Desta forma, os autores chegam as seguintes configurações (figura 02):

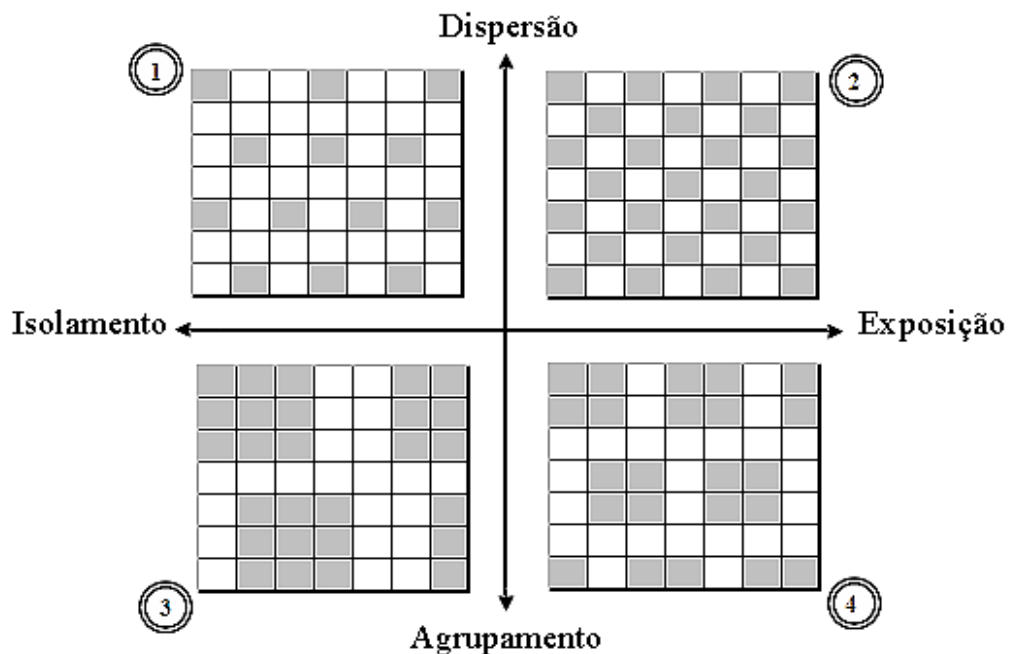
Considerando que os quadrados cinza e brancos simbolizam as famílias de classes distintas, distribuídas pelo espaço, a parte superior do diagrama representa uma organização espacial dispersa, onde grupos distintos habitam uma mesma área, evidenciando um baixo nível de segregação, variando entre o ponto 1, dispersão-isolamento (famílias com diversos níveis de renda habitam uma mesma região, porém existe pouca interação) e o ponto 2,

---

<sup>18</sup> No próximo capítulo ao tratarmos da urbanização brasileira aprofundaremos a discussão sobre o processo de dispersão espacial nas cidades.

dispersão-exposição (famílias com rendas diferentes compartilham a mesma área e neste caso a uma maior interação).

Figura 02. Diagrama das dimensões da segregação residencial



Fonte: Feitosa (2005, apud, SANTIN e CUNHA, 2007).

Na parte inferior do diagrama, os índices de segregação são mais elevados, também variando entre o isolamento e a exposição. O ponto 3 (agrupamento-isolamento) caracteriza locais com estrato social específico sem que haja interação entre as famílias de classes distintas (para os autores, este seria o caso dos bairros com condomínios fechados). Já no ponto 4 (agrupamento-exposição), o índice de segregação é elevado mas existe um relativo grau de interação entre os grupos.

Este diagrama expressa a maioria das ideias defendidas também pelos outros autores. Na medida em que atesta que o processo de segregação articula os aspectos espaciais e socioeconômicos dos diferentes grupos sociais, considerando que o processo de auto-segregação é responsável pela ruptura das relações entre grupos com renda distintas (padrão agrupamento-isolamento).

Entretanto, cabe ressaltar, que maioria dos estudos sobre esta temática analisa realidades espaciais metropolitanas. E apesar dos processos de auto-segregação residencial e

fragmentação sócio-espacial possuem uma lógica comum (apropriação diferenciada dos espaços da cidade, pelos agentes imobiliários em seu movimento de reprodução do capital, ou pelo consumo das classes médias e altas) apresentam especificidades de lugar para lugar.

Como veremos no capítulo sobre a cidade de Feira de Santana, o processo de fragmentação sócio-espacial precisa ser relativizado, pois, quando analisamos a realidade de uma cidade média, as questões envolvendo distâncias e interações entre os grupos sociais apresentam singularidades. O próprio processo de auto-segregação residencial se desenvolve em uma escala e intensidade diferente. Oferecendo elementos que não são levados em conta nas pesquisas envolvendo as metrópoles.

Neste sentido, se pretendemos analisar realidades concernentes às cidades médias brasileiras, devemos utilizar referenciais (teórico-metodológicos) pertinentes com as especificidades de cada localidade a ser estudada, sem, contudo, deixar de comparar os resultados com a forma que o processo se desenvolve em um contexto mais amplo.

Desenvolvendo melhor o que foi dito, Sposito (2004, p. 397) salienta que,

o fundamental, no que se refere a essa ampliação da base empírica na qual se apoia a reflexão sobre os loteamentos fechados como novos *habitats* urbanos, é a de recolher mais elementos para a discussão dos conceitos de segregação sócio-espacial e fragmentação urbana propostos a outras realidades urbanas, sobretudo metropolitanas, avaliando sua pertinência à realidade das cidades médias e verificando em que condições específicas eles se aplicariam a elas e a quais dentre elas. A existência de muros intra-urbanos é, sem dúvida, prova material de segmentação do tecido urbano, mas as formas como essa segmentação altera a estruturação das cidades e as práticas sócio-espaciais de seus moradores é diversificada e plural, exigindo que se analise e se adote com precisão teórica os conceitos de segregação e/ou fragmentação.

Para esta autora, as cidades médias oferecem duas vantagens fundamentais para a implantação dos condomínios e loteamentos fechados, diferentemente das áreas metropolitanas. A primeira refere-se ao preço das terras disponíveis ainda não loteadas. Seus valores menores se comparados com as áreas metropolitanas possibilita sua construção em áreas muito próximas ou mesmo na área urbana já consolidada.

Neste sentido, a extensão territorial das cidades médias (menor que na metrópole) possibilita que o tecido urbano se torne difuso sem que as distâncias se tornem tão grandes. Sposito (2006 p. 186) argumenta que,

a descontinuidade do tecido urbano pode se realizar sem que os custos econômicos e o dispêndio de tempo, decorrentes dos deslocamentos maiores, sejam, ainda um

entreve aos interesses fundiários e imobiliários dos agentes que projetam, incorporam e comercializam loteamentos fechados.

Desta forma, neste trabalho, evitaremos o uso de palavras como “enclave” para nos referirmos aos empreendimentos, posto que maioria dos autores quando a utilizam referenciam não apenas a forma espacial, mas, a fragmentação aguda das interações sociais entre grupos, fato que como comentamos, não é totalmente verdade para as cidades médias.

Outro ponto a ser discutido nesta diferenciação cidade média-metrópole é o papel que o “enclave” pode assumir frente a cidade em sua totalidade. Este fato pode ser melhor explicado quando analisamos argumentações defendidas por alguns autores e que sintetizamos nas palavras de Caldeira quando se refere a este tipo de empreendimento. Segundo a autora eles,

concentram tudo que precisam dentro de um espaço privado e autônomo e podem localizar-se em quase qualquer parte, independente de seus arredores. Eles não dependem mais de um centro urbano com alta densidade de serviços. (...) eles pretendem ser mundos independentes que proscvem a vida exterior avaliada em termos negativos (CALDEIRA, 1997, p. 159 e 164)

Como veremos mais adiante, os empreendimentos da cidade média estudado por nós não possuem este poder de se desvincularem do restante da cidade, de tornam-se independentes e autossuficientes. Por mais que maioria deles ofereçam alguns serviços e uma infraestrutura de boa qualidade, todos eles se localizam dentro do perímetro urbano da cidade e dependem ainda, dos serviços e dos equipamentos públicos de uso coletivo.

Por fim, cabe salientar, que na cidade de nossa pesquisa, o processo de auto-segregação residencial, como encontrada em outras realidades, tem como fundamento as ações desenvolvidas pelos agentes políticos (Estado e Prefeitura Municipal), econômicos (capital imobiliário) e sociais (classes médias e altas), produzindo uma divisão econômica e social do espaço, onde os condomínios e loteamentos fechados são as formas marcantes deste processo.

## 2. URBANIZAÇÃO E AUTO-SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL NO BRASIL

Tendo em vista que o nosso estudo objetiva discutir a produção do espaço urbano na cidade de Feira de Santana na Bahia a partir da produção de condomínios/lotamentos fechados, nada mais oportuno do que partimos de uma visão mais ampla do processo de urbanização nacional, suas principais características e transformações nos últimos anos.

Buscaremos apreender elementos comuns a este processo pelo Brasil e pela Bahia, discutindo os aspectos sócio-espaciais e jurídicos que envolvem os processos de auto-segregação residencial no território de uma maneira geral, para depois, compará-lo com as especificidades encontradas no local.

### 2.1 A urbanização brasileira e o processo de segregação espacial

Neste trabalho não temos a intenção de fazer um grande retrospecto sobre o processo de urbanização brasileiro, em primeiro lugar, porque esta temática já foi bastante discutida por outros autores (SANTOS, 1996, CASTRIOTI, 2003, CARLOS, 2006) e depois, porque o foco central de nossa pesquisa (auto-segregação residencial) não demanda um retorno ao passado distante do urbano no país.

O início do processo de urbanização brasileiro tem sua origem atrelada ao próprio processo de colonização que o território sofreu. Durante os séculos XVI – XVIII a primazia do processo de urbanização foi comandada pelo Recôncavo baiano e pela Zona da Mata nordestina<sup>19</sup>, onde a cidade aparecia como *locus* do poder longínquo.

Neste sentido, segundo Santos (1996, p. 17),

durante muitos séculos o Brasil como um todo é um país agrário “essencialmente agrícola” [...]. O Recôncavo da Bahia e a Zona da Mata do Nordeste ensaiaram, antes do restante do território, um processo notável de urbanização e, de Salvador pode-se mesmo dizer que comandou a primeira rede urbana das Américas, formada junto com a capital baiana, por Cachoeira, Santo Amaro e Nazaré, centro de culturas comerciais promissoras no estuário dos rios do Recôncavo.

Porém, com a crise da economia açucareira e a descoberta do ouro na Região Sudeste ainda no século XVIII, ocorreu o deslocamento do eixo produtivo e da capital política (para o

---

<sup>19</sup> Este fato está intimamente ligado ao principal elemento da economia brasileira da época: o açúcar. Estas áreas concentravam o plantio da cana e a produção desta manufatura, se apresentando como áreas de sustentação econômica do país.

Rio de Janeiro) para este espaço regional, que passou a desempenhar novas funções na acumulação de riquezas e a alavancar o processo de urbanização.

De acordo com Carmo (2009, p. 82), o ciclo econômico do ouro promoveu um grande aumento na população brasileira, que “passou de 300.000 habitantes, em 1700, para 3.300.000, no início do século XIX, devido à população migrante oriunda de todas as partes da colônia se concentrar nas regiões auríferas”. Além disto, houve uma intensa imigração portuguesa para estes locais, estimando-se que 400.000 pessoas vieram apenas no início do século XVIII.

No século XIX o café tornou-se o principal produto da economia brasileira<sup>20</sup>, sua produção também concentrada no sudeste brasileiro (principalmente no Estado de São Paulo) induziu a uma expansão crescente da urbanização nesta região. O desenvolvimento da economia cafeeira produziu a infraestrutura necessária para que o capital pudesse se reproduzir com maior eficiência nesta região. A articulação criada entre as áreas produtoras de café, os portos e as ferrovias, conduziram a formação de diversas vilas e cidades em seu interior.

Em razão da expansão da economia cafeeira (e das transformações por ela provocadas), as cidades do Rio de Janeiro (agora atuando como capital do país) e São Paulo assumem papel de destaque na rede urbana nacional e um significativo crescimento de sua população (tabela 01).

Tabela 01. População Urbana de cidades selecionadas, 1872-1900

Cidade	Período		
	1872	1890	1900
Rio de Janeiro	274.972	522.651	691.656
Salvador	129.109	174.412	205.813
Recife	116.671	111.556	113.106
Belém	61.997	50.064	96.560
São Paulo	31.385	64.934	239.820

Fonte: Carmo, 2009.

Segundo o IBGE (1996), durante o século XIX a população do país aumentou 4,8 vezes, passando de 3,5 milhões em 1800, para 17,4 em 1900. Neste sentido, o desenvolvimento da economia cafeeira engendrou diversas transformações sócio-espaciais no

<sup>20</sup> Em consequência da elevação de preços na Europa e nos Estados Unidos, grandes consumidores mundiais e devido à queda de produção ocorrida no Haiti, grande produtor mundial desse produto (CARMO, 2009).

país, principalmente, na Região Sudeste. Analisando este processo Carmo (2009, p. 85-86) afirma que,

o desenvolvimento da cultura do café promoveu mudanças profundas para o Brasil, destacando-se: 1) o desenvolvimento dos transportes, com a introdução da ferrovia; 2) mudança nos hábitos e costumes com a chegada em grande escala dos imigrantes; 3) o assalariamento da mão-de-obra; 4) a geração de uma classe empresarial que exercia forte influência na política e na economia brasileira; 5) a acumulação de capitais; 6) o fortalecimento da classe média; 7) o crescimento urbano paralelo ao início da industrialização.

Estes fatores articulados estabeleceram a primazia da região (em especial a São Paulo) no que tange ao processo industrial brasileiro. Desta forma, é a partir de 1930 que o país conhecerá uma intensificação em seu processo industrial com efeitos diretos sobre a urbanização do território. Neste sentido Oliven (1984, p. 61) afirma que,

a formação de um modo de produção urbano-industrial capitalista no Brasil está ligada ao enfraquecimento da economia colonial e o surgimento de uma economia de mercado [...] o longo período de crescimento das exportações de café levou ao uso crescente de mão-de-obra na agricultura de exportação, em detrimento das atividades de subsistência e de manufatura. A isto deve-se acrescentar a substituição do trabalho escravo pelo trabalho livre (principalmente imigrantes) e o crescimento das cidades devido as atividades de exportação.

Segundo Santos (1996), a industrialização brasileira deve ser entendida como um processo social complexo e não apenas com a simples criação de indústrias. Ele envolve a formação e integração do mercado nacional, expandindo o consumo e fortalecendo diversas relações que aceleram o processo de urbanização em cidades grandes e médias.

A evolução deste cenário colaborou para que o país deixasse de ter uma economia predominantemente agroexportadora e passasse cada vez mais à uma configuração urbano-industrial. Este processo se consolidou ao final da Segunda Guerra Mundial, principalmente, a partir da segunda metade da década de 1950 com o governo desenvolvimentista de Kubitscheck e o seu Plano de Metas<sup>21</sup>.

Cabe ressaltar, que o desenvolvimento industrial brasileiro, principalmente, anterior a década de 1950, esteve baseado no capital estatal. A partir deste momento, amplia-se a participação do capital estrangeiro na economia do país, especialmente com a instalação de filiais de diversas empresas multinacionais em território brasileiro. Nesta perspectiva, de acordo com Carmo (2009, p. 89), o Estado,

---

<sup>21</sup> Os investimentos nos setores de transportes e comunicações foram essenciais para o crescimento econômico brasileiro, fato que contribuiu para a articulação do território e para a expansão da urbanização.

a partir de um projeto desenvolvimentista, objetivando a integração nacional e a modernização do território na perspectiva de promover o crescimento acelerado da economia brasileira, passou também a intervir decisivamente na organização do seu espaço territorial, através de grandes projetos de infraestrutura em geral, os quais foram desenvolvidos com recursos captados no mercado internacional.

Neste mesmo contexto, as áreas rurais começam a passar por um processo de modernização produtiva, que aliado a grande concentração fundiária existente no país concorre para a rápida transferência de pessoas para as áreas urbanas. Além do intenso êxodo rural, o rápido processo de urbanização que se desenvolve no país deriva também dos altos índices de crescimento vegetativo<sup>22</sup> e dos fluxos migratórios inter-regionais.

Corroborando com esta ideia, Brito (2012, p. 7) afirma que,

sem dúvida, foram as migrações internas as grandes responsáveis pela grande aceleração do processo de urbanização. Estima-se que, entre 1960 e o final dos anos oitenta, auge do ciclo migratório, saíram do campo para as cidades quase 43 milhões de pessoas, considerando, inclusive os “efeitos indiretos da migração”, ou seja, os filhos tidos pelos migrantes rurais nas cidades.

Todavia, é preciso esclarecer que o processo de urbanização brasileiro não deve ser entendido apenas como um fenômeno demográfico (de transferência populacional entre áreas rurais-urbanas) induzido pelo processo de industrialização. Ele envolve diversas mudanças na estrutura social, econômica, tecnológica, cultural e espacial das áreas rurais e urbanas do país, ou seja, novas formas de relacionamento e de articulação destes espaços, bem como, as transformações nos modos de vida de suas populações.

Nesta perspectiva, Wirth (1938, apud LIMONAD, 2006, p.) afirmava que a cidade não seria apenas o

lugar de moradia e de trabalho do homem moderno, como é também o centro iniciador e controlador da vida econômica, política e cultural que atraiu para sua órbita as partes mais remotas do mundo e interligou diversas áreas, povos e atividades num cosmos.

Porém, não podemos negar o peso que o aumento acelerado da população urbana em detrimento da população rural do país tem para tais transformações. Neste sentido, se até a década de 1940 apenas 31,24% da população nacional residia em cidades, o Censo de 1970 apontava para o fato de que pela primeira vez, durante a década de sessenta a população urbana passava a superar a rural (tabela 02 e gráfico 01).

---

<sup>22</sup> Apesar destes índices começarem a recuar desde metade da década de 1960.

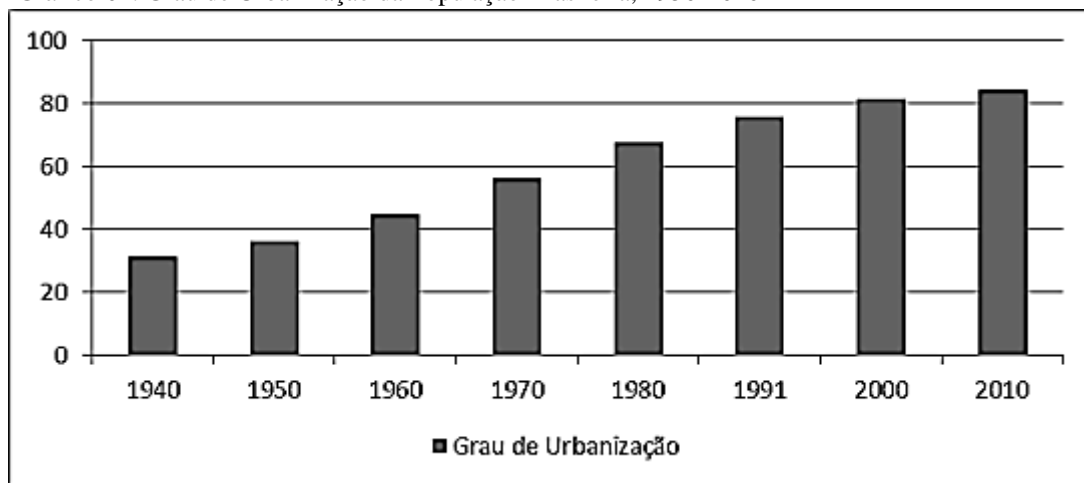


Tabela 02. População Total e Urbana, Grau de Urbanização e Incremento Médio Anual da População Urbana Brasileira, 1940-2010

Período	Total	Urbana	Grau de Urbanização	Incremento
1940	41.236.315	12.880.182	31,24	-
1950	51.944.397	18.782.891	36,16	590.271
1960	69.930.293	31.214.700	44,64	1.243.181
1970	93.139.037	52.084.984	55,92	2.087.028
1980	119.502.716	80.436.419	67,31	2.835.144
1991	146.825.475	110.990.990	75,59	2.777.688
2000	169.544.443	137.697.439	81,22	2.967.383
2010	190.755.799	160.925.792	84,36	2.322.835

Fonte: Brito, 2012.

Gráfico 01. Grau de Urbanização da População Brasileira, 1950-2010



Fonte: Brito, 2012

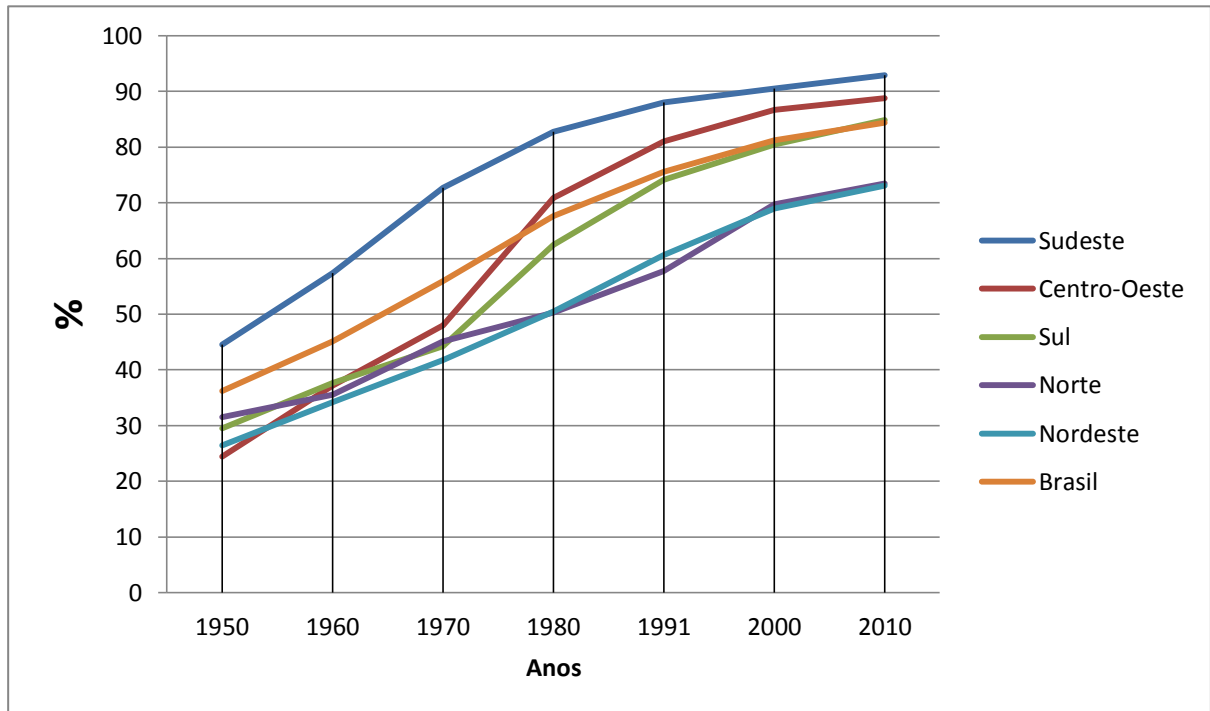
Entretanto, é importante atentar para o fato de que este processo não ocorreu com a mesma velocidade em todas as regiões brasileiras. Na verdade, o peso da urbanização da Região Sudeste foi determinante para a média nacional, as outras regiões só puderam ser consideradas urbanizadas a partir da década de 1980 (tabela 03 e gráfico 02).

Tabela 03. Taxa de urbanização brasileira por região no período de 1950 a 2010 (%)

Região	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010
Sudeste	44,5	57,4	72,7	82,8	88,0	90,5	92,9
Centro-Oeste	24,4	37,2	48,0	70,9	81,0	86,7	88,8
Sul	29,5	37,6	44,3	62,41	74,1	80,5	84,9
Norte	31,5	35,5	45,1	50,3	57,8	69,7	73,5
Nordeste	26,4	34,2	41,8	50,5	60,6	69,0	73,1
Brasil	36,2	45,1	55,9	67,6	75,6	81,2	84,4

Fonte: IBGE - Anuário estatístico do Brasil, 1968, 1999. Censo, 2000 e 2010

Gráfico 02. Taxa de urbanização brasileira por região no período de 1950 a 2010 (%)



Fonte: IBGE - Anuário estatístico do Brasil, 1968, 1999. Censo, 2000 e 2010.

De acordo com Santos (2001) todas as regiões brasileiras conheceram um processo vigoroso de urbanização, mesmo que em níveis e formas diferentes. Para ele, este descompasso se dá pela forma diferenciada com que cada território (neste caso região) absorve os impactos da modernização<sup>23</sup>.

Desta forma, apesar dos dados estatísticos oferecerem uma visão aparentemente contraditória do processo de urbanização regional, ele ocorre de forma articulada, onde cada subespaço se encontra inserido dentro de uma lógica comum (dada pela divisão territorial do trabalho) em escala nacional, mas que apresentam resultados regionais e locais diferenciados (SANTOS, 2001).

A urbanização do país chama a atenção devido à sua velocidade. Durante trinta anos (1950-80) a taxa média de crescimento anual da população urbana foi superior a 4%, só após este período é que ela começa a diminuir, chegando a primeira década do século XXI com uma taxa de 1,7% ao ano (IBGE, Censos Demográficos 1960-91 e 2010).

<sup>23</sup> O autor enfatiza as diferentes formas com que o processo de modernização atinge as regiões brasileiras, destacando o papel que as heranças de cada território (regiões) possuem como obstáculo ou elemento impulsionador ao processo de urbanização.

Na verdade, o processo de urbanização que o Brasil conheceu foi extremamente acelerado e concentrador. A coexistência de fortes desequilíbrios regionais e de intensas desigualdades sociais (Brito, 2012) contribuiu, não apenas para as diferenças nos níveis de urbanização entre as regiões, mas também, para o desenvolvimento de processos de metropolização nos principais aglomerados metropolitanos do país (tabela 04).

Tabela 04. Distribuição da População Urbana Segundo o Tamanho das Cidades, 1940-2010

Tamanho das Cidades	1940	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010
Até 20.000	46,82	38,78	33,77	26,92	21,36	19,34	18,81	17,13
20 a 50.000	9,41	13,01	11,61	12,04	11,40	12,44	11,49	11,83
50 a 100.000	7,65	8,86	9,57	7,80	10,50	10,23	10,57	9,93
100 a 500.000	14,55	13,43	16,06	19,59	21,92	24,43	26,11	27,34
>500.000	21,57	25,92	29,00	33,65	34,83	33,55	33,01	33,78
>100.000	36,12	39,36	45,05	53,24	56,75	57,98	59,12	61,12
Total Absoluto	12.878.647	18.775.779	31.867.324	52.097.260	80.437.327	110.990.990	137.953.959	160.925.792

Fonte: Brito, 2012.

Segundo os dados da tabela, conforme Brito (2012), fica claro que população residente no Brasil tem uma distribuição diferenciada de acordo com o tamanho das cidades. De forma geral, ela tende a se concentrar nas cidades acima de 100.000 habitantes.

Entretanto, até a década de 1950, mais de 60% da população brasileira residia em cidade abaixo de 100.000 habitantes, principalmente em cidades com população de até 20 mil habitantes. Já na década de 1970, com a aceleração do processo de urbanização, este fato se inverte. 53,24% da população passam a residir em cidades acima de 100.000 habitantes e praticamente 34% em cidades com mais de 500 mil habitantes.

Nos últimos anos há uma estabilidade no que tange a concentração de pessoas em cidades com mais de 500.000 habitantes e um relativo aumento nas cidades entre 100 e 500 mil. Esta realidade é constatada por Brito (2012) quando analisa as taxas de crescimento médio dos aglomerados metropolitanos e compara as taxas dos principais núcleos (capitais) com os demais municípios que formam sua periferia metropolitana (tabela 05 e 06).

Tabela 05. Taxas de Crescimento e Incremento Médio dos Aglomerados Metropolitanos, 1970-2010

Aglomerados Metropolitanos	1970/80	2000/2010	1970/80	2000/2010
	Taxas		Incremento	
São Paulo	4,46	0,97	444.904	180.527
Rio de Janeiro	2,44	0,86	187.925	96.645
Belo Horizonte	4,51	1,15	95.696	52.603
Porto Alegre	3,49	0,63	71.614	24.021
Distrito Federal	7,15	2,33	75.807	76.545
Recife	2,71	1,01	55.928	35.298
Fortaleza	4,16	1,69	56.928	55.900
Salvador	4,31	1,37	63.586	45.367
Curitiba	5,38	1,38	62.499	40.581
Campinas	6,49	1,81	59.598	45.899
Goiânia	5,82	2,23	38.781	42.984
Manaus	6,38	2,50	34.644	46.049
Belém	4,31	1,35	35.990	26.312
Florianópolis	4,05	2,14	11.929	16.771
Vitória	6,07	1,61	33.569	24.911
Total Aglomerados	4,05	1,24	1.329.397	810.413
População urbana total	4,44	1,55	2.834.007	2.297.183
População total	2,48	1,17	2.587.621	2.095.663

Fonte: Brito, 2012.

Tabela 06. Aglomerados Metropolitanos, Taxas de Crescimento Anual e de Incremento Médio Anual, 1970-2010

Taxas e Incrementos	1970/1980	1980/1991	1991/2000	2000/2010
Taxas de Crescimento				
Núcleo	3,57	1,60	1,33	1,03
Periferia	4,98	3,27	2,94	1,51
Total	4,05	2,23	2,00	1,24
Incremento Médio Anual				
Núcleo	770.753	450.813	434.629	375.201
Periferia	558.644	560.705	684.850	435.212
Total	1.329.397	1.011.518	1.119.478	810.413

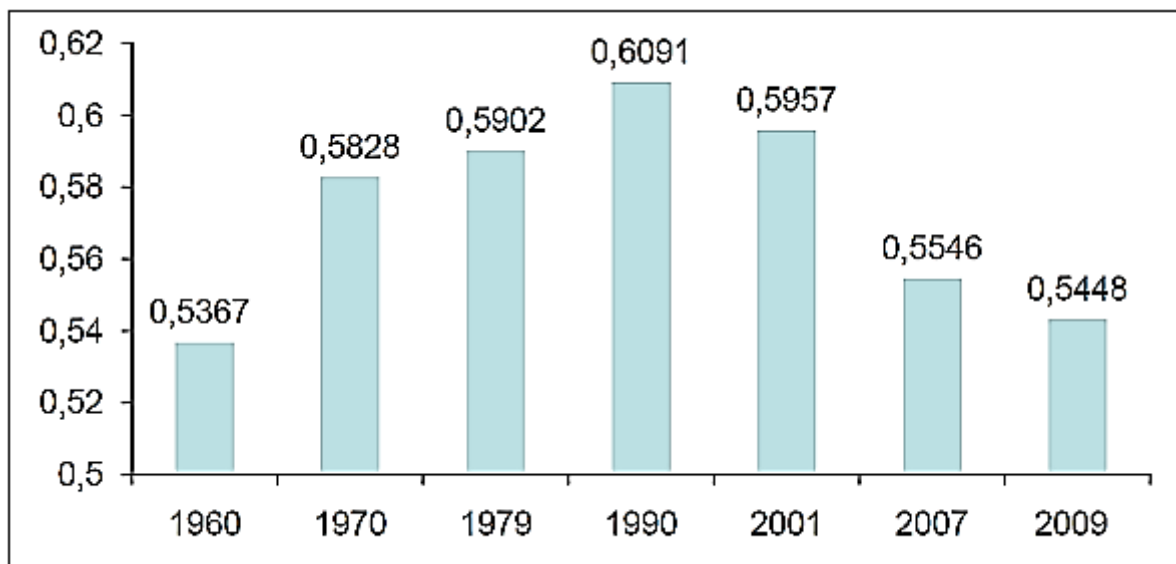
Fonte: Brito, 2012.

O autor constata um declínio relativo na participação da população urbana das grandes metrópoles e uma importância adquirida pelas cidades médias (entre 100 e 500 mil habitantes) a partir da década de 1980 no contexto da rede urbana brasileira. Todavia, alerta para o fato de que mesmo com a redução das taxas de crescimento demográfico das grandes metrópoles, o estoque de população acumulado garante a elas um incremento absoluto maior do que o dos outros, desta forma, “a relativa desconcentração demográfica observada não significa, necessariamente, nenhum processo de desmetropolização” (p. 14).

Ainda segundo suas análises, neste período de acelerada urbanização as periferias sempre mantiveram um ritmo de crescimento maior que os núcleos, fato que pode ser explicado tanto pela redistribuição das atividades econômicas pelo espaço metropolitano, como pela expulsão das populações mais pobres pela periferia, ou seja, pela “metropolização da pobreza”.

O fato é que, historicamente, o país conheceu um acelerado processo de urbanização, pautado na transferência de uma ampla camada da população empobrecida das áreas rurais para as cidades, além é claro, dos próprios que ela produz. Segundo o IBGE (2012), durante os anos após o fim da Segunda Guerra Mundial (entre as décadas de 1950-70 - período que coincide com a expansão do nosso processo de urbanização), o país apresentou um forte crescimento econômico, todavia as desigualdades sociais da população brasileira mantiveram-se altas (gráfico 03).

Gráfico 03. Brasil, Índice de Gini, 1960-2009



Fonte: FGV/CPS, 2010.

As décadas seguintes apresentaram melhorias em alguns indicadores sociais, com certa estabilidade monetária e controle da inflação, mas sucessivas crises internacionais não permitiram avanços significativos na redução da desigualdade social, que só passa a ser percebida ao final da década de 1990 (IBGE, 2012).

Esta realidade ao mesmo tempo em que fez das cidades brasileiras o *locus* privilegiado das decisões (políticas, econômicas) e da efervescência da vida humana (cultura, artes, consumo), construiu espaços urbanos com grandes distinções e contradições. De forma geral, as cidades brasileiras apresentam quadros de grande desigualdade sócio-espacial (principalmente, na questão da moradia) derivadas das diferenças de força de atuação e de articulação entre os agentes sociais, políticos e econômicos responsáveis por sua produção.

Sendo assim, as cidades brasileiras, na medida em que experimentam um crescimento econômico acentuado, aos poucos expressam na sua forma e na sua estrutura todo o conteúdo social, típico das relações sociais que aí predominam, relações sociais extremamente desiguais, conflituosas e antagônicas (COSTA E SILVA, 2007).

A grande desigualdade socioeconômica brasileira se reflete diretamente nas diferentes formas de apropriação do espaço urbano em suas cidades. Historicamente, as intervenções promovidas pelo Estado (em equipamentos, infraestrutura e nas políticas habitacionais) e a crescente apropriação dos espaços urbanos pelo capital imobiliário, tem relegado grandes parcelas da população urbana, pelo menos a demanda insolvável, à irregularidade e a clandestinidade no que tange a promoção de suas necessidades por moradia.

Neste sentido, Botelho (2007, p. 9) afirma que “a cidade antes de servir à moradia de seus habitantes, é, em si mesma, uma forma de riqueza que pode ser capitalizada nos circuitos de capitais privados”. Segundo o autor, a cidade “é o lugar da divisão do trabalho aprofundada, da concentração de poder e de riquezas, onde mais claramente expressam-se as diferenças, sejam elas de classe, étnicas ou de gênero”.

A busca pelas melhores localizações (tanto em nível do consumo quanto da produção imobiliária) dentro do espaço urbano, engendra disputas entre atividades e grupos, que se apropriam de parcelas da cidade e transformam regiões e/ou bairros de acordo com seus interesses (grupos hegemônicos) ou possibilidades (grupos vulneráveis) .

Neste contexto, as ações do Estado tendem a privilegiar as necessidades do capital (com destaque para o incorporador imobiliário) e, quando necessário, garantir a reprodução da força de trabalho, seja através da produção direta da moradia, seja através do seu financiamento.

Nesta dinâmica, se utilizássemos como referência o poder da população de decidir onde e como morar, constataríamos que poucos poderiam escolher suas localizações e o tipo de habitação que mais lhe agrada, e a imensa maioria tenderia a residir em lugares e unidades que se encaixam dentro de suas possibilidades financeiras<sup>24</sup>, independentemente, de seus desejos e anseios.

Desta forma, as desigualdades sociais se materializam no espaço influenciando a maneira com que as cidades brasileiras vêm se estruturando durante os anos, evidenciando um forte padrão de segregação espacial, conformando uma verdadeira divisão econômica e social do espaço produzida pelos mecanismos de formação dos preços do solo, que em sua essência, são controlados pelos agentes fundiários e imobiliários.

Segundo diversos autores (CALDEIRA, 2000, VILLAÇA, 2001, SPOSITO, 2004, COSTA E SILVA, 2007) o modelo tradicional de crescimento nas cidades brasileiras, baseado na distribuição espacial dos ricos pela área central e dos pobres pelos espaços periféricos, acentuou-se no século XX.

Neste sentido, o centro abrigaria espaços com uma melhor e maior concentração de infraestrutura e equipamentos urbanos, bem como, maior proximidade com as zonas de trabalho, educação e lazer (acessibilidade), sendo então residido pelos grupos com maiores rendas. Já a periferia seria caracterizada pelas más condições de infraestrutura, baixa concentração de equipamentos e piores níveis de acessibilidade, sendo assim ocupado pelos grupos com menor poder aquisitivo.

Este processo, apesar de possuir maior visibilidade nas grandes áreas metropolitanas, ocorreu (e ocorre) também na maioria das cidades médias brasileiras, com maior ou menor grau de intensidade dependendo de suas especificidades locais.

No entanto, nos últimos anos, este modelo vem dando lugar (sem contudo desaparecer completamente) a uma forma de segregação espacial menos generalizante e mais “setorializada”. Acompanhando mudanças no próprio processo de urbanização<sup>25</sup>, deriva, entre outros fatores, de uma maior diversidade da estrutura social e caracteriza-se por uma maior aproximação espacial dos diferentes grupos de renda.

Seu melhor exemplo reside no processo de auto-segregação residencial, protagonizado pelos agentes imobiliários (do lado da produção) e pelos grupos com rendas médias e altas (do lado do consumo). Neste processo, a forma (condomínio/loteamento fechado) possui

---

<sup>24</sup> Incluindo aqueles que sem recursos recorrem a ocupação ilegal das mais diferentes áreas da cidade.

<sup>25</sup> Que como veremos mais adiante, sem aniquilar com a sua forma concentrada, passa também por um processo crescente de dispersão.

importância fundamental, pois, ao produzir-se/consumir-se este tipo de empreendimento, garante-se que grupos sociais distintos ocupem áreas contíguas e mantenham relações cada vez mais tênues e seletivas.

As práticas e as formas envolvendo o processo de auto-segregação residencial tornam o espaço urbano da cidade mais complexo. Sua estrutura passa pela construção de descontinuidades em suas superfícies, caracterizando processos de fragmentação sócio-espaciais em algumas situações. Nesta linha de raciocínio, Sposito (2004, p. 114) afirma que nas últimas décadas as cidades brasileiras vêm passando por,

um conjunto de transformações nas formas de produção do espaço urbano, cada vez mais associadas à realização dos interesses fundiários e imobiliários, tem gerado a redefinição dos conteúdos econômicos, sociais e culturais do "centro" e da "periferia" dessas cidades, seja em função de novos equipamentos comerciais e de consumo, seja pela reorientação do interesses industriais ou, com maior peso, pela implantação de novos *habitats* urbanos.

Para Reis (2006), esta tendência caracteriza um processo de urbanização dispersa, com a formação de novos núcleos e de múltiplas formas de uso nestas áreas, causando descontinuidades nas periferias. Neste sentido, segundo Costa e Silva (2007, p. 5168), a urbanização dispersa tem sido caracterizada “dentro da literatura de planejamento e políticas públicas como uma forma distinta de crescimento urbano, dispersa e ineficiente, desorganizada na configuração e altamente dependente do carro”, onde, apesar de encontramos posicionamentos divergentes (contra e a favor) sobre os impactos causados por este processo a estrutura urbana das cidades, “existe um consenso de que este é o resultado da atuação do mercado imobiliário, do direito do consumidor e um reflexo das políticas públicas”.

Este processo (dispersão urbana) é amplo e desigual, ocorrendo com maior força nas metrópoles brasileiras, todavia, as cidades médias também já o conhecem. Ele não envolve apenas o segmento residencial, como também as questões ligadas ao comércio, serviços e indústria.

Porém, para nossa pesquisa, o que interessa é a contribuição dada pelo processo de auto-segregação residencial ao fenômeno da dispersão, ou seja, pela produção de condomínios e loteamentos fechados no espaço urbano, que acontece, com maior frequência, nas áreas periféricas das cidades, contribuindo significativamente para a redefinição de suas relações com o centro e pela diversificação de sua estrutura sócio-espacial.



Desta forma, concordamos com Sposito (2004) quando ela afirma que vem ocorrendo uma pluralização dos conteúdos da periferia das cidades médias brasileiras, revelando “novas práticas sócio-espaciais, novas formas de diferenciação e segregação urbana e, por fim, aponta para uma fragmentação territorial e social da cidade” (p. 116).

## 2.2 Visão geral do processo de auto-segregação residencial no Brasil

De forma geral, a expansão dos condomínios/loteamentos fechados constituído por casas unifamiliares tanto no Brasil como no mundo (respeitando os enfoques específicos de cada estudo e/ou pesquisa) tem sido associada aos efeitos da globalização e das políticas neoliberais, que produziram o aumento das desigualdades econômicas e sociais, reduzindo a participação do Estado na oferta de bens e serviços à população e, conseqüentemente, contribuindo para o aumento da criminalidade<sup>26</sup>.

Segundo Souza e Silva (2009, p. 1),

até pouco tempo o condomínio fechado era comumente associado às dinâmicas locais, regionais ou nacionais próprias do continente americano. Hoje, porém, admite-se que está mais relacionado às economias que passaram por processos de urbanização acelerada, independentes de serem elas classificadas de “avançadas”, “emergentes” ou “periféricas”, ou ainda, de fazer parte de governos políticos mais ou menos democráticos.

No Brasil, a gênese deste tipo de empreendimento ainda não pode ser datada com precisão e apesar de não haver um consenso<sup>27</sup> sobre a definição do primeiro empreendimento construído no país, maioria das pesquisas envolvendo esta temática (Galvão, 2006, Barbosa, 2008, Moura, 2008, Dal Pozzo, 2011), identifica o Alphaville no município de Barueri, na Região Metropolitana de São Paulo, como sendo o primeiro empreendimento desta natureza a ser implantado no país (em 1975).

---

<sup>26</sup> Segundo Janoschka e Glasze (2003), apesar da implantação e da expansão dos condomínios fechados apresentarem aspectos comuns em sua estruturação, os efeitos que as transformações políticas e econômicas mundiais oferecem à sua constituição dependem de lugar para lugar, bem como, os impactos que estes empreendimentos causarão sobre estruturas sociais e espaciais diferenciadas.

<sup>27</sup> Segundo Rodrigues (s/d), o primeiro loteamento fechado aprovado no Brasil foi o Bourgainville em 1974, situado no interior do estado de São Paulo, no município de São José do Rio Preto.

Todavia, segundo Barbosa (2007, apud, MOURA 2008 p. 58),

[...] o condomínio, propriamente dito, chegou ao Brasil somente no início do século XX, através dos arranha-céus (comerciais e de serviços). E são estes arranha-céus que durante o processo de urbanização da sociedade brasileira vão permitir a difusão do condomínio como modelo habitacional e a importação de novas modalidades de enclaves, que seguem uma estética oriunda dos Estados Unidos.

Este fato pode ser evidenciado em muitas cidades brasileiras, inclusive em Feira de Santana, onde a primeira forma de organização da estrutura residencial condominial derivou de experiências com apartamentos e, não, com casas.

Reforçando esta ideia, Barbosa e Ortigoza (2006, p. 166) afirmam que,

Por volta de 1970, os condomínios de apartamentos no Brasil já contavam com uma regularização jurídica consolidada e o país tornava-se referência neste tipo de legislação permitindo a dispersão deste modelo pelas áreas urbanas. Assim, a habitação por planos horizontais (apartamentos) teve seu ápice em meados de 1980, reproduzindo a ideia da habitação em comunidades privativas dotadas de infraestrutura básicas como playground, churrasqueira coletiva, salões de festas e serviço privado de segurança.

Como discutimos no capítulo anterior, alguns autores (DACANAL, 2004, MOURA, 2008) associam a figura dos condomínios de casas de hoje aos bairros jardins do início do século XX (que, diga-se de passagem, não eram cercados e protegidos por muros). Neste sentido, o primeiro bairro-jardim brasileiro foi projetado por Unwin e Parker, na cidade de São Paulo, em 1913, com o nome de Jardim América (DACANAL, 2004). Segundo este autor, a figura se baseava nos bairros ingleses, com ruas diagonais, amplos espaços, áreas verdes e um alto padrão arquitetônico.

Entretanto, de lá para cá, o cenário da vida urbana se modificou. Transformações que envolvem o aumento das desigualdades e da criminalidade, desqualificação dos espaços públicos e comprometimento da qualidade de vida na maioria das cidades brasileiras, contribuíram para crescentes processos de privatização e confinamento do cotidiano de determinados grupos, com significativa redução das interações sociais e “fortificação” dos ambientes residenciais.

No país, a auto-segregação residencial se constitui a partir das relações estabelecidas entre os agentes imobiliários (do lado da produção), os grupos formados pela classe média e alta da população (do lado do consumo) e o Estado, que oscila entre estas duas esferas de atuação. As relações entre eles no que tange a produção/consumo do espaço urbano se dão de

maneira complementar. As divergências que podem se apresentar aos menos observadores são, na verdade, negociações que se dirimem no processo.

Todavia, é importante atentar para o fato de que, apesar dos grupos que formam a demanda insolvável da população não participarem do consumo direto deste tipo de empreendimento, há uma relação entre eles no que tange a atração exercida por determinados condomínios (seja sobre a formação de bairros populares ao seu redor, ou mesmo, da necessidade por mão de obra na manutenção e prestação de serviços) e de seus impactos sobre a mobilidade e acesso desta população nas áreas onde eles se instalam.

A maioria das vezes, o processo de auto-segregação residencial vem acompanhado do aumento da fragmentação social e espacial do contexto onde se instala. Porém, apesar de maioria dos estudos a este respeito analisarem realidades encontradas nos grandes centros urbanos (metrópoles e/ou regiões metropolitanas), este fenômeno, há algum tempo também já é visível nas cidades médias brasileiras.

Em parte, esta realidade deriva do fato de que o urbano está fortemente associado aos ideais de moderno e do novo, e estes, por sua vez, estão vinculados aos padrões metropolitanos (SPOSITO, 2006). Verificamos assim, um constante interesse das populações das cidades médias em desvalorizar a estrutura representativa de suas origens (principalmente, “destruindo” as formas que os vinculam ao rural ou ao antigo) para produzir paisagens novas, modernas, “mera imitação do global e do metropolitano, que o marketing das empresas, que não é mais local, encarrega-se de ajudar a difundir” (SPOSITO, 2006, p. 180).

O fato é que a produção e o consumo destes empreendimentos apresentam elementos comuns a qualquer parte do mundo, mas também, singularidades que só podem ser apreendidas localmente. Desta forma, se torna muito difícil a construção de perspectivas mais amplas que sirvam de explicação para o fenômeno independentemente de onde ele ocorra.

No Brasil, escapam ao nosso conhecimento pesquisas sobre o processo de auto-segregação residencial que abranja todo o território nacional. A maioria das pesquisas envolve estudos de caso, em escalas que estão entre o próprio empreendimento pesquisado (ou um conjunto deles), ou o espaço de uma cidade ou região metropolitana, concebendo aos aspectos econômicos importância fundamental nas explicações<sup>28</sup>.

---

<sup>28</sup> Os trabalhos brasileiros enfocam geralmente a auto-segregação residencial a partir de seu conteúdo econômico ou de classes, diferente do que acontece com as pesquisas sobre segregação espacial no país, que abordam diferentes perspectivas, inclusive a de raça, com destaque para os trabalhos desenvolvidos pela professora Inaiá Maria Moreira de Carvalho sobre a cidade de Salvador.

Neste sentido, a única experiência neste nível de discussão que tivemos acesso foi a pesquisa desenvolvida pela empresa Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações<sup>29</sup>, que avaliou a expansão dos condomínios fechados no Brasil entre os anos de 1998-2002.

Apesar da defasagem temporal, a pesquisa revela alguns pontos que são comuns à produção e consumo destes empreendimentos até hoje. Desta forma, as informações podem servir de base para articulações preciosas ao entendimento deste processo nos dias atuais. Atentando para o fato de que, a pesquisa muitas vezes trabalha com uma média geral baseada nos grandes centros urbanos, fato que por si só, demanda cautela e bom senso, quando comparado com outras realidades sócio-espaciais.

Dito isto, naquele momento, a empresa já alertava para uma grande migração da classe média brasileira<sup>30</sup> (com renda mensal acima de 7.000 reais) para áreas ao redor dos grandes centros urbanos. Constatando que uma população de quatro milhões de pessoas já vivia neste tipo de moradia, sendo que um milhão residia em condomínios de apartamentos e três milhões em empreendimentos constituídos por casas, o que significava à época, que um décimo da classe média brasileira, quase 2,5% da população total, residia nestes empreendimentos.

Nos dias atuais, dependendo da cidade onde se localizam, segmentos da população com rendas inferiores também já residem em empreendimentos similares. Nas cidades médias brasileiras, devido ao reduzido contingente de pessoas compondo as classes de rendas médias e altas de suas populações, o grupo que possui condições de residir nestes ambientes é bastante reduzido se comparado aos grupos das grandes áreas metropolitanas do país.

Barbosa e Ortigoza (2006, p. 171) ao analisar a produção de loteamentos periféricos fechados na cidade de Limeira em São Paulo, afirmam que,

O sucesso dos modelos acima implantados em áreas privilegiadas do espaço urbano (...) fez com que os agentes imobiliários passassem a produzir também enclaves com habitações padronizadas destinadas a classe média preenchendo as lacunas existentes nestes setores e conferindo aos mesmos um status de áreas destinadas a moradia da elite local.

Em cidades médias os menores preços do solo urbano (se comprados aos metropolitanos) e a maior disponibilidade de terras loteáveis, aliados aos custos de vida e de construção mais baixos, facilitam o acesso a este tipo de empreendimento por parte das classes médias. Além disto, este segmento busca através do consumo desta “nova forma de

---

<sup>29</sup> Os resultados desta pesquisa foram publicados na revista Veja, Edição 1751 de 15 de maio de 2002, p. 94-101, sob o título: Viver em Condomínio.

<sup>30</sup> Afirmando que desde o êxodo do campo para a cidade, em décadas passadas, não se vê um deslocamento populacional com potencial tão imenso de repercussão na economia e no modo de vida nacional.

morar” aproximar-se do ideal protagonizado pela classe de mais alta renda (SOBARZO, 2006).

A pesquisa também relata a histórica ligação entre as classes abastadas e a sua relação com o centro da cidade e levanta as principais causas que levam este segmento da população a escolher residir nas zonas periféricas e em condomínios fechados:

1. A busca por tranquilidade e segurança, fugindo dos transtornos encontrados nos centros urbanos como o aumento da criminalidade, os congestionamentos, o barulho, a expansão desenfreada do comércio e o alto custo de vida nestas áreas;
2. Desejo de morar em ambientes maiores e mais próximos da natureza;
3. Desejo de morar em um ambiente onde os vizinhos possuem padrão social, econômico, cultural e escolar semelhantes.

As informações levantadas em 2002 não diferem das atuais. O maior distanciamento do centro (sem, contudo, perder o contato com este) pelos grupos com maiores rendas é um processo que ainda ocorre, tanto nas metrópoles como nas cidades médias nacionais. Como relatado anteriormente, o centro tornou-se inapropriado à moradia desses grupos devido a perda de benesses sócio-espaciais geradas no início de sua formação.

Neste mesmo contexto, os dados confirmam que, de forma geral, os condomínios estão instalados entre 5 e 40 quilômetros de um grande centro urbano, onde até pouco tempo atrás, a classe média brasileira não queria saber de morar nas áreas periféricas, e quem se aventurava acabava retornando.

O motivo para isto se encontrava na precariedade das condições de infraestrutura das zonas afastadas do centro, que ia da falta de ruas asfaltadas e linhas telefônicas à ausência total de lazer, passando pela escassez de empregos e boas escolas. Todavia, em algumas localidades já ocorria a presença de habitações (como as chácaras) que serviam como segunda residência para alguns grupos.

Este quadro só começou a mudar quando ocorreu a melhoria e expansão das vias de acesso e da infraestrutura de serviços públicos na periferia. Este fato facilitou as escolhas já que os lotes em condomínios nas regiões periféricas chegam a ser 30% mais baratos que os similares em áreas “nobres” da cidade mais próxima, bem como, os impostos municipais são igualmente mais baixos (VEJA, 2002)

Estas mudanças só podem ser entendidas quando analisamos as relações entre Estado e os agentes imobiliários na produção do espaço urbano. Nos últimos anos, as periferias das

idades brasileiras vêm sendo incorporadas ao circuito do capital imobiliário. Sua apropriação deriva das vantagens que estas áreas passaram a oferecer para a geração de sobrelucros. Grandes glebas ainda por serem loteadas, com terrenos e impostos mais baratos, além de uma frágil regulamentação urbanística, permitem ganhos tanto com a especulação como com a venda de produtos imobiliários nestas áreas.

As intervenções desenvolvidas pelo Estado potencializam as ações e os lucros destes agentes. Se de um lado ele é o responsável pela regulamentação e fiscalização dos empreendimentos (que em sua maioria transgride as normas federais e municipais que regulamentam o uso e a ocupação do solo urbano) por outro, ele produz as condições de infraestrutura e de acessibilidade necessárias à ocupação das áreas urbanas, contribuindo decisivamente para os processos de valorização do solo urbano.

Reforçando o que foi dito, Godoy (2009, p. 31) alerta para o fato de que,

os agentes imobiliários privados, para atingirem os objetivos de maximização do lucro sempre pressionaram o Estado, um agente fundamental de elaboração das regras de uso e ocupação do solo com o objetivo de valorização dos espaços e modificação das regras existentes. Pouco se leva em conta que o plano diretor, uma vez aprovado e, portanto teoricamente, ser o resultado de um consenso negociado que leva à melhor ocupação do espaço e/ou permite melhor qualidade do ambiente, pode ser modificado por pressões e desvirtuado de maneira a resultar em maiores desequilíbrios.

Na verdade, as vantagens financeiras não são auferidas unicamente pelos empreendedores, mas também, pela administração pública, que além de repassar suas responsabilidades sobre determinadas serviços ao setor privado, ainda recolhe taxas e impostos em seu benefício. Além do mais, muito da permissividade praticada pelo poder público sobre a regulamentação e fiscalização dos empreendimentos, deriva do entendimento de que a produção de condomínios fechados traz vantagens como a geração de empregos, melhoria da infraestrutura, ocupação de vazios demográficos e alavancam negócios na cidade onde se instalam (SOUZA E SILVA, 2009).

A análise de Sposito (2006) sobre a reestruturação das relações entre centro-periferia em cidades médias paulistas pode ser transposta, sem comprometimento metodológico, para o entendimento de algumas cidades brasileiras do mesmo porte, como Feira de Santana.

Neste sentido, segundo a autora, até um determinado momento (1970), a produção de condomínios de apartamentos nas cidades paulistas não produziu efeitos que designassem mudanças significativas em sua estrutura, devido ao fato de que, estes empreendimentos se localizavam em áreas pericentrais, reforçando a dualidade centro-periferia.

Entretanto, com a expansão dos loteamentos fechados constituídos por casas nas cidades, os conteúdos sociais e econômicos da periferia começaram a se redefinir. Para a autora, ocorreu uma diversificação do cinturão periférico formado por conjuntos habitacionais edificados com recursos federais do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e por inúmeros loteamentos privados, voltados para a população de baixa renda, “marcados pelo padrão paisagístico da autoconstrução e pela precariedade dos meios de consumo coletivo (infraestruturas, equipamentos e serviços públicos)” (SPOSITO, 2006, p. 180-81).

Neste mesmo sentido Souza e Silva (2009, p. 29) afirmam que a,

construção e o surgimento desses condomínios, nas periferias, verifica-se, um contraste, pois, estas construções localizam-se nas áreas que, anteriormente, foram ocupadas pela população de menor poder aquisitivo. No meio de casas simples e, mesmo, de conjuntos habitacionais populares, os condomínios surgem imponentes, cercados por muros eletrificados e com segurança 24 horas, o que revela um novo espaço (um novo nicho?) de especulação imobiliária, pois, estas áreas valorizadas expulsam os moradores para áreas mais periféricas ou para cidades vizinhas.

Este processo de “periferização” baseado no consumo de condomínios fechados, segundo a pesquisa, só foi possível devido a difusão do automóvel como meio principal de locomoção de certos grupos sociais. Neste sentido, a frota de veículos nas principais metrópoles brasileiras entre 2001-2011 aumentou em 77%, (sem que a infraestrutura viária acompanhasse o mesmo ritmo) somando 20 milhões de veículos a mais<sup>31</sup>.

Desta forma, Sposito (2006, p. 193) afirma que,

a difusão do uso do automóvel no Brasil foi uma das condições chave para a construção de cidades mais extensas e difusas, a exemplo do que já se observava, desde a primeira metade do século XX, nos Estados Unidos (...) o automóvel oferece condições extremamente favoráveis às temporalidades rápidas para aqueles que optam por estes novos territórios fechados, cuja localização é mais periférica.

Como veremos mais a frente, este mesmo processo (resguardado sua intensidade e magnitude) ocorreu na cidade referente a nossa pesquisa. Entretanto, enquanto ele ocorria nas grandes metrópoles a partir da década de 1970, em Feira de Santana ele se iniciou somente a partir de 1990, mas, produzindo efeitos muitos semelhantes.

As causas evidenciadas pela pesquisa para o consumo deste tipo de empreendimento também se mostram atuais. A busca por segurança, tranquilidade, status e amenidades

---

<sup>31</sup> A conta é do Observatório das Metrópoles, que utiliza dados do Departamento Nacional de Trânsito (DENATRAN). Foram analisadas informações de 253 municípios com critérios definidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para selecionar as capitais que formavam regiões metropolitanas (Disponível em <http://www.observatoriodasmetrololes.net/> acessado em 26/04/2013 às 10:32.

naturais apresentam-se como as principais justificativas para se residir em condomínios fechados, independentemente, da cidade onde ocorre<sup>32</sup>.

Neste sentido, o medo da violência é apontado por Caldeira (2000) como a principal causa para o consumo destes espaços e onde segundo Barbosa (2008, p. 7),

[...] a importância dos condomínios como verdadeiros fatores de proteção/segurança inscritos no espaço vem crescendo mais que a dos demais fatores. A infraestrutura de proteção e segurança pode incluir desde itens clássicos, como muros, guaritas e guardas particulares, até o monitoramento por avançados sistemas de câmeras de vídeo.

Aqui a mídia possui uma dupla função: ao mesmo tempo em que ajuda a criar a sensação de medo e insegurança na população, é responsável (a partir das campanhas de *marketing*) pela incorporação dos signos da modernidade e pela construção da necessidade de se habitar nestes ambientes. Caldeira (2000, p.264) analisando o significado das propagandas para a comercialização destes produtos enfatiza que,

o objetivo das propagandas é seduzir. Os anúncios usam um repertório de imagens e valores que fala à sensibilidade e fantasia das pessoas a fim de atingir seus desejos [...] Para conseguir esse efeito, os anúncios e as pessoas a quem eles apelam tem que compartilhar um repertório comum. Se os anúncios falham em articular imagens que as pessoas possam entender e reconhecer como suas, eles falham em seduzir. Portanto, anúncios imobiliários constituem um a boa fonte de informação sobre os estilos de vida e os valores das pessoas cujos desejos eles elaboram e ajudam a moldar.

Neste contexto, outro fator que chama a atenção no discurso que envolve atualmente a produção/consumo dos condomínios fechados é assimilação da natureza (natural ou artificial) como estratégia tanto pelo capital imobiliário quanto pelos grupos que dela podem se apropriar (figura 03).

Henrique (2009, p. 20) alerta para o fato de que nas,

grandes cidades, lugares altamente tecnificados e artificializados, frutos da ação humana, a presença de uma natureza natural encontra-se muito distante, tornando-se necessário, desta forma, a produção de um sistema de ideias e símbolos que tragam a imagem de uma natureza natural para a cidade e, até mesmo, que se produza uma natureza padronizada e adequada aos padrões urbanos. Além disso, a natureza material, efetivamente incorporada e produzida, enclausurada nas propriedades imobiliárias privadas, terá seu acesso definido de maneira desigual, entre, por exemplo, os condomínios de alto padrão e os conjuntos habitacionais de baixa renda.

---

<sup>32</sup> O que acontece na verdade, é que as especificidades sócio-espaciais locais irão potencializar um ou outro fator, dependendo também, do grupo social a que o condomínio é direcionado, gerando uma segmentação no próprio mercado voltado à produção deste tipo de empreendimento.



Figura 03. Propaganda do Condomínio Reserva Guyrá em Feira de Santana, com destaque para a utilização da imagem da natureza como elemento atrativo e diferenciador, 2012



Fonte: Panfleto da empresa Reserva Adesol LTDA.

Neste sentido, é correto afirmar, que a natureza também pode ser utilizada como estratégia de diferenciação e segregação entre os grupos sociais, no momento em que serve como mecanismo de formação de nichos de mercados específicos, desta forma, afastando grupos indesejados de determinadas áreas ou empreendimentos (HENRIQUE, 2009).

Ao traçar um perfil da população e da infraestrutura destes empreendimentos a pesquisa revela que a maioria dos moradores de condomínios fechados é casada, tem entre 35 e 45 anos e de dois a três filhos menores de 15 anos. São executivos, profissionais liberais e comerciantes com renda mensal que varia de 7.000 a 15.000 reais.

Um loteamento-padrão tem acima de cinquenta casas com área construída de 250 metros quadrados em média. A parte residencial é fechada por muros ou grades de 3 a 5 metros de altura. Sobre muros e cercas há cacos de vidro ou fios elétricos. Câmaras e guardas vigiam os limites da propriedade.

A maioria dos condomínios dispõe de infraestrutura de lazer: quadras esportivas, salão de festas, piscinas, churrasqueira, pista de cooper e sauna. Alguns condomínios têm clubes recreativos, academias de ginástica, intranet, a rede interna de comunicação via internet, e sistema de transporte escolar.

As informações contidas nestes três últimos parágrafos, apesar de serem consideradas uma média geral, não podem servir como referência à realidade de muitas cidades e empreendimentos brasileiros, principalmente, envolvendo as cidades médias. Os segmentos populacionais consumidores de condomínios apesar de pertencerem a classe média e alta não compõem o mesmo nicho de mercado, apresentando produtos diferenciados e moradores socialmente distintos. Esta situação é reiterada por Sobarzo (2006, p. 204) quando o autor

constata que em “cidades grandes ou médias, os mesmo produtos imobiliários não se apresentam na mesma intensidade e sob a mesma diversidade de formas”.

Um fato que chama a atenção na pesquisa é a constatação da presença de muitos funcionários pertencentes a população de baixa renda como jardineiros, cozinheiras, empregadas domésticas e outros funcionários que cuidam da manutenção e segurança<sup>33</sup>. Isto evidencia o processo que Vasconcelos (no prelo) denomina de justaposição social, quando há uma “proximidade espacial com uma enorme distância social” entre os indivíduos que de certa forma estabelecem algum tipo “interação social”.

Neste mesmo sentido, Seabra (2004, p. 199) reitera que as estratégias da auto-segregação não evitam que o “pobre, do qual foi planejada a separação, esteja dentro de casa, que prepare a comida que vai ser servida, arrume as camas, cuide das roupas e, não raras vezes, fique com as crianças o dia todo”. Contradição que demonstra que no Brasil “a miséria é tão geral e contundente que riqueza e pobreza se juntam de forma inesperada”.

Por fim, cabe salientar, que a pesquisa detectou que a implantação destes empreendimentos na periferia dos centros urbanos atraem serviços e mão de obra especializada, bem como, infraestrutura, áreas comerciais e industriais, agindo como polo de atração de investimentos para a região onde se instalam.

A polarização relatada na pesquisa pôde ser comprovada também em nosso trabalho. Entretanto, a atração exercida pelos condomínios não aproxima apenas serviços e trabalhadores qualificados, mas, também, a população de baixa renda, que busca suprir suas carências de emprego e infraestrutura, ampliando a demanda por equipamentos e serviços públicos, aumentando os custos de investimentos por parte do Estado.

Além disto, a partir da experiência observada em nossa pesquisa, a expansão para os espaços periféricos geralmente ocorre a partir da ocupação de áreas com significativa relevância ambiental, seja nas margens de rios e lagoas ou mesmo desmatando matas ciliares e/ou vegetação nativa<sup>34</sup>.

Levando em consideração que a pesquisa desenvolvida pela Amaral D’Ávila Engenharia de Avaliações e, publicada pela revista Veja, não possui o rigor acadêmico, nem

---

<sup>33</sup> Este elemento é utilizado pelo jornalista norte-americano Joel Garreau, autor do livro *Edge City: Life on the New Frontier*, para distinguir as Edge City estadunidenses dos empreendimentos construídos no Brasil (onde há um reduzido número deste segmento populacional) afirmando que para as Edge City’s serem empreendimentos bem sucedidos no Brasil depende de tempo, dinheiro, investimentos em infraestrutura e valorização dos empregos voltados aos profissionais liberais (VEJA, 2002).

<sup>34</sup> No caso específico de Feira de Santana, como veremos nos capítulos posteriores, a expansão urbana periférica vem sendo acompanhada de ocupações de Área de Proteção Ambiental (APA) e Áreas de Preservação Permanente (APP).

mesmo está voltada para os interesses específicos da Geografia, nem direcionada a subsidiar o cumprimento dos objetivos desta pesquisa, cabe ainda algumas considerações a serem feitas.

A expansão dos condomínios/loteamentos fechados pelas cidades brasileiras evidencia transformações econômicas e sociais que fortalecem, com intensidades diferentes, processos de fragmentação social e espacial. A estrutura urbana que até então era compreendida a partir da dualidade centro-periferia necessita de novas formas de compreensão.

Neste sentido, segundo Salgueiro (1999), evidenciamos um conjunto de mudanças na produção do espaço urbano, com a superação da cidade segregada (característica do capitalismo industrial) por uma cidade fragmentada. Para a autora, este processo ainda em está em construção e a emergência da cidade fragmentada não anula, por substituição, o padrão anterior. Deste modo,

sobre um modelo macro onde podemos identificar uma segregação espacial - simultaneamente funcional e social -, é possível identificar a nível micro maior complexidade introduzida por realidades novas, designadamente as ligadas à nobilitação. Encontramos verdadeiras ilhas de luxo no seio de alojamentos populares ou, pelo contrário, barracas ao lado dos conjuntos de luxo e os sem-abrigo a invadir os espaços públicos das áreas mais ricas. A própria habitação social tenderá a ser menos segregada depois dos problemas surgidos em vários países nos grandes conjuntos periféricos desumanos. É também a esta geografia a nível micro que chamamos fragmentação do espaço (SALGUEIRO, 1999, p. 69).

Todavia, é importante novamente esclarecer, que as análises sobre o processo de auto-segregação residencial, apesar de possuir uma lógica comum em escala nacional (quem sabe mundial), não pode deixar de levar em consideração as especificidades locais.

Como exemplo, é evidente que um empreendimento como o Alphaville situado no município de Barueri em São Paulo (figura 04), produz uma intensa fragmentação sócio-espacial na cidade.



Figura 04. Visão geral da estrutura do Alphaville no município de Barueri em São Paulo, 2002



#### 1) ACESSO

Uma avenida de 1,5 quilômetros liga a Rodovia Castelo Branco ao setor residencial. Não há restrição à circulação de visitantes.

#### 2) CENTRO EMPRESARIAL

Com 1 362 empresas e uma população flutuante diária de 170.000 pessoas, abriga quarenta restaurantes, dezesseis agências bancárias, dois prontos-socorros e um Shopping Center.

#### 3) PRÉDIOS RESIDENCIAIS

Há 5 000 moradores em 38 prédios, com apartamentos de um a quatro dormitórios.

#### 4) PARADA FINAL DE ÔNIBUS

A partir dali, quem não tem carro é obrigado a andar a pé.

#### 5) MUROS

Um cinturão verde de 10 metros de largura separa os muros, com altura média de 3,5 metros, das casas.

#### 6) PORTARIA DA ÁREA RESIDENCIAL

Visitantes só entram com autorização do morador.

#### 7) CASAS

O terreno-padrão tem 400 metros quadrados. A distância média de uma casa a outra é de 4 metros. Nenhuma residência pode ter mais de dois andares.

#### 8) ÁREAS RESIDENCIAIS

Moram 35 000 pessoas em quinze blocos, que são isolados por muros e vigiados por guardas.

Fonte: Veja, 2002.

Porém, nem todo empreendimento possui este porte, com suas funções, estrutura e prestação de serviços, ou seja, nem todo condomínio/loteamento fechado oferece condições reais para que os seus moradores vivam uma autossuficiência significativa em relação a cidade.

Em cidades médias, como Feira de Santana, a dinâmica envolve empreendimentos de diferentes tamanhos, com oferta de infraestrutura e serviços bastante reduzidos e, direcionados para uma classe média e alta incipiente (se comparada ao tamanho da população com rendas inferiores), tornando deficiente a ideia generalizante que todo processo de auto-segregação residencial produz (ou advém do desejo) o abandono da cidade por parte de seus moradores<sup>35</sup>.

Este quadro, apesar de causar alguns efeitos urbanos semelhantes (como a descontinuidade da estrutura espacial e a redução das interações sociais), produz impactos em uma escala espacial bastante diferente. Neste sentido, questões como acessibilidade e tempo de deslocamento entre áreas (centro-periferia, por exemplo) na cidade precisam ser bem dimensionadas. Pois como bem nos coloca Sposito (2006), nestes espaços as distâncias entre estas áreas não são tão grandes, e o acesso aos condomínios/loteamentos fechados se fazem sem necessidade de “grandes percursos e tempos de deslocamento diário entre o local da moradia e os locais onde se realizam as outras dimensões da vida social (trabalho, estudo, lazer, vida religiosa e social)” (p. 192).

### 2.2.1. Uma rápida visão do processo de auto-segregação residencial em alguns pontos da Bahia

Na Bahia a tônica das pesquisas sobre os processos de auto-segregação residencial seguem a mesma direção dos estudos nacionais. Não encontramos na literatura indícios que sugiram a produção de formulações que busquem articular o fenômeno em uma escala mais ampla, que possa gerar um modelo explicativo para o fenômeno em nível estadual.

---

<sup>35</sup> Neste trabalho não acreditamos que a pequena ou nula interação dos moradores de condomínios/loteamentos fechados com o seu entorno ou com determinados pontos da cidade seja suficiente para caracterizar seu abandono. Defendemos a ideia de que a classe média e alta, independente de morar nestes ambientes, acaba desenvolvendo interações descontínuas no espaço, elegendo “pontos de ancoragem” para suas relações cotidianas de acordo com suas preferências, mas, sem contudo, deixar de depender da cidade como suporte para suas ações.

As pesquisas concentram-se em estudos de caso (como o nosso trabalho), em sua maioria circunscrevendo a problemática à cidade de Salvador ou município pertencente a sua região metropolitana e, tendo como fundamento a segregação espacial derivada das diferenças econômicas da população.

Neste contexto, os trabalhos de Dias (2006), Mota (2008), Arantes (2009) e Rios Filho (2012) sobre as cidades de Lauro de Freitas, Santo Antônio de Jesus, Salvador e Luís Eduardo Magalhães nos ajudam a compreender um pouco dos processos de segregação espacial e auto-segregação residencial nestas cidades.

Neste sentido, segundo Arantes (2006, p. 7),

Em Salvador, a emergência dos primeiros condomínios horizontais fechados se deu no final da década de 1970 e início dos anos 80. Em verdade, esses empreendimentos não eram exatamente condomínios fechados e não se destinavam às elites. Os primeiros “condomínios” foram construídos pelo INOCOOP (Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais) sob a lógica do BNH (Banco Nacional de Habitação) e do SFH (Sistema Financeiro de Habitação) se conformando enquanto conjuntos habitacionais para as classes médias.

Pelo que tudo indica, nas cidades da Bahia, as primeiras formas de condomínio residencial estão ligadas a construção de conjuntos habitacionais para as classes baixas e médias por parte do Estado (foi assim também em Feira de Santana).

Segundo o autor, “esses conjuntos habitacionais se localizam entre os bairros de Jaguaribe e Piatã, no sentido do vetor de expansão da orla atlântica ao norte da cidade”, nos anos seguintes esta forma de moradia se “densifica nesses dois bairros e se dirige para a divisa entre Itapuã e Stela Mares, continuando a sua expansão no município de Lauro de Freitas” (p. 7).

Naquela época, a violência e a segurança não eram as principais razões para residir em condomínios, mas sim, a busca por melhor qualidade de vida (tranquilidade e amenidades naturais). Neste momento, a auto-segregação ainda não evidenciava estratégias de distinção e estava baseada no consumo da classe média (ARANTES, 2009).

A partir da década de 1990 ocorre um boom imobiliário na cidade, com a crescente valorização desta forma de moradia que agora segue os padrões de outras metrópoles nacionais. A estrutura social destes empreendimentos se diversifica e os condomínios passam tanto a servir como residência quanto para a especulação imobiliária.

Segundo Arantes (2009, p. 8),

nesse novo contexto, alteram-se não apenas os modos como nascem os condomínios (através do mercado imobiliário), como também a sua estrutura (com a incorporação

de piscina, quadras esportivas e outros equipamentos de lazer e serviços, que tornam a saída do condomínio cada vez menos necessária). Muda, especialmente, o tipo de morador e suas motivações. Com o aumento das desigualdades e o medo da violência (muitas vezes desproporcional e muito veiculado pela mídia, ou seja, descolado de experiências concretas), a motivação principal para se morar em um condomínio fechado passa a constituir uma “necessidade” de segurança. As classes média-alta e alta, hoje, quando querem morar em casas, não procuram mais as mansões da Vitória e da Graça, mas, sim, os condomínios fechados, onde podem gozar, pelo menos, da sensação de segurança.

Desta forma, o processo de auto-segregação residencial na cidade se transforma, acompanhando as mudanças na sua estrutura econômica e social, produzindo diferentes impactos sobre o espaço urbano e periférico de Salvador.

No caso de Lauro de Freitas, a produção deste tipo de empreendimento está vinculada a própria expansão do vetor norte da cidade de Salvador. Segundo Dias (2006), a partir de 1980 a cidade recebe um forte fluxo migratório advindo da capital, formado por pessoas de diferentes grupos sociais que passam a constituir uma estrutura social diversa.

A ação dos agentes imobiliários e do Estado produziram espaços altamente segregados na cidade, enquanto o primeiro direcionou suas ações para os grupos mais abastados, o segundo produziu diversos loteamentos para a população de baixa renda, constituindo áreas extremamente diferenciadas e contribuindo de forma decisiva para os processos de segregação espacial e auto-segregação residencial na cidade. Lauro de Freitas até o ano de 2006 contava com 22 condomínios/loteamentos fechados (Dias, 2006).

Ainda segundo a expansão do vetor norte de Salvador, cabe destacar o grande crescimento dos últimos anos da produção de condomínios e de complexos hoteleiros seguindo a faixa litorânea pela BA 099 (Estrada do Coco) ultrapassando os limites de Lauro de Freitas e chegando a municípios como Camaçari e Mata de São João, ocupando áreas em praias conhecidas como, Arembepe, Barra do Jacuípe, Guarajuba, Imbassaí, Praia do Forte e Sauípe (figura 05)<sup>36</sup>.

A Maioria dos “condomínios residenciais” estão ligados à atividade turística, servindo como segunda residência em períodos de férias e/ou como forma de obter lucros a partir do aluguel por temporada. Estes empreendimentos são bons exemplos da forma como os agentes imobiliários e a população de alta renda vêm corrompendo as legislações urbanísticas (estadual-federal) e ocupando os espaços públicos, e nestes casos, produzindo verdadeiros enclaves responsáveis pela fragmentação sócio-espacial destas áreas.

---

<sup>36</sup> A este respeito, um ótimo documentário independente foi produzido pela Mobilização Comunitária Litoral Norte da Bahia, chamado de Preconceito e Ganância: as raízes dos falsos condomínios e a privatização do espaço público discute os aspectos legais destes empreendimentos e seus impactos na população local.



Figura 05. Condomínio Paraíso dos Lagos em Gurajuba, Camaçari, Bahia, com destaque para a privatização do lago a direita, 2010



Fonte: Google Earth.

Saindo do litoral norte da Bahia, cabe destacar que em Santo Antônio de Jesus o processo de auto-segregação também é uma realidade. Segundo Mota (2008), o capital imobiliário vem se apropriando do espaço urbano da cidade em uma íntima parceria com o Poder Municipal. As normas urbanísticas vigentes dão suporte a construção e comercialização dos condomínios na cidade, entretanto, segundo o autor, estas ferem as normas federais sobre o parcelamento do solo.

Ainda segundo o autor, os principais motivos usados como justificativa para residir neste tipo de empreendimento foram a violência (mesmo que esta não ocorra com tanta intensidade na cidade), a infraestrutura oferecida, a localização e a proximidade com a natureza.

Já em Luís Eduardo Magalhães, Rios Filho (2012) constatou a presença de quatro empreendimentos em forma de condomínio. Destes, apenas um é formado por casas unifamiliares. O medo da violência se apresenta como o principal motivo relatado pelas pessoas para decidirem residir neste tipo de empreendimento na cidade.

Com base em Ribeiro (2003) o autor construiu tipologias espaciais para a cidade e identificou uma sobreposição entre o padrão centro-periferia e o cidade de muros (proposta baseada em Caldeira, 2000).

Segundo o autor, a segregação e, conseqüentemente, a auto-segregação residencial local é comandada, também, pelos agentes imobiliários, com uma forte participação do



Estado. Todavia, em seu trabalho, chama a atenção o fato de que os próprios agentes imobiliários sejam, também, os grandes proprietários rurais do município.

Neste caso, a realidade local tem grande influência sobre este aspecto, no momento em que, Luís Eduardo Magalhães se apresenta, atualmente, como uma cidade do agronegócio (reestruturada a pouco tempo pela expansão da produção de grãos), onde a distância entre as áreas urbanas e rurais são pequenas e as relações campo-cidade são intensas.

Neste sentido, Rios Filho (2012, p. 197) afirma que na cidade há

uma semelhança crucial entre estes agentes é que além de agentes imobiliários, são todos grandes produtores agrícolas, o que mostra uma concentração das principais atividades econômicas nas mãos de um pequeno grupo de pessoas. Além disso, demonstra que a produção do espaço intraurbano da cidade é monopolizado pela elite que tem o poder de escolher o local de moradia das diferentes classes sociais por renda. Outra questão que torna este fato importante, se refere, mais uma vez, a relação campo-cidade, que nesta cidade é cada vez mais intrínseca. Pois, não só a produção agrícola está nas mãos dos produtores agrícolas, mas também a produção do próprio espaço intraurbano.

A produção de empreendimentos na forma de condomínio/loteamento fechado também foi encontrada em outras cidades da Bahia (tabela 07), em algumas delas, estes empreendimentos já são realidade desde a segunda metade da década de 1970.

Tabela 07. Algumas cidades selecionadas da Bahia e quantidade de condomínios/loteamentos fechados, 2008

<b>Cidade</b>	<b>Quantidade</b>
Candeias	01
Cruz das Almas	01
Feira de Santana	109*
Itamaraju	01
Itapetinga	03
Jacobina	01
Luís Eduardo Magalhães	01*
Santo Antônio de Jesus	21
Senhor do Bomfim	06
Serrinha	02
Valença	02

Fonte: Mota (2008).

\* incluído por nós e refere-se até o ano de 2012.

Apesar de compreendermos que o processo de auto-segregação residencial depende da atuação articulada de três diferentes agentes (o Estado, os grupos que formam a demanda solvável da população e os agentes imobiliários), no que tange a produção das formas, ao que tudo indica, existe uma lógica comum em todas as cidades da Bahia (e do Brasil): apropriação privada do espaço pelos agentes imobiliários como forma de ampliar a acumulação do capital.

A produção de condomínios/loteamentos fechados nas cidades, de uma forma geral, objetiva a geração de lucros, onde o espaço se transforma em mercadoria e os empreendimentos em produtos a serem comercializados. Todavia, como já afirmamos, esta produção depende das particularidades econômicas e sócio-espaciais de cada lugar. O lugar é de fundamental importância para a definição das características (porte, estrutura, serviços entre outros) e da localização dos empreendimentos, pois, ele oferece (ou não) resistência a determinados tipos de produtos imobiliários.

Por fim, apesar de não podermos (e não ser o objetivo principal desta pesquisa) aprofundar mais as comparações em um plano mais amplo, acreditamos que a produção destes empreendimentos ocorre nas cidades baianas a partir de uma lógica comum, mas que produz efeitos diversos (em função da escala) de lugar para lugar.

Esta afirmação tem como fundamento as análises que fizemos de alguns trabalhos envolvendo a temática e que apresentaram elementos muito semelhantes. Do lado da produção, em todos eles, o processo de auto-segregação residencial confirmou o protagonismo exercido pelos agentes imobiliários na produção e organização dos espaços da cidade. A presença do Estado (ou o Poder Municipal) variava entre a parceria (através da legislação urbana ou da construção de infraestrutura e equipamentos) e o total

Os trabalhos evidenciaram justificativas muito próximas para o consumo destas formas urbanas, como o medo da violência, a busca por tranquilidade/segurança e a aproximação da natureza. Estes grupos são formados por pessoas da classe média e alta destas cidades.

Os impactos locais advindos da construção/comercialização destes empreendimentos, de forma geral, foram circunscritos a uma maior fragmentação social e espacial das cidades. Em todas elas, este fato exacerbou os processos de segregação, evidenciando a divisão econômica e social do espaço.

### 2.3 Condomínios e loteamentos fechados na legislação urbanística brasileira

Como vimos anteriormente, a produção de condomínios/loteamentos fechados de casas unifamiliares em algumas cidades brasileiras já ocorrem desde a década de 1970. Nos últimos anos, este produto imobiliário tornou-se um dos ambientes mais procurados pela classe média e alta para fixar sua residência.

Entretanto, esta expansão na produção/consumo não foi acompanhada pela constituição de normas urbanísticas específicas (que regulamente e oriente a construção) para estes empreendimentos em maioria das cidades brasileiras. Este fato fica evidente, quando até hoje, há uma confusão conceitual e legislativa sobre o tema.

O fato é que, se espalha pelas cidades empreendimentos de natureza jurídica bem distinta, mas que são tratados pelos órgãos municipais e, pela população de forma geral, como sendo a mesma coisa, facilitando que os agentes imobiliários se aproveitem das brechas legais e dos equívocos conceituais.

É nesta esteira que encontramos diversas designações para se referir a estes modelos habitacionais como, “condomínio fechado”, “loteamento fechado”, “condomínio atípico” entre outros. Para entendermos melhor esta situação, faz-se necessário diferenciarmos loteamento de condomínio, destacando entre eles, o que deve ser entendido por vertical ou horizontal de acordo com o direito urbanístico brasileiro.

Antes de mais nada, é interessante atentarmos para um fato que para nós geógrafos pode soar de maneira estranha. Segundo o Direito Urbanístico, a adjetivação dos condomínios como vertical ou horizontal não se estabelece pela comparação das formas que os constituem (casas ou prédios), mas sim, pelo plano de separação entre as unidades habitacionais construídas<sup>37</sup>.

Desta forma, nos condomínios de apartamentos o plano de separação das unidades habitacionais é o horizontal (sendo então chamados de condomínios horizontais), já o plano que separa as unidades em um condomínio de casas é o vertical, definindo-o como tal.

Após este esclarecimento inicial, para diferenciarmos loteamentos de condomínios, devemos ter em mente que o primeiro é uma modalidade do parcelamento do solo, sendo regulado pelas normas do regime jurídico do direito público (Lei nº 6.766/79 - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano), enquanto o segundo, não pode ser considerado como

---

<sup>37</sup> BRAGA, 2006.

modalidade de parcelamento do solo e é regido pelas normas de direito privado (Lei nº 4.591/64 - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias e Código Civil (Arts. 1.314 a 1332 - Condomínio Voluntário), (Arts. 1.327 a 1.330 - Condomínio Necessário) (Arts. 1331 a 1358 - Condomínio Edifício).

Segundo a Lei 6.766/79 o parcelamento do solo urbano somente pode ser feito mediante loteamento ou desmembramento, entendendo-se loteamento como "a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes" (art. 2º, § 1º, p.1), e desmembramento como "a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes" (art. 2º, § 2º, p. 1).

Neste, a gleba parcelada perde sua individualidade e os lotes gerados passam a ter certa autonomia, pois, no Cartório de Registro de Imóveis, são geradas matrículas individuais para cada lote. Diferente é o que acontece em um condomínio, onde o terreno não sofre um parcelamento (maioria do entendimento jurídico), a gleba mantém a sua individualidade não produzindo lotes individualizados, mas sim, unidades autônomas, sendo que cada condômino é proprietário de frações ideais e do imóvel (condomínio) como um todo.

Outra diferença fundamental entre estes é que, quando o parcelamento é aprovado e ocorre o loteamento de um terreno, desde a data de seu registro no Cartório, fica responsável o loteador a repassar ao 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” (Art. 22, p. 7). Em seu Art. 4 a Lei estabelece a porcentagem das áreas transferidas à municipalidade e sua destinação,

I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;

(...)

§ 1º - A porcentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser reduzida.

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

Em nossa interpretação, o objetivo primordial do ato de parcelamento do solo seria o de integrar a gleba ao sistema urbano, permitindo seu uso pelas diferentes atividades

(residencial, industrial, comercial) localizadas e desenvolvidas nas cidades, ampliando a oferta de equipamentos e da infraestrutura pública de uso coletivo.

Sendo assim, a figura do loteamento fechado apesar de existir na prática, não possui fundamentação jurídica, no momento em que esta modalidade de parcelamento do solo não admite o acesso de qualquer um do povo as suas áreas comuns.

Este fato, por outro lado, não ocorre com a constituição do condomínio. Neste, as parcelas que seriam repassadas à municipalidade são consideradas áreas privativas, podendo seu uso ser circunscrito apenas aos condôminos. Por esta ótica, a expansão de condomínios retiraria da cidade importantes parcelas do solo urbano destinado ao uso coletivo, fato, que por si só, já contribui com a redução de espaços responsáveis por uma maior interação social.

Esta diferenciação para nós é fundamental para entendermos as razões pela qual os agentes imobiliários afirmam produzir condomínios e não loteamentos. O ato de reverter parcelas do terreno ao Poder Público Municipal, reduz sua margem de lucro, além disto, nos loteamentos, parte da construção de sua infraestrutura conta com a participação direta de órgãos municipais e estaduais, que, se apropriadas pelos agentes, reduzem seus custos, evidentemente, maximizando seus ganhos.

Reforçando o que acabamos de sustentar Araújo (2004, p. 4) afirma que,

exatamente por não ser explicitamente entendido pela lei como uma modalidade de parcelamento do solo urbano, o condomínio urbanístico tem sido usado como uma fórmula de escape às exigências urbanísticas e ambientais derivadas da Lei 6.766/79. Além dessa fuga, ao optar pelo condomínio no lugar de um loteamento, o empreendedor busca uma alternativa para deixar de transferir ao domínio do município não só as ruas, praças, áreas verdes, mas também as áreas para equipamentos públicos e comunitários.

Desta forma, na hora de produzir empreendimentos deste tipo, uma miscelânea de leis, normas e entendimentos são articuladas. Os agentes imobiliários para justificar sua produção/comercialização hora se apropriam (de forma separada ou conjugada) da Lei 4.591/64, outras horas de artigos do Código Civil e, em alguns casos (quando existem) das leis municipais sobre o uso e ocupação do solo.

Neste contexto, duas posições contraditórias são encontradas na literatura no que tange ao respaldo legal dos condomínios formados por casas. Para alguns, este amparo jurídico não existe (SILVA, 2000, QUEIROGA, 2002, MARICATO, 2008), para outros, a Lei 4.591/64 (ou o simples ato administrativo de concessão ou permissão pelo Poder Municipal) dá suporte legal a este tipo de empreendimento (FREITAS, 2002, LOBO JÚNIOR, 2002, SOUZA FILHO, 2002).

Segundo estes, a Lei 4.591/64 em seu artigo oitavo, alínea a, ampara legalmente este tipo de empreendimento quando se refere as casas térreas ou assobradadas,

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;

Segundo Araújo (2004) este dispositivo da lei traz uma permissão genérica para a implantação desse tipo de iniciativa, dissociada de qualquer tipo de exigência urbanística ou ambiental. Para a autora, este dispositivo quando foi criado visou tratar do condomínio nas “vilas” ou conjuntos residenciais urbanos, assim como nos clubes de campo onde existem residências isoladas, de propriedade exclusiva, com áreas privativas de jardim e quintal, e, em comum, os jardins, piscinas, salões de jogo e as áreas de terreno que dão acesso à estrada pública e ligam as várias casas do conjunto, não podendo, portanto, amparar legalmente as construções atuais.

Neste mesmo sentido, Silva (2000, p. 337-338) afirma que,

esse dispositivo, na real verdade, tem sido usado abusivamente para fundamentar os tais loteamentos fechados. Foi ele estabelecido, certamente, não para tal finalidade, mas para possibilitar o aproveitamento de áreas de dimensão reduzida no interior das quadras, que, sem arruamento, permitam a construção de conjuntos de edificações, em forma de vilas, sob regime condominial. (...) Quando, no entanto, a situação extrapola desses limites, para atingir o parcelamento de gleba com verdadeiro arruamento e posterior divisão da quadra em lotes, com aproveitamento das vias de circulação preexistentes, então aquele dispositivo não pode mais constituir fundamento do aproveitamento espacial, em forma de condomínio, porque aí temos formas de parcelamento urbanístico do solo, que há de reger-se pelas leis federais sobre loteamento e pelas leis municipais sobre a matéria urbanística, aplicáveis a esse tipo de urbanificação.

Outro questionamento que deriva da utilização da Lei 4.591/64 como suporte jurídico a este tipo de empreendimento, refere-se a oferta de condomínios onde o produto comercializado não é a casa edificada, mas sim, o lote. Desta forma, o próprio é visto como unidade autônoma e os condôminos, respeitando a convenção específica, constroem suas casas de acordo com seus interesses.

O conflito se estabelece a partir do que a própria Lei nº 4.591/64 se pretende a dispor, ou seja, sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Desta forma, a

correta interpretação da norma esclarece que somente havendo a edificação é que pode se instituir o regime condominial.

Contudo, os agentes imobiliários buscando dar resposta a este impedimento legal se apegam a outra norma, o Decreto-lei nº 271/67, que dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo. Segundo seu Art. 3 (p. 1), “aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da edificação”.

Desta forma, chega-se a conclusão de que a realização da infraestrutura básica do empreendimento garante-lhe a equiparação a edificação, extinguindo a necessidade previa da construção da casa.

Afora todas estas questões envolvendo os diferentes conceitos e interpretações das leis que subsidiam (ou não) a construção de condomínios e loteamentos fechados de casas no país, cabe salientar que todas elas podem estar com seus dias contados. Se o Projeto de Lei 3057/2000 (Lei de Responsabilidade Territorial)<sup>38</sup> for aprovado os loteamentos e condomínios fechados serão legitimados por meio da regularização fundiária de interesse específico e dos loteamentos de acesso controlado.

No que tange a estas duas modalidades, o Projeto de Lei não as define. Sobre a regularização fundiária de interesse específico apenas coloca que ela deve ser direcionada para assentamentos informais que não se caracterizam como de interesse social. Já as condições para os loteamentos de acesso controlado devem ser estabelecidas por legislação estadual ou municipal que autorize outorga onerosa da permissão de uso das áreas públicas internas ao loteamento; garantia de acesso da população aos equipamentos comunitários e às áreas de uso público, internas e limítrofes ao loteamento.

Segundo Rodrigues (2010), a omissão presente no Projeto é proposital, visa regularizar loteamentos murados e favorecer os promotores imobiliários que sempre tiveram influência nas decisões dos governos e do Congresso. Nas palavras da autora,

a criação de figuras como o loteamento com acesso controlado e a regularização fundiária de interesse específico mostra que, no projeto de lei, a cidade é mercadoria com predomínio do valor de troca e constitui o exemplo nítido da produção da cidade de enclaves, de “feudos”, de muros, da segregação e, da desigualdade socioespacial. Quando se argumenta que é uma forma atual de produzir a cidade

---

<sup>38</sup> Esse Projeto de Lei propõe normas de parcelamento do solo urbano e de regularização fundiária, novos tipos de parcelamento, novas formas de empreendimentos imobiliários, apontando responsabilidades do empreendedor e do poder público em relação à gestão urbana, definindo requisitos urbanísticos e ambientais, integração de licenças urbanísticas e ambientais e registro de parcelamento (RODRIGUES, 2010).

oculta-se a importância do espaço urbano e da sociedade, o aumento da desigualdade socioespacial, em nome da preservação da modernidade e de um padrão de vida urbano. (RODRIGUES, 2010, p. 16).

O Projeto ainda cria a figura do Condomínio Urbanístico, que pode ser entendido como “a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro” (Projeto de Lei 3057/2000, Art. 2º, inciso XI).

Entretanto, o Projeto prevê que para a implementação deste tipo de empreendimento o município tenha gestão plena<sup>39</sup>, o que implica cumprir uma série de pré-requisitos que muitos não estão preparados, fato que vem fazendo com que os promotores imobiliários insistam em retirar sua figura desta lei (RODRIGUES, 2010).

As discussões ainda se fazem presentes na esfera política, contando com a participação de entidades como o Sindicato das Empresas de Compra e Venda de Imóveis (SECOVI), o Ministério Público Federal, o Supremo Tribunal Federal (STF) o Congresso Nacional e a Associação dos Geógrafos Brasileiros (AGB).

Todavia, concordamos com Rodrigues (2010, p. 17) quando a autora afirma que se o projeto de lei for aprovado da forma como está redigido, “retira a possibilidades de luta pelos movimentos populares urbanos contra as formas de apropriação desigual do espaço urbano e pelo direito à função social da sociedade”.

Por fim, cabe ainda lembrar, que a Lei 6.766/79, a Constituição de 1988 e o Estatuto da Cidade (Lei no 10.257/01), garantem aos municípios a instituição de normas complementares no que tange ao ordenamento, uso e ocupação do solo, inclusive, ao parcelamento. Sendo assim, além da atenção às normas de alcance federal, para analisarmos os aspectos legais referentes a implantação de condomínios nas cidade brasileiras, devemos levar em consideração também as leis municipais.

---

<sup>39</sup> Gestão plena: condição do Município que reúna simultaneamente os seguintes requisitos: a) Plano Diretor, independentemente do número de habitantes, aprovado e atualizado nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001; b) órgãos colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental, ou, na inexistência destes, integração com entes colegiados intermunicipais constituídos com essa mesma finalidade, assegurados o caráter deliberativo das decisões tomadas, o princípio democrático de escolha dos representantes e a participação da sociedade civil na sua composição; c) órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental, ou integração com associações ou consórcios intermunicipais para o planejamento, a gestão e a fiscalização nas referidas áreas, nos termos da Lei nº 11.107, de 6 de abril de 2005. (Projeto de Lei 3057/2000, Art. 2º, inciso XXIII).



Este fato, como bem nos lembra Godoy (2009), ao invés de ajudar pode piorar a situação, já que a descentralização permite maiores condições de influência dos agentes imobiliários nos rumos do planejamento do solo urbano, pois, se essas pressões sempre existiram, agora, na medida em que se impõem instâncias decisórias em nível municipal (como os conselhos, entre outros), estes agentes têm maior representação e poder de negociação legitimando suas ações e se apropriando cada vez mais de parcelas do espaço urbano.

### **3. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE FEIRA DE SANTANA E O PROCESSO DE SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL**

#### **3.1 Caracterização geral do Município**

Localizada a 12°16'00" de latitude sul e 38°58'00" de longitude oeste, a uma altitude de 234 metros, a cidade de Feira de Santana está situada no município do mesmo nome pertencente ao estado da Bahia, situado a 110 km de sua capital, Salvador, à qual se liga através da BR-324.

Considerada atualmente como um dos maiores entroncamentos do interior do Brasil, é cortada por três rodovias federais (BR 101, 116, 324) e estaduais (BA 052, 502, 503) permitindo a ligação entre as regiões nordeste e centro-sul do país.

Feira de Santana é o segundo município mais populoso do estado e maior cidade do interior baiano, sua população em 2010 era de 556.756 habitantes, com uma taxa de urbanização de 91,73% e densidade demográfica de 416,03 hab./km<sup>2</sup>. A área do município é de 1.337.988 Km<sup>2</sup>, representando 0,235 Km<sup>2</sup> da área do Estado da Bahia (IBGE, Censo 2010).

Em 2010, a taxa de analfabetismo das pessoas de 10 anos ou mais era de 8,6%. Na área urbana, a taxa era de 7,4% e na zona rural era de 22,3%. Entre adolescentes de 10 a 14 anos, a taxa de analfabetismo era de 4,8% (IBGE, Censo 2010).

A população possui uma renda per capita média de 741,47 reais, com 7,7% da sua população na zona extrema pobreza, destes 18,6% na área rural contra 6,7% na área urbana (IBGE, Censo 2010).

Das cidades do interior baiano Feira é a mais industrializada. Sua estrutura econômica demonstra participação expressiva do setor de serviços, o qual responde por 64,0% do PIB municipal, o setor secundário ou industrial, com participação de 20,2% e a agropecuária com 0,9% (IBGE, Censo 2010).

A partir da divisão geoeconômica feita pelo governo do estado da Bahia, a microrregião de Feira de Santana abrange um total de 23 municípios<sup>40</sup> com uma população

---

<sup>40</sup> Água Fria, Anguera, Antônio Cardoso, Conceição da Feira, Conceição do Jacuípe, Coração de Maria, Elisio Medrado, Feira de Santana, Ipecaetá, Ipirá, Irará, Itatim, Ouriçangas, Pedrão, Rafael Jambeiro, Santa Bárbara, Santanópolis, Santa Terezinha, Santo Estevão, São Gonçalo dos Campos, Serra Preta, Tanquinho e Teodoro Sampaio (CDL, Anuário Estatístico de Feira de Santana, 2012).

total de 990.038 habitantes e faz parte da Mesorregião Centro-Norte Baiano, que está dividida em cinco regiões<sup>41</sup> com um total de 2.226.300.

O município faz parte do Território de Identidade<sup>42</sup> “Portal do Sertão”, que abrange 17 municípios<sup>43</sup> e concentra uma população de 872.780 habitantes. Sua influência e poder de atração dentro da rede urbana regional credencia seu status como principal cidade média<sup>44</sup> baiana, atuando como subespaço da macrorregião industrial de Salvador e como centro de articulação dos fluxos que interligam o Centro-Sul à Bahia, bem como, o sertão ao litoral baiano.

Dentro da divisão regional do REGIC - Regiões de Influência das Cidades (2008) Feira de Santana aponta como Capital Regional B, polarizando 48 municípios que ao todo, contava na época com uma população total de 753.176 habitantes (IBGE, 2008)

No ano de 2011 foi instituído o Projeto de Lei Complementar nº 106/2011 que instituiu a Região Metropolitana de Feira de Santana. O município então passou a ser considerado como unidade regional do Estado da Bahia, constituída pelo agrupamento dos Municípios de Feira de Santana, Amélia Rodrigues, Conceição da Feira, Conceição do Jacuípe, São Gonçalo dos Campos e Tanquinho, com vistas à organização, ao planejamento e à execução de funções públicas e serviços de interesse comum<sup>45</sup>.

No que tange a sua organização territorial, o município é constituído por oito distritos mais a sua sede (figura 06). A área da sede é estruturada em quatro macrozonas chamadas de

---

<sup>41</sup> Senhor do Bonfim, Irecê, Jacobina, Itaberaba, Feira de Santana (CDL, Anuário Estatístico de Feira de Santana, 2012).

<sup>42</sup> Este processo de regionalização iniciou-se em 2003 e segundo a SEPLAN (2010) o Território de Identidade, pode ser entendido como “um espaço físico, geralmente contínuo, caracterizado por elementos sociais, econômicos, ambientais e políticos que definem um importante grau de coesão entre os que vivem e trabalham nesse espaço, favorece uma visão integradora dos atores sociais, dos mercados e das políticas públicas e, por consequência, uma valorização dos recursos e dos potenciais das populações locais nos processos de desenvolvimento.

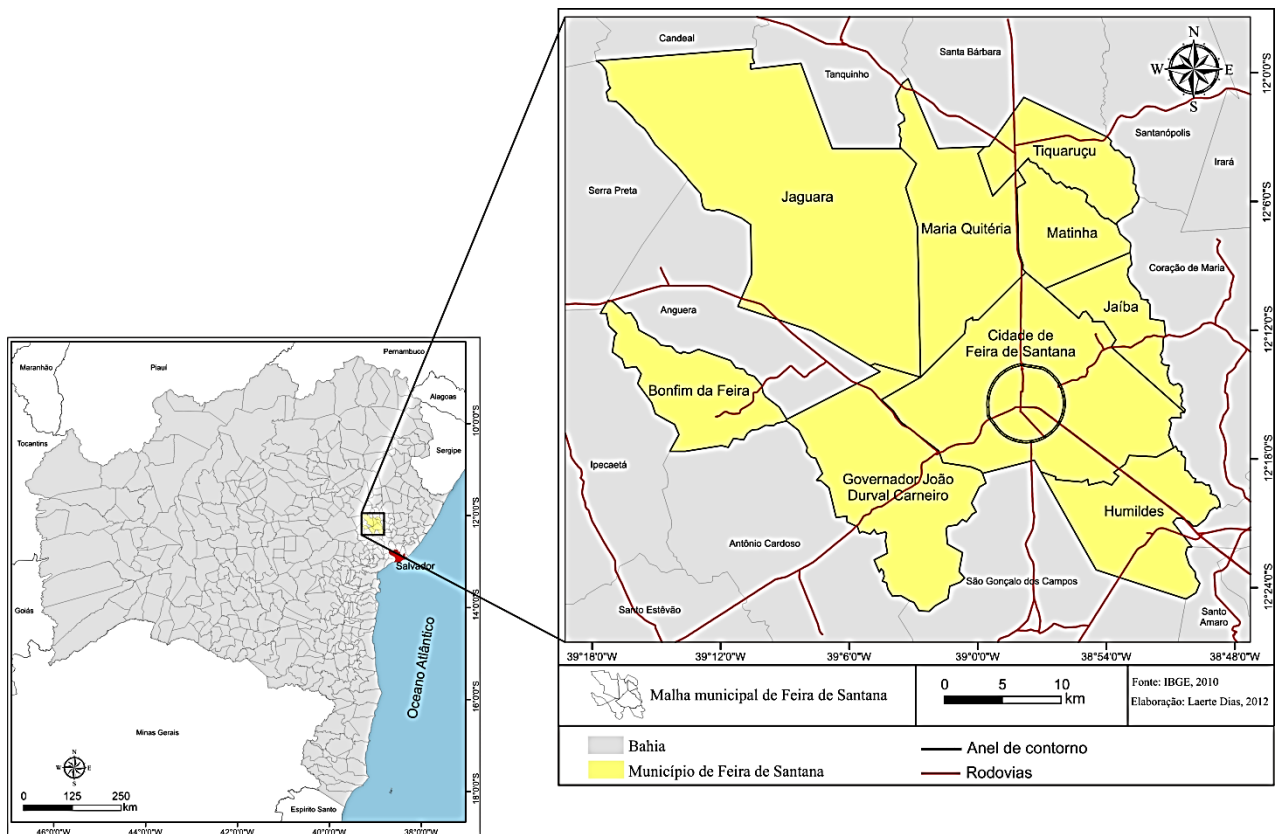
<sup>43</sup> Feira de Santana, São Gonçalo dos Campos, Conceição de Feira, Santo Estevão, Ipecaetá, Antônio Cardoso, Anguera, Tanquinho, Santa Bárbara, Santanópolis, Coração de Maria, Amélia Rodrigues, Teodoro Sampaio, Terra Nova, Conceição do Jacuípe, Irará, Água Fria (CDL, Anuário Estatístico de Feira de Santana, 2012).

<sup>44</sup> Nosso conceito é baseado em Sposito (2004, p. 331) em que uma cidade média é aquela que desempenha papéis de intermediação na rede urbana, sem compreender ao mesmo tempo suas características (o que não se restringe ao tamanho demográfico e deve incluir a estruturação interna de seus espaços), como suas relações com outras cidades (o que impõe o reconhecimento de seus papéis na estruturação urbana da rede).

<sup>45</sup> Ainda segundo a Lei, Incluem-se como Área de Expansão Metropolitana de Feira de Santana os municípios de Anguera, Antônio Cardoso, Candéal, Coração de Maria, Ipecaetá, Irará, Santa Bárbara, Santanópolis, Serra Preta e Riachão do Jacuípe.

subdistritos<sup>46</sup> (figura 07) que abrigam 44 bairros (figura 08) que compõem o perímetro urbano<sup>47</sup> da cidade.

Figura 06. Localização do Município de Feira de Santana

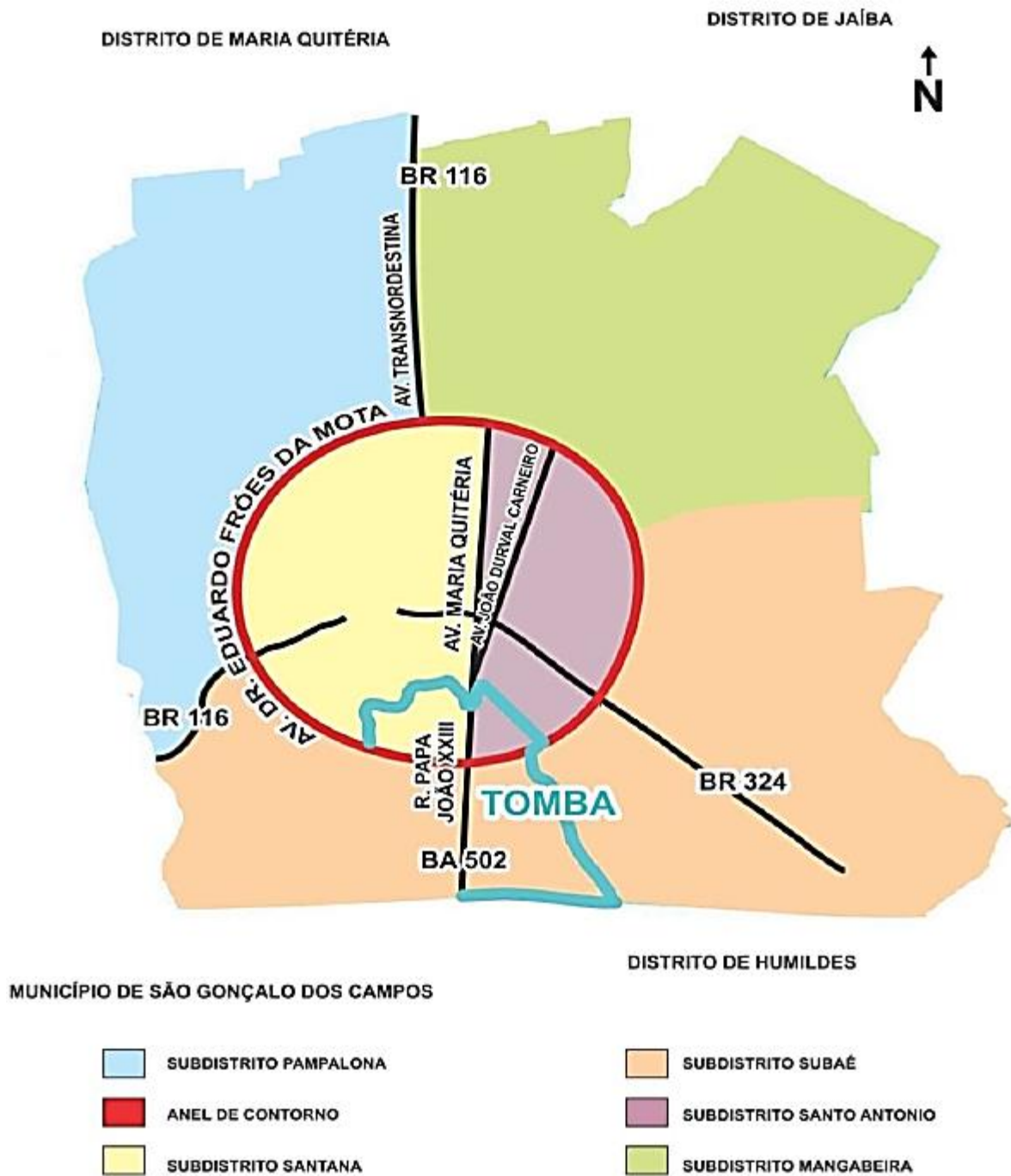


Fonte: Dias, 2012.

<sup>46</sup> Na década de 1980, a Lei Municipal no 966/84, dividiu o distrito sede (Feira de Santana) em cinco subdistritos: Santana, Santo Antônio, Pampalona, Subaé e Mangabeira.

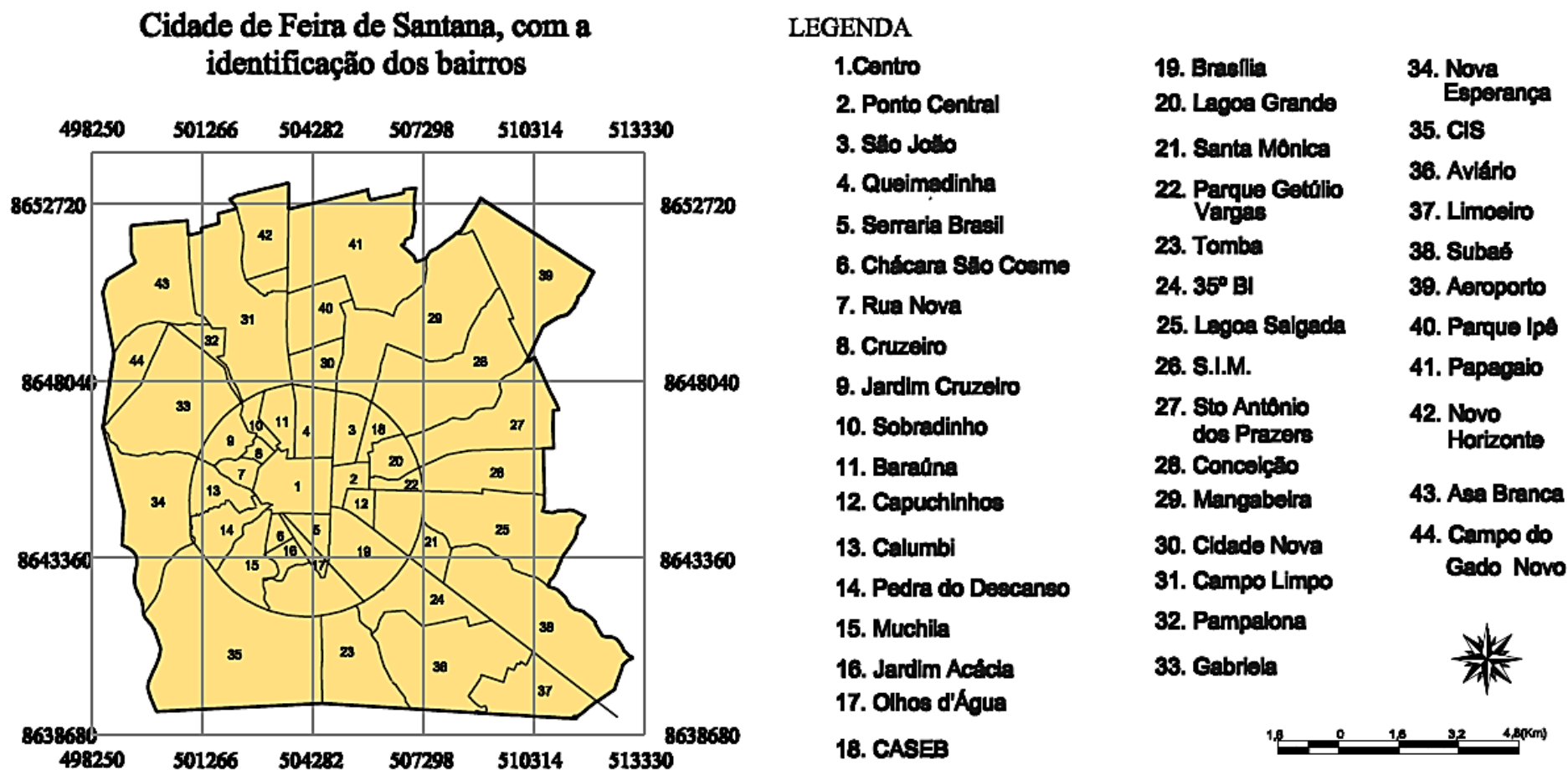
<sup>47</sup> A Lei Complementar nº 18/2004 define o perímetro urbano e delimita os bairros da cidade de Feira de Santana.

Figura 07. Subdistritos do Município de Feira de Santana



Fonte: Adaptado de Silva, 2010, p. 64.

Figura 08. Bairros e Perímetro Urbano de Feira de Santana



Fonte: Santos, 2012, p. 42.

Desde o processo de formação da cidade - ligado ao comércio de gado e à feira livre no interior da Bahia ainda no século XVIII<sup>48</sup> - que o espaço urbano feirense vem sendo estruturado por agentes e interesses diversos.

Sua população e sua estrutura física passaram por transformações contínuas e o processo de produção do espaço urbano se deu muito próximo ao que já vinha acontecendo em outras cidades médias brasileiras, entretanto, como todo lugar, a cidade também guarda suas especificidades e estas precisam ser “desvendadas”.

### 3.2 Origem e evolução do município

O município de Feira de Santana tem sua origem vinculada a movimentação e a comercialização de gado entre o sertão e o Recôncavo baiano, bem como de pontos mais distantes do país ainda no século XVI.

A ocupação de terras no litoral baiano por atividades econômicas mais rentáveis neste período (como a cana de açúcar) forçou a atividade pecuária a expandir-se pelo interior seguindo o curso do Rio São Francisco seguindo em direção a Sergipe, Pernambuco, Piauí, Minas Gerais e Goiás, proporcionando o surgimento de fazendas e abrindo estradas que serviram para ligar o litoral ao interior do território.

Segundo Carmo (2009, p. 107),

Com a expansão do plantio da cana-de-açúcar e a proibição da exploração da pecuária na região do Recôncavo pelo governo-geral, a alternativa viável para dar continuidade a essa atividade, que na época não dependia de grande volume de recursos para o seu desenvolvimento e utilizava pouca mão-de-obra, seria utilizar terras apropriadas para pastagens, próximas à fontes d'água no interior da província da Bahia.

Na Bahia, os primeiros pedidos de doações de terras foram para o plantio da cana, e só depois, para a instalação de currais de gado. Nesta dinâmica, a área que o município de Feira abrange atualmente foi sendo paulatinamente constituída.

Cabe ressaltar, porém, que não há um consenso quanto a exatidão de seus limites iniciais nem mesmo quanto aos seus primeiros povoadores de origem lusitana, lembrando,

---

<sup>48</sup> Sua localização estratégica no território baiano, suas pastagens naturais e seus recursos hídricos (lagoas e rios) foram elementos chaves para sua ocupação inicial.

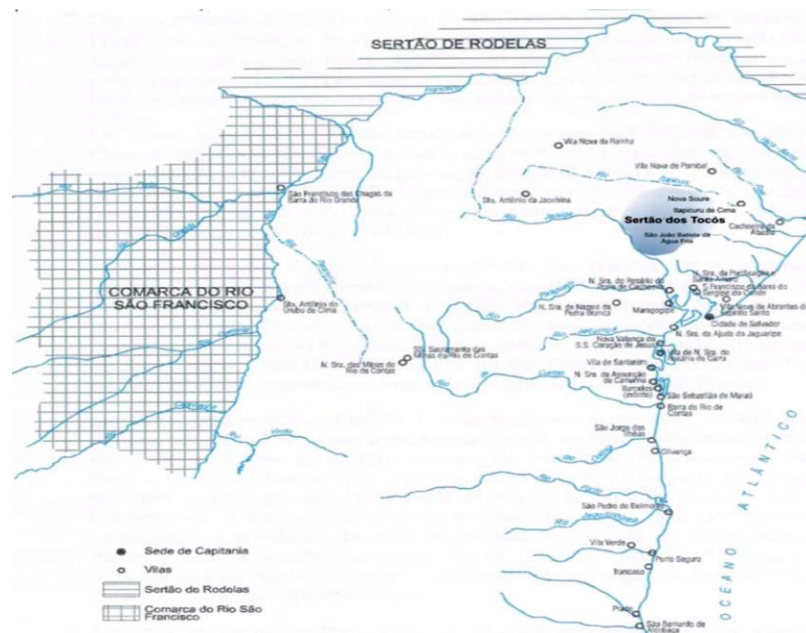
porém, que antes mesmo de sua chegada a região já era habitada por índios das tribos Aimoré e Paiaia<sup>49</sup>.

No que tange a origem e povoamento das terras que hoje constituem o município de Feira de Santana a visão mais disseminada (e veiculada pela própria Prefeitura da cidade) confere crédito a chegada de um casal de portugueses conhecidos como Domingos Barbosa de Araújo e Ana Brandão. Entretanto, para melhor compreendermos esta versão amplamente disseminada, precisamos situá-la em um contexto anterior e muito mais amplo.

De acordo com Galvão (1982, p. 27), “razões sentimentais reclamam e conservam o culto à memória daquele casal que teve marcante contribuição para a vida religiosa e social da cidade. Todavia não foram eles os povoadores e muito menos os pioneiros”.

Para Poppino (1968) as terras pertencentes hoje a Feira de Santana estavam situadas na sesmaria de Tocós (figura 09) doada em 1609 ao lusitano Antônio Guedes de Brito, um dos mais importantes criadores de gado da época e que iniciou a exploração da agricultura e da pecuária na região.

Figura 09. Capitania da Bahia e Sertão de Tocós – Século XVIII



Fonte: SEI (2001, p. 47, apud, Freire, 2007, p. 31)

<sup>49</sup> A este respeito Freire (2007, p. 27) afirma que “o sertão, antes povoado pelos índios, aos poucos teve o seu espaço invadido por colonos que se apossaram de vastas extensões de terra, respaldados pela outorga real, que eram as doações de sesmarias”.



Já na análise feita por Galvão (1982, p. 25) a primeira notícia de ocupação com título de doação de terras, com abrangência da atual área urbana, data de 1615, “*Carta de concessão de quatro léguas em quadra na serra chamada Itapororocas nos Campos da Caxoeira*”, em favor de Miguel Ferreira Feio. Ainda segundo o autor, outras concessões teriam sido feitas em nome de João Peixoto Viegas e de João Lobo de Mesquita.

Ao contrapormos estudos mais recentes sobre a origem do povoamento da região onde hoje se encontra o município de Feira de Santana (FREIRE 2007, CARMO 2009, SILVA 2010), podemos concluir que foram baseados nas análises feitas por estes dois pesquisadores.

No entanto, fora esta divergência inicial - se a sesmaria de Tocos pertencia a Antônio Guedes de Brito (Poppino, 1968) ou se pertencia a Miguel Ferreira Feio (Galvão, 1982) - os autores convergem para o fato de que as terras do atual município de Feira de Santana foram realmente ocupadas pela família de João Peixoto Viegas com a expansão de currais e latifúndios agrícolas.

Neste embate o interessante é atentar para o fato de que a área atual do município de Feira de Santana deriva de vários processos de concessões e vendas das terras desta vasta sesmaria em propriedades menores.

Neste sentido, analisando o desmembramento de parte da sesmaria de Tocós, Freire (2007) busca localizar, aproximadamente, as terras que pertenciam ao patrimônio de João Peixoto Viegas, e que se encontravam divididas em três sesmarias menores: a de Itapororocas, a de Jacuípe e de Água Fria.

Segundo o autor, em Itapororocas, João Peixoto Viegas expande suas fazendas de gado e ergue uma capela (figura 10) com o nome de São José. Ao redor desta capela, forma-se um povoado que fica conhecido como São José das Itapororocas, abrigando diversos estabelecimentos comerciais e ampliando o fluxo de mercadorias entre o interior e o Recôncavo baiano.

Neste sentido Galvão (1982, p. 28) afirma que,

de 1619 a 1795, desde os irmãos João Peixoto Viegas e Felipe Peixoto, durante cento e cinquenta longos anos, a região de Feira de Santana foi povoada, colonizada, partilhada de currais ou de engenhos de açúcar, sobretudo com a cultura e a exportação do fumo, pelos Viegas, que ocuparam sempre as melhores terras, mantiveram a hegemonia sobre a terra e o meio em regime quase feudal.

Estudos evidenciam que a movimentação comercial oriunda das atividades pecuárias desenvolvidas pelos vaqueiros com suas boiadas e dos tropeiros que partiam do sertão (ou de

outros pontos do país) para a vila de Nossa Senhora do Rosário do Porto da Cachoeira<sup>50</sup>, ampliava, significativamente, os recursos da família Viegas (CARMO, 2009).

Figura 10. Capela de São José das Itapororocas - atual Distrito de Maria Quitéria.



Fonte: Arquivo Hugo Navarro da Silva (1994 apud CARMO, 2009, p. 111)

Com o crescimento de sua importância comercial e do aumento populacional, o povoado de São José das Itapororocas vê sua capela se transformar em paróquia em 1696, fato que evidenciava, também, sua importância religiosa a época. Segundo demonstram estudos históricos<sup>51</sup>, o patrimônio acumulado por João Peixoto Viegas fora parcialmente partilhado ainda em vida, e após sua morte, através de várias operações de compra e doações, parte de suas sesmarias foi revertida a Coroa portuguesa, que a redistribuiu entre os diversos fazendeiros da região (CARMO, 2009).

Entre as terras concedidas e/ou vendidas estava a fazenda Santana dos Olhos d'Água (figura 11) pertencente ao casal de lusitanos Domingos Barbosa de Araújo e Ana Brandão, onde o sítio original do município de Feira de Santana viria a se desenvolver.

<sup>50</sup> Neste período a vila que viria a se tornar a cidade de Cachoeira era o segundo ponto comercial mais importante da Bahia, ficando atrás apenas da capital Salvador.

<sup>51</sup> Tem-se conhecimento de que o morgado de São José das Itapororocas possuía dimensões grandiosas conforme consta, em escritura de doação e outorga, a viúva João Peixoto Viegas (1659) declarava que, em vida, o casal fizera partilha de bens e ainda restaram muitas terras (GALVÃO, 1982, p. 26).

Figura 11. Núcleo original da fazenda Santana dos Olhos d'Água - século XVIII



Fonte: A. F. Magalhães (s.d. apud Carmo, 2009, p. 113)

Segundo Morais (2004, p. 21) a fazenda ocupava uma área entre as atuais lagoas do Prato Raso e da Queimadinha:

De fundo, 2670 braças que começavam entre as citadas lagoas até o Rio Jacuípe, através do riacho de Cipriano, hoje Riacho do Roncador. Como se observa, a fazenda do lado Norte não ia além do Prato Raso, do lado sul, dos Olhos D'Água, do leste do Ponto Central e do oeste, do Rio Jacuípe. Com o passar do tempo ao redor desta fazenda ficavam outras fazendas, sítios, engenhos de açúcar e outras propriedades formando a região de Feira de Santana, com sua população.

A localização da fazenda lhe propiciava às mesmas características de atração populacional de quando as terras pertenciam ainda a família Viegas, como pode ser constatado na afirmação de Carmo (2009, p. 114) que,

naquele período, duas estradas economicamente importantes convergiam para o município: a Real, que ligava o Porto de Nossa Senhora do Rosário da Cachoeira a Feira de Santana, Riachão do Jacuípe, Jacobina e Juazeiro; e a Estrada das Boiadas, que ligava Feira de Santana a Salvador, tornando-se, após vários anos, uma rodovia federal que se passou a denominar BR-324, uma das mais importantes do país.

Além da localização privilegiada as condições naturais da região<sup>52</sup> contribuíram de maneira significativa para a fixação das atividades agrícolas e pecuárias que se desenvolviam a época. As terras cercadas de boas pastagens também eram banhadas pelos rios Jacuípe, Pojuca e Subaé, fato que levava os viajantes a escolherem seus arredores para descansar e passar a noite com o gado.

Aliando-se a localização e as características naturais da região, o erguimento de uma capela em homenagem a São Domingos e a Senhora Santana pelo casal em 1732<sup>53</sup>, atraía tanto a população local como os viajantes com destino a vila de Cachoeira ou a capital da Província<sup>54</sup>.

Ao redor desta capela desenvolveu-se uma feira de gado e uma feira livre que contribuiu para o adensamento populacional e o aumento do fluxo comercial local, como nos deixa claro Carmo (2009, p. 113) ao afirmar que,

no entorno da capela, ergueram-se casebres de rendeiros e senzalas de escravos, verificando-se um aumento da população. Nesse local, teve início uma feira de gado que dinamizou as relações econômicas da área, favorecendo o povoamento da região e o surgimento de uma feira livre, que posteriormente seriam as duas mais importantes da Bahia, do Nordeste e Norte do país.

A dinâmica comercial e populacional local se mostrou tão importante que em 1819 a pequena aglomeração urbana transformou-se no Povoado de Santana da Feira e em 1833 tornou-se vila<sup>55</sup> desmembrada de Cachoeira, constituída pelas freguesias de São José das Itaporocas (sede), Sagrado Coração de Jesus do Perdão e Santana do Camisão, atual município de Ipirá.

Entretanto, o crescimento da vila aconteceu de forma lenta e ainda, neste momento, mesmo tendo atingido um contingente populacional superior ao povoado de São José das Itaporocas este último gozava de maior prestígio junto a Capital da província<sup>56</sup>.

---

<sup>52</sup> A importância das características naturais da região para o surgimento e expansão do núcleo original da cidade de Feira de Santana pode ser confirmada pela sua menção no primeiro Plano de Desenvolvimento Local Integrado do município, elaborado pela Prefeitura em 1968.

<sup>53</sup> A aquisição da Fazenda Olhos d'Água pelo casal Domingos Barbosa e Ana Brandoa deu-se entre os anos de 1705 a 1710, porém a escritura de doação de 100 braças em quadra (equivalente a 6,1 tarefas), foi lavrada em 1732 no Cartório de Cachoeira. A doação foi feita para que se edificasse uma Capela no local conhecido por Alto da Boa Vista, onde hoje se situam as Praças Padre Ovídio e Monsenhor Galvão. Nesse lugar passava a estrada das boiadas (CARMO, 2009).

<sup>54</sup> Um estudo mais aprofundado sobre a influência religiosa (com destaque para a Igreja Católica) no período colonial pode revelar a importância desta instituição como agente produtor e organizador do espaço, contribuindo de forma decisiva para a dinâmica populacional nos povoados e vilas nesta época.

<sup>55</sup> Nessa mesma data, instalaram-se a Câmara Municipal e o Município de Santana da Feira (CARMO, 2009).

<sup>56</sup> De acordo com Poppino (1968, p. 98) este prestígio era dado pelo fato de o povoado de São José das Itaporocas abrigar a sede da paróquia e da matriz.

Podemos perceber através da análise da tabela (08) abaixo que a paróquia de São José das Itapororocas em 1835 estava dividida em sete capelas diferentes (entre elas a de Santana da Feira), com uma população total de 14.836 habitantes com 2.651 residências.

Tabela 08. População da Paróquia de São José das Itapororocas - 1835

Capela	Habitantes	%	Residências	%
Santana da Feira	2.872	19,4	634	23,9
Santa Bárbara	2.856	19,2	490	18,5
São José das Itapororocas	2.682	18,1	433	16,3
Bom Despacho	1.927	12,9	328	12,4
São Simão	1.601	10,8	236	8,9
Limoeiro	1.492	10,1	223	8,4
Bonfim de Feira	1.406	9,5	307	11,6
<b>Total</b>	<b>14.836</b>	<b>100,0</b>	<b>2.651</b>	<b>100,0</b>

Fonte: CARMO, 2009, p. 116

Entretanto, a partir de metade do século XIX, a recém-nascida vila, vai ser beneficiada por alguns fatores que criarão as condições necessárias a expansão do seu comércio, de sua população e de seu prestígio político e econômico.

O primeiro deles se encontra na decadência da Feira de Capuame<sup>57</sup>, principal feira de gado da Bahia durante os séculos XVII e parte do XVIII. A “descoberta” que o plantio de cana de açúcar (principal produto da economia na época) se adaptava perfeitamente ao solo e ao clima da região onde a feira se desenvolvia fez com que o comércio de gado fosse aos poucos abandonado, migrando para outras localidades como as cidades atuais de Nazaré das Farinhas, Conceição da Feira e, posteriormente, Feira de Santana.

<sup>57</sup> A “Feira de Capuame” foi a primeira feira de gado da Capitania, fundada por Francisco Dias D’Ávila, em 1614. Localizava-se na Paróquia de Santo Amaro de Pitanga, próximo ao atual município de Camaçari. Durante o século XVII e grande parte do século XVIII, foi a feira mais importante na comercialização de gado, perdendo essa primazia para as feiras de Nazaré das Farinhas e de Conceição da Feira, que, posteriormente, no início do século XX, foram suplantadas pela feira de gado de Feira de Santana (ANDRADE, 1990).

O deslocamento da influência comercial da feira de Capuame promoveu um contínuo crescimento econômico e populacional para a vila. Este aspecto pode ser melhor evidenciado quando analisamos alguns fatos que aconteceram na época e que demonstram o prestígio político, religioso e econômico que a vila conheceu não apenas no contexto regional, como também, no nacional:

- Em 1846 cria-se a Paróquia de Santana consagrando o prestígio religioso da vila;
- Em 1855, o presidente da Província, Álvaro Tibério Moncorvo Lima, através da Lei Provincial n° 552, elevou o município à condição de comarca<sup>58</sup>;
- Em 1859, D. Pedro II visita Feira de Sant'Anna a fim de conhecer as famosas feiras livre e de gado.
- Lei Provincial n° 1320, de 16 de junho de 1873, concedeu foros de cidade à sede municipal, com denominação de "Cidade Comercial de Feira de Sant'Anna" (CARMO, 2009, p. 129).

Como podemos perceber, ainda no final do século XIX, o dinamismo produzido pela localidade no contexto regional/nacional conduziu-a a sua emancipação política. O “primeiro” nome<sup>59</sup> escolhido após sua “transformação” em cidade deixava clara a sua vocação comercial e a influência religiosa de suas origens.

Entretanto, mesmo após sua emancipação política, a cidade continuava a apresentar barreiras ao pleno desenvolvimento de suas vocações econômicas, entre elas as dificuldades impostas pelas más condições ou mesmo inexistência de estradas que articulassem-na aos centros comerciais mais importantes da época: Salvador, Cachoeira, Santo Amaro, São Felix, Nazaré das Farinhas e Muiritba (CARMO, 2009).

Esta realidade encarecia o transporte e colocava em risco as mercadorias e pessoas que se aventuravam pelas poucas estradas existentes. Todavia, tal obstáculo começou a ser

---

<sup>58</sup> De acordo com Poppino (1968 apud CARMO, 2009, p. 129), durante o período colonial e no Império a Bahia compreendia comarcas, termos, municípios, freguesias e capelas. Essas denominações, que se referem a divisões e subdivisões políticas, judiciárias e eclesiásticas da Província, muitas vezes se chocavam, por imperfeitamente fixadas. As divisões políticas mais amplas eram chamadas de comarcas e se subdividiavam em municípios [...].

<sup>59</sup> Em 1931, no governo de Getúlio Vargas, a cidade ganha o nome de “Feira”. Em 1938, provavelmente, em decorrência de pressões exercidas pela população do município, a cidade passa a se chamar definitivamente: “Feira de Santana” (CARMO, 2009).

reduzido com a construção em 1876 da ferrovia<sup>60</sup> que ligava a cidade de Feira à de Cachoeira/São Felix.

Os efeitos desta articulação (com a redução do tempo e dos gastos com transporte) foram tão importantes para a cidade que Feira de Santana tornou-se um centro de trocas comerciais e entreposto de matérias-primas, chegando a ofuscar, em determinado momento, a importância comercial da cidade de Cachoeira. Além disto, a construção deste tronco ferroviário influenciou o direcionamento da expansão física da cidade, que se dirigiu seguindo o sentido norte-sul.

No início do século XX os governos federal e estadual começam a construir um sistema planejado de rodovias não-pavimentadas (figura 12) que expandiu a influência da cidade como ponto intermediário entre a Capital e o interior do Estado além de outros locais do país.

Figura 12. Estrada que ligava Feira de Santana a Salvador (atual BR 324) em 1940



Arquivo Prefeitura Municipal de Feira de Santana, s.d.

---

<sup>60</sup> O trecho entre Cachoeira e Feira de Santana foi o primeiro trecho aberto pela E. F. Central da Bahia, no ano de 1876. Em 1942, com a remodelação geral das linhas da região, o trecho entre Conceição de Feira e Feira de Santana passou a ser um ramal, que foi extinto oficialmente em 16/05/1975, mas que não operava, pelo menos com passageiros, desde 1964. O resto do trecho original entre Cachoeira e Conceição passou a fazer parte da Linha Sul desde 1942. Os trilhos do ramal foram retirados.

Neste momento, Feira já despontava como principal centro comercial e pecuário do interior da Bahia e prestes a se tornar o maior entroncamento rodoviário do norte-nordeste brasileiro. Poppino (1968, p. 195) registra que,

entre 1860 e 1950 Feira de Santana elevou-se à categoria de principal centro comercial do interior da Bahia. Essa posição era devida principalmente ao desenvolvimento das comunicações ferroviárias e rodoviárias, que ligavam o município às outras regiões do Estado.

A magnitude de sua feira livre e de gado (figuras 13 e 14) era tamanha que sua reputação extrapolava os limites estaduais, repercutindo por todo o país. O entrosamento entre estes dois segmentos comerciais atraía na época cerca de 40.000 pessoas a cidade, entre comerciantes, compradores e turistas (OLIVEIRA, 2008).

Com efeito, a produção inicial do espaço intra-urbano e do processo de urbanização da cidade foram diretamente influenciados pelas atividades comerciais que começaram a se desenvolver desde o século XVIII. Durante muito tempo, o comércio de gado e a feira livre foram os motores propulsores do crescimento econômico e espacial da cidade.

Neste sentido, cabe lembrar, que as atividades comerciais mencionadas se localizavam inicialmente no centro urbano da cidade, imprimindo fluxos e direcionamentos ao seu crescimento espacial. Silva (2010, p. 41) nos apresenta um sucinto quadro da estrutura interna da cidade no início do século XX:

O município de Feira de Santana tinha seu desenho urbano caracterizado por quatro importantes ruas longitudinais, no sentido norte-sul. Da Praça da Igreja Matriz, ao sul, partia a Rua Direta, prolongando-se até a extremidade norte com a Praça Fróes da Mota. Paralelamente a esse traçado, passam as ruas do Meio, de Aurora e Senhor dos Passos. Essas vias, caracterizadas pela intensa circulação de pessoas, aglomerações residenciais e de estabelecimentos comerciais, eram tangenciadas por ruelas, vielas e becos, entre eles, do Mocó, do França e do Amor, os quais davam acesso a outras áreas da cidade. Complementado esse formato quadrado, localizavam-se a Praça João Pedreira e a Praça da Igreja dos Remédios. Na primeira, realizava-se a grandiosa feira livre e de gado. Na segunda, localizada entre as Ruas Conselheiro Franco e Marechal Deodoro, abrigava o comércio de solas e de cordas.

No cartão postal (figura 15) que encontramos no arquivo do jornalista Oydema Ferreira (s/d.) podemos observar parte do que foi descrito acima, partindo da Praça Matriz vemos a Rua Direita (atual Conselheiro Franco) que ia ao encontro da Praça Froes da Mota e entre elas diversas ruas paralelas.

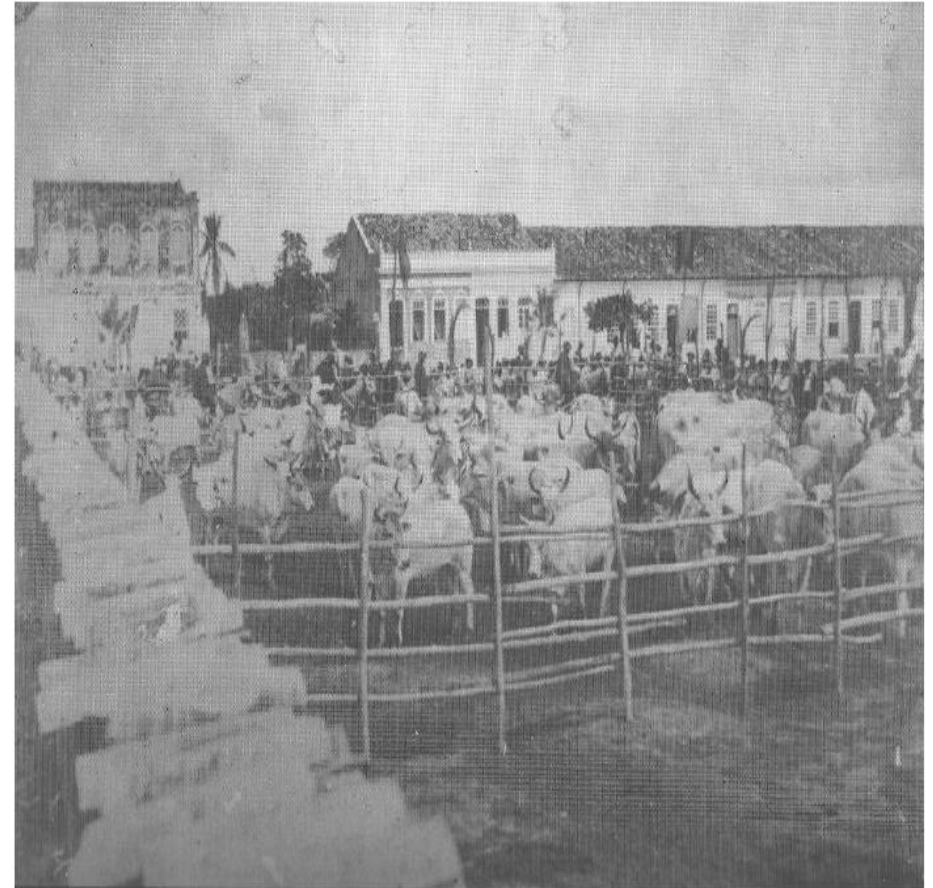


Figura 13. Feira Livre de Feira de Santana – Avenida Getúlio Vargas 1920



Fonte: Moreira (s.d. apud CARMO, 2009, p. 123)

Figura 14. Feira do gado da Gameleira – Feira de Santana 1920



Fonte: Pitombo, 1994.

Figura 15. Cartão Postal da Praça da Matriz – Feira de Santana 1950



Fonte: Arquivo jornalista Oydema Ferreira, s/d.

Cabe ressaltar, que este processo de crescimento econômico e espacial acontecia de forma acelerada e levaria a cidade a conhecer profundas transformações que subjugaria, no final, os próprios elementos constituintes de sua dinâmica inicial.

Mudanças que começaram a ocorrer desde o início do século XX se aprofundaram nos anos posteriores e orientaram a “evolução” da cidade através de visões com tendências cada vez mais modernizantes. Como exemplo destas transformações, os currais rudimentares que se espalhavam pelo centro da cidade começaram a ser substituídos a partir da década de 1940 por “Currais Modelos” mais distantes (figura 16).

Neste sentido, Oliveira (2009, p. 30) afirma que,

A substituição do *Campo do Gado* pelos *Currais Modelo* aponta na direção da produção de uma urbe que suprimia os traços de ruralidades existentes, substituindo-os por uma organização social que privilegiava a rapidez dos serviços, a segurança, a higiene. A construção dos *Currais Modelo* permite perceber uma intencionalidade por parte do poder público, a construção de uma imagem de Feira como a cidade mais importante do interior do Estado, por um lado, e, por outro, uma urbe que retirasse de cena os rastros do passado pastoril, guardando-os em lugar seguro, preferencialmente longe do centro urbano.

Figura 16. Curral Modelo – Feira de Santana 1950



Fonte: IBGE (1994, apud CARMO, 2009, p. 126)

Ainda segundo o autor, houve um investimento vultoso da Prefeitura Municipal, cujo gasto na construção foi equivalente a mais da metade do orçamento de um ano (tomando-se 1940 como referência).

Desta forma, a feira com os Currais se transforma, passando de um centro de pequenos negócios, de pequenos serviços, de intercâmbios artesanais a um enorme entreposto com seu mercado de produtos agrícolas e pastoris, seu grande comércio e sua nascente indústria com os estabelecimentos de beneficiamento de fumo, do algodão, do couro (BAHIA, 1986).

A continuidade e aprofundamento deste processo foram garantidos a partir do estabelecimento de novas práticas do poder público local, que introduziu novos elementos ao contexto político, econômico, social e espacial, responsáveis por produzir novidades em termos de sociabilidade e comportamento da população, como aconteceu em diversas cidades brasileiras em seus processos de urbanização acelerada.

### 3.3 Dinâmica demográfica e urbanização

Sem dúvida, a dinâmica urbana da cidade Feira de Santana até metade do século XX foi comandada pelas atividades comerciais introduzidas desde o século XVIII. Conhecida por abrigar uma das maiores feiras livres e de gado do Brasil, estas atividades foram responsáveis pelo surgimento e expansão física da cidade.

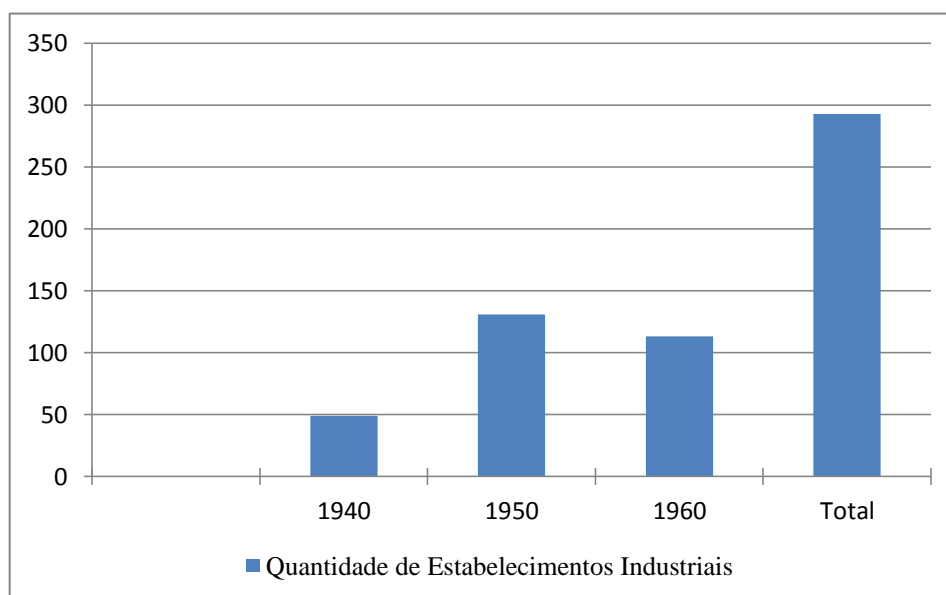
Cabe ressaltar, que apesar do predomínio econômico das atividades comerciais, desde o século XIX a cidade já apresentava pequenos estabelecimentos industriais intimamente ligados ao beneficiamento dos produtos do setor primário.

Segundo Silva (2010, p. 82),

O processo de industrialização feirense ocorreu ainda do século XIX, como atividade marginal a agropecuária, ainda na fase de povoado. Neste período, a indústria se restringia a fabricação de manufaturas domésticas, especialmente, o beneficiamento do fumo, couro, peles, fibras e madeiras, bem como o fabrico de farinha e sabão. Paulatinamente, com a importância econômica do mercado de algodão na indústria feirense, adquirida na primeira metade do século XX, foi inaugurada em 1942 a Usina de Beneficiamento de Algodão.

Segundo dados pesquisados nos censos (1940-60) do IBGE, a cidade em 1940 contava com 49 estabelecimentos industriais de pequeno porte. Na década seguinte, houve a implantação de mais 131 unidades e, na década de 1960, a construção de mais 113, contabilizando no final, 293 estabelecimentos (gráfico 04).

Gráfico 04. Quantidade de estabelecimentos industriais em Feira de Santana entre os anos de 1940-60



Fonte: IBGE, Censos Demográficos 1940 - 1960.

Entretanto, neste momento, todos estes empreendimentos podiam ser considerados de pequeno porte, com baixa absorção de mão de obra e produção voltada para o local e o sub-regional. Como ainda não havia uma política voltada para o setor, os estabelecimentos se espalhavam pelo centro e suas adjacências, muitas vezes dividindo espaço com residências e o comércio local.

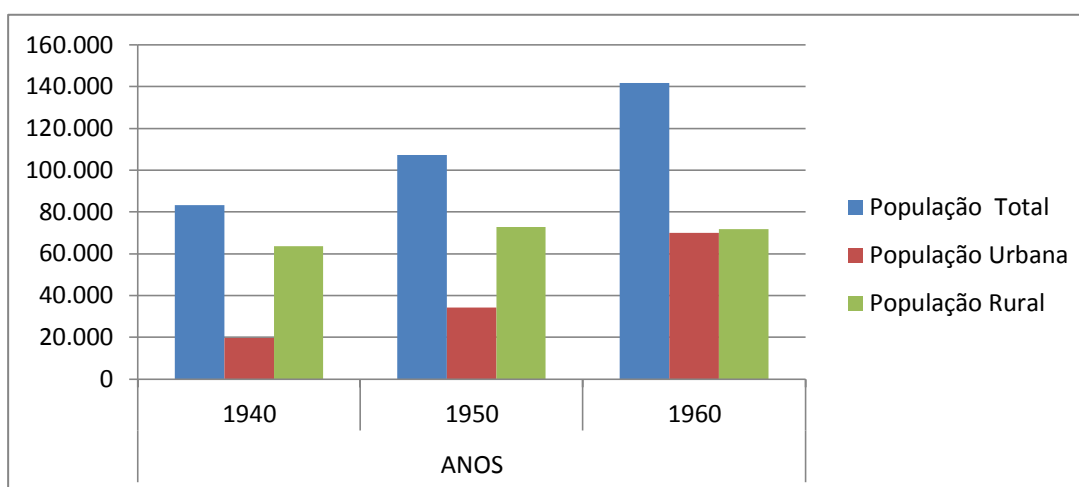
De forma análoga, o município conhece um crescimento populacional acelerado, passando de uma população total em 1940 de 83.268 para 141.757 habitantes em 1960. Em 1940 a população urbana somava 23,61% (19.660) dos habitantes, já a população rural concentrava os 76,39% (63.608) restantes. Já em 1960, a população urbana passou a concentrar 49,30% (69.884) e a rural 50,70% (71.873) dos habitantes do município (IBGE, Censos 1940-60) (Tabela 09 e gráfico 05).

Tabela 09. Evolução da População do Município de Feira de Santana – 1940-60

Anos	População Total	População Urbana	%	População Rural	%
1940	83.268	19.660	23,61	63.608	76,39
1950	107.205	34.277	31,97	72.928	68,03
1960	141.757	69.884	49,30	71.873	50,70

Fonte: Censos demográficos, IBGE, 1940-60.

Gráfico 05. Evolução da População do Município de Feira de Santana 1940-60



Cabe ressaltar, que neste período, esta dinâmica demográfica ainda era reflexo do crescimento econômico baseado em atividades do setor primário e terciário. A melhoria da infraestrutura de transportes entre o final do século XIX e início do século XX transformaram a cidade em um dos maiores entrepostos comerciais e, posteriormente, no maior entroncamento do norte-nordeste.

A produção se diversifica cada vez mais, ampliando os setores industriais e de serviços, compondo um quadro socioeconômico que fortalece ainda mais a atração que a cidade exercia sobre uma grande quantidade de migrantes.

É visível também, a mobilidade espacial exercida pela população rural do município, que apesar de crescer em números absolutos, começa a decair se comparada a porcentagem de pessoas que agora habitam sua área urbana, evidenciando, através do êxodo rural, um processo inicial de urbanização que se aprofundará nas décadas seguintes.

Neste sentido, a partir da década de 1970, algumas obras foram responsáveis por um forte impacto sobre a vinda de migrantes de cidades próximas e/ou Estados vizinhos, bem como, da transferência da população rural para as áreas urbanas da cidade, fato que provocou não apenas a expansão de sua estrutura física, mas, também, transformações no modelo de sociabilidade da urbe nas décadas posteriores.

Entre as obras merecem destaque a duplicação da BR 324, a construção do Centro Industrial Subaé (CIS) e da Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS). A combinação destes elementos promoveram uma rápida urbanização com impactos diretos sobre as formas de produção e organização do espaço intra-urbano da cidade.

A construção do CIS (figura 17) entre o final da década de 1960 e início da década de 1970 evidenciava os anseios políticos e econômicos de determinados grupos sociais da cidade, pautados na construção da modernidade com base na expansão urbano-industrial, que, de certa forma, já permeava o imaginário e a realidade da população brasileira e baiana, que se encontravam em meio ao aprofundamento deste mesmo processo.

A implantação de um centro industrial na cidade<sup>61</sup> insere o município na política nacional de desconcentração industrial, que tinha como intuito, neste período, reduzir as desigualdades e articular os mercados regionais, através da construção de parques industriais em regiões com baixo dinamismo econômico.

---

<sup>61</sup> O CIS se localiza dentro do perímetro urbano da cidade, se estendendo pelo bairro do Tomba e pela BR 324.



Figura 17. Centro Industrial Subaé, Feira de Santana



Fonte: SEPLAN, 2007.

Entretanto, é necessário atentar para o fato, de que a industrialização de Feira vinculasse também, às mudanças que já vinham ocorrendo na economia baiana na segunda metade do século XX. Com a descoberta de petróleo na década de 1930, a implantação da Refinaria Landulpho Alves (RLAM) em Mataripe na década de 1950, a construção do Centro Industrial de Aratu (CIA) na década de 1960 e do Polo Petroquímico de Camaçari na década de 1970, o Estado confirma seu perfil de produtor de bens intermediários, subordinado a expansão da grande indústria de bens de consumo final instalada no Sudeste brasileiro (MENEZES, 2001).

Neste sentido, Silva (2010, p. 87) afirma que,

a implantação dos distritos industriais na Bahia foram beneficiadas pelas políticas de desenvolvimento endógeno implementadas pelo Estado, via Plano de Desenvolvimento do Estado da Bahia (PLANDEB), bem com das ações de desenvolvimento regional efetivadas pela União, através da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), que possibilitaram incentivos fiscais, financeiros e realização de investimentos em infraestrutura.

Desta forma, a construção do CIS se insere em uma lógica política e econômica orquestrada pelos governos estadual e federal em conjunto com outras medidas tomadas pelo município para atrair empresas para a cidade, entre os benefícios fiscais e financeiros oferecidos podemos citar:

- a) Utilização do Fundo de Investimento do Nordeste – FINOR;
- b) Isenção ou redução do Imposto sobre Renda;
- c) Reinvestimento de 50% do Imposto sobre Renda;
- d) Isenção ou redução do Imposto de Importação e do Imposto sobre Produto Industrializado (BAHIA, 1986, p. 7).

Por parte do município cabe ressaltar, que a desapropriação da área aonde viria a ser construído o CIS já estava prevista no decreto municipal nº 3.304, de 12 de julho de 1969<sup>62</sup>. Neste sentido, segundo Silva (2010, p. 89),

convém sublinhar ainda que o marco legal que desencadeou o processo de diversificação industrial em Feira de Santana, incentivando atração de empreendimentos de médio e grande porte, sobretudo, da região sudeste brasileira, iniciou-se com o Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI). Institucionalizado pela Lei 631, de 30 de julho de 1969, ele definiu a política urbana, econômica e social do município.

Com efeito, foi a partir da implantação do CIS na década de 1970 que ocorre mudanças no perfil industrial da cidade, que passa agora a contar, também, com unidades de médio e grande porte ligadas a grupos nacionais e estrangeiros.

Neste movimento, as indústrias de pequeno porte, baseadas no capital local e concentradas no setor de bens de consumo não-duráveis (alimentos, têxteis, móveis entre outras) reduzem sua importância, aumentando a participação de indústrias de bens intermediários como a metalúrgica, borracha, materiais elétricos e comunicação (SILVA, 2010).

Este fato acarretou um maior dinamismo econômico entre as décadas de 1970-80 no município, ampliando a oferta de bens e serviços e expandindo a influência de Feira para um contexto regional. Atualmente, a cidade conta com 5.243 estabelecimentos industriais empregando 20.937 pessoas.

Juntamente com a industrialização da cidade, outro fator relevante para o entendimento do processo de urbanização de Feira foi a construção de uma instituição de ensino superior no ano de 1968 e que viria a se tornar a atual Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS).

---

<sup>62</sup> O Centro Industrial do Subaé (CIS) foi criado legalmente, através do decreto municipal nº 3.304, de 12 de julho de 1969, quando a prefeitura municipal de Feira de Santana autorizou o processo de desapropriação da área destinada à edificação do (CIS). Com a lei municipal nº 690, de 14 de dezembro de 1970, sob forma de autarquia municipal, deu-se a sua criação (BAHIA, SECRETARIA DA INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO, 1986).



Segundo Menezes (2010, p. 46),

a partir da década de sessenta do século XX, as políticas de governo, tanto no plano federal como no estadual, passam a ser norteadas pela Teoria do Capital Humano, que entende a educação como um investimento pessoal e social que gera desenvolvimento econômico. Sob o influxo dessa teoria, em 1968, o governo baiano dá forma a uma política de educação (plano integral de educação), voltada para a ampliação e expansão do sistema de ensino em todos os níveis, com o objetivo de formar quadros para o processo de industrialização.

A descentralização (interiorização) das instituições de ensino (que até então encontravam-se concentradas em Salvador) tinha como principal objetivo constituir “polos” de ensino nas principais sedes administrativas<sup>63</sup> do estado, atendendo, inicialmente, a uma demanda educacional, mas, com o intuito futuro de garantir a formação de profissionais para o atendimento de necessidades sociais e econômicas das diferentes regiões do estado da Bahia.

Neste sentido, foi através da Lei Estadual nº 2.784 de 24 de janeiro de 1970, sob a vigência da Lei Federal nº 5.540, de 28 de novembro de 1968, que o Estado criou a Fundação Universidade de Feira de Santana – FUFES. Entretanto, só foi a partir de 1976, através do Decreto Federal nº 77.496, é que a instituição obteve autorização para funcionamento.

Em dezembro de 1980, o governo do estado da Bahia publica as Leis Delegadas nº 11 e 12 de 29 de dezembro de 1980. A primeira extinguindo a FUFES e a segunda criando a UEFS, que foi reconhecida pela Portaria Ministerial nº 874/86 de 19 de dezembro de 1986 e re-credenciada pelo Decreto Estadual nº 9.271 de 14 de dezembro de 2004 (CARMO, 2009).

Durante os anos de atuação da UEFS a instituição se tornou um centro de referência educacional contribuindo para a formação de profissionais de origem local ou mesmo regional, ampliando, desta forma, os fluxos migratórios para a cidade.

Atualmente a cidade conta com diversas instituições privadas de ensino superior que ofereciam, até o ano de 2011, 47 cursos. A UEFS continua como única instituição pública presencial da cidade e oferecia, no mesmo ano, 27 cursos (tabela 10).

Estes fatores articulados promoveram um rápido crescimento da população feirense, que entre as décadas de 1960-80 duplica de tamanho (tabela 11 e gráfico 06). Neste sentido, é importante perceber que as taxas médias de crescimento da população feirense sempre estiveram mais altas que a média brasileira e baiana (tabela 12 e gráfico 07), com seus maiores picos entre os anos acima citados.

---

<sup>63</sup> Neste momento, apenas as cidades de Alagoinhas, Feira de Santana e Vitória da Conquista foram contempladas (MENEZES, 2010).

Tabela 10. Instituições de Ensino Superior Presencial e Cursos Oferecidos em Feira de Santana 2011

Instituições	Quantidade de cursos
Total Geral	74
<b>PRIVADA</b>	47
ENEB - Escola de Negócios do Estado da Bahia	4
FAT - Faculdade Anísio Teixeira	10
FAFS - Faculdade Arquidiocesana	1
FAN - Faculdade Nobre	11
FTC - Faculdade de Tecnologia e Ciências	10
STBNe - Seminário Teológico Batista do Nordeste	3
FASF/UNEF - Faculdade de Ensino Superior	3
UMFACS – Universidade Salvador	5
<b>PÚBLICA</b>	27
UEFS - Universidade Estadual de Feira de Santana	27

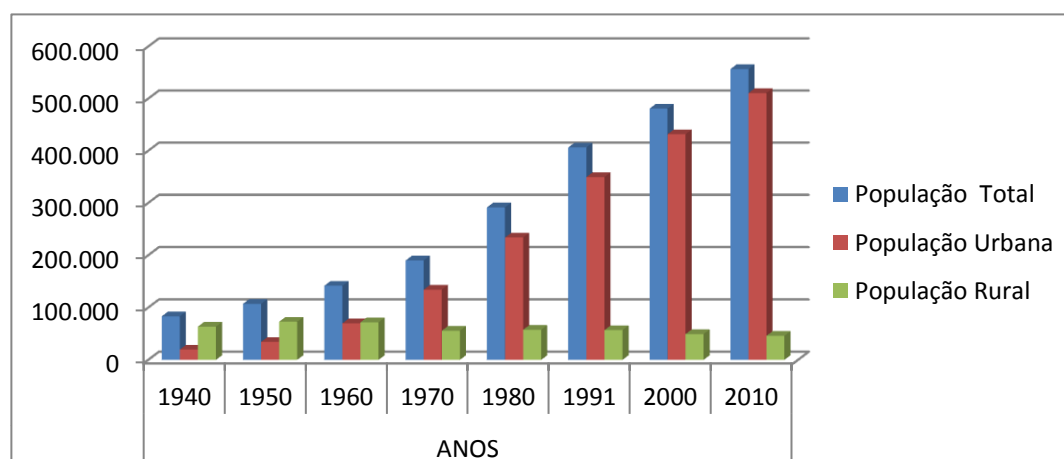
Fonte: CDL, Anuário Estatístico de Feira de Santana – 2012.

Tabela 11. Evolução da População do Município de Feira de Santana, 1940-2010

Anos	População Total	População Urbana	%	População Rural	%
1940	83.268	19.660	23,61	63.608	76,39
1950	107.205	34.277	31,97	72.928	68,03
1960	141.757	69.884	49,30	71.873	50,70
1970	190.076	134.263	70,64	55.813	29,36
1980	291.504	233.905	80,24	57.599	19,76
1991	406.447	349.557	85,99	56.890	14,01
2000	480.949	431.730	89,77	49.219	10,23
2010	556.756	510.736	91,73	46.020	8,27

Fonte: Censos demográficos, IBGE, 1940-2010.

Gráfico 06. Evolução da População do Município de Feira de Santana, 1940-2010



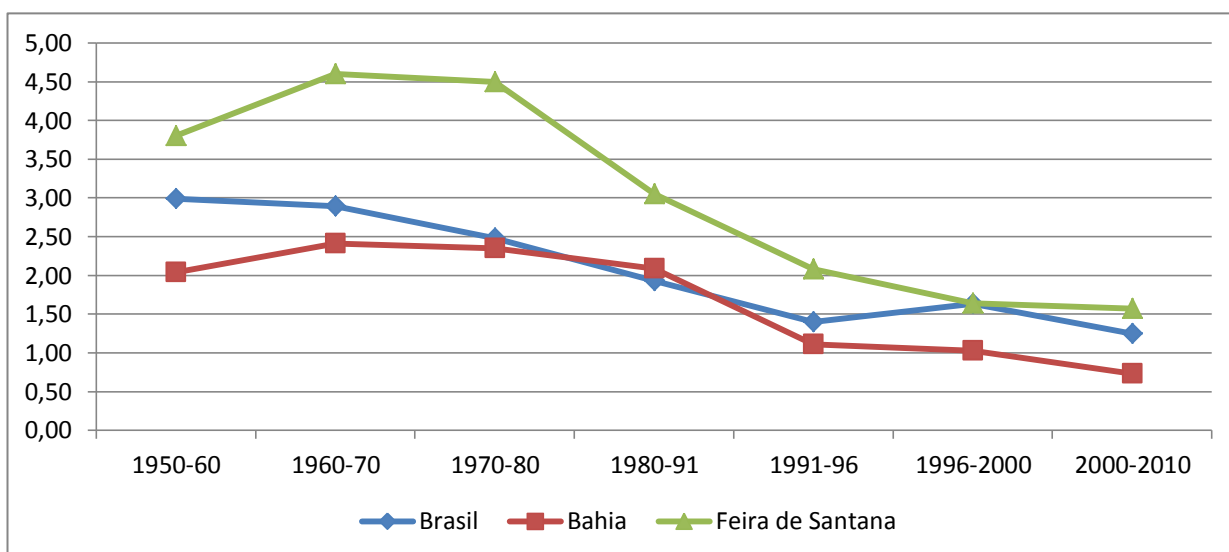
Fonte: Censos demográficos, IBGE, 1940-2010.

Tabela 12. Taxa geométrica de crescimento anual da população residente do Brasil, no Município de Feira de Santana, Bahia (%), 1950 – 2010

País, Estado e Município	Taxa Geométrica (%)						
	1950-60	1960-70	1970-80	1980-91	1991-96	1996-2000	2000-2010
Brasil	2,99	2,89	2,48	1,93	1,40	1,63	1,25
Bahia	2,04	2,41	2,35	2,09	1,11	1,03	0,73
Feira de Santana	3,80	4,60	4,50	3,05	2,08	1,64	1,57

Fonte: CDL, Anuário Estatístico de Feira de Santana – 2012.

Gráfico 07 - Taxa geométrica de crescimento anual da população residente do Brasil, no Município de Feira de Santana, Bahia (%), 1950 – 2010.



Fonte: Censos demográficos, IBGE, 1940-2010.

Tabela 13. Taxa de Urbanização de Feira de Santana, 1940-2010

Anos	Taxa de urbanização (%)
1940	23,61
1950	31,97
1960	49,30
1970	70,31
1980	80,24
1991	85,86
2000	89,77
2010	91,74

Fonte: Censos demográficos, IBGE, 1940-2010.

Na década de 1970 a população urbana ultrapassa pela primeira vez a população rural confirmando o processo de urbanização que se delineava nas décadas anteriores (tabela 13). Estes dados revelam dois pontos importantes a respeito do aumento e das características da população: primeiro revela uma intensa entrada de imigrantes no município e, segundo, demonstra o processo de êxodo rural, transferindo boa parte da população para as áreas urbanas da cidade.

Ao analisarmos os censos do IBGE entre as décadas de 1970 a 2010, notaremos que cinco estados sempre estiveram à frente na contribuição com o aporte migratório para o município de Feira de Santana: Pernambuco, Paraíba, Sergipe, Ceará e São Paulo (tabela 14).

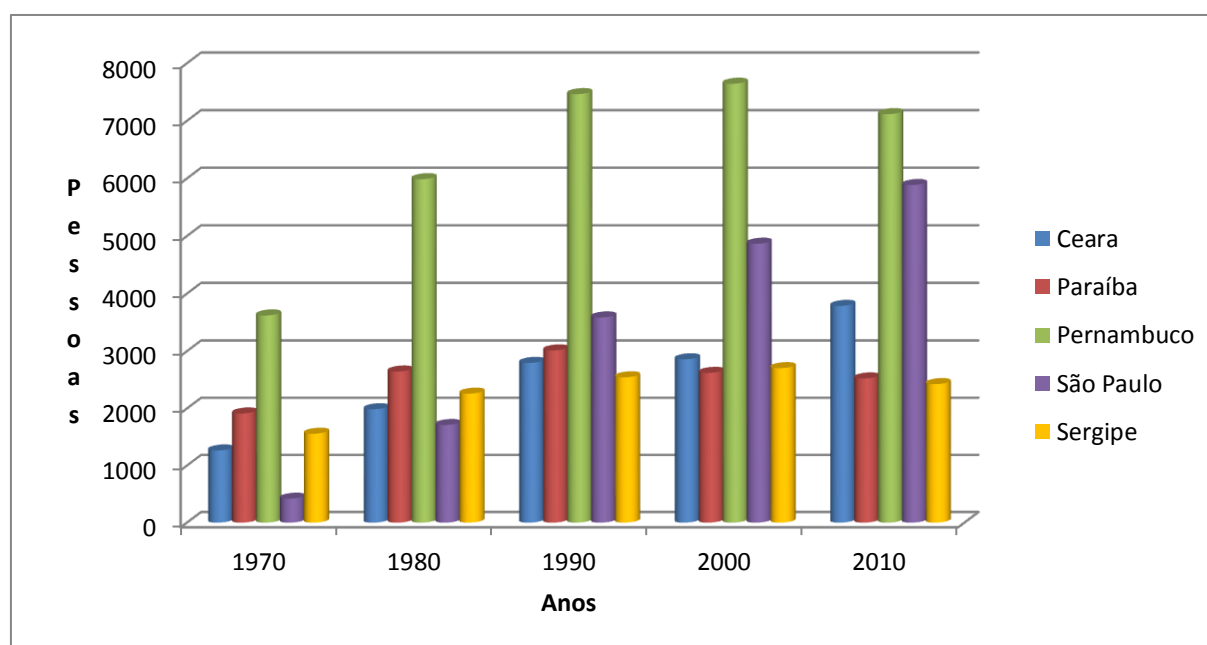
Tabela 14. Estados que mais contribuíram com imigrantes para Feira de Santana entre 1970-2010

Anos	Estados da Federação				
	Ceará	Paraíba	Pernambuco	São Paulo	Sergipe
1970	1265	1913	3621	420	1558
1980	1987	2648	5988	1711	2261
1990	2797	3014	7465	3587	2546
2000	2860	2624	7645	4867	2706
2010	3787	2527	7118	5886	2427

Fonte: Censos demográficos, IBGE, 1940-2010.

Em uma breve análise constatamos que o estado de Pernambuco foi o que mais contribuiu com imigrantes durante estes quarenta anos. Paraíba, Sergipe e Ceara mantiveram as posições seguintes até a década de 1980, quando São Paulo, a partir de 1990 despontou como segundo maior contribuinte para o aporte migratório da cidade (gráfico 08).

Gráfico 08. Estados que mais contribuíram com imigrantes para Feira de Santana entre 1970-2010



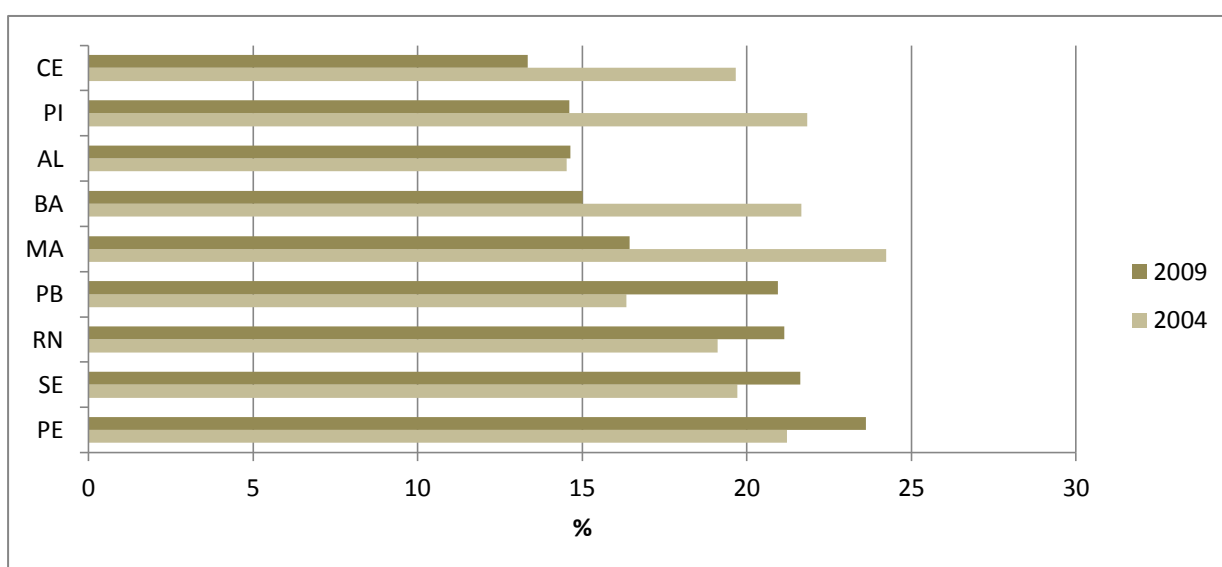
Fonte: Censos Demográficos, IBGE, 1970-2010.

Buscando entender as informações contidas nos censos, arriscamos levantar algumas hipóteses que expliquem o porquê destes fluxos migratórios e a escolha por residir no município de Feira:

a) Entre as décadas de 1970-80 muitos estados nordestinos estavam sendo castigados por estiagens prolongadas, fato que ampliou o processo de saída de pessoas dos locais mais castigados pela seca. Entretanto, como podemos perceber, os principais destinos para estes fluxos não eram mais os estados da Região Sudeste como em décadas anteriores, mas sim, estados da própria Região Nordeste.

b) A crescente presença de imigrantes vindos de São Paulo a partir da década de 1990 pode estar ligada ao movimento de retorno de nordestinos para sua região de origem. Segundo informações do IBGE com base nos dados da PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios) 2009 e dos Censos realizados em 2000 e 2010 a migração entre regiões do país perdeu intensidade na última década, e estados do Nordeste, além de reter população, começaram a receber de volta os que deixaram seus estados rumo ao centro-sul do país (gráfico 09). Este movimento tem como pano de fundo uma melhoria acentuada da realidade socioeconômica de determinadas áreas do Nordeste além da saturação dos espaços do início da industrialização no centro-sul, que reduz a capacidade de geração de emprego e de novas oportunidades ocupacionais, o que coloca o movimento de retorno na pauta das estratégias de reprodução e circulação dos migrantes (PNAD, 2009, Censos, 2000-2010).

Gráfico 09. Participação relativa dos imigrantes de retorno no total de imigrantes de alguns estados nordestinos (%) em 2004 e 2009

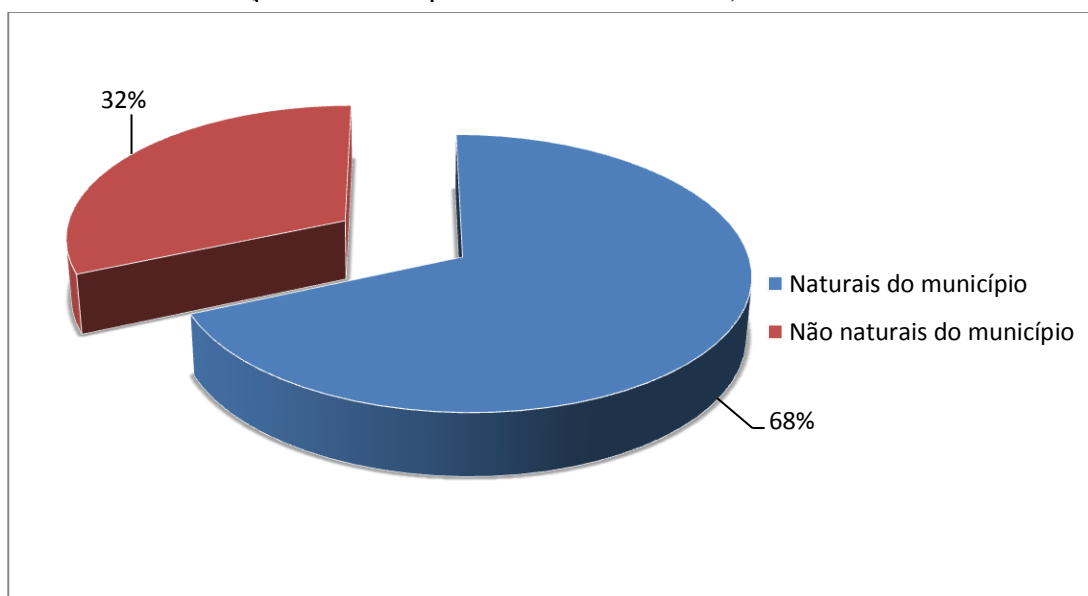


Fonte: IBGE/PNAD, 2004/2009.

c) Já a escolha por residir em Feira de Santana segue o contexto nacional de aumento dos fluxos migratórios para cidades do interior. Entretanto, serve para demonstrar o poder de atração que a cidade exercia (e exerce) durante todo este período, principalmente, ligado a sua localização (principal entroncamento do norte/nordeste), ao desenvolvimento de seu comércio, da sua expansão industrial e de sua transformação no principal “polo educativo” do interior da Bahia.

Para termos uma ideia da dimensão do fluxo migratório e da importância deste para a composição demográfica, social e econômica atual do município, convém saber que 32% (175.372 habitantes) da população residente no ano de 2010 não eram de pessoas naturais do município (gráfico 10).

Gráfico 10 - População residente, por naturalidade em relação ao município e à unidade da federação no município de Feira de Santana, Bahia – 2010



Fonte: IBGE, Censo Demográfico, 2010.

Neste mesmo contexto, cabe ressaltar outros dois importantes fatores para a compreensão da taxa de urbanização da cidade: a taxa de fecundidade e o êxodo rural. No que tange a fecundidade, a média feirense vem conhecendo significativa redução, seguindo o padrão nacional. Entretanto, mesmo com a contínua queda das taxas ano após ano, Feira de Santana ainda apresentou em 2010 uma fecundidade maior (2,4%) que a média baiana (2,03%) e brasileira (1,9%) (IBGE, Censo 2010).

A atração exercida pela cidade sob suas áreas rurais também é um importante fator para a compreensão do seu processo de urbanização. Durante as últimas quatro décadas presenciamos, de forma geral, um contínuo aumento da população da sede do município (área

urbana) com uma paralela redução da população dos distritos (zona rural), com pequenas variações durante os anos (tabela 15 e gráfico 11).

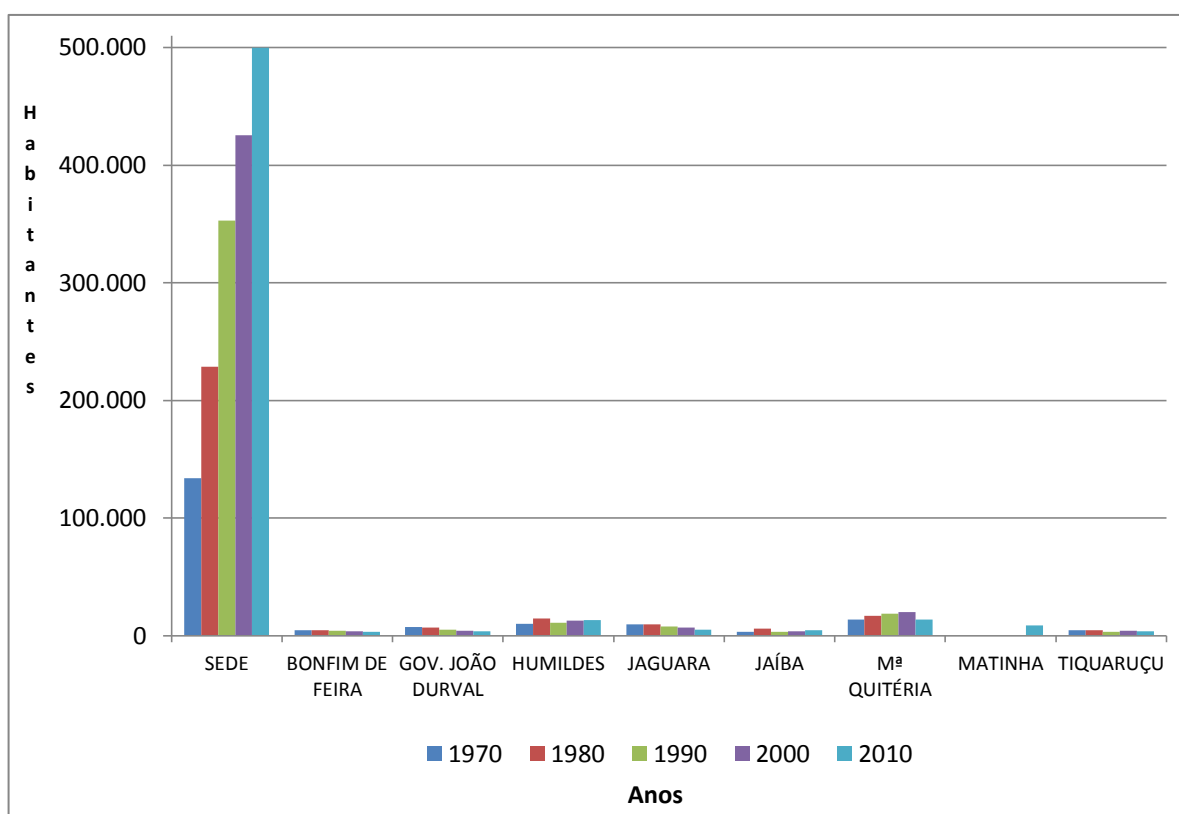
Tabela 15. Evolução da população da sede e dos distritos do município de Feira de Santana, 1970 - 2010

Sede e Distritos	Anos				
	1970	1980	1991	2000	2010
Sede	133.773	228.443	352.941	425.361	499.672
Bonfim de Feira	4.819	4.492	4.151	3.788	3.433
Gov. João Durval	7.485	7.047	4.922	4.126	3.804
Humildes	9.919	14.602	10.966	12.817	13.462
Jaguará	9.784	9.636	7.964	6.751	5.051
Jaíba	3.418	5.851	3.404	3.942	4.539
M <sup>a</sup> Quitéria	13.679	16.982	18.864	19.887	13.903
Matinha*	-	-	-	-	8.855
Tiquarucu	4.413	4.451	3.226	4.277	3.923

Fonte: PMFS, 2012.

\* O Distrito da Matinha só foi criado no ano de 2008, desmembrado do distrito de Maria Quitéria conforme Lei Municipal sob o decreto nº 7.462, de 21 de Fevereiro de 2008.

Gráfico 11. Evolução da população da sede e dos distritos do município de Feira de Santana, 1970-2010



Fonte: PMFS, 2012.

O rápido aumento da população total do município, bem como sua concentração na sede, promoveram importantes transformações no espaço da cidade. O grande fluxo migratório contribuiu para o aumento da diversidade social e econômica fortalecendo padrões cada vez mais urbanos.

Estas transformações geraram grandes impactos sobre a estrutura física da cidade, que se expandiu para além dos limites traçados pelo poder público ainda na década de 1960. Porém, como ocorreu em muitas cidades brasileiras, o crescimento demográfico acelerado e concentrado não foi acompanhado pela produção de uma infraestrutura adequada, gerando além de um grande déficit habitacional, problemas relacionados a ocupações irregulares.

Neste contexto, a produção do espaço urbano do município, ainda que tenha sua origem datada desde o século XVIII, se intensificou e tornou-se mais complexa com o aprofundamento do processo de industrialização e urbanização da metade do século XX.

Durante estes anos, as ações desenvolvidas pelos agentes produtores do espaço intra-urbano da cidade se acumularam e modificaram sua estrutura, articulando áreas rurais ao tecido urbano e aumentando a densidade das áreas centrais e suas adjacências.

O tópico seguinte busca fazer uma análise sobre as principais mudanças ocorridas no espaço urbano da cidade nas últimas décadas e os agentes responsáveis por tais transformações. É a partir desta análise que se torna possível a compreensão da estrutura urbana atual e de como os espaços residenciais auto-segregados se tornaram uma realidade em plena expansão.

### 3.4 A produção do espaço urbano e o processo de segregação residencial

Sem dúvida alguma, os fatores que ora foram responsáveis pelo surgimento e expansão do município, começaram a ser transformados, neste mesmo movimento, pelo processo de urbanização que ajudou a criar. Este processo encontrava-se vinculado a um projeto de modernização que envolvia todo território nacional e evidenciava a emergência de novos padrões sócio espaciais para a cidade.

Como exemplo destas mudanças, podemos citar a transferência da feira livre para um centro de abastecimento (figuras 18 a 21) - que desde o século XVIII encontrava-se espalhada pelo centro da cidade e servia como referência socioeconômica e cultural – mas que a partir da década de 1970 passou a ser vista como sinônimo de atraso e desorganização urbana.

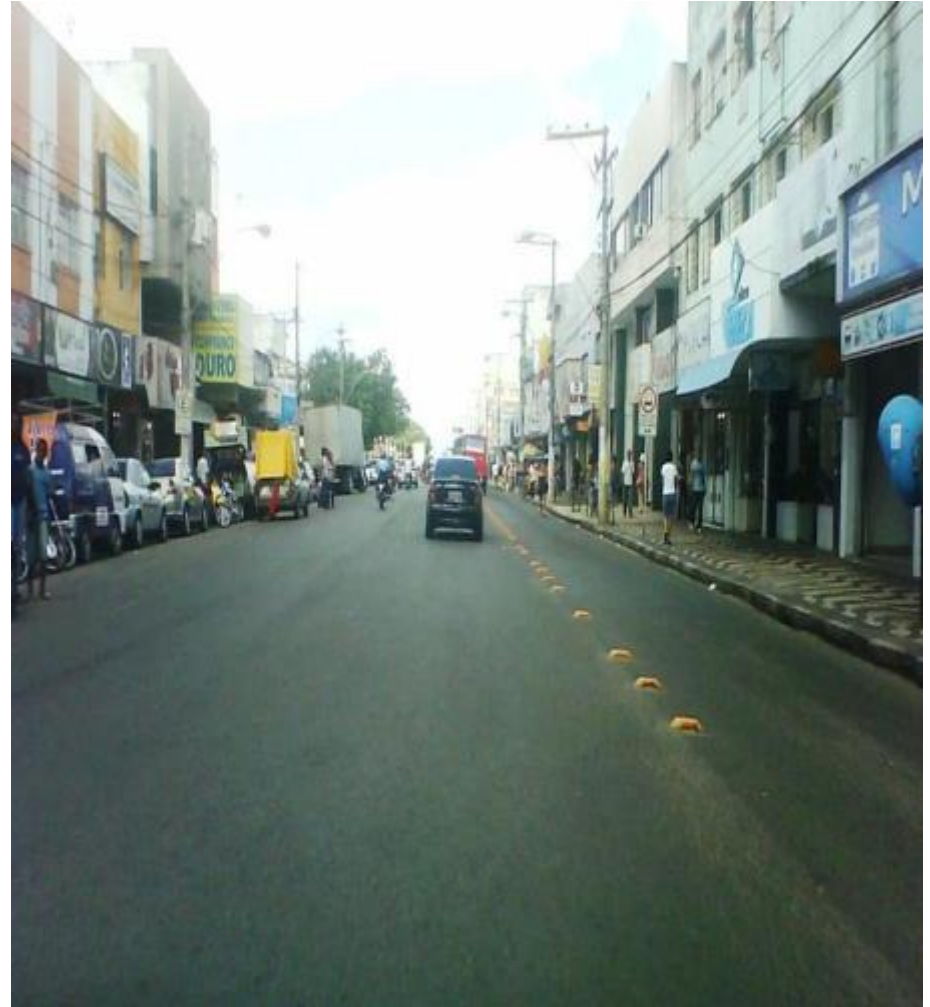


Figura 18. Feira Livre na Avenida Senhor dos Passos, Feira de Santana 1977



Fonte: Gama, 1994

Figura 19. Avenida Senhor dos Passos, Feira de Santana 2012



Fonte: Autor, 2012.

Figura 20. Feira Livre na Avenida Getúlio Vargas, Feira de Santana 1977



Fonte: Gama, 1994.

Figura 21. Avenida Getúlio Vargas, Feira de Santana 2011



Fonte: Google Earth, 2012.

A este respeito segundo Carmo (2009, p. 162),

devido ao seu crescimento, a partir de sexta-feira já começavam a chegar à cidade os feirantes, que passavam a comercializar suas mercadorias já no sábado, suspendendo as atividades no domingo e retornando na segunda-feira, situação que perdurou até o mês de dezembro de 1977, quando ocorreu a sua transferência para o Centro de Abastecimento.

Ao passo em que a cidade se modernizava a forma com que a feira se desenvolvia pelo centro urbano começou a incomodar os moradores destas áreas, que compunham a época, o grupo com maiores rendas.

Este grupo, geralmente formado por donos de estabelecimentos comerciais nestas áreas, evocavam em seus discursos, questões relativas a insalubridade e a desorganização urbana provocada pelas atividades desenvolvidas pelos feirantes.

Moreira (1997, p. 317), transcreve o discurso do então Presidente da Associação Comercial à época em relação a transferência da feira para o centro de abastecimento,

o que estamos verificando, na atual feira livre, é um problema muito sério, um atentado contra a saúde pública. A mudança da feira livre para o Centro de Abastecimento vai realmente trazer um desafogo para o centro comercial. A opinião da Associação Comercial é de que a feira livre deve ser transferida para o Centro de Abastecimento.

De certo que a sugestão para a retirada da feira livre das áreas centrais da cidade já tinha sido contemplada no Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI) de 1968<sup>64</sup>. Porém, a sua transferência definitiva só ocorreu em dezembro de 1977.

A elaboração e institucionalização do PDLI de 1968 inauguraram um período de reflexões e práticas sobre o espaço urbano feirense. A sua importância comercial, o rápido crescimento de sua população e a expansão de sua estrutura física, gerou a necessidade de planejar e ordenar o uso do solo urbano, fato que fez com que Feira de Santana fosse uma das primeiras cidades do Brasil a possuir um plano diretor.

Segundo o artigo 08 do capítulo II da referida lei,

o Plano de Desenvolvimento Local Integrado tem como finalidade estabelecer a localização e o dimensionamento dos elementos materiais, nas áreas urbanas e de expansão urbana do Município de Feira de Santana, que devem atender as funções essenciais de habitar, trabalhar, circular, educar e recrear. Bem como as exigências de salubridade. (PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA, 1969, p. 6).

---

<sup>64</sup> A Lei Municipal nº 631, de 30 de julho de 1969, institucionalizou o Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI) da cidade.



A finalidade do plano era a de estabelecer a localização e o dimensionamento dos elementos materiais nas áreas urbanas e de expansão urbana no município, que deveriam atender as funções essenciais de habitar, trabalhar, circular, educar e recrear, bem como as exigências de salubridade<sup>65</sup> (CALDAS, 1998).

Desta forma, podemos afirmar que desde o final da década de 1960 a cidade já contava com um instrumento legal com o intuito de planejar e ordenar o uso e ocupação do solo urbano. Neste sentido, cabe salientar, que integrado ao PDLI estava o Código de Urbanismo e Obras do Município e a Lei nº 629 de 1969, que versava diretamente sobre os loteamentos: conceitos, parâmetros urbanísticos, procedimentos e requisitos para seu exame e aprovação (SILVA, 2010).

O PDLI de 1968 obteve seu financiamento a partir do Ministério do Interior (Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e do Banco Nacional de Habitação - BNH). A empresa responsável por sua execução foi a COPLAN S/A - Construções e Planejamento (SANTO et.al., 2011).

Santo et. al. ao fazer uma comparação entre os planos diretores de Feira de Santana<sup>66</sup> nos coloca que o PDLI de 1968 estava fundamentado na ideologia que cabia ao Estado promover o bem-estar social. O seu embasamento teórico-conceitual se enquadrava nas Teorias Clássicas de Cidade e Estrutura Urbana, defendidas a partir da Escola Sócio-Ecológica. Em suas palavras,

estas vertentes consideram, dentro de uma visão positivista, que a ciência, junto com um Estado forte, pode criar um *bem-estar social*. Logo, o Estado tem o papel de manter o equilíbrio entre os diversos agentes sociais, voltado para o “bem comum”. Partindo da ideologia de que o Estado e a ciência são neutros e capazes de dar respostas às necessidades sociais (SANTO et. al., 2011 p. 6).

Este fato pode ser comprovado a partir da visão descritiva de cidade, além da ênfase dada as questões envolvendo a teoria do centro/periferia e da criação de zonas com funções específicas para a cidade.

Para efeito de disciplinamento do uso e ocupação do solo a cidade foi dividida em oito zonas, entre elas, a central, residencial, industrial e mista. A zona central deveria abrigar o comércio e os serviços com uma taxa de ocupação das edificações que não deveria ultrapassar

---

<sup>65</sup> Essas prioridades se referem a Carta de Atenas, aprovada pelos urbanistas modernistas que discutiu sobre os problemas urbanísticos das principais e grandes cidades do mundo, apurados pelo Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, em Atenas, novembro de 1933 (VASCONCELOS, 1999).

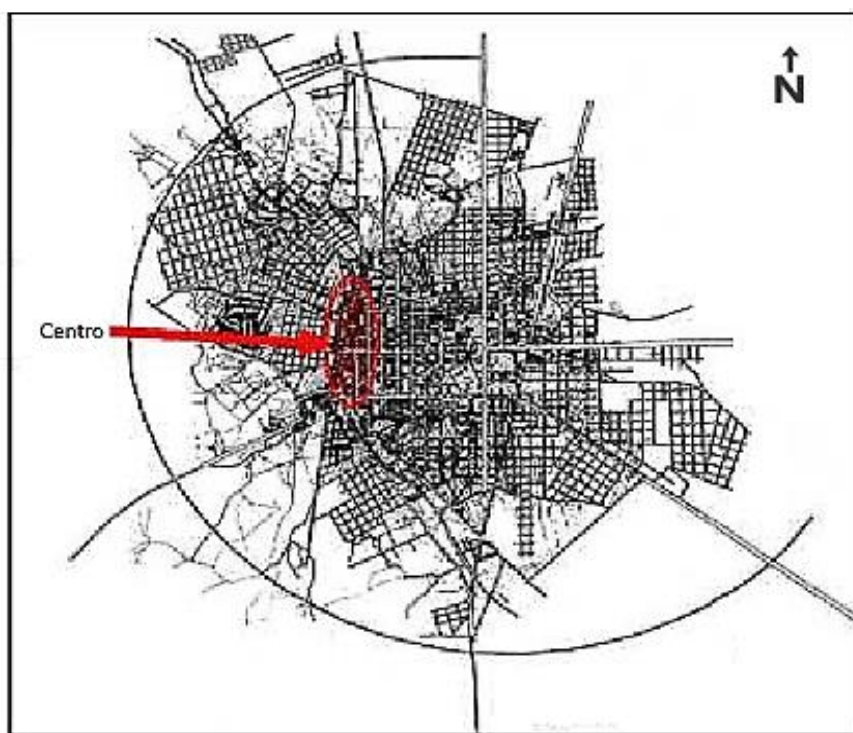
<sup>66</sup> A este respeito, ler SANTO, 2011.

os 70%; já as áreas residenciais foram divididas em duas: baixa e média ocupação. A primeira não poderia ultrapassar a taxa de ocupação de 50% e a segunda 60%. Já a zona industrial tinha uma taxa de ocupação de 40% (SILVA, 2010).

O certo é que até o período da elaboração do plano, Feira de Santana era um município que contava com 141.757 habitantes e sua zona urbana abrigava 69.884 pessoas, ou seja, 49,3% de toda população (IBGE, Censo 1960).

Nesse momento, a malha urbana da cidade, praticamente, se resumia as áreas dentro do anel de contorno, que diz respeito a Av. Eduardo Froes da Mota e servia na época como limite proposto pelo poder público municipal ao crescimento da cidade (figura 22).

Figura 22. Planta da Cidade de Feira de Santana - 1968



Fonte: Adaptado de Santo et. al. 2011, p. 07.

As áreas adjacentes ao centro se caracterizavam por glebas e chácaras que vinham sendo parceladas para fins comerciais. Construiu-se um traçado retangular que acabou seguindo as principais vias de escoamento e começava a se delinear o que seriam os eixos principais de expansão da cidade (norte, nordeste, sul e leste).

Na década seguinte (1970) a população do município atinge 190.076 habitantes, com 134.263 pessoas residindo em sua área urbana (70,64% do total); na posterior a população total chega a 291.504 com 233.905 habitantes (80,24% do total) ocupando seu espaço urbano (IBGE, Censos 1970-80).

Este aumento da população total e concentrada nas áreas urbanas fez com que ocorresse tanto o aumento da estrutura física da cidade para fora do anel de contorno como o adensamento das áreas centrais e adjacentes.

Neste período, tendo como base a realidade política nacional, fundamentada nos governos militares (e da ideologia do bem-estar social), o espaço urbano de Feira de Santana passa a ser produzido a partir de uma forte orientação estatal.

De acordo com Silva (2010, p. 71)

a política nacional de habitação passou a priorizar investimentos voltados para a construção de casas com a finalidade de estimular a geração de emprego e renda, não sendo a diretriz principal desse programa (...) equacionar o déficit habitacional que crescia em todo país, mas da construção de casas com o menor custo possível.

No que tange a cidade em questão, entre as décadas de 1970-90 diversos conjuntos habitacionais e condomínios de apartamentos foram construídos para a população de baixa renda, com o apoio dos governos federal através do sistema financeiro de habitação do BNH e do estadual através da Habitação e Urbanização do Estado da Bahia S.A (URBIS) e pelo Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP) (tabela 16 e 17).

Tabela 16. Conjuntos Habitacionais construídos em Feira de Santana pela URBIS entre as décadas de 1960-80

Nome	Ano	Tipo de Construção	Unidades	Localização na Cidade
Feira I	1968	Casas	639	Norte
Feira II	1970	Casas	1.027	Norte
Feira III	1977	Casas	565	Sul
Feira IV	1980	Casas	413	Oeste
Feira V	1983	Casas	630	Norte
Feira VI	1984	Casas	530	Norte
Feira X	1985	Casas	3.624	Sudoeste
Total			7.428	

Fonte: Pemas, 2001.

Tabela 17. Conjuntos habitacionais e condomínios construídos em Feira de Santana pela INOCOOP entre as décadas de 1970-91

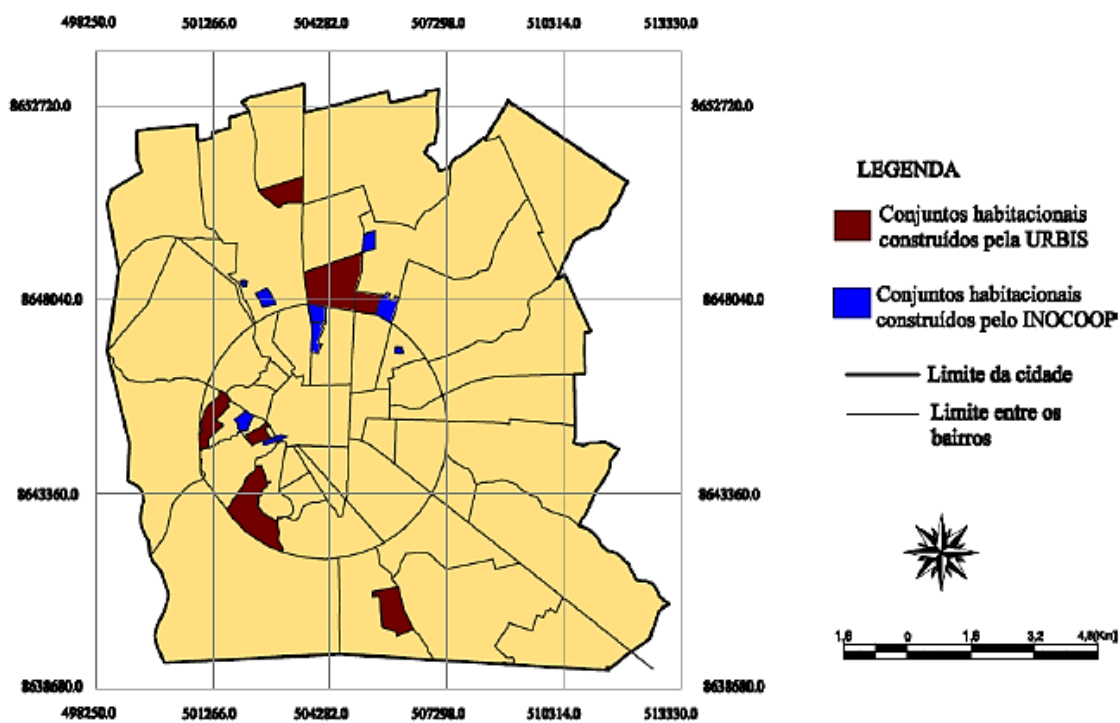
Nome	Ano	Tipo de construção	Unidades	Localização na Cidade
Conj. Centenário	1972	Casas	291	Norte
Conj. ACM	1977	Casas	178	Norte
Conj. Milton Gomes	1978	Casas	203	Norte
Conj. Morada das Árvores	1979	Casas	270	Norte
Conj. João Paulo II	1980	Casas	410	Norte
Cond. Vale dos Rios	1980	Apartamentos	126	Norte
Conj. Morada do Sol	1981	Casas	340	Oeste
Cond. José Falcão	1983	Apartamentos	126	Norte
Cond. J. J. Lopes de Brito	1985	Apartamentos	224	Noroeste
Cond. Parque das Acácias	1988	Apartamentos	210	Centro
Cond. Prisco Viana	1989	Apartamentos	168	Norte
Cond. Parque Cajueiro	1991	Apartamentos	360	Sul
Cond. Lagoa Grande	1991	Apartamentos	640	Norte
Total			3.456	

Fonte: Pemas, 2001.

Podemos constatar, através destas informações, que além dos conjuntos habitacionais de casas, desde a década de 1980 a cidade já conhecia a produção de condomínios fechados, só que neste caso, as unidades comercializadas eram de apartamentos, e neste momento, localizavam-se em áreas com baixo valor comercial e eram destinados a pessoas de baixa renda.

Na figura 23 podemos visualizar a distribuição espacial dos conjuntos habitacionais e condomínios construídos pela URBIS e pela INOCOOP na cidade. Já na figura 24, uma imagem do Condomínio Vale dos Rios no bairro São João, construído pelo INOCOOP na década de 1980 para pessoas de baixa renda e que até hoje sofre com problemas de infraestrutura.

Figura 23. Distribuição espacial dos conjuntos habitacionais e condomínios construídos em Feira de Santana pela URBIS e INOCOOP entre as décadas de 1970-90



Fonte: Adaptado de Santos, 2012, p. 39.

Figura 24. Condomínio Vale dos Rios, Feira de Santana 2012



Fonte: autor.



Ainda sobre a produção dos conjuntos habitacionais e da moradia para a baixa renda entre as décadas de 1960-90 na cidade, cabe ressaltar a participação da Prefeitura Municipal através do Plano Municipal de Habitação Popular (PLANOLAR) e das linhas de financiamento oferecidas pela Caixa Econômica Federal no município (tabela 18 e 19).

Tabela 18. Conjuntos Habitacionais financiados pela Caixa Econômica Federal em Feira de Santana entre as décadas de 1980-90

Nome	Construção	Tipo	Unidade
Conjunto Francisco Pinto	1987	Casa	517
Conjunto Homero Figueiredo	1990	Casa	501
Conjunto Feira IX	1990	Casa	1.400
Conjunto Luiz Eduardo Magalhães	1990	Casa	219
Conjunto Oyama Fegueiredo	1990	Casa	161
Conjunto Viveiros	1991	Casa	1.720
Conjunto Arco-íris	1991	Casa	499
Conjunto Alvorada	1991	Casa	500
Conjunto Luciano Barreto	1991	Casa	236
Conjunto Terra do Bosque	1993	Casa	70
Conjunto Chácara Mangabeira	1993	Casa	90
Conjunto Feira VII	1995	Casa	1.600
<b>Total</b>			<b>7.513</b>

Fonte: Carmo, 2009.

Tabela 19. Distribuição de lotes para construção de moradias pelo Planolar em Feira de Santana no período de 1988 a 1992 (continua...)

Localização dos lotes	Quantidade
Aviário	359
Tomba	82
São João do Cazuinbá	48
Alto do Papagaio	318
Jussara	309
Gabriela	195
Baraúna/Galiléia	198
Mangabeira I	193
Agrovila	336
Queimadinha	82

SIM	15
Rocinha	217
Novo Horizonte	96
Santo Antônio dos Prazeres II	123
Campo Limpo I, II, III	53
Jardim Acácia	50
Rua Nova	57
Conjunto Morada das Aguas	19
Conjunto Morada das Arvores	10
Conceição	18
Conjunto Amazonas	176
Alto de Santana	63
Campo do Gado Novo	38
Arco-íris	683
Distritos	263
Lotes avulsos	285
<b>Total</b>	<b>4.286</b>

Fonte: Carmo, 2009.

Sobre o Planolar Silva (2010, p. 73) escreve que,

para as famílias com rendimento mensal de até um salário mínimo, a Prefeitura Municipal de Feira de Santana fomentou uma política de habitação denominada: Plano Municipal de Habitação Popular (PLANOLAR). Este programa criado através da Lei nº 825/77, caracterizava-se basicamente pela doação de lotes (variando entre 120m<sup>2</sup> a 140m<sup>2</sup>) e de materiais de construção. Assim, em forma de mutirão as pessoas que eram beneficiadas pelo PLANOLAR construíam suas próprias casas.

A iniciativa privada também se beneficiava do forte crescimento urbano da cidade. Além das construções unifamiliares direcionadas as camadas da população que podiam arcar com os custos individuais de suas construções (demanda solvável), a produção de alguns conjuntos habitacionais e condomínios residenciais de apartamentos (principalmente, os financiados pela Caixa Econômica) ficou a cargo das poucas empresas presentes na cidade neste período.

Estas empresas ainda se beneficiaram do descompasso entre a necessidade por habitação de uma população que não parava de crescer e a frágil fiscalização dos órgãos

municipais responsáveis pelo cumprimento das leis urbanísticas na cidade (muitas vezes contando com a própria aquiescência destes) para produzir diversos loteamentos irregulares espalhados pelo seu espaço urbano.

Neste sentido, segundo o Pemas 2001 (apud Carmo 2009, p. 172),

em duas décadas, a iniciativa privada lançou 649 loteamentos, disponibilizando 80.839 áreas para a construção de moradias. Desse total, 73,7% foram considerados irregulares ou ilegais. Estão localizados fora do Anel de Contorno 471 loteamentos, evidenciando o processo de ocupação de áreas consideradas rurais, onde predominavam fazendas e chácaras.

Cabe ainda ressaltar, que estes loteamentos ocupavam tanto áreas de domínio público como áreas comercializadas por proprietários fundiários, que viram neste movimento a chance de lucrar com a especulação sobre o grande estoque de terras presentes na cidade.

Todavia, mesmo com a construção dos diversos conjuntos habitacionais e condomínios residenciais para a população de baixa renda neste período, o déficit habitacional na cidade se apresentava como um sério problema para o município.

Em um primeiro momento, poderíamos indicar como principal causa para este fato, o grande fluxo migratório que a cidade conheceu e já retratado parágrafos atrás. Contudo, segundo dados do IBGE (2000), entre os anos de 1960 a 2000, a cidade conheceu um incremento populacional urbano de 361.846 habitantes.

Neste mesmo intervalo de tempo, a cidade aumentou seu estoque domiciliar em 91.364 unidades (CARMO, 2009). Multiplicando este estoque pela média de 4 pessoas por domicílio (média feirense para o período) teríamos habitações suficientes para 365.456 pessoas, o que indica um suposto equilíbrio entre a oferta e a procura por moradia na cidade.

Desta forma, o déficit habitacional da cidade não está apenas ligado ao seu rápido e concentrado crescimento populacional, mas, principalmente, pelo elevado índice de pobreza de seus habitantes (tabela 20), fato que dificulta a compra ou aluguel de imóveis disponíveis na cidade por parte deste grupo da população.

Tabela 20. Indicadores de renda, pobreza e desigualdade em Feira de Santana entre 1991-2000.

Indicadores	1991	2000
Renda Per Capita Média (R\$ de 2000)	161,9	207,00
Proporção de Pobres (%)	49,4	40,70
Índice de Gini	0,61	0,62

Fonte: IBGE, Censos 1991, 2000.

Segundo dados do Pemas 2001 (apud Carmo 2009, p.) relacionando a população de baixa renda e sua não-inserção no mercado habitacional feirense este afirma que,

a população inserida na faixa de renda de 0 a 3 Salários Mínimos (SM), não tinha em geral, condições de ter acesso a moradia pelos mecanismos normais de mercado, seja pelo alto custo unitário da casa, seja pelo baixo nível de salário [...], sendo a sub-habitação um aspecto estrutural da formação social de Feira de Santana [...], situação que se estende por todo o País.

Se consideramos que em 1991 e 2000 a porcentagem da população com renda familiar na faixa de até 3 salários mínimos na cidade, era de respectivamente 87,5% e 80,5% (IBGE, Censos 1991 e 2000) compreenderemos o grande déficit habitacional e a situação de exclusão social a que maioria da população da cidade está inserida (tabela 21).

Tabela 21. Distribuição da renda mensal dos chefes de família por classe de renda em Feira de Santana 1991 e 2000

Rendimentos em Salários Mínimos (SM)	Classe de Rendimento mensal						
	Até 1 SM	Entre 1 e 3 SM	Entre 3 e 5 SM	Entre 5 e 10 SM	Acima de 10 SM	Sem Rend.	Sem Declar.
1991	68,0	19,5	3,5	2,1	0,1	3,6	2,5
2000	64,8	25,7	6,2	3,7	1,8	7,5	0,3

Fonte: IBGE - Censos demográficos. 1991. 2000.

O impacto desta realidade sobre o espaço urbano da cidade foi a multiplicação de assentamentos subnormais<sup>67</sup>, loteamentos irregulares<sup>68</sup> e clandestinos<sup>69</sup> construídos pela e para a população de baixa renda.

Neste sentido, segundo Carmo (2009, p. 169), até o ano de 2001,

foram cadastrados no município 50 assentamentos subnormais, com 23.524 domicílios, sendo 13.610 unidades em favelas e 9.914 unidades em loteamentos irregulares. Habitavam naqueles locais 67.097 pessoas, nas favelas, e 48.876 nos loteamentos irregulares, totalizando 115.973 habitantes.

<sup>67</sup> O Programa Habitat Brasil BID define por ocupações irregulares os assentamentos subnormais: a irregularidade da titulação dominial, ocupações em terrenos ou edificações não próprios, titulação incompleta, assentamentos em áreas de risco, falta de infraestrutura adequada, dentre outros (CARMO, 2009).

<sup>68</sup> É aquele parcelamento do solo cujo projeto foi aprovado pela Prefeitura, porém, não foi devidamente executado ou simplesmente foi apresentado para aprovação na Prefeitura, sem atender a outras etapas necessárias ao cumprimento da legislação vigente (SEPLAN).

<sup>69</sup> É aquele parcelamento do solo cujo projeto não foi protocolado junto à Prefeitura (SEPLAN).

Se estrutura na cidade um mercado imobiliário excludente, formado por diversos agentes e com uma complexa teia de relações entre eles, inclusive, com a participação do poder público municipal, seja na produção direta da moradia e dos equipamentos urbanos coletivos, seja no ordenamento jurídico e na fiscalização das ações dos outros agentes do espaço urbano.

Cabe ressaltar, que neste mesmo período, seguindo as orientações presentes na Constituição de 1988 (e posteriormente se adequando a Lei 10.257/01 Estatuto da Cidade), foi implantado na cidade o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (PDDM) através da Lei 1.614 de 1992.

Juntamente com o PDDM mais dois instrumentos normativos foram estabelecidos: a Lei nº 1.615/92 de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e o Código do Meio Ambiente, Lei Complementar nº 1.612/92 (PMFS, 1992).

O PDDM revogou o PDLI de 1968 e passou a orientar o planejamento (urbano, ambiental, social e econômico) e a política urbana do município. Logo em suas disposições preliminares sobre o ordenamento do uso e ocupação do solo define como objetivos (Capítulo I artigo 2º p. 2):

I – ordenar a ocupação e o crescimento da estrutura urbana da Sede do Município, em consonância com as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 1.614 de 11 de novembro de 1992 – Lei do Plano.

II – assegurar as atividades e empreendimentos públicos e privados condições locacionais adequadas e definição precisa, possibilitando a otimização da estrutura urbana programada e segura.

III – garantir e definir o valor da terra urbana.

IV – minimizar o risco de investimentos imobiliários que gerem deseconomias aos setores públicos e privados.

Porém, fica claro que apesar de dispor de todo um instrumental regulatório em relação ao ordenamento, uso e ocupação do solo, o município não teve condição de estabelecer ações eficazes contra as ocupações ilegais e clandestinas promovidas pelos diferentes agentes sociais em seu espaço urbano. Nem mesmo vem conseguindo frear a especulação imobiliária que se instalou nas áreas urbanas da cidade.

Este crescimento acelerado, desordenado e espacialmente horizontal fez com que a estrutura física da cidade conhecesse um crescimento vertiginoso entre as décadas de 1960-90 ultrapassando de vez os limites do anel de contorno que tinha sido definido como limite para a zona urbana no PDLI de 1968<sup>70</sup>.

---

<sup>70</sup> Isto fez com que a Prefeitura Municipal aprovasse em 2004 a Lei Complementar nº 18/2004, (re)definindo o perímetro urbano e delimitando 44 bairros para a cidade de Feira de Santana.

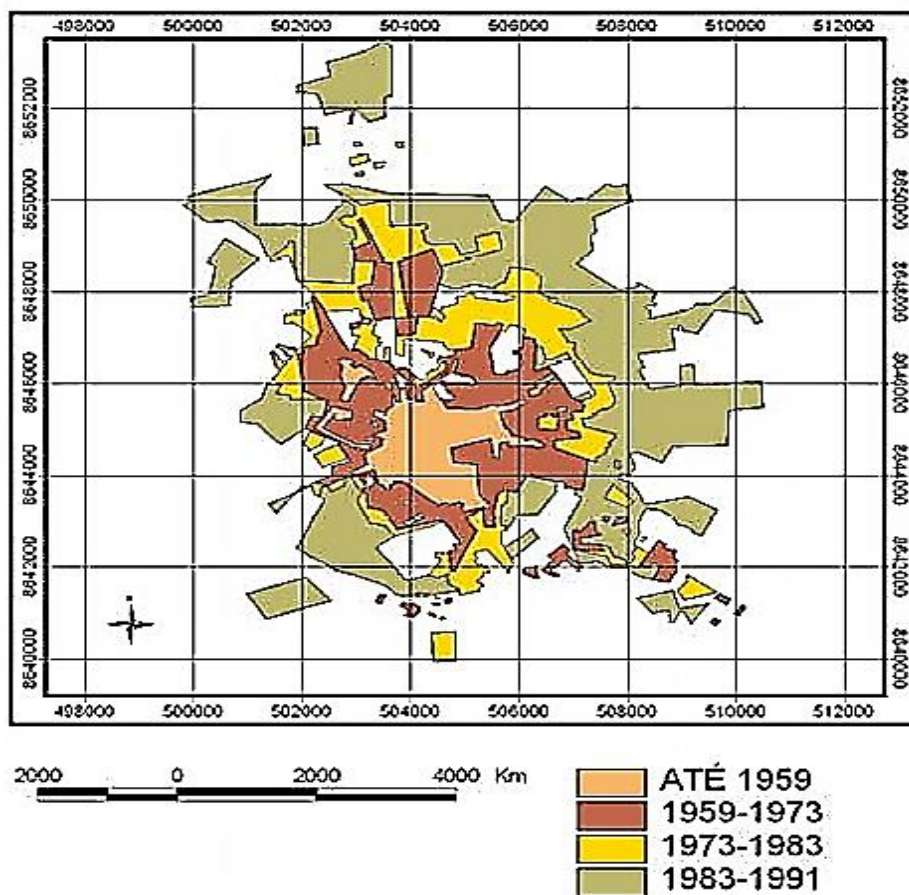
Lobão et al. (2001) analisando a evolução urbana de Feira de Santana entre os anos de 1959 a 2001 a partir de dados obtidos por processamento de imagem Landsat7 e tendo como base o adensamento das construções, traça um perfil estatístico e espacial do crescimento físico da cidade, que pode ser melhor visualizado na tabela 22 e na figura 25 respectivamente.

Tabela 22. Crescimento Urbano de Feira de Santana entre 1959-2001

Período	Crescimento (%)	Crescimento Anual (%)
1959-73	247,8	17,7
1973-83	59,5	5,9
1983-91	100,2	12,5
1991-2001	80,4	8,0

Fonte: Lobão et al., 2001.

Figura 25. Expansão da área urbana de Feira de Santana até 1991



Fonte: Lobão et al., 2001.

Apesar das causas explicativas para os diferentes períodos de crescimento urbano da cidade já terem sido expostas parágrafos atrás, cabe relacionar alguns pontos importantes com as informações produzidas pela autora.

O grande crescimento físico até 1973 pode ser explicado pela maior articulação comercial da cidade com outros lugares, promovida pela construção de estradas e da ferrovia, tornando Feira um importante entreposto comercial e atraindo grande quantidade de migrantes. Podemos notar ainda que os impactos das políticas habitacionais e das intervenções urbanas entre as décadas de 1973-83 só puderam ser sentidas no espaço urbano da cidade nas décadas posteriores, refletindo na sua maior expansão física entre 1983-1991.

Apesar da autora não referenciar no mapa o crescimento da cidade entre 1991-2001, é correto afirmar que o crescimento populacional neste período não implicou em uma expansão física da cidade na mesma proporção. Este fato evidencia um processo de adensamento de vazios urbanos e de verticalização que a cidade vem conhecendo nas últimas décadas.

Tanto os conjuntos habitacionais construídos e/ou financiados pelo Estado como os loteamentos irregulares e clandestinos contribuíram para direcionar grande parte da população de baixa renda para as áreas periféricas da cidade. Estas áreas até o final da década de 1990 caracterizavam-se pela má qualidade e quantidade de equipamentos coletivos públicos, pela prevalência de áreas insalubres e de risco.

Enquanto isto, as atividades e estabelecimentos comerciais que ocupavam o centro da cidade desde o seu processo de formação<sup>71</sup> espalharam-se também pelas suas principais vias de acesso, como no caso das avenidas José Falcão da Silva, Maria Quitéria, João Durval, Getúlio Vargas e Presidente Dutra, formando núcleos secundários de atividades comerciais e prestadores de serviços.

Esta descentralização vem sendo fortalecida pela construção de empreendimentos como o Shopping Boulevard (antigo Iguatemi) e por equipamentos coletivos como as estações de transbordo (transporte coletivo) e os viadutos. Estas intervenções tanto promovem uma maior mobilidade da população que reside em pontos mais distantes (fora do anel de contorno), como cria subespaços que conseguem oferecer serviços e produtos que supre suas demandas locais, como no caso dos bairros da Cidade Nova e do Tomba (figuras 26 e 27 respectivamente).

---

<sup>71</sup> É preciso ter em mente que antes do PDLI de 1968 a ocupação do centro da cidade se fazia de forma mista, ou seja, as atividades comerciais, de serviços e industriais dividiam os espaços com as residências, e que em um determinado momento esta realidade gerou transtornos para a população que residia nestas áreas.

Figura 26. Área comercial no bairro Cidade Nova em Feira de Santana 2011



Fonte: Foto tirada por Danilo Silva Ferreira e montada pelo autor.

Figura 27. Área comercial no bairro Tomba em Feira de Santana 2011



Fonte: Foto tirada por Danilo Silva Ferreira e montada pelo autor.

Concomitante a este processo, os grupos com rendas mais altas que residiam nas áreas centrais da cidade “migram” para lugares mais distantes em busca das amenidades perdidas



no centro, gerada pela ocupação desordenada<sup>72</sup> e pelo adensamento dos fluxos (figura 28 e 29).

Figura 28. Rua Sales Barbosa no Centro da cidade de Feira de Santana 2012



Fonte: autor.

Figura 29. Rua 18 de Setembro no Centro da cidade de Feira de Santana 2012

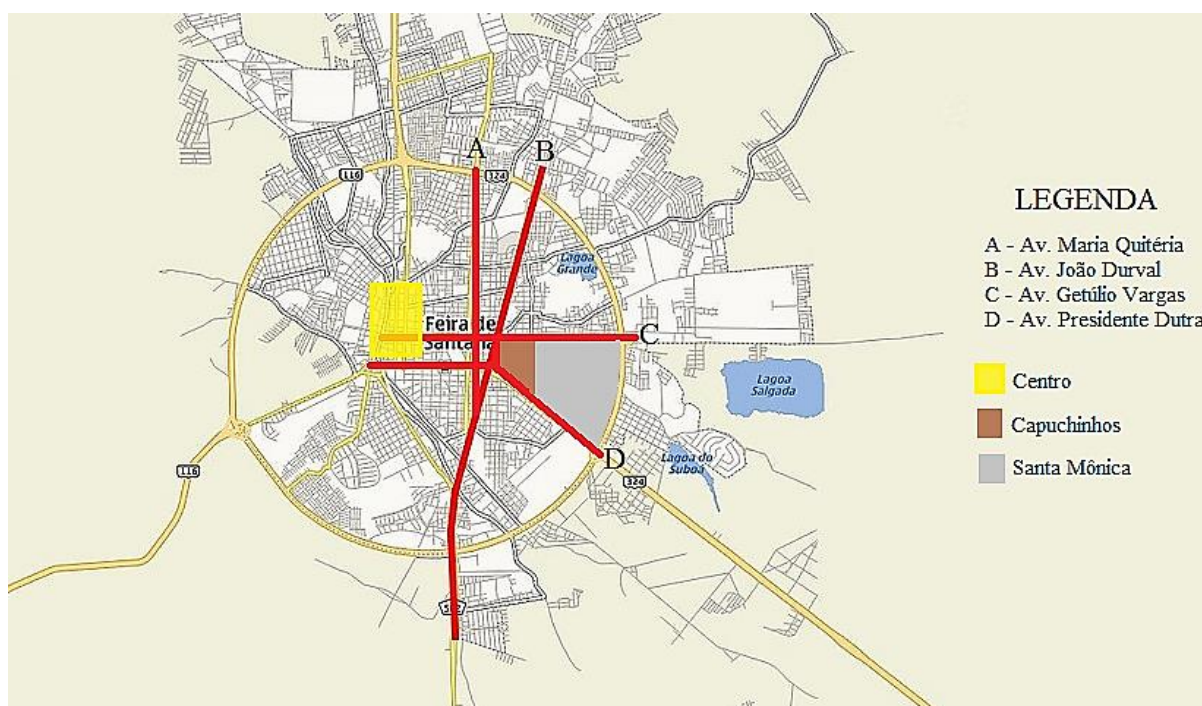


Fonte: autor.

<sup>72</sup> Atualmente (2013) fala-se na revitalização do Centro de Feira através de um projeto que ficou conhecido como “Pacto pela Cidade”, diversas entidades e políticos locais refletindo e propondo mudanças para minimizar os transtornos localizados nesta área da cidade, principalmente, no que se refere a presença de ambulantes/camelôs e os espaços para trânsito e estacionamento dos veículos automotivos.

Porém, estes grupos permanecem dentro do anel de contorno e ainda continuam com a melhor acessibilidade - destaque para os bairros Capuchinhos e Santa Mônica - estabelecendo como eixo preferencial para sua expansão o eixo leste-sudeste da cidade (figura 30).

Figura 30. Principais vias de acesso ao centro da cidade e eixos de direcionamento dos grupos de alta renda em Feira de Santana até o final da década de 1990



Fonte: GoogleEarth, adaptado pelo autor.

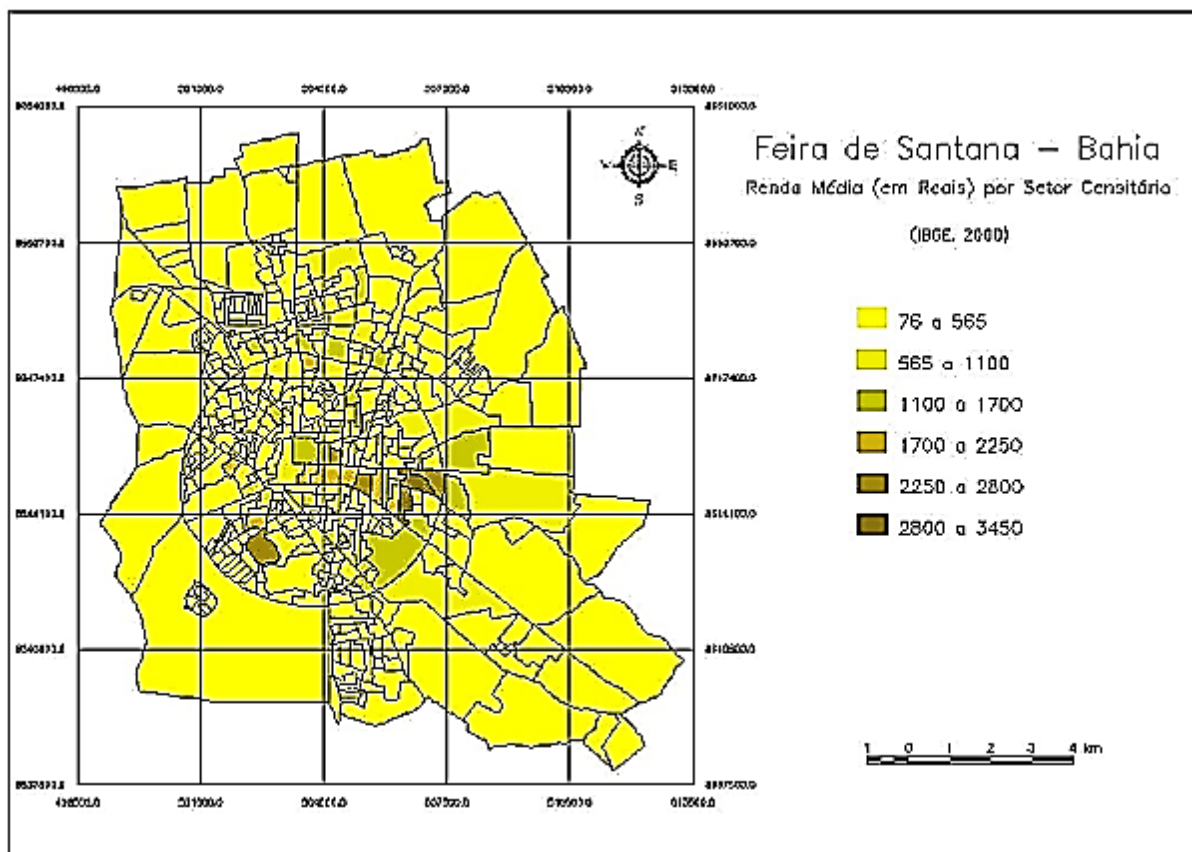
A partir daí, estas áreas passaram a atrair investimentos públicos e privados, concentrando uma boa quantidade de serviços, equipamentos urbanos e a melhor infraestrutura de saneamento da cidade.

Produz-se desta forma um espaço urbano desigual, com áreas mais dinâmicas do ponto de vista social e econômico, que concentram os maiores fluxos, equipamentos e oportunidades (mesmo que em níveis diferenciados de lugar para lugar), e outras áreas que se inserem de forma precária no cotidiano da cidade, onde geralmente predominam a falta e o descaso.

Uma estrutura urbana segregada, inicialmente, de forma concêntrica, próxima ao que já vinha acontecendo em algumas cidades brasileiras com a organização espacial baseada no modelo centro-periferia. Este fato pode ser melhor evidenciado quando analisamos a distribuição espacial da renda na cidade no ano de 2000, onde fica clara a concentração dos

grupos mais abastados nas áreas e principais vias dentro e ao redor do anel de contorno e o contrário nas áreas mais periféricas (figura 31).

Figura 31. Renda Média por Setor Censitário em Feira de Santana no ano 2000



Fonte: Santos et al., 2012.

Entretanto, apesar desta configuração ainda ser uma realidade na cidade, transformações políticas, socioeconômicas e culturais em nível nacional, afetou o espaço urbano e as relações entre os agentes responsáveis pela sua produção a nível local nas últimas décadas.

Estas mudanças - iniciadas ainda na década de 1990, mas com seus reflexos sentidos nas décadas posteriores - vêm promovendo uma reestruturação urbana na cidade, principalmente, no que tange a reformulação das leis que regulamentam o uso e a ocupação do solo urbano, a questão da produção da moradia e da mobilidade da população entre as diferentes áreas do espaço urbano.

Neste contexto, uma “nova” forma de segregação residencial passa a coexistir com a antiga. Uma segregação onde a distância espacial dos diferentes grupos sociais não é mais o fator preponderante e visível, mas sim, um distanciamento social e econômico mantido através da construção de barreiras simbólicas e artificiais.



São estas transformações e os impactos que elas estão produzindo no espaço urbano da cidade de Feira de Santana que passaremos a analisar a partir do próximo capítulo.

#### **4. A PRODUÇÃO DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS AUTO-SEGREGADOS EM FEIRA DE SANTANA**

Para entendermos a origem e a expansão da produção de espaços residenciais unifamiliares fechados na cidade de Feira de Santana faz-se necessário discutir alguns elementos responsáveis por criar as condições indispensáveis ao seu desenvolvimento ainda na década de 1990.

Mudanças no plano político, econômico e social em nível nacional, permitiram que algumas das cidades médias brasileiras se integrassem ao circuito da inovação imobiliária no que tange à produção da moradia voltada para os grupos com rendas médias e altas.

Produtos e formas urbanas preexistentes nas grandes metrópoles desde a década de 1970-80 também passaram a ser comercializadas em cidades como Feira de Santana algumas décadas depois. De certo que as especificidades espaciais, econômicas e sociais locais induzem o mercado a promover “adaptações” necessárias à comercialização de seus produtos.

Como analisado anteriormente, vimos que em Feira de Santana as relações condominiais já eram conhecidas desde a década de 1980 com a implantação de empreendimentos na forma de edifícios residenciais (figura 32). Entretanto, só foi a partir da década de 1990 que a cidade passou a abrigar loteamentos/condomínios residenciais fechados compostos por casas unifamiliares.

Figura 32. Visão aérea do Condomínio Parque Cajueiro na Avenida João Durval em Feira de Santana



Fonte: Carlos Augusto (Guto Jads) - Jornal Grande Bahia, 2012.

Neste sentido, é correto afirmar, que até a década de 1990 a construção de loteamentos e conjuntos habitacionais, por parte do Estado, foram os principais responsáveis pelo adensamento e expansão física da cidade. A partir daí, ela conhece um progressivo aumento da participação das empresas privadas na produção da moradia e a redução das funções “empresariais” do Estado, que assume novos papéis ligados a regulação e fiscalização das normas urbanas, bem como, das questões ligadas ao financiamento habitacional.

Esta nova realidade promove uma reorganização do espaço intra-urbano da cidade, que passa a abrigar novos agentes sociais responsáveis por ampliar a concorrência pelo solo urbano e de produzir inovações imobiliárias, contribuindo para a sobreposição entre antigas e novas formas de apropriação do espaço.

#### 4.1 Elementos imprescindíveis para a formação de uma demanda e de uma oferta local por condomínios/loteamentos fechados.

Como visto anteriormente, os condomínios e loteamentos fechados fazem parte das mudanças ocorridas no processo de urbanização brasileiro desde a década de 1970. Todavia estas transformações só se iniciam em Feira de Santana no final da década de 1990.

Neste sentido, cabe buscar respostas inicialmente, para os seguintes questionamentos:

- a) com referência ao processo de mudanças no padrão de urbanização-segregação nacional, por que só depois de duas décadas a cidade se insere nessa nova lógica de produção urbana?
- b) Quais são os elementos fundamentais que contribuiram para a formação de uma demanda e de uma oferta por este tipo de empreendimento residencial na cidade?

Acreditamos que este seja o ponto de partida para compreendermos melhor o que é comum neste processo a todos os lugares em que ele se instala e o que é específico da cidade, produzindo, desta forma, singularidades em meio as generalizações.

Se até o início da década de 1980 a economia brasileira “conseguiu” garantir níveis satisfatórios de crescimento (mesmo que alicerçado na deterioração das condições sociais de

maioria de sua população) pautados no avanço de seu processo de industrialização<sup>73</sup>, a instabilidade macroeconômica que se instala na década seguinte acelerou um processo de mudanças que já se desenhava ao longo dos últimos anos.

As inovações tecnológicas e a integração dos mercados financeiros e de capitais (globalização financeira) comandados pelos países desenvolvidos vão impactar diretamente o cenário político e socioeconômico das economias periféricas, dentre elas, o Brasil.

Uma política de ajustes para combater a inflação, o desemprego, a dívida externa (que impedia o acesso ao crédito internacional) e a deterioração das finanças públicas que se instalou durante os anos 80, começa a ganhar corpo no país a partir da década de 1990<sup>74</sup>.

Neste sentido, segundo Anita dos Anjos e Farah Jr. (2002, p. 93),

no prenúncio dos anos de 1990, a nova proposta de desenvolvimento econômico, alicerçado na abertura econômica, entre outros aspectos, e a política de estabilização, a partir de julho de 1994, propiciaram o realinhamento da economia brasileira a um novo contexto do desenvolvimento capitalista mundial em que palavras como globalização e neoliberalismo tornaram-se representativas do somatório de transformações e representações hegemônicas no período.

O objetivo principal destas medidas era criar as condições necessárias para retomar o crescimento da economia de forma a superar a crise iniciada na década anterior. Para isto, dever-se-ia promover o crescimento econômico aliado aos ajustes fiscais, comerciais e financeiros<sup>75</sup>.

Neste movimento, o papel desempenhado pelo Estado nos diversos setores da sociedade passa por uma reformulação. A imposição dos centros de decisão internacional pela redução ou eliminação das barreiras à livre circulação de mercadorias e capital

---

<sup>73</sup> Segundo Anita dos Anjos e Farah Jr. a economia brasileira apresentou no pós-Segunda Guerra Mundial até o ano de 1980 uma das maiores taxas de crescimento da economia mundial, sendo acompanhado por transformações estruturais significativas em seu parque industrial. Os avanços sociais, contudo, não seguiram as mudanças no âmbito econômico. Basta verificarmos as profundas desigualdades sociais que marcam o nosso país (2002, p. 53-54).

<sup>74</sup> O diagnóstico feito na época foi de que o esgotamento da “antiga estratégia” de desenvolvimento em garantir o crescimento sustentável do país foi consequência, principalmente, das distorções e ineficiências geradas pelo elevado protecionismo, pelo dirigismo estatal e pela exagerada regulação dos mercados, que restringiam o aumento da produtividade da economia e resultavam na alocação ineficiente dos recursos (YANO e MONTEIRO 2008).

<sup>75</sup> Segundo Almeida (1999), as reformas ocorridas durante os anos de 1990 podem ser divididas em: “primeira geração” abrangendo quatro áreas identificadas como principais: comercial, privatização, financeira e liberalização da conta capital e tributária e “segunda geração” onde estão incluídas a reforma previdenciária e a do mercado de trabalho.

fortalecem a atuação dos agentes privados nacionais e estrangeiros, reduzindo ou ampliando, quando necessário, a participação estatal nas questões sociais e econômicas.

Neste contexto, praticamente durante toda a década de 1990 o país enfrentou uma grave recessão econômica ocasionada pela manutenção das altas taxas de juros, pela abertura econômica e pela política de valorização cambial (SILVA Filho; QUEIROZ, 2011), que impactou de forma negativa no mercado de trabalho (crescente desemprego estrutural e precarização do trabalho) e nos índices referentes ao Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro.

Neste período, a economia feirense que vinha crescendo com a expansão de seu parque industrial conhece uma forte retração devida, além de outras coisas, à retirada dos incentivos fiscais que beneficiavam as indústrias instaladas no CIS, o que promoveu o fechamento e/ou migração de vários estabelecimentos desta área.

A pequena demanda solvável presente na cidade fazia com que o mercado imobiliário feirense não fosse muito atrativo para as empresas privadas, justificando o baixo dinamismo apresentado pelo setor nesta época. Todavia, o alto índice de pobreza e o consequente déficit habitacional continuavam a promover ocupações ilegais e irregulares pela periferia da cidade.

Na década seguinte, mais precisamente a partir de 2003, a economia brasileira começa a dar sinais de recuperação. A relativa estabilidade econômica, a baixa inflação, a demanda internacional por produtos domésticos e as taxas de juros mais atrativas ao investimento estrangeiro, contribuem para melhorar o desempenho econômico nacional (DEDECCA; ROSANDISKI, 2006).

Aliado a este fato, o aumento da produção deu novo folego ao mercado de trabalho, reduzindo, mesmo que forma tímida, as desigualdades e aumentando a oferta de empregos formais. Nesta esteira, ocorreu o aumento do poder aquisitivo dos trabalhadores e, conseqüentemente, do seu poder de compra.

Estas mudanças no contexto nacional também podem ser sentidas em nível local. A evolução do PIB *per capita* anual e mensal evidencia uma melhora econômica generalizada, com destaque para o município de Feira de Santana, que ficou com médias acima da Região Nordeste e do Estado da Bahia (tabela 29).

A melhoria do desempenho econômico local pode ser explicada pela retomada dos investimentos industriais no CIS e fora dele<sup>76</sup> com instalação de novas indústrias e abertura de novos postos de trabalho. O setor terciário também apresentou crescimento contribuindo

---

<sup>76</sup> A retirada dos incentivos dados às empresas instaladas (ou em via de instalação) no CIS na década de 1990 fez crescer a construção de unidades industriais de menor porte em outros lugares da cidade, como nas margens da BR 324. Este fato permitiu o atendimento de uma demanda local-regional, contribuindo para a geração de emprego e renda e possibilitando a manutenção do crescimento do PIB municipal.

para a absorção de mão de obra e geração de renda. O único setor que apresentou redução dos postos de trabalho foi o primário (agropecuária), fato que evidencia os baixos investimentos no setor e a deterioração das condições de vida nas áreas rurais do município (tabelas 23 a 27).

Tabela 23. PIB *per capita* anual e mensal a preços correntes Brasil, Região Nordeste, Bahia e o Município de Feira de Santana 2004 - 2009

Ano	Brasil		Nordeste		Bahia		Feira de Santana	
	Anual	Mensal	Anual	Mensal	Anual	Mensal	Anual	Mensal
2004	10.695,00	891,25	4.899,00	408,25	5.780,00	481,67	5.024,00	454,50
2005	11.658,00	971,50	5.498,00	458,17	6.583,00	548,53	6.635,00	552,92
2006	12.688,00	1.057,33	6.029,00	502,42	6.921,00	576,83	7.191,00	599,25
2007	14.465,00	1.205,42	6.749,00	562,42	7.787,00	648,92	8.254,00	687,83
2008	15.989,00	1.332,41	7.487,00	623,96	8.378,00	698,20	9.005,00	750,43
2009	16.917,00	1.409,81	8.167,00	680,58	9.364,00	780,39	10.745,00	895,45

Fonte: IBGE, 2010.

Tabela 24. Quantidade de estabelecimentos no mercado formal por ramo de atividade em Feira de Santana 2009-2010

Anos	Atividade		
	Indústria	Comércio	Serviços
2009	1.161	4.871	2.578
2010	1.860	4.744	10.893

Fonte: IBGE, 2010.

Tabela 26. Empregados admitidos no mercado formal segundo ramo de atividade, Feira de Santana 2006-2011

Anos	Atividades		
	Indústria	Comércio	Serviços
2006	6.011	9.111	6.520
2007	6.584	11.103	7.168
2008	6.767	12.758	8.342
2009	7.455	11.839	9.701
2010	9.148	14.644	12.194
2011	8.434	15.895	13.662

Fonte: CDL, Anuário Estatístico 2012.

Tabela 25. Valor adicionado ao PIB de Feira de Santana por ramo de atividade 2004-2009

Anos	Atividades			
	Agropecuária	Indústria	Comércio	Serviços
2004	88.781	881.781	408.229	1.459.713
2005	58.211	639.607	565.279	2.229.881
2006	55.865	631.731	728.470	2.451.406
2007	46.989	752.172	766.097	3.143.981
2008	40.534	889.145	894.418	3.439.436
2009	57.957	1.283.426	947.239	4.069.514
2010	60.274	1.757.567	1.071.241	4.544.057

Fonte: IBGE, 2010.

Tabela 27. Pessoal Ocupado no mercado formal segundo ramo de atividade, Feira de Santana 2005, 2009 e 2010

Anos	Atividades			
	Agropecuária	Indústria	Comércio	Serviços
2005	1.529	14.077	22.951	26.060
2009	1.130	18.894	30.380	33.231
2010	1.190	20.937	33.220	37.255

Fonte: IBGE, 2010.

Este dinamismo econômico continuou incentivando, mesmo que em níveis menores, os processos migratórios para a cidade. Aliado a este fato, o avanço contínuo da formação



acadêmica (tabela 28 e 29, gráficos 12 e 13) e técnica da população injetou profissionais mais qualificados no mercado, contribuindo de forma direta para o surgimento de empresas e serviços especializados (figura 33 e 34)<sup>77</sup> e, conseqüentemente, para a melhoria dos rendimentos (tabela 30) e do poder de consumo da população feirense nos últimos anos.

Tabela 28. Concluintes de cursos de Graduação nas redes pública e privada em Feira de Santana entre 2005-2010

Anos	Tipo de Instituição	
	Estadual	Particular
2004	1.022	71
2005	962	666
2006	1.086	835
2007	1.619	666
2008	1.707	575
2009	481	2.306
2010	289	1.020
Total	7.166	6.139

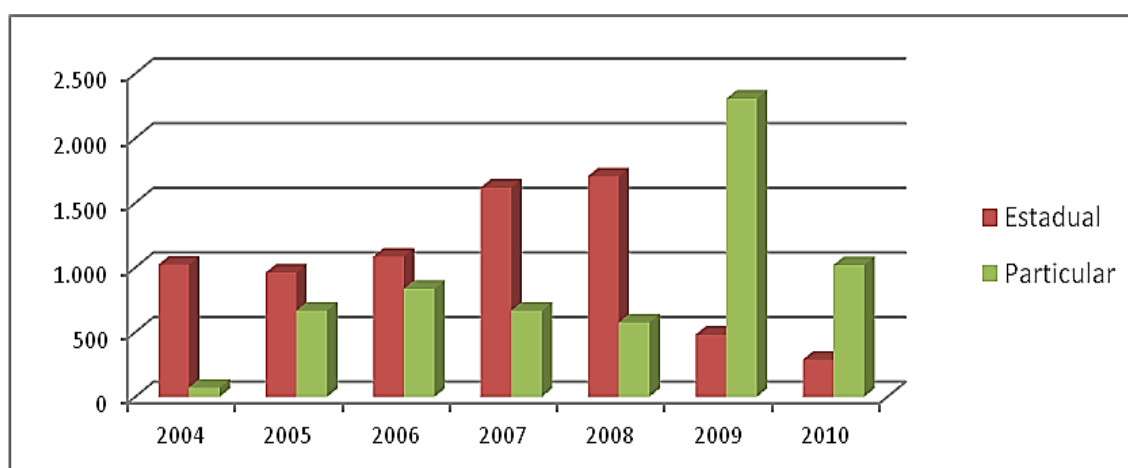
Fonte: PMFS, 2012.

Tabela 29. Concluintes de cursos de Pós-Graduação na UEFS entre 2005-2010

Anos	Nível de Formação		
	Lato Sensu	<i>Strictu Sensu</i>	
		Mestrado	Doutorado
2005	141		
2006	18		
2007	116		
2008	141	90	6
2009	177	91	11
2010	78	392	41
Total	671	573	58

Fonte: PMFS, 2012.

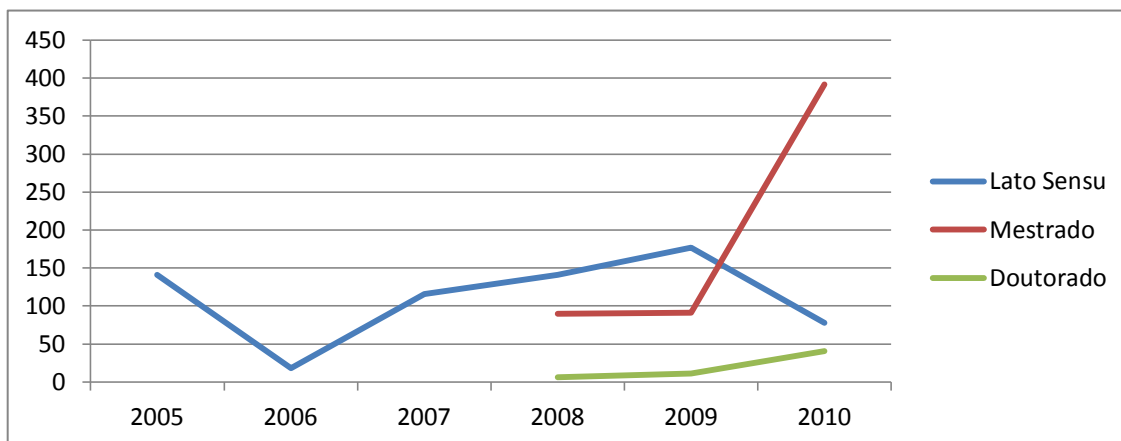
Gráfico 12. Concluintes de cursos de Graduação nas redes pública e privada em Feira de Santana entre 2005-2010



Fonte: PMFS, 2012.

<sup>77</sup> A indústria de aviões Paradise, instalada no município desde julho do ano passado, com 65 operários, já exportou 14 aeronaves para os Estados Unidos e três para a Austrália, além de abastecer o mercado brasileiro.

Gráfico 13. Concluintes de cursos de Pós-Graduação na UEFS entre 2005-2010



Fonte: CDL, Anuário Estatístico 2012.

Figura 33. Fábrica da Nestlé inaugurada no CIS em Feira de Santana em 2007



Fonte: Autor, 2010.

Figura 34. Paradise Indústria Aeronáutica inaugurada em Feira de Santana em 2009



Fonte: SECOM, 2009.

Tabela 30. Valor médio do rendimento mensal domiciliar per capita nominal, Feira de Santana, 1991, 2000, 2010

Anos	Rendimento (R\$)
1991	161,90*
2000	207,00
2010	514,00

Fonte: IBGE, Sidra.

Salário Mínimo: lei nº 8.222/91 de 01/09/91 CR\$ 42.000,00

Salário Mínimo: lei nº 9.971/00 de 03/04/00 R\$ 151,00

Salário Mínimo: Lei nº 12.255 de 15/06/10 R\$ 510,00

\* Valor já transformado em reais.

Entretanto, cabe salientar, que a melhoria das condições econômicas da população não atinge a todos da mesma maneira nem na mesma velocidade. Sabemos que o crescimento econômico é condição fundamental para a redução da pobreza, porém, as questões ligadas a melhor distribuição da renda e da redução da desigualdade na cidade acontecem ainda de forma lenta (tabela 31).

Tabela 31. Índice de Gini sobre a concentração da renda e proporção (%) dos pobres na população total de Feira de Santana nos anos de 1991, 2000, 2010

Anos	Índice	Pobreza(%)
1991	0,62	49,4
2000	0,62	40,7
2010	0,60	36,1

Fonte: IBGE, Sidra.

O Índice de Gini mede a concentração de renda e varia entre 0 e 1. Quanto mais próximo de 1, maior é a concentração da renda)

Todas estas mudanças no perfil socioeconômico da população feirense aliada as que ocorreram a nível nacional produziram a formação de um mercado consumidor local maior e mais forte. O contínuo aumento de sua população ampliou a demanda por moradia, que em conjunto com as últimas políticas públicas nacionais voltadas para a questão habitacional aqueceram o mercado imobiliário da cidade.

Neste sentido, sem intentar fazer um longo histórico sobre as políticas públicas para a habitação no país, cabe elencar alguns programas e mecanismos criados nas últimas duas décadas e que, tiveram repercussões diretas na formação da demanda e da oferta de produtos imobiliários na cidade, entre eles, os condomínios e loteamentos fechados.

Durante a década de 1990, diversos programas voltados para a questão habitacional no país foram criados. No período Collor (1990-92), o governo reduziu sua participação no mercado de terras que passou a ter como referência as leis de mercado. A estagnação da poupança e dos recursos provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), comprometeram a política habitacional do país. O mais importante programa criado neste período foi o PAIH (Plano de Ação Imediata para a Habitação), que propunha o financiamento emergencial de 245 mil habitações em 180 dias e que no final não conseguiu atingir suas metas (RIBEIRO, 2007).

Com o *impeachment* de Collor e a entrada de Itamar Franco (1992-94) outros dois programas habitacionais foram criados: o Habitar-Brasil e o Morar Município. Neste sentido, segundo Ribeiro (2007, p. 4),

durante o governo Itamar Franco, foi lançado o Programa Habitar Brasil voltado para os municípios de mais de 50 mil habitantes, e o *Morar Município*, destinado aos municípios de menor porte. Os programas, apesar de denominações distintas, apresentavam as mesmas características básicas: ambos dependiam de verbas orçamentárias ou de recursos advindos do Imposto Provisório sobre Movimentação Financeira (IPMF).

Nesse período, os programas na área de habitação passaram a exigir a participação dos conselhos gestores estaduais, a participação comunitária dos governos municipais e a contrapartida financeira destes aos investimentos habitacionais feitos pela União.

Nessa época ganham força os movimentos sociais pela moradia no país, e através do Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNUR) é apresentado ao Congresso Nacional um plano de iniciativa popular para a criação do Fundo Nacional de Moradia Popular e o Conselho Nacional de Moradia Popular, que tinham como objetivo contribuir para uma política habitacional para as classes menos favorecidas (RIBEIRO, 1997).

Nesse momento, a ênfase recai sobre a participação dos Estados e Municípios na construção de seus próprios fundos de financiamento da moradia, os quais seriam geridos através da participação de Conselhos e da sociedade civil.

A partir de 1995 (início do governo FHC) uma nova Política Nacional de Habitação (PNH) foi elaborada. Novas linhas de financiamento foram criadas, alguns programas dos governos anteriores foram mantidos e programas como o Cartas de Crédito Individual e Associativismo foram criados. O Programa Habitar-Brasil passa a receber recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e passa a se chamar Programa Habitar-Brasil BID (RIBEIRO, 2007).

Em seu segundo mandato (1999-2002), o governo FHC lançou mais dois programas ligados a questão habitacional: o Programa de Subsídio a Habitação (PSH)<sup>78</sup> e o Programa de Arrendamento Residencial (PAR).

O PSH tinha como objetivo principal oferecer subsídios destinados à complementação do preço de compra/venda ou construção das unidades residenciais por parte da população de baixa renda (Pessoas físicas com rendimento familiar mensal bruto não superior a R\$

---

<sup>78</sup> O PSH operava com recursos provenientes do Orçamento Geral da União (OGU) e com o aporte de contrapartida proveniente dos Estados, Distrito Federal e Municípios, sob a forma de complementação aos subsídios oferecidos pelo Programa (RIBEIRO, 2007).

1.245,00). Já o PAR, é um programa promovido pelo Ministério das Cidades, tendo a Caixa Econômica como agente executor e o FAR – Fundo de Arrendamento Residencial – como financiador (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL).

O PAR foi criado para ajudar municípios e estados a atenderem à necessidade de moradia da população que recebe até seis salários mínimos e que vive em centros urbanos. O PAR é desenvolvido em duas fases distintas. A primeira delas é a de compra de terreno e contratação de uma empresa privada do ramo da construção, responsável por construir as unidades habitacionais. Depois de prontas, as unidades são arrendadas com opção de compra do imóvel ao final do período contratado (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL).

Cabe ressaltar, que maioria dos programas criados na década de 1990 esbarrou nas exigências da “cartilha neoliberal” que vinha sendo posta em prática por muitos países, inclusive, o Brasil. Este fato reduziu ainda mais a capacidade de investimentos dos municípios na política urbana e fez com que maioria dos programas criados e/ou reformulados durante a década não atingissem seus objetivos propostos.

No ano de 2001 entrou em vigor a Lei nº 10.257 (Estatuto das Cidades) que estabelece diretrizes gerais da política urbana nacional. No que tange a questão da habitação, o estatuto fortaleceu instrumentos como o imposto progressivo sobre a propriedade imobiliária urbana, a demarcação de zonas especiais de interesse social e a desapropriação com títulos da dívida pública, como forma de garantir a função social da propriedade e a regularização fundiária.

Em 2003 (já no governo Lula), houve a realização de conferências municipais, realizadas em 3457 municípios brasileiros, culminando com a 1ª Conferência Nacional em outubro, na qual foi eleito o Conselho das Cidades.

Em 2009 foi lançado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), principal programa habitacional do governo no período e que produz resultados até o presente. O programa tinha como meta inicial construir um milhão de moradias para pessoas com renda de 0 a 10 salários mínimos (SM). Com o investimento inicial de R\$ 34 bilhões, o programa não visava apenas o aspecto habitacional, mas, também, estimular a geração de empregos e investimentos no setor da construção civil, como forma de combater a crise que se estabelecera um ano antes (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL).

Entretanto, como nos outros programas habitacionais anteriores, o grande protagonista na produção da moradia e, conseqüentemente, do espaço urbano, é a iniciativa privada, já que o programa destina 97% do subsídio para a produção e oferta por construtoras privadas e apenas 3% para cooperativas e movimentos sociais (FIX; ARANTES, 2009).

A articulação destes elementos anteriores é de extrema importância para a compreensão da produção e expansão dos condomínios e loteamentos fechados na cidade de Feira de Santana, já que a demanda e a oferta destes produtos imobiliários dependiam de mudanças na estrutura socioeconômica da população, mas, também, de mecanismos que atendessem aos interesses do mercado<sup>79</sup>.

Neste sentido, os financiamentos (tabela 32) e investimentos imobiliários na cidade não param de crescer e são reflexos tanto das suas especificidades locais como das políticas habitacionais nacionais.

Tabela 32. Financiamentos imobiliários em Feira de Santana entre 2007-2011

Anos	Financiamento (R\$ 1,00)
2007	56.454.656
2008	89.846.250
2009	148.944.950
2010	267.974.859
2011	453.190.421

Fonte: PMFS, 2012.

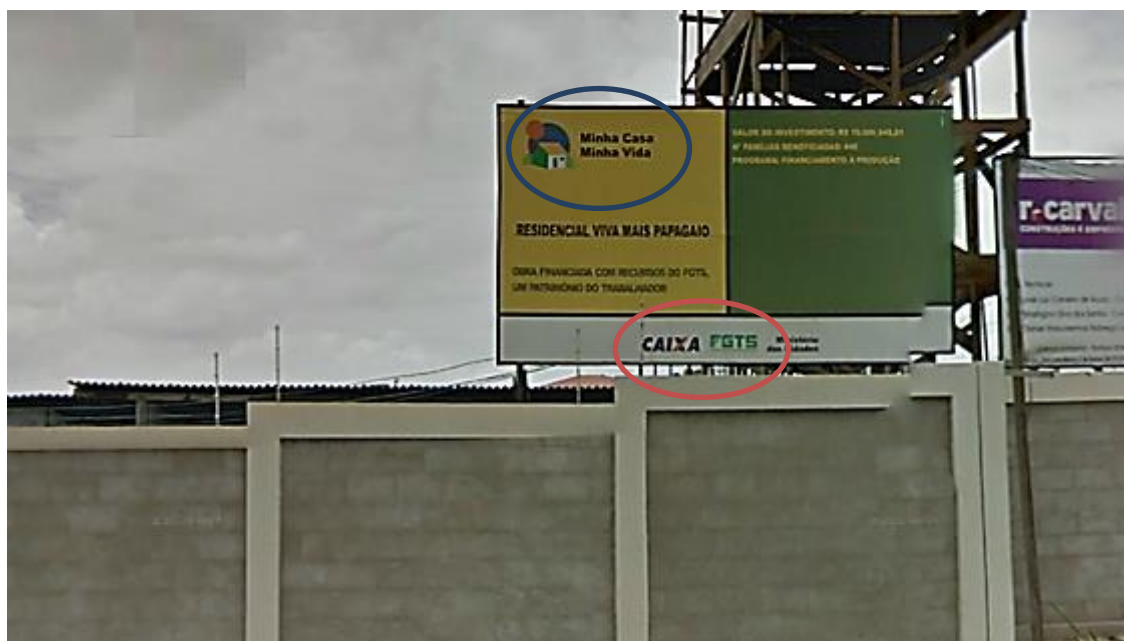
No que tange à construção de loteamentos/condomínios fechados na cidade, representante da maior construtora destes empreendimentos no local afirma que 80% das unidades vendidas utilizam recursos do PMCMV e que o restante muitas vezes conta com o uso do FGTS (figura 35 e 36). “Sem estas novas políticas de subsídio e de redução das taxas de juros propostas pelo governo federal não teríamos um mercado tão aquecido na cidade, já que a expansão do crédito é fundamental para a criação de uma demanda e oferta destes produtos”<sup>80</sup>.

Entretanto, uma ressalva que envolve a linha de financiamento e as faixas de renda que ela atinge precisa ser feita. Como são as empresas privadas as responsáveis pela captação dos recursos, produção e venda dos imóveis, há uma concentração dos financiamentos nas faixas de renda entre 3 e 10 SM.

<sup>79</sup> É certo que a expansão dos condomínios/loteamentos residenciais fechados na cidade não ocorre apenas pela melhoria das condições econômicas da população e pelos subsídios ofertados pelos programas habitacionais. Outros elementos presente nesta dinâmica serão abordados durante o desenvolvimento do trabalho.

<sup>80</sup> Entrevista concedida em 10/12/2012 pela gerente de vendas da empresa RCarvalho.

Figura 35. Placa de um condomínio da empresa RCarvalho no bairro do Papagaio em Feira de Santana, com ênfase nos financiamentos e subsídios oferecidos pelo Governo Federal



Fonte: Autor, 2012

Figura 36. Placa do Alegria Residencial Clube da empresa Lmarquezzo no bairro SIM em Feira de Santana, com ênfase nos financiamentos e subsídios oferecidos pelo Governo Federal.



Fonte: Autor, 2012

Além disto, há uma clara distinção das tipologias dos imóveis oferecidos, enquanto que as famílias de faixas de renda de 0 a 3 SM são contempladas com espaços formados por conjuntos de apartamentos, geralmente, sem cerceamento do usufruto de suas áreas comuns ao restante da população circunvizinha (figura 37)<sup>81</sup>, os financiamentos de renda superiores geralmente são usados para a aquisição de imóveis em condomínios formados por casas unifamiliares com acesso restrito aos seus moradores e afins (figura 38).

Figura 37. Empreendimento Alto do Papagaio em Feira de Santana



Fonte: Autor, 2012.

Figura 38. Empreendimento Quintas do Sol Ville em Feira de Santana



Fonte: Autor, 2012.

Desta forma, os tópicos que seguem neste trabalho têm por objetivo analisar as mudanças que vêm ocorrendo no espaço urbano de Feira de Santana a partir da implantação destes empreendimentos. Buscamos assim, construir tipologias, definir localizações, identificar agentes e suas estratégias de produção, bem como, discutir os principais impactos gerados na estrutura urbana da cidade.

---

<sup>81</sup> Neste segmento de renda o programa já beneficiou 3.580 famílias em 11 empreendimentos na cidade. De acordo com informações prestadas pela Secretaria de Habitação, na primeira etapa do programa foram contratadas 7.338 unidades em 20 empreendimentos construídos nos bairros Conceição, Mangabeira, Feira VII, Aviário, Aeroporto e Papagaio.



#### 4.2 Caracterização, tipologias e distribuição espacial dos empreendimentos.

De acordo com o levantamento feito por nós, até o final de 2012, Feira de Santana possuía ao todo 109 espaços residenciais fechados levando em conta os já construídos (e entregues) e os que estão em construção<sup>82</sup> (quadro 01).

Estes empreendimentos estão distribuídos no interior do seu perímetro urbano (figura 39)<sup>83</sup>, o que garante uma especificidade local a este processo se comparado com o que ocorre em grandes cidades brasileiras, em que os condomínios/loteamentos fechados encontram-se relativamente distantes das áreas urbanas centrais.

Este fato está ligado as particularidades adquiridas pelo processo em cidades médias, onde as distâncias não são tão grandes como nas metrópoles e o caráter da escolha por residir neste tipo de ambiente, geralmente, não tem como ponto fundamental o isolamento do “tipo ideal”, discutidos nos trabalhos que envolvem o processo de auto-segregação nestas áreas.

De acordo com algumas entrevistas<sup>84</sup> feitas a condôminos em diferentes empreendimentos e datas, as causas mais regulares citadas para justificar sua escolha em residir nestes ambientes foram: “a segurança, a comodidade e a facilidade da compra”.

O tema sobre a segurança está presente no discurso de todos os entrevistados. Como em outras cidades brasileiras, o “medo da violência” é um fator fundamental para entender o lado da demanda por este tipo de empreendimento. A comodidade se trata da infraestrutura (áreas comuns) oferecida e de como ela reduz a necessidade de sair destes espaços para obter alguns momentos de lazer e diversão. Já a facilidade de compra está relacionada ao “menor trabalho” e maior facilidade em financiar imóveis dentro destes empreendimentos, já que as imobiliárias e incorporadoras, praticamente, se encarregam dos trâmites legais.

---

<sup>82</sup> Não foram levados em conta os que no momento da pesquisa se encontravam como lançamento, mas que ainda não tinham iniciado suas obras.

<sup>83</sup> A numeração referente aos condomínios/loteamentos está ampliada para uma melhor visualização de sua localização. Entretanto, isto faz com que os empreendimentos as vezes pareçam mais próximos do que realmente são.

<sup>84</sup> Estas entrevistas (semiestruturadas) aconteceram à medida que nós visitávamos os empreendimentos para reconhecimento. Elas possuíram um caráter secundário no nosso trabalho, já que ele não objetiva diretamente discutir as causas para o consumo de espaços residenciais fechados e sim a sua produção. Ao todo conversamos com 20 condôminos e solicitamos que eles indicassem três motivos que o levaram a escolher morar nestes ambientes com o objetivo de identificar regularidades e diferenças nos discursos.

Quadro 01. Caracterização dos Condomínios/Loteamentos fechados na cidade de Feira de Santana até o ano de 2012

(Continua...)

Posição	Empreendimento	Incorporadora/construtora	Bairro	Ano da construção	Área Total (m <sup>2</sup> )	Lotes (m <sup>2</sup> )	Quant. Casas/lotes
01	Cidade Universitária	Loteador Individual	Papagaio	1999	4.244,82	200	35
02	Nova Avenida	Loteador Individual	Papagaio	*	*	*	*
03	Viva Mais Papagaio	RCarvalho	Papagaio	2011	89.980,54	201,72	446
04	Amarilis	Marinho Empreendimentos	Papagaio	Em construção	76.605,00	125	165
05	Lagune Ville	Donelisa	Papagaio	2000	215.990,00	720	163
06	Reserva Papagaio	M.A. Almeida	Papagaio	2013	10.357,26	155	210
07	Bella Vitta	Scopel Desenv. Urbano	Papagaio	Em construção	52.000,00	300	
08	Viva Mais Avenida	RCarvalho	Papagaio	2012	63.571,00	131,25	331
09	Victória Régia	Cepreng Engenharia	Papagaio	2008	4.761,85	150	
10	Ilha Bella Residencial	M.A. Almeida	Papagaio	2010	*	*	*
11	Residencial Ilha de Capri	M.A. Almeida	Papagaio	2009	2.753,10	150	40
12	Volare Residencial	M.A. Almeida	Papagaio	2009	5.953,70	150	25
13	Quintas do Sol Ville I	Tenda	Papagaio	2007	13.349,22	127	303
14	Quintas do Sol Ville II	Tenda	Papagaio	2007	14.521,36	127	331
15	Residencial Parque Ipê	RCarvalho	Parque Ipê	2006	6.237,40	180	120

(Continua...)

16	Parque das Azaléias	RCarvalho	Parque Ipê	2007	5.486,50	180	110
17	Residencial Flamingos	Lmarquezzo	Parque Ipê	2007	3.982,6	147	85
18	Solar das Gaivotas	Lmarquezzo	Parque Ipê	2008	7.798,28	147	165
19	Parque da Araras	Lmarquezzo	Parque Ipê	2009	4.117,75	147	88
20	Viva Mais Parque Ipê	RCarvalho	Parque Ipê	2009	5.345,00	133,2	89
21	Vivenda Canto dos Pássaros	Loteador Individual	Cidade Nova	*	*	*	*
22	Residencial Bosque Imperial	RCarvalho	Cidade Nova	1998	36.450,00	200	99
23	João da Silva Dantas	Pirai Const. E Incomp. Ltda	Cidade Nova	2002	4.123,60	200	25
24	Safira	RCarvalho	Mangabeira	2000	1.472,44	200	28
25	Residencial Maria Quitéria	RCarvalho	Mangabeira	2007	35.238,00	200	123
26	Morada Fraga Maia	Loteador Individual	Mangabeira	2010	4.195,90	200	30
27	Jader Barbalho	RCarvalho	Mangabeira	1999	28.000,00	200	77
28	Acqua Ville	Cepreng	Mangabeira	2010	6.110,20	130	85
29	Turmalina	RCarvalho	Mangabeira	*	*	*	*
30	Diamond Residence	Marinho Empreendimentos	Mangabeira	2014	9.985,00	160	40
31	Residencial Golden Ville	Marinho Empreendimentos	Conceição	2010	26.431,00	130	90
32	Parque das Hortênsias	RCarvalho	Conceição	2009	26.126,01	140	83
33	Vivendas Rio D'ouro	*	Conceição	*	*	*	*

(Continua...)

34	Lotus Residence	CONIK	Sto. Antônio dos Prazeres	2008	6.110,80	*	*
35	Residencial San Diego	*	Sto. Antônio dos Prazeres	*	*	*	*
36	Imperial Ville Residence	*	SIM	*	*	*	*
37	Residencial Horto Florestal	Donelisa	SIM	2010	5.665,40	250	37
38	Residencial Santa Helena	Fechado pelos Moradores	SIM	*	*	*	*
39	Canto das Árvores	Fechado pelos Moradores	SIM	*	*	*	*
40	Condomínio Vila das Palmeiras	Marinho Empreendimentos	SIM	2011	29.425,00	150	85
41	Village Ouro Nobre	Loteador Individual	SIM	*	*	*	*
42	Morada dos Jardins	*	SIM	*	*	*	*
43	Green Ville	*	SIM	*	*	*	*
44	Palm Ville	M.A. Almeida	SIM	2010	4.230,00	121,94	09
45	Reserva Bangalay	Lmarquezzo	SIM	2008	89.032,88	256	166
46	Vila Paradise	Marinho Empreendimentos	SIM	2012	31.079,00	130	116
47	Viva Mais Master	Lmarquezzo	SIM	2013	99.554,00	200	347
48	Ilha de Santorini	M.A. Almeida	SIM	2010	3.682,30	142	52
49	Bella Vista	Marinho Empreendimentos	SIM	2012	32.757,00	123	109
50	Residencial Alegria I	Lmarquezzo	SIM	2012	13.888,28	135	317
51	Residencial Alegria II	Lmarquezzo	SIM	2012	19.230,83	144	395

(Continua...)

52	Residencial Ilha de Bali	M.A. Almeida	SIM	2009	4.715,00	135	68
53	Nature Ville	Marinho Empreendimentos	SIM	2012	58.368,00	400	103
54	Quartier	Cepreng	SIM	2013	9.116,61	193	45
55	Maia Residencial	CSO	SIM	2012	3.747,28	154,31	63
56	Terra Nova I	Rodobens	SIM	2008	182.992,00	145	482
57	Terra Nova II	Rodobens	SIM	Em Construção	198.000,00	145	482
58	Reserva Guyrá	Reserva Adesol Ltda.	SIM	Em Construção	748.000,00	400	948
59	Principado de Mônaco	*	Lagoa Salgada	1999	1.649,00	180	10
60	Villa Di Napoli Residence	*	Lagoa Salgada	*	*	*	*
61	Delta Ville	OMR	Lagoa Salgada	1999	8.308,00	200	40
62	Garden Ville	Atrium	Lagoa Salgada	2009	8.887,30	259	72
63	Champ's Elysees	*	Lagoa Salgada	*	*	*	*
64	Morada Salvador Dali	Lmarquezzo	Lagoa Salgada	2006	5.766,4	160	74
65	Di Cavalcanti	*	Lagoa Salgada	*	*	*	*
66	Mansões do Parque	*	Parque Getúlio Vargas	2004	*	*	*
67	Village Saint Vincent	Emos Const. Ltda	Santa Mônica	1999	2.517,80	180	18
68	Residencial Ruan Miró	Lmarquezzo	Santa Mônica	2005	2.249,9	138,75	31
69	Flamboyant	RCarvalho	Santa Mônica	2002	4.394,90	200	27

(Continua...)

70	Vilage Ouro Preto	Loteador Individual	Santa Mônica	2005	1.980,00	180	15
71	José Luis Ribeiro	RH Construtora	Santa Mônica	2000	8.000,00	200	37
72	Morada das Árvores	Fechado pelos Moradores	Santa Mônica	*	*	*	*
73	Pedazur Residence	Fechado pelos Moradores	Santa Mônica	*	*	*	*
74	Vivendas Santa Mônica	Loteador Individual	Santa Mônica	2007	2.642,0	165	15
75	Frei Inácio de Loyola	RCarvalho	Capuchinhos	2000	3.652,17	280	30
76	Residencial Claude Monet	Lmarquezzo	Capuchinhos	Em construção	3.500,00	93,00	18
77	Genesis Park	*	Brasília	*	*	*	*
78	Green Park Residence	RCarvalho	Brasília	2008	11.000,00	243	30
79	Vicente Van Gogh	Lmarquezzo	Brasília	2003	1.352,8	150	10
80	Residencial Auguste Renoir	Lmarquezzo	Brasília	2011	1.795,03	187	17
81	Lof Goya	Lmarquezzo	Brasília	2004	2.578,5	150	29
82	Recanto dos Pássaros	FCK	Brasília	2004	*	200	115
83	Vivendas Solares Residencial	Donelisa	Brasília	2007	4.410,00	205	41
84	Residencial Paul Cezanne	Lmarquezzo	Brasília	2002	2.993,00	230	22
85	Versatto	Lmarquezzo	Brasília	2012	5.252,88	190	84
86	Victoria Residence	Marinho Empreendimentos	Serraria Brasil	2007	4.980,00	150	23
87	Eco Ville Residencial	*	Tomba	*	*	*	*

(Continua...)

88	Clovis Maia Residencial	*	Tomba	*	*	*	*
89	Vivendas Maria Elvira	*	Chácara São Cosme	1994	1.680,00	119	20
90	Terra Verde	*	Muchila	*	*	*	*
91	Magnólia Residence	*	Muchila	*	*	*	*
92	Saphire Residence	RCarvalho	Pedra do Descanso	2000	5.234,00	180	45
93	Residencial Rosangela Carvalho	RCarvalho	Pedra do Descanso	2005	7.174,90	135	150
94	Residencial Vila Emilia	RCarvalho	Pedra do Descanso	2005	4.165,50	170	145
95	Parque das Orquídeas	RCarvalho	Pedra do Descanso	2008	8.924,80	163, 62	164
96	Palm Garden Residence Club	RCarvalho	Pedra do Descanso	2010	15.574,00	300	159
97	Residencial San Gabriel	RCarvalho	Pedra do Descanso	2005	8.678,50	130	188
98	Residencial São Vicente	RCarvalho	Pedra do Descanso	2005	5.127,5	140	172
99	Rose Mary Carvalho	RCarvalho	Pedra do Descanso	2006	6.808,20	133	110
100	Villa Mariana Residence	RCarvalho	Pedra do Descanso	2007	9.793,90	135	168
101	Vila Olímpia I	RCarvalho	Pedra do Descanso	2009	12.649,00	160	241
102	Vila Olímpia II	RCarvalho	Pedra do Descanso	2009	11.445,40	170	215
103	Alphaville	Alphaville	Nova Esperança	Em construção	440.843,00	400	397
104	Vivendas Vila Bela Residencial	Donelisa	Calumbi	2008	4.458,40	200	45
105	Mimiro Pinto	*	Calumbi	*	*	*	*

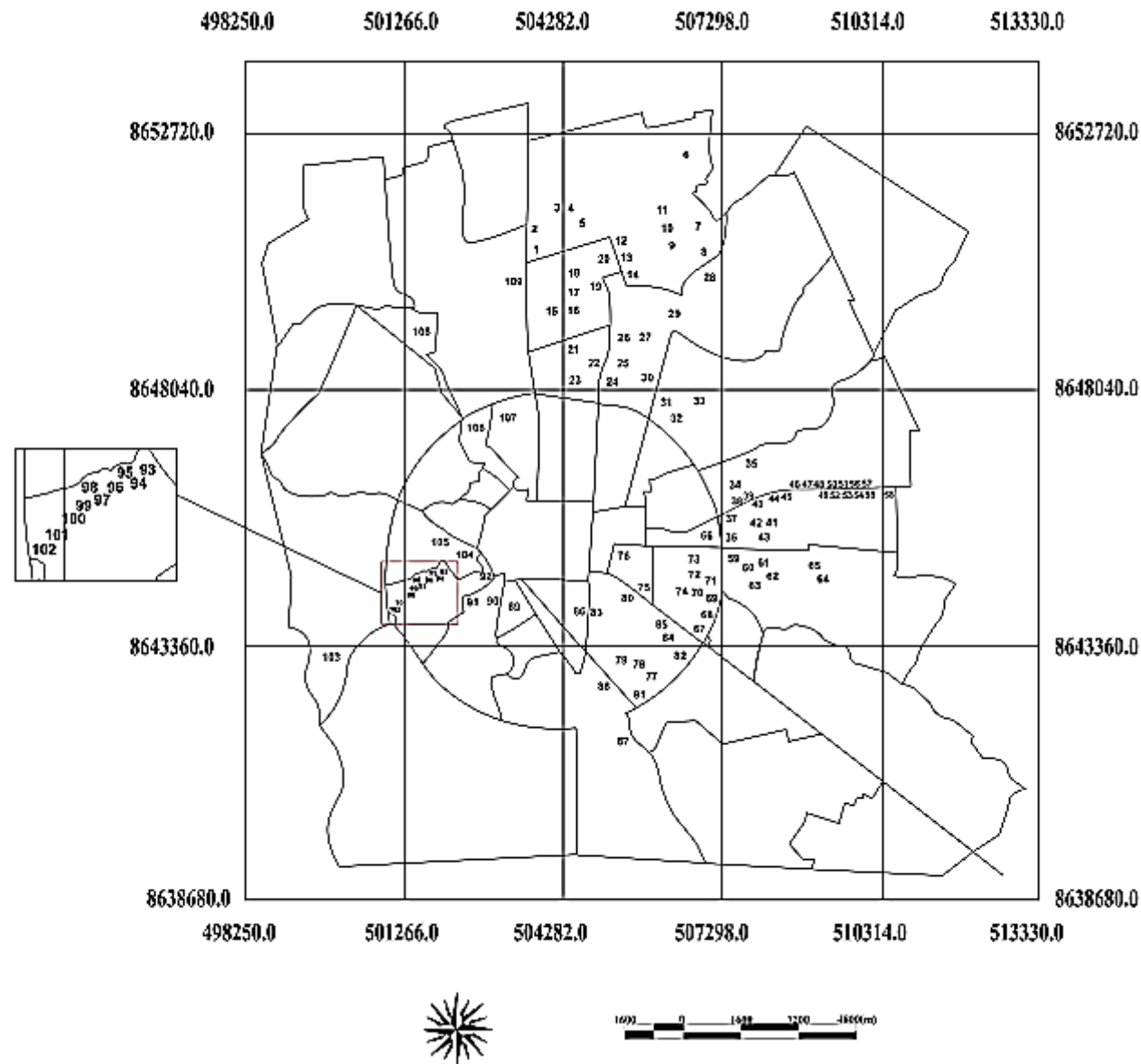
106	Jardim Botânico	Donelisa	Sobradinho	2008	9.415,00	132	35
107	Residencial Novo Milênio	RCarvalho	Baraúnas	2003	3.911,70	150	60
108	Viva Mais Pampalona	RCarvalho	Pampalona	2010	8.332,80	130	155
109	Vivendas do Campo	Loteador Individual	Campo Limpo	2006	1.339,10	200	30

Fonte: Construtoras, Imobiliárias e Condôminos, 2012.

\* Sem informações.



Figura 39. Distribuição espacial dos condomínios/loteamentos fechados no interior do perímetro urbano de Feira de Santana, 2012



Fonte: Autor, pesquisa de campo.

Podemos acrescentar mais dois elementos importantes que caracterizam a demanda por estes empreendimentos e que não esteve presente nos discursos dos condôminos, mas, apareceram em conversas com corretores e gerentes imobiliários da cidade, são eles o “modismo”<sup>85</sup> e o “custo-benefício”<sup>86</sup>. Para ambos, “existe um modismo que toma conta da cidade” e que faz com que as pessoas escolham residir em loteamentos/condomínios fechados como “sinal de status”. Aliado a este fato, existe uma “redução de custos” por parte desta população quando moram nestes ambientes, já que neles os moradores encontram infraestrutura e serviços (piscina, academia, parque, coleta de lixo) que são divididos por todos.

Um fato constatado em nossas visitas aos empreendimentos e não relatado pela população também pode ser citado como importante componente da demanda local, ele reside na compra de imóveis nestes espaços com o objetivo de auferir renda proveniente de alugueis e/ou lucro com vendas futuras (figuras 40 e 41).

Esta situação já tinha sido comentada por S. C. engenheira e gerente de vendas da Rcarvalho em nossas conversas<sup>87</sup>. Ela argumenta que “muitas pessoas que possuem capital para investir têm optado em comprar imóveis em condomínios/loteamentos fechados na cidade, ou para alugar, ou para esperar valorização da área/unidade para obter lucros posteriores”, evidenciando desta forma a existência de uma forte especulação imobiliária em torno destes empreendimentos.

Podemos ainda afirmar, que de acordo com as observações feitas sobre os empreendimentos construídos na cidade, nenhum deles oferece um gama de serviços ou mesmo uma infraestrutura comparada aos condomínios/loteamentos fechados de cidades maiores. São benefícios ainda limitados e que servem como explicação para que seus moradores ainda dependam, em grande parte, dos serviços e equipamentos extramuros, fato que não permite um isolamento maior por parte destes grupos<sup>88</sup>.

Acreditamos que esta realidade deriva tanto do pequeno número de pessoas compondo os grupos de alta renda na cidade (quadro 02), como das diferenças de poder aquisitivo entre elas e os grupos presentes em regiões metropolitanas.

---

<sup>85</sup> Entrevista concedida no dia 05/09/12 S. J. corretora da Central Imobiliária em Feira de Santana.

<sup>86</sup> Entrevista concedida no dia 27/02/13 por M. P. gerente da Espaço Inteligência Imobiliária em Feira de Santana.

<sup>87</sup> Entrevista concedida em 10/12/2012.

<sup>88</sup> É comum em alguns anúncios de condomínios em áreas metropolitanas os empreendimentos oferecerem em seu interior acesso a cinema, lavanderia, supermercados, bancos entre outros. A relação entre o maior número de equipamentos e serviços oferecidos é proporcional ao grau de isolamento dos grupos.

Figura 40. Casa para alugar no Condomínio Solar das Gaivotas no bairro Parque Ipê em Feira de Santana.



Fonte: Autor, 2012.

Figura 41. Casa para vender no Condomínio Viva Mais Pampalona no bairro Pampalona em Feira de Santana.



Fonte: Autor, 2012.

Quadro 02. Classe de Rendimentos nominal mensal familiar, Feira de Santana 2010 Continua...

<b>Classes de rendimento nominal mensal domiciliar</b>	<b>Domicílios particulares permanentes com rendimento domiciliar (Unidades)</b>	<b>Domicílios particulares permanentes com rendimento domiciliar (Percentual)</b>	<b>Valor do rendimento nominal médio mensal dos domicílios particulares permanentes com rendimento domiciliar (Reais)</b>
<b>Total</b>	155.490	100,00	1.753,12
<b>Até 1/4 de salário mínimo</b>	2.571	1,65	89,81
<b>Mais de 1/4 a 1/2 salário mínimo</b>	4.058	2,61	197,33
<b>Mais de 1/2 a 1 salário mínimo</b>	31.240	20,09	475,15
<b>Mais de 1 a 2 salários mínimos</b>	44.106	28,37	831,44
<b>Mais de 2 a 3 salários mínimos</b>	25.483	16,39	1.315,52
<b>Mais de 3 a 5 salários mínimos</b>	24.089	15,49	2.008,36
<b>Mais de 5 a 10 salários mínimos</b>	16.178	10,40	3.584,06
<b>Mais de 10 a 15 salários mínimos</b>	3.900	2,51	6.229,41
<b>Mais de 15 a 20 salários mínimos</b>	1.832	1,18	8.892,90
<b>Mais de 20 a 30 salários mínimos</b>	1.222	0,79	12.422,50
<b>Mais de 30 salários mínimos</b>	811	0,52	30.077,42
<b>Sem rendimento</b>	-	-	-
<b>Sem declaração</b>	-	-	-

Fonte: SIDRA, IBGE.

Analisando o quadro 01, vemos que 69,11% dos domicílios feirenses possuem rendimentos até 3 salários mínimos (SM), enquanto 25,89% pertencem ao grupo com mais de 3 até 10 SM e apenas 5% possuem rendimentos acima de 10 SM.

Esta diferenciação pode ser melhor evidenciada quando comparamos a estrutura física dos empreendimentos voltados para os grupos de alta renda em Feira de Santana e na Região Metropolitana de Salvador respectivamente (figuras 42 e 43).

A quase totalidade das casas em condomínios/loteamentos em Feira de Santana - sejam em empreendimentos voltados para grupos com rendas médias ou altas – possuem paredes geminadas, sem grandes espaços separando-as. Este fato pode ser constatado em empreendimentos de diferentes tamanhos. Nos de pequeno porte a área total reduzida faz com que as casas sejam bem próximas uma das outras, nos de grande porte, a quantidade alta de unidades habitacionais justifica a proximidade.

Figura 42. Casas no Condomínio Jardim Botânico no bairro Sobradinho em Feira de Santana



Fonte: Autor, 2012.

Figura 43. Casa no Condomínio Encanto das Águas em Lauro de Freitas, Região Metropolitana de Salvador



Fonte: Anuncio Publicitário, 2012.

Com base no levantamento feito sobre as características de infraestrutura e de localização dos empreendimentos construídos ou em construção na cidade até o ano de 2012 (compilado no quadro 01) buscamos construir tipologias que pudessem agrupá-los levando em conta a realidade sócio-espacial feirense.

Definir tipologias para os empreendimentos locais mostrou-se uma tarefa difícil. Isto por que, a falta de informações por parte dos órgãos públicos e de determinadas empresas responsáveis por sua construção/comercialização, dificultou o processo de comparação entre eles, fato que buscamos suplantar a partir de observações diretas de suas características visíveis e de conversas com alguns moradores. Além disto, os modelos de tipologias encontrados na literatura consultada não se adequam à realidade encontrada na cidade, o que não deixa de ser um fato previsível.

Neste sentido, buscando orientar e fundamentar nossa decisão quanto aos elementos essenciais ao agrupamento dos empreendimentos em uma determinada tipologia, consultamos

um corretor e um diretor de imobiliária local<sup>89</sup>, solicitando que eles indicassem alguns fatores que em suas opiniões influenciavam diretamente no preço e na escolha destes produtos imobiliários. Nos discursos dos dois apareceram três elementos que chamaram a atenção: “a localização, o tamanho do lote comercializado e a oferta de amenidades naturais”.

Segundo eles, estes fatores são os principais responsáveis pela diferenciação de preços, e conseqüentemente, de clientela. Quando indagados sobre a importância do tamanho total das áreas dos empreendimentos e da infraestrutura de lazer comum oferecida nestes ambientes, os comentários indicaram uma preocupação secundária com a questão da área, mas, reconheceram uma importância relativa (não primordial) dos espaços comuns.

De acordo com M. R.<sup>90</sup> “as áreas comuns agregam valor ao empreendimento, mas hoje qualquer condomínio tem que oferecer algum tipo de lazer a seus moradores”. Desta forma, as áreas comuns não podem ser consideradas como um dos elementos principais de distinção e/ou agrupamento destes empreendimentos.

Então, com base na literatura consultada, nas informações levantadas a partir das entrevistas e levando em consideração as especificidades locais dos empreendimentos, utilizamos como critérios iniciais para a criação de tipologias a presença de amenidades naturais (ou artificialmente criadas), a localização, o tamanho dos lotes e das áreas totais dos condomínios/loteamentos fechados.

Cabe ressaltar, que no ano de 2012, com a entrada da Alphaville Urbanismo S.A. e da Reserva Adesol Feira Loteamentos Ltda. no mercado imobiliário da cidade, dois empreendimentos (o Alphaville Feira de Santana e o Reserva Guyrá, os dois ainda em construção) acrescentaram elementos novos à nossa classificação que passou a incluir a figura dos condomínios mistos formados por áreas residenciais e comerciais (quadro 03).

---

<sup>89</sup> Respectivamente, M. R. (corretor da Marinho Empreendimentos) e J. T. (diretor da Atual Imobiliária). Entrevistas concedidas no dia 14/09/2012.

<sup>90</sup> Op. Cit.

Quadro 03. Tipologias para os condomínios/loteamentos fechados da cidade de Feira de Santana

<b>Tipologia</b>	<b>Elementos Comuns</b>
01	Amenidades Naturais (ou artificialmente criadas). Condomínios mistos ou não. Área total grande. Lotes Grandes. Localizado fora do anel de contorno.
02	Sem amenidades naturais (ou artificialmente criadas). Área total grande. Lotes pequenos e/ou médios. Localizado fora do anel de contorno.
03	Sem amenidades naturais (ou artificialmente criadas). Área total média. Lotes pequenos e/ou médios. Localizado fora do anel de contorno.
04	Sem amenidades naturais (ou artificialmente criadas). Área total pequena. Lotes pequenos e/ou médios. Localizado fora do anel de contorno.
05	Sem amenidades naturais (ou artificialmente criadas). Área total pequena. Lotes pequenos e/ou médios. Localizado dentro do anel de contorno.

Fonte: Autor.

Neste momento, algumas explicações sobre a escolha dos elementos de cada tipologia se fazem necessárias. A primeira diz respeito a necessidade de agrupar empreendimentos com lotes pequenos e médios em uma mesma tipologia. Isto ocorreu pelo fato da maioria dos empreendimentos oferecerem lotes/casas de tamanhos variados, o que nos fez solicitar as empresas na hora do preenchimento das informações que colocassem o tamanho médio do lote comercializado. Esta decisão evitou a criação de uma infinidade de tipologias que agrupassem cada um.

Um segundo ponto a ser considerado foi o elemento utilizado para caracterizar a localização dos empreendimentos. Como todos os condomínios/loteamentos estudados estão inseridos no perímetro urbano da cidade, as distâncias percorridas até os centros principais de trabalho e consumo são relativas. Desta forma, resolvemos utilizar como referência à localização um “marco” identificador entre os grupos sociais da cidade, que é o anel de contorno (Avenida Froes da Mota). Residir fora ou dentro deste rodoanel permeia o



imaginário da população como referência socioeconômica e espacial, mas, também, refere-se de forma concreta à concentração da infraestrutura de consumo, lazer e trabalho<sup>91</sup>.

Por fim, cabe alertar para o fato de que não utilizamos a estrutura arquitetônica dos imóveis como elemento essencial a classificação, pois, os condomínios/loteamentos estudados são formados por casas unifamiliares (térreas ou sobrados), que muitas vezes não são vendidas prontas, mas apenas comercializadas os lotes, ou mesmo, seu regimento interno permite a modificação da estrutura da casa pelo dono. Este fato vem provocando uma diversidade arquitetônica muito grande dentro de um mesmo empreendimento (figura 44) ao lado de espaços altamente padronizados (figura 45), o que implicaria na criação de diversas tipologias para referenciá-los.

Figura 44. Diversidade das formas das casas do Residencial Maria Quitéria no Bairro Mangabeira na cidade de Feira de Santana, 2012



Fonte: Autor.

---

<sup>91</sup> Segundo Ribeiro (1997) as moradias são diferenciadas segundo a sua localização no espaço urbano. Sua utilidade não é apenas determinada pelas suas características de construção, mas também pela sua inserção no espaço construído que permite o uso do sistema de objetos imobiliários formado pela articulação qualitativa e quantitativa dos meios de produção e de consumo coletivos. Contudo este sistema não é homogêneo e sua diferenciação caracteriza a existência de uma divisão econômica e social do espaço.

Figura 45. Padronização das formas das casas do Volare Residencial no Bairro Mangabeira na cidade de Feira de Santana, 2012



Fonte: Autor.

Para efeito da disposição dos portes dos lotes e das áreas totais dos empreendimentos em suas tipologias específicas buscamos averiguar se os órgãos da prefeitura (SEDUR, SEPLAN e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMAM) utilizavam alguma classificação como referência para o licenciamento dos mesmos.

Neste sentido, apenas a SEMMAM afirmou utilizar uma divisão dos portes das áreas totais na hora de licenciar cada empreendimento. Entretanto, a classificação utilizada é direcionada para o parcelamento do solo através de desmembramentos e loteamentos voltados para a construção de conjuntos habitacionais<sup>92</sup>. Desta forma, além de não contemplar a figura dos condomínios e loteamentos fechados, os índices utilizados fogem completamente a realidade encontrada na cidade.

Sendo assim, com base nas informações coletadas sobre os diversos empreendimentos da cidade, estabelecemos uma média entre eles e adotamos as seguintes classificações (quadro 04):

---

<sup>92</sup> A SEMMAM utiliza a Resolução Cepam nº 3.925 de 30 de janeiro de 2009 como referência para o licenciamento dos empreendimentos em condomínios. Entretanto, esta resolução não contempla a figura jurídica destes espaços, demonstrando um descompasso entre a lei e as práticas estabelecidas. Este assunto será aprofundado no item 4.4 deste trabalho.

Quadro 04. Índices para definição dos portes das áreas totais e dos lotes dos condomínios/loteamentos fechados em Feira de Santana

<b>Porte</b>	<b>Área Total</b>	<b>Lote</b>
<b>Pequeno</b>	Até 50.000m <sup>2</sup>	Até 150m <sup>2</sup>
<b>Médio</b>	Entre 50.000m <sup>2</sup> e 100.000 m <sup>2</sup>	Entre 150 e 300m <sup>2</sup>
<b>Grande</b>	> 100.000 m <sup>2</sup>	> 300m <sup>2</sup>

Fonte: Criado pelo Autor.

Feito estes esclarecimentos, os condomínios e loteamentos fechados da cidade foram agrupados (quadro 05) seguindo as cinco tipologias já referenciadas. Desta classificação produzimos um mapa de localização (figura 46) que indica a distribuição destes empreendimentos pela cidade.

Quadro 05. Distribuição dos condomínios/loteamentos do perímetro urbano de Feira de Santana por tipologia

Continua...

<b>Empreendimento</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Total</b>
Alphaville	1	3
Lagune Ville	1	
Reserva Guyrá	1	
Imperial Ville Residence	2	3
Terra Nova I	2	
Terra Nova II	2	
Amarílis	3	7
Bella Vitta	3	
Nature Ville	3	
Reserva Bangalay	3	
Viva Mais Avenida	3	
Viva Mais Máster	3	
Viva Mais Papagaio	3	
Acqua Ville	4	56
Bella Vista	4	
Canto das Árvores	4	
Champ's Elysees	4	
Cidade Universitária	4	
Condomínio Vila das Palmeiras	4	
Delta Ville	4	
Di Cavalcanti	4	
Diamond Residence	4	
Eco Ville Residencial	4	

Garden Ville	4	
Green Ville	4	
Ilha Bella Residencial	4	
Ilha de Santorini	4	
Jader Barbalho	4	
João da Silva Dantas	4	
Lotus Residence	4	
Maia Residencial	4	
Morada dos Jardins	4	
Morada Fraga Maia	4	
Nova Avenida	4	
Palm Ville	4	
Parque da Araras	4	
Parque das Azaléias	4	
Parque das Hortênsias	4	
Principado de Mônaco	4	
Quartier	4	
Quintas do Sol Ville I	4	
Quintas do Sol Ville II	4	
Reserva Papagaio	4	
Residencial Alegria I	4	
Residencial Alegria II	4	
Residencial Flamingos	4	
Residencial Golden Ville	4	
Residencial Horto Florestal	4	
Residencial Ilha de Bali	4	
Residencial Ilha de Capri	4	
Residencial Maria Quitéria	4	
Residencial Morada do Bosque	4	
Residencial Parque Ipê	4	
Residencial San Diego	4	
Residencial Santa Helena	4	
Safira	4	
Salvador Dali	4	
Solar das Gaivotas	4	
Turmalina	4	
Victória Régia	4	
Vila Paradiso	4	
Villa Di Napoli Residence	4	

Village Ouro Nobre	4	
Viva Mais Pampalona	4	
Viva Mais Parque Ipê	4	
Vivenda Canto dos Pássaros	4	
Vivendas do Campo	4	
Vivendas Rio D'ouro	4	
Volare Residencial	4	
Clovis Maia Residencial	5	40
Flamboyant	5	
Frei Inácio de Loyola	5	
Genesis Park	5	
Green Park Residence	5	
Jardim Botânico	5	
José Luis Ribeiro	5	
Lof Goya	5	
Magnólia Residence	5	
Mansões do Parque	5	
Mimiro Pinto	5	
Morada das Árvores	5	
Palm Garden Residence Club	5	
Parque das Orquídeas	5	
Pedazur Residence	5	
Recanto dos Pássaros	5	
Residencial Auguste Renoir	5	
Residencial Claude Monet	5	
Residencial Di Cavalcanti	5	
Residencial Novo Milênio	5	
Residencial Paul Cezanne	5	
Residencial Rosangela Carvalho	5	
Residencial Ruan Miró	5	
Residencial San Gabriel	5	
Residencial São Vicente	5	
Residencial Vila Emilia	5	
Rose Mary Carvalho	5	
Saphire Residence	5	
Terra Verde	5	
Versatto	5	
Vicente Van Gogh	5	
Victoria Residence	5	

Vila Olímpia I	5	
Vila Olímpia II	5	
Villa Mariana Residence	5	
Village Ouro Preto	5	
Village Saint Vincent	5	
Vivendas Maria Elvira	5	
Vivendas Solares Residencial	5	
Vivendas Vila Bela Residencial	5	
<b>TOTAL</b>		109

Fonte: Autor.

A análise integrada das informações contidas no quadro 01 e na figura 44 permite-nos fazer diversas observações a respeito das características e da distribuição/localização dos condomínios/loteamentos fechados na cidade.

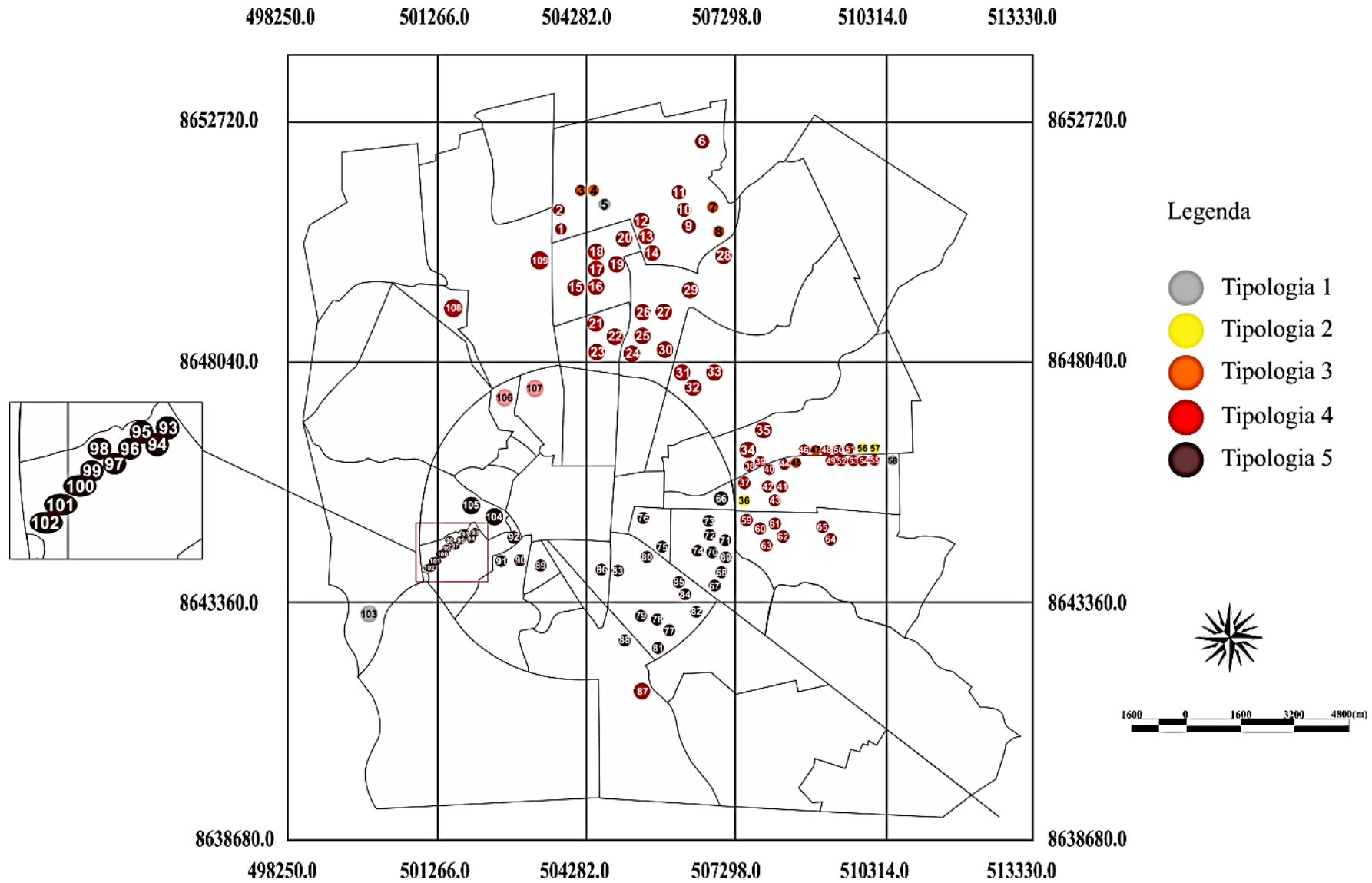
Em primeiro lugar, cabe atentar para o fato de que 88% (96) dos condomínios/loteamentos fechados da cidade se encontram nas tipologias 4 e 5. Isto nos coloca diante de um perfil formado, principalmente, por empreendimentos pequenos, com lotes entre pequenos e médios. Este fato, no mínimo é curioso se comparado com os empreendimentos encontrados em cidades maiores, mas por outro lado, indica um característica bastante específica no que tange à produção do espaço urbano da cidade.

Ao total, 36,70% (40) dos condomínios/loteamentos fechados se encontram situados dentro do anel de contorno. Todos eles possuem menos de 20.000 m<sup>2</sup>, ou seja, são considerados de pequeno porte. Já os 69 restantes (63,30%) estão situados fora do anel de contorno e possuem portes variando do pequeno ao grande.

Este fato pode ser facilmente explicado, já que os bairros situados dentro do rodoanel possuem menos áreas disponíveis para ocupação por empreendimentos de médio e grande porte<sup>93</sup>. Já os bairros fora do rodoanel - alguns ainda formados por extensas glebas de chácaras remanescentes do passado - até hoje possuem grandes áreas a serem ocupadas (figura 47), fato que explica a localização de empreendimentos de portes médios e grandes, mas, também, a persistência do crescimento urbano horizontal da cidade.

<sup>93</sup> Uma exceção poderia ser o bairro de Pedra do Descanso, que até pouco tempo atrás era considerado um grande vazio urbano, com extensas áreas contínuas, mas, que por alguma razão nos últimos anos passou a ser ocupado por empreendimentos de pequeno porte.

Figura 46. Distribuição espacial dos condomínios/loteamentos fechados em Feira de Santana segundo tipologias definidas



Fonte: Autor, 2012.



Figura 47. Chácaras na Avenida Artêmia Pires no bairro SIM em Feira de Santana



Fonte: Autor, 2012.

Dos 40 empreendimentos situados dentro do anel de contorno 29 ocupam uma área de 175.680,08 m<sup>2</sup>. Já que nós não conseguimos informações sobre as áreas de 11 empreendimentos restantes, tiramos uma média dos 29, onde obtivemos 6.057,93 m<sup>2</sup> por empreendimento. Desta forma, ao multiplicar a média de ocupação pelos empreendimentos sem informações chegamos a um acréscimo de 66.637,27 m<sup>2</sup>. Sendo assim, chegamos a uma média aproximada de 242.317,35 m<sup>2</sup>, que seria a área ocupada por todos os condomínios de pequeno porte dentro do anel de contorno.

Já no que tange aos 69 condomínios localizados nos bairros fora do anel de contorno seis são de grande porte (acima de 100.000 m<sup>2</sup>), sete são de porte médio (entre 50 e 100.000 m<sup>2</sup>) e 56 são de pequeno porte (abaixo de 50.000 m<sup>2</sup>). Os empreendimentos de grande porte ocupam uma área de 1.812,825,00 m<sup>2</sup>, já os de médio porte ocupam 524.111,42 m<sup>2</sup> de terreno.

Dentre os empreendimentos de pequeno porte fora do anel, 41 deles ocupam uma área de 523.339,09 m<sup>2</sup>. Da mesma forma que fizemos antes, obtivemos uma média de 12.460,45 m<sup>2</sup> por empreendimento, que multiplicados pelos 15 que não obtivemos informações dá um acréscimo de 186.906,81 m<sup>2</sup>. Desta forma, encontramos uma ocupação total de 710.245,91 m<sup>2</sup> pelos empreendimentos de pequeno porte distribuídos pelos bairros situados fora do anel de contorno (quadro 06 e gráfico 14).

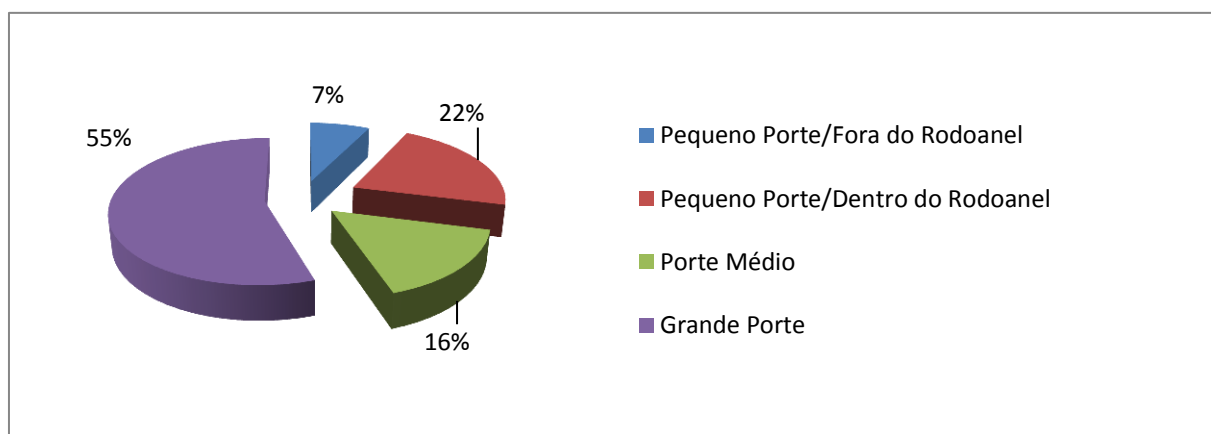


Quadro 06. Localização, quantidade, porte e a área ocupada pelos condomínios/loteamentos fechados em Feira de Santana – 2012

Localização	Porte	Quantidade de Empreendimentos	Área Ocupada (m <sup>2</sup> )
Dentro do anel	Pequeno	40	242.317,35
Fora do Anel	Pequeno	56	710.245,91
	Médio	07	524.111,42
	Grande	06	1.812.825,00
Total		109	3.289.499,68

Fonte: Pesquisa de Campo.

Gráfico 14. Proporção ocupada pelos empreendimentos de diferentes portes sobre a área total dos condomínios/loteamentos fechados em Feira de Santana (%) – 2012

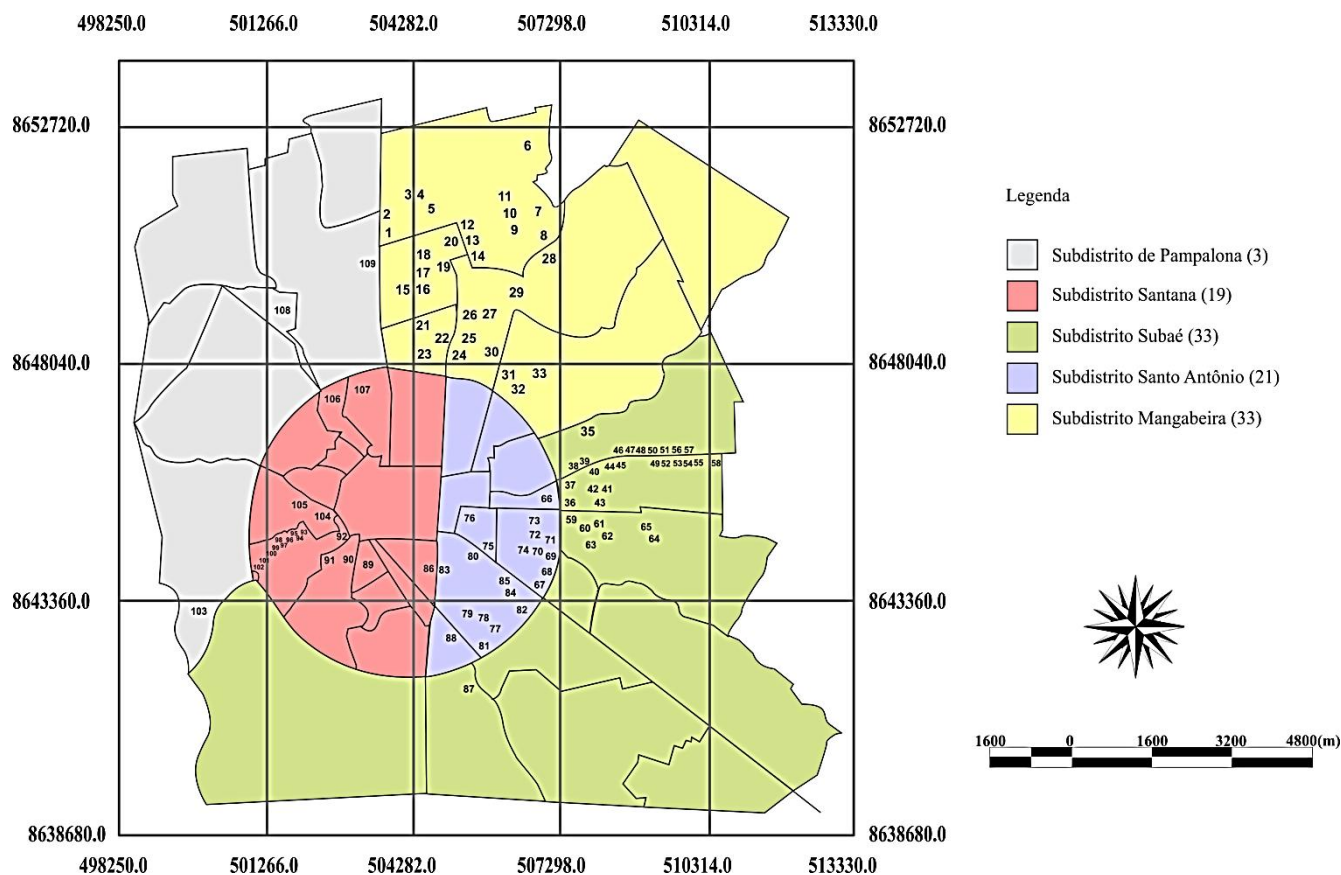


Fonte: Pesquisa de Campo.

Nestes dados, alguns pontos chamam a atenção. Existe uma grande concentração espacial dos empreendimentos de médio e grande porte. Apenas três bairros abrigam condomínios nestas proporções: o Nova Esperança, o Papagaio e o SIM. Estes mesmos bairros são os únicos que oferecem empreendimentos com amenidades naturais e/ou artificialmente criadas. São neles também, que se situam os condomínios/loteamentos com oferta dos maiores lotes.

No que tange à distribuição espacial destes empreendimentos se levarmos em consideração a divisão do perímetro urbano em subdistritos, podemos perceber sua maior concentração nos Subdistritos da Mangabeira e do Subaé (figura 48).

Figura 48. Distribuição espacial dos condomínios/loteamentos fechados pelos Subdistritos de Feira de Santana, 2012



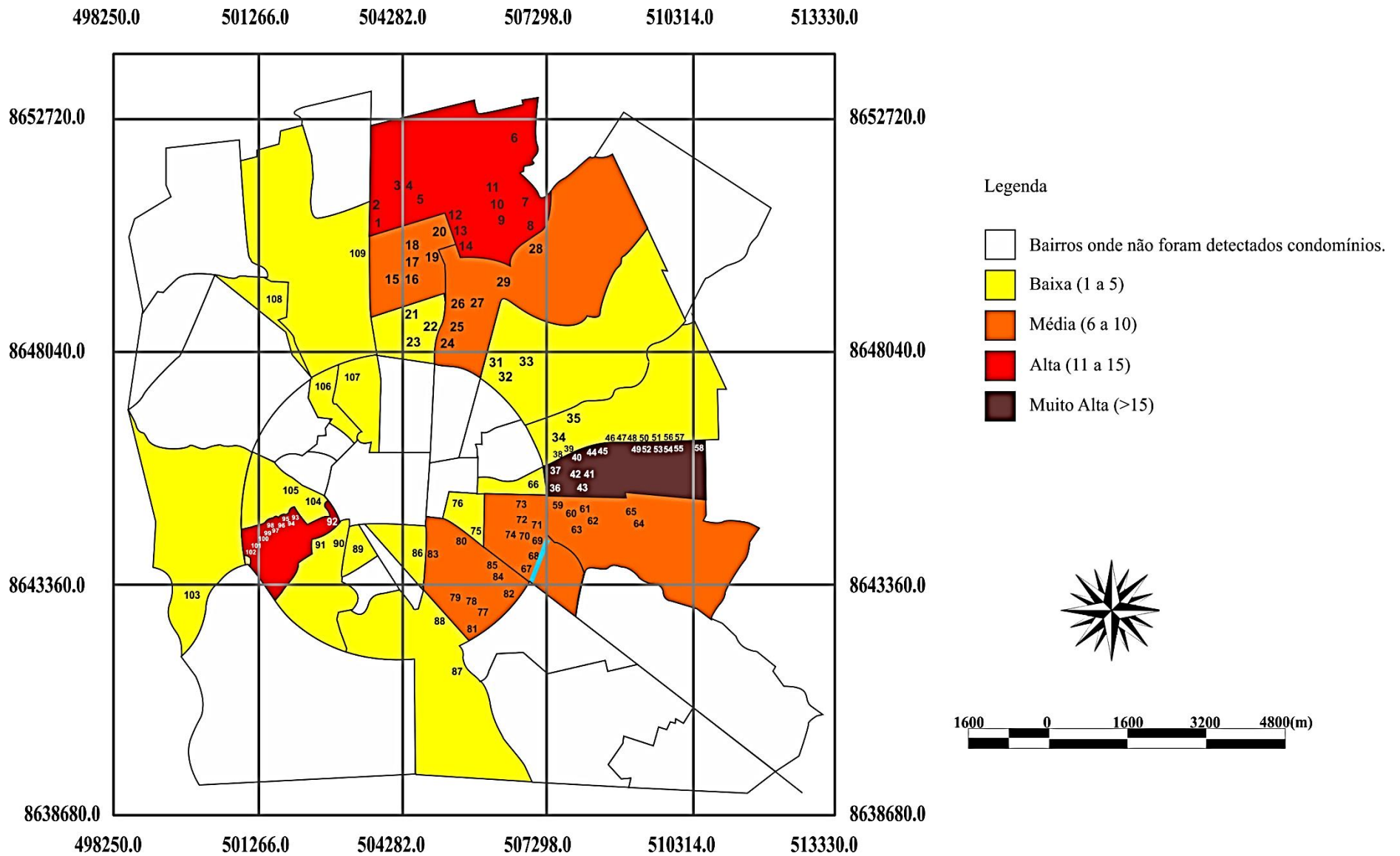
Fonte: Lei Municipal Nº 966/84, figura editada pelo Autor.

Entretanto, estes maiores índices de concentração se devem essencialmente a forte presença destes empreendimentos em dois bairros: Papagaio (42,4% dos empreendimentos), no Subdistrito Mangabeira e o SIM (69,7% dos empreendimentos), no Subdistrito do Subaé. Apesar dos índices de concentração serem menores nos outros subdistritos, cabe destaque para os bairros de Pedra do Descanso (com 57,9% dos empreendimentos) no Subdistrito Santana e da Santa Mônica e Brasília (respectivamente com 38,1% e 42,8%) no Subdistrito Santo Antônio.

Desta forma, sugerimos que para o estudo da distribuição espacial dos condomínios/loteamentos fechados na cidade, a melhor escala de análise é aquela que permite uma visualização de intensidade em nível dos bairros (figura 49)<sup>94</sup>.

<sup>94</sup> Os empreendimentos 46, 47, 48, 50, 51, 56 e 57 apesar de parecerem estar situados no bairro de Santo Antônio dos Prazeres, suas fachadas estão voltadas para a Avenida Artêmia Pires, constando nos registros de documentação sua localização no bairro SIM.

Figura 49. Intensidade de concentração de loteamentos e condomínios fechados pelos bairros da cidade de Feira de Santana, 2012 180

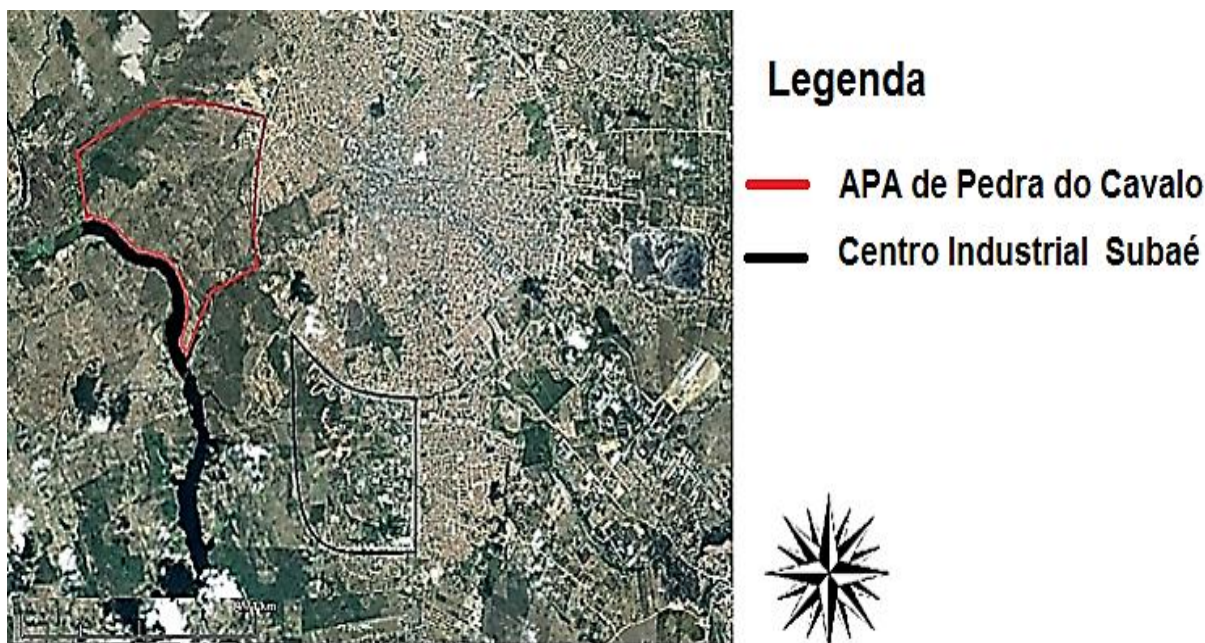


Fonte: Autor, pesquisa de campo.

Há uma clara concentração espacial dos empreendimentos no sentido norte e leste-sudeste, com uma “mancha isolada” a sudoeste representado pelo bairro de Pedra do Descanso. As explicações para a baixa intensidade nos sentidos sul-sudoeste e oeste fora do rodoanel residem, inicialmente, em impedimentos jurídicos à ocupação que estas áreas estão sujeitas.

Na parte oeste da cidade, o bairro de Nova Esperança está situado numa área pertencente a APA (Área de Proteção Ambiental) de Pedra do Cavalo<sup>95</sup>, aonde por muito tempo, a ocupação foi desencorajada pelo poder público municipal/estadual e considerada como área de risco pelo capital imobiliário, devido a falta de infraestrutura e do perfil socioeconômico da população local e das áreas adjacentes<sup>96</sup>. Já no sentido sul-sudoeste a presença do Centro Industrial do Subaé - CIS (situado no bairro de mesmo nome) impede a ocupação residencial desta área (figura 50).

Figura 50. Visão parcial da mancha urbana da cidade de Feira de Santana com ênfase sobre a APA de Pedra do Cavalo e o Centro Industrial Subaé, 2008



Fonte: Google Earth, figura editada pelo Autor.

<sup>95</sup> Criada pelo Governo do Estado da Bahia através do Decreto Estadual nº 6.548 de 18/07/1997 e alterado pelo Decreto Estadual nº 7.575 de 19/09/1999. Possui uma área de 55.317 km<sup>2</sup>, localizada dentro dos limites da bacia médio e baixo Paraguaçu, abrangendo parcialmente 10 (dez) municípios baianos: Antônio Cardoso, Cabaceiras do Paraguaçu, Cachoeira, Conceição da Feira, Feira de Santana, Governador Mangabeira, Muritiba, Santo Estevão, São Félix, São Gonçalo dos Campos e de Feira de Santana (SILVA, 2010).

<sup>96</sup> Esta realidade pode estar em pleno processo de mudança, pois com a entrada da Alphaville S.A. no mercado imobiliário de Feira em 2012, iniciou-se a construção do primeiro condomínio fechado nesta área. Este assunto será melhor abordado no tópico referente a (i)legalidade dos empreendimentos na cidade.

A construção de condomínios em direção ao lado oeste da cidade gerava muita incerteza ao capital imobiliário local, que temia a não formação de uma demanda para estes empreendimentos nesta parte da cidade. O receio tinha como fundamento a carência de infraestrutura desta região quando comparada como o setor norte e leste e uma população predominantemente formada pela classe média baixa, fato que segundo a divisão social e econômica do espaço feirense contrastava com o status construído por outras localidades durante os anos.

Este cenário começou a mudar quando a empresa RCarvalho adquiriu uma grande quantidade de terrenos (a preços baixos) no bairro de Pedra do Descanso a partir do ano 2000. O investimento desta incorporadora foi tão alto nesta área que ela foi responsável pela produção de todos os 11 empreendimentos localizados no bairro (todos já comercializados)<sup>97</sup> (figura 51 e 52).

Este fato demonstra o amplo poder de transformação que estes agentes possuem sobre o espaço urbano da cidade. Não apenas na produção das formas, mas na construção material e simbólica da localização, influenciando no direcionamento dos fluxos residenciais das pessoas entre os diferentes bairros da cidade.

Os setores norte-nordeste nos últimos anos também vieram atraindo os olhares e investimentos dos agentes imobiliários. Enquanto alguns bairros como a Cidade Nova e o Parque Ipê já contam com uma densidade habitacional que dificulta a construção de novos empreendimentos, os bairros da Mangabeira e Conceição ainda possuem vazios a serem explorados.

Contudo, ao norte da cidade o destaque fica a cargo do bairro Papagaio, que caracteriza-se por possuir grandes glebas e chácaras possíveis a ocupação e especulação imobiliária. É neste bairro que concentra-se maioria dos empreendimentos construídos e em construção do setor norte<sup>98</sup>.

No que tange à localização dos empreendimentos voltados para a população com rendas mais altas, fica claro que as mudanças no processo de urbanização da cidade (menos concentrada e mais dispersa) não promoveram redirecionamentos amplos no sentido de ocupação deste grupo.

---

<sup>97</sup> Informações produzidas na entrevista concedida em 10/12/2012 pela engenheira e gerente de vendas S. C. da empresa RCarvalho.

<sup>98</sup> A falta de imagens aéreas ou de satélite mais atuais dificulta a visualização e possíveis análises que possam retratar as mudanças recentes no espaço urbano da cidade.





Fonte: Google Earth, figura editada pelo Autor.

Figura. 51. Visão parcial da “mancha urbana” da cidade de Feira de Santana com ênfase sobre o bairro de Pedra do Descanso em 2005

Figura 52. Visão parcial da “mancha urbana” da cidade de Feira de Santana com ênfase sobre o bairro de Pedra do Descanso em 2009



Fonte: Observatório Antares, figura editada pelo Autor.

A não ser por empreendimentos esporádicos em poucos bairros, seu fluxo continua seguindo em direção a leste-sudeste acompanhando bairros como Santa Mônica e Capuchinhos e ocupando áreas adjacentes como os bairros Brasília, SIM e Lagoa Salgada.

Este fato também se justifica pelos últimos investimentos em equipamentos urbanos promovidos pelo poder público municipal e estadual como a construção dos viadutos, asfaltamento, prolongamento e construção de vias de acesso, bem como de infraestrutura sanitária, que sempre tiveram como pontos preferenciais esta região da cidade<sup>99</sup>.

Desta forma, a atuação do Estado a partir da construção de equipamentos e da infraestrutura urbana além de criar as condições necessárias para a apropriação do espaço urbano pelos agentes imobiliários<sup>100</sup>, reforça os processos de diferenciação e segregação espacial quando concentra investimentos em determinados pontos e para determinados grupos da cidade, gerando os efeitos úteis de aglomeração (Ribeiro,1997).

Sendo assim, o próximo tópico busca investigar de que forma as ações desenvolvidas por estes agentes vêm contribuindo para a produção e expansão dos condomínios/loteamentos fechados na cidade.

#### 4.3 Agentes e estratégias na produção dos condomínios/loteamentos fechados

Queremos iniciar este tópico levantando os seguintes questionamentos: porque produzir condomínios/loteamentos fechados em Feira de Santana? Quais vantagens a cidade oferece para os agentes responsáveis pela sua produção/comercialização? Quais estratégias são desenvolvidas para “criar” uma demanda constante por este tipo de empreendimento? Como o Estado se insere nesta lógica de produção do espaço urbano local?

As respostas para estas perguntas nos ajudarão a compreender o sucesso obtido pelos agentes imobiliários no que tange a oferta do produto condomínio/loteamento fechado nos últimos anos, bem como, sua primazia nas questões que envolvem o uso e ocupação do solo urbano na cidade.

---

<sup>99</sup> Este assunto será melhor abordado quando falarmos da participação do Estado na expansão destes empreendimentos pela cidade.

<sup>100</sup> Neste trabalho entende-se por agentes imobiliários as empresas privadas responsáveis pela aquisição dos terrenos, produção e comercialização dos condomínios/loteamentos fechados.

A partir do ano de 2000 o mercado imobiliário feirense rompeu com um ciclo de retração da demanda e de baixos investimentos privados de década anteriores. Mudanças a nível nacional-local (já evidenciadas em tópicos anteriores) permitiram o aquecimento deste setor, que na última década, cresceu em média 10% ao ano na cidade<sup>101</sup>.

Segundo a Espaço Inteligência Imobiliária “o mercado feirense se apresenta hoje como um dos melhores da Bahia para se investir, pois possui uma demanda voltada para todo tipo e valor de imóveis”. No que tange a venda de unidades residenciais em condomínios “Feira segue a mesma tendência do mercado nacional, a oferta destes bens se justifica pela existência de uma demanda superior ao dos outros imóveis. O mercado determina as regras e as empresas não querem correr riscos, desta forma, escolhem pelo produto com venda certa”<sup>102</sup>. Como ponto de partida para nossas análises, nos apropriaremos das reflexões desenvolvidas por Ribeiro (1997) acerca dos sobrelucros obtidos pelos incorporadores na produção/comercialização de seus produtos imobiliários. Este enfoque possibilitará um diálogo interessante sobre a articulação entre os agentes imobiliários e o Estado na produção dos condomínios/loteamentos fechados na cidade, reconhecendo, todavia, as diferenças na dimensão do fenômeno originalmente analisado pelo autor e as limitações impostas pela aproximação do conceito à realidade local.

Com base no autor, o sobrelucro seria um lucro acima da média auferido pelo agente capitalista individual a partir do desenvolvimento de diferentes estratégias de aquisição, produção e comercialização de seus produtos. O sobrelucro pode advir dos ganhos com a localização, com a conjuntura, com a inovação, com a urbanização e com a antecipação<sup>103</sup>.

No que tange a produção dos condomínios/loteamentos fechados nos últimos anos em Feira de Santana, interessa-nos discutir os sobrelucros de conjuntura, localização, inovação e antecipação. Estes ganhos ora são captados de forma articulada (aumentando ainda mais o lucro) ora se apresentam “isolados” no tempo.

O sobrelucro de conjuntura iniciou-se em Feira de Santana nas últimas décadas devido às transformações em nível nacional-local. A estabilidade econômica e a redução dos juros, as políticas de financiamento e subsídios voltados ao setor habitacional e a melhoria do poder aquisitivo da população (fato que ampliou a demanda) produziram um contexto de aquecimento do mercado imobiliário na cidade.

---

<sup>101</sup> Informações obtidas a partir da entrevista com J. T. (diretor da Atual Imobiliária), no dia 14/09/2012.

<sup>102</sup> Entrevista concedida no dia 27/02/13 pelo gerente M. P.

<sup>103</sup> Para maior aprofundamento a este respeito, recomendamos a leitura de Ribeiro (1997) item 4.6 Práticas dos incorporadores e transformações urbanas, p. 128 a 136.



Os incorporadores (como a RCarvalho e a M.A. Almeida) que tinham comprado terrenos ou produzido unidades residenciais em condomínios/loteamentos fechados para a venda em períodos anteriores ao “boom” imobiliário lucraram bastante com a alta nos preços destes produtos.

Para termos uma ideia da intensidade da demanda e da oferta por unidades residenciais nestes empreendimentos na cidade, em média, são vendidas 2 mil casas a cada ano. O valor médio de uma casa com dois quartos em um condomínio no ano de 2010 era de 70 mil reais. Em 2012 este valor passou para 100 mil e atualmente (2013) ele se encontra na casa dos 130 mil reais, ou seja, o valor quase dobrou em dois anos<sup>104</sup>.

Um ponto importante a ser levantado nesta questão é que a produção de condomínios/loteamentos fechados na cidade se encontra bastante concentrada nas mãos de alguns agentes específicos. Para termos uma ideia, dos empreendimentos que diagnosticamos a empresa responsável por sua produção e/ou comercialização, 72,7% destes são frutos da atuação de apenas quatro delas: RCarvalho com 33,3% (27 empreendimentos), Lmarquezzo com 19,7% (16 empreendimentos), Marinho Empreendimentos com 9,9% (oito empreendimentos) e M.A. Almeida com 9,8% (sete empreendimentos) (quadro 07 e gráfico 15).

Desta forma, apenas os 27,3% restantes dos empreendimentos foram produzidos/comercializados pelas 15 outras empresas do setor em atuação na cidade, confirmando que existe um acesso desigual no que tange a captação dos recursos públicos (financiamentos, subsídios ...) e na apropriação dos atributos do espaço (localização, terrenos, melhorias da infraestrutura ...) pelo próprio capital imobiliário.

Todavia, cabe ressaltar, que as quatro empresas mencionadas são formadas por capitais de origem local e sua atuação se resume, basicamente, ao espaço regional e que nestes últimos anos a chegada de grandes empresas externas como a Alphaville, a Rodobens e a Reserva Adesol Ltda. indica possíveis futuras mudanças nesta conjuntura do mercado imobiliário da cidade.

---

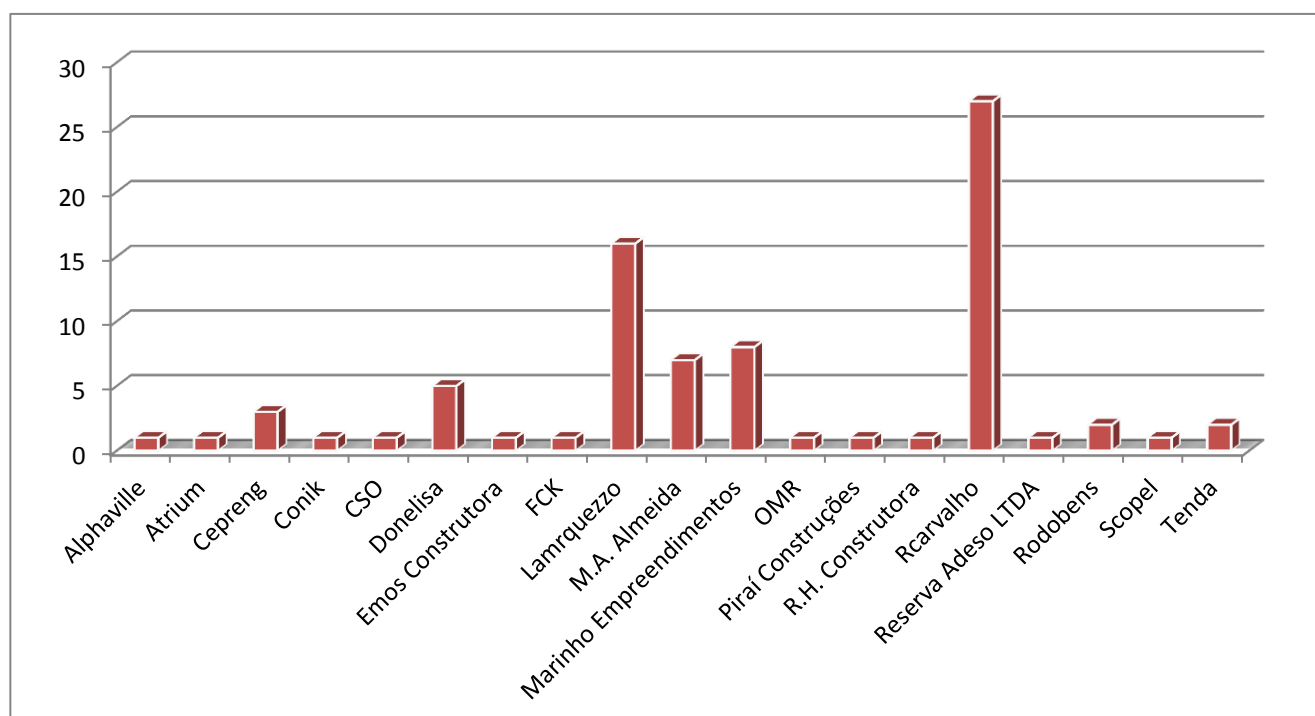
<sup>104</sup> Op. Cit.

Quadro 07. Empresas produtoras/comercializadoras de loteamentos/condomínios fechados na cidade de Feira de Santana, 2012

<b>Empresa</b>	<b>Quantidade de Empreendimentos</b>
Alphaville	1
Atrium	1
Cepreng	3
Conik	1
CSO	1
Donelisa	5
Emos Construtora	1
FCK	1
Lamrquezzo	16
M.A. Almeida	7
Marinho Empreendimentos	8
OMR	1
Pirai Construções	1
R.H. Construtora	1
Rcarvalho	27
Reserva Adesol LTDA	1
Rodobens	2
Scopel	1
Tenda	2

Fonte: pesquisa de campo.

Gráfico 15. Quantidade de condomínios/loteamentos fechados produzidos/comercializados por agentes imobiliários em Feira de Santana até o ano de 2012



Fonte: Pesquisa de Campo.

Os sobrelucros de localização também fazem parte das estratégias dos agentes imobiliários na cidade. A busca por localizações que ofereçam vantagens devido à concentração de equipamentos urbanos, da oferta de bens e serviços, bem como da proximidade dos centros de lazer e consumo (efeitos úteis de aglomeração), promove uma disputa pelas áreas mais valorizadas da cidade.

No caso de Feira de Santana, historicamente os bairros do setor leste-sudeste (como Santa Mônica e Capuchinhos) e os eixos de expansão das principais vias de acesso (Avenidas João Durval, Maria Quitéria, Getúlio Vargas) foram beneficiados com a concentração destas benesses, o que produziu uma divisão econômica e social do espaço intra-urbano com notória concentração dos grupos de alta renda nestas áreas.

De acordo com Ribeiro (1997, p. 80-81), “o que há de particular no setor imobiliário é a enorme importância assumida pela localização no espaço urbano como fator de diferenciação do valor de uso das mercadorias produzidas”. O que define este valor não são apenas suas características construtivas internas, mas também, sua articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários, ou seja, a relação de acessibilidade que a moradia estabelece (quantitativa e qualitativamente) com o restante dos equipamentos e serviços distribuídos pelo espaço urbano.

Porém, nos últimos anos, a inexistência de terrenos com tamanhos adequados à produção dos condomínios/loteamentos fechados na região dentro do rodoanel, fez com que os investimentos imobiliários voltados à produção dos condomínios/loteamentos fechados buscassem terras nos bairros adjacentes (fora do rodoanel) que estão sendo paulatinamente incorporados ao circuito imobiliário.

Este redirecionamento só se tornou possível a partir das ações desenvolvidas pelo Estado nos últimos anos no espaço da cidade. A melhoria da infraestrutura e a construção de equipamentos urbanos acompanham os vetores de crescimento dos condomínios/loteamentos fechados (figura 53 e 54), priorizando os eixos norte-leste e contribuindo de forma significativa para a consolidação da ocupação residencial da periferia da cidade.

É fato que nenhum agente produz sozinho as condições necessárias para a reprodução do seu capital. “Para o capital privado só interessa produzir equipamentos rentáveis. O Estado entra com a produção dos não rentáveis” (RIBEIRO, 1997, p. 46).

Este fato gera uma diferenciação material (desigualdade quantitativa e qualitativa na distribuição espacial dos equipamentos e serviços) e muitas vezes simbólica (referente aos conteúdos sociais presentes) do espaço urbano, que é aproveitada pelos agentes imobiliários para a formação do valor de venda de seus produtos.

Figura 53. Complexo viário construído no bairro da Cidade Nova na zona norte de Feira de Santana 2012



Fonte: Carlos Augusto (Guto Jads) - Jornal Grande Bahia.

Figura 54. Prolongamento e asfaltamento da Av. Noide Cerqueira na zona leste de Feira de Santana 2013



Fonte: Carlos Augusto (Guto Jads) - Jornal Grande Bahia, figura editada pelo autor.

Desta forma, a segregação espacial derivaria da concentração de equipamentos e de capital em determinadas regiões da cidade, em uma estreita cooperação entre os agentes imobiliários e o Estado na determinação da localização dos investimentos sociais e da infraestrutura urbana (LOJKINE, 1981).

Neste sentido, a partir de 2004, a Prefeitura Municipal de Feira de Santana delimitou o perímetro urbano da cidade acrescentando áreas periféricas formadas por glebas e chácaras remanescentes do período agrícola e pecuário da cidade. Estas áreas que no passado também foram ocupadas pelos grupos de baixa renda incapazes de satisfazerem suas necessidades habitacionais em terrenos mais centrais, estão sendo incorporadas ao circuito imobiliário e são alvos hoje de larga especulação e ocupação pelos condomínios/loteamentos fechados.

Este fato vem transformando a paisagem e os conteúdos sociais destas localidades, contribuindo para a alta dos preços dos terrenos e aumento dos valores dos serviços e bens ofertados localmente, o que provoca muitas vezes a migração da população com rendas inferiores.

Esta ocupação de áreas periféricas da cidade ainda gerou, nos últimos anos, uma disputa por terrenos a preços competitivos e nas melhores localizações possíveis. Cada agente individualmente necessita conhecer a dinâmica de desenvolvimento do espaço urbano como um todo para poder planejar suas estratégias e antecipar suas futuras intervenções.

O acesso a informação nestes casos se torna crucial para o processo decisório da empresa, pois, sua análise permitirá identificar vetores de crescimento e áreas onde o Estado ou a iniciativa privada planeja intervir na construção de equipamentos e/ou na melhoria da infraestrutura urbana.

Neste sentido, a compra de terrenos nestas áreas que futuramente serão alvos de uma maior valorização no mercado, permite aos agentes imobiliários a captação de sobrelucros por antecipação, corriqueiramente chamado de especulação imobiliária.

Como exemplo desta realidade, circula a informação da construção de um segundo Shopping Center na cidade no bairro do Papagaio na zona norte de Feira de Santana. Deste então, esta área se tornou alvo tanto da especulação dos proprietários fundiários (figura 55) bem como de aquisições de terrenos pelo capital imobiliário (figura 56 e 57).



Figura 55. Terreno a venda no bairro do Papagaio em Feira de Santana, 2012



Fonte: Autor.

Figura 56. Terreno no bairro Papagaio reservado a construção do novo shopping da cidade, destaque para a placa do Condomínio Bella Vitta logo ao lado, 2012



Fonte: Autor.

Figura 57. Terreno de propriedade da empresa M.A. Almeida no bairro do Papagaio em Feira de Santana, 2012



Fonte: Autor.

Na maioria das vezes, as relações entre o capital imobiliário e o Poder Público Municipal no que tange a produção/comercialização e a regulamentação/fiscalização dos condomínios/loteamentos fechados na cidade vêm ocorrendo sem grandes contradições. Em muitos casos existe uma parceria direta entre a Prefeitura e os agentes imobiliários nas melhorias da infraestrutura urbana, como no caso da pavimentação e extensão da rede adutora na Avenida Artêmia Pires no bairro SIM (figura 58).

Figura 58. Placa evidenciando a parceria entre a empresa Reserva Adesol Ltda. e a Prefeitura de Feira de Santana na pavimentação e extensão da rede adutora na Avenida Artêmia Pires no bairro SIM, 2013



Fonte: Autor.

Segundo o representante da Rodobens Negócios Imobiliários<sup>105</sup>, a empresa estima que o Valor Geral das Vendas (VGV Total) do empreendimento Terra Nova em Feira de Santana ultrapasse a casa dos 60,5 milhões de reais, gerando 300 empregos diretos e uma arrecadação de imposto pela Prefeitura Municipal de 3,8 milhões de reais. Além disto, a empresa estima o gasto de 2,3 milhões de reais com investimentos em infraestrutura externa ao condomínio e que por ventura vai beneficiar não apenas os moradores do empreendimento, mas parte da população do bairro SIM.

É claro que o faturamento global do empreendimento justifica os investimentos feitos pela empresa, entretanto, pelo exposto acima, não é difícil compreender as causas que levam o poder público municipal a “permitir” possíveis irregularidades envolvendo a produção destes empreendimentos no espaço urbano feirense, que muitas vezes é veiculada como um progresso, como um fator de desenvolvimento para a cidade.

Esta “permissividade” pode ser vista sob diferentes ângulos, seja nas mudanças na legislação urbanística, na falta de fiscalização, controle e informações sobre os empreendimentos, ou mesmo nos contratos firmados entre o poder público e a iniciativa privada.

Retornando ao contexto de ocupação das áreas periféricas da cidade, o capital imobiliário também acumula a partir dos sobrelucros de inovação, que ocorre quando estes agentes produzem empreendimentos direcionados a grupos com rendas superiores em áreas originalmente ocupadas pela população com menores rendimentos. Desta forma, o lucro é auferido quando os agentes imobiliários se apropriam de terrenos a preços fixados para um determinado tipo de uso e a partir deles passam a fazer um novo uso mais produtivo (RIBEIRO, 1997).

Neste sentido, a construção de condomínios/loteamentos fechados em áreas periféricas da cidade de Feira de Santana é um ótimo exemplo para este contexto. Entretanto, a oferta de empreendimentos em áreas menos valorizadas e mais distantes do centro (se comparada a outras partes da cidade) voltados para a demanda solvável, obriga aos agentes imobiliários a criarem formas de atrair o público para estes espaços.

Entre elas a difusão pela cidade de uma infinidade de pontos de vendas acompanhados por pesadas campanhas publicitárias veiculadas nos meios de comunicação, bem como, a

---

<sup>105</sup> Entrevista concedida no dia 08/10/2012



oferta de “economias internas<sup>106</sup>” que compensem as perdas locacionais advindas com a escolha feita por seus compradores.

No primeiro caso a tarefa vai ser delegada as empresas de *marketing* e propaganda, que serão responsáveis por criar a imagem e produzir a necessidade do empreendimento. Em Feira de Santana diversas são as propagandas estimulando a compra de imóveis em condomínios (que muitas vezes são loteamentos fechados).

Os elementos presentes no discurso não fogem dos utilizados em outras cidades brasileiras, sendo os mais enfocados a oferta de segurança, comodidade, um novo estilo de vida, amenidades naturais e/ou artificialmente criadas, acessibilidade, e mais recentemente, espaços sustentáveis (figuras 59 a 61).

Na figura 59 o enfoque da propaganda recai sobre a proximidade que o empreendimento tem do Shopping Boulevard (único da cidade), indicando a importância da localização para a venda do condomínio. Fica clara a importância das intervenções do Estado para a geração das condições de acessibilidade (construção do viaduto e prolongamento da Av. João Durval) o que, segundo o panfleto, gera uma valorização diária e um retorno garantido, ou seja, a moradia vista enquanto investimento.

A figura 60 traz os itens segurança, lazer e tranquilidade como um sonho perseguido pelas famílias e ofertado pelo empreendimento. Novamente a acessibilidade aparece no discurso sendo complementada agora pela importância da infraestrutura.

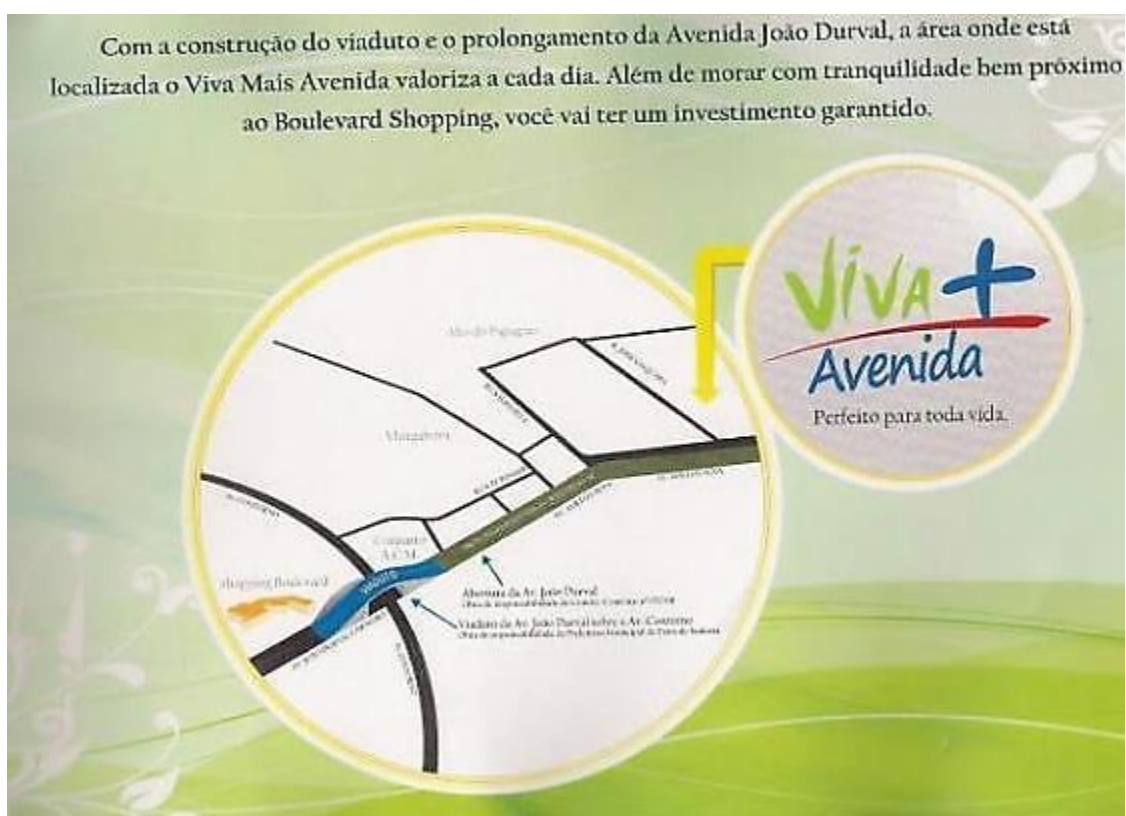
Já o condomínio representado na figura 61 oferece diversos itens que envolvem lazer, acessibilidade (Av. Getúlio Vargas), segurança, lotes grandes, sustentabilidade e áreas verdes privativas (68 mil m<sup>2</sup> de bosque). Apesar de não aparecer na figura, o empreendimento ainda oferece um lago artificial, o que fortalece no discurso a necessidade de (re)aproximação com os elementos da natureza, cada dia mais difícil de se encontrar nos espaços urbanos.

A oferta de amenidades naturais (ou artificialmente criadas) é um diferencial que só se compara a importância dada a localização do empreendimento. Isto ocorre pela escassez de condomínios que ofereçam este item na cidade (apenas três).

---

<sup>106</sup> Por “economias internas” são entendidas um conjunto de vantagens oferecidas no interior dos empreendimentos (serviços e infraestrutura) que compensam (aos olhos do comprador) as perdas locacionais advindas da escolha por residir em locais menos valorizados e afastados do centro (RIBEIRO, 1997).

Figura 59. Propaganda do Condomínio Viva Mais Avenida no bairro Papagaio em Feira de Santana, 2012



Fonte: Panfleto Publicitário.

Figura 60. Propaganda do Condomínio Terra Nova 2 no bairro SIM em Feira de Santana, 2013

**TERRA NOVA**  
**FEIRA DE SANTANA 2**

O MELHOR PARA VOCÊ EM UM CONDOMÍNIO COM LAZER, SEGURANÇA E TRANQUILIDADE.

Traga sua família para o condomínio fechado que é um sonho de moradia, com acesso a tudo o que precisa e infraestrutura completa.

VISITE PLANTÃO DE VENDAS: AV. MARIA QUIÉTÉRIA, 1160 CENTRO (AO LADO DO COLÉGIO ESTADUAL)

Fonte: Panfleto Publicitário.



Figura 61. Propaganda da Reserva Guyrá no bairro SIM em Feira de Santana, 2013.

CONDOMÍNIO CLUBE ENTREGUE EM 12 MESES | 40 ITENS DE LAZER | reserva **guyrá** FEIRA DE SANTANA | LOTES A PARTIR DE 400m<sup>2</sup> | A 10 MIN DA GETÚLIO VARGAS

**RESERVA GUYRÁ**

O RESERVA GUYRÁ É O NOVO CONDOMÍNIO-CLUBE DE FEIRA DE SANTANA. O EMPREENDIMENTO CONTA COM PÓRTICO DE ENTRADA PARA CONTROLE DE ACESSO, E CANCELA COM SEGURANÇA 24 h.

ALÉM DISSO, VOCÊ AINDA TEM UM BOSQUE COM 66 MIL m<sup>2</sup>, UM LAGO PRIVATIVO PARA CONDÔMINOS, E MAIS DE 40 ITENS DE LAZER.

CHEGOU A HORA DE VOCÊ MUDAR A SUA VIDA.  
CHEGOU A HORA DE VOCÊ MUDAR PARA O RESERVA GUYRÁ.

APRESENTAÇÃO | EMPREENDIMENTO | PERSPECTIVAS | PLANTAS | SUSTENTABILIDADE | LOCALIZAÇÃO | CONTATOS

Fonte: Site da Reserva Adesol LTDA.

No caso da oferta de “economias internas”, apesar de ainda oferecerem uma infraestrutura básica e uma pequena quantidade de serviços se comparado com as de cidade maiores (o que caracteriza também uma adaptação ao mercado local), os empreendimentos vêm investindo na construção de piscinas, academias, áreas gourmet e para caminhadas, salão de festas e jogos entre outros (figura 62 e 63).

Figura 62. Área de lazer do condomínio Solar das Gaivotas no bairro Parque Ipê em Feira de Santana, 2013



Fonte: Autor.

Figura 63. Área de lazer do condomínio Solar das Gaivotas no bairro Parque Ipê em Feira de Santana, 2013



Fonte: Autor.

Cabe salientar, que os investimentos feitos na infraestrutura dos condomínios na maioria das vezes são compensados na redução dos tamanhos das casas e lotes oferecidos. O tamanho médio dos lotes na maioria dos empreendimentos (para os grupos com rendas médias) na cidade se encontra entre 130 e 150m<sup>2</sup>, já as áreas construídas das casas ficam em torno de 40 e 50m<sup>2</sup> (figura 64).

Figura 64. Casa no condomínio Solar das Gaivotas no bairro Parque Ipê em Feira de Santana, 2013



Fonte: Autor.



É importante ainda frisar, que a presença de amplas áreas para ocupação na cidade até o presente momento, garante a continuidade do processo de crescimento horizontal e uma disputa menos acirrada entre os agentes imobiliários. Todavia, a busca incessante por novos espaços para a construção levará futuramente ao aumento dos preços dos terrenos (por parte dos proprietários fundiários) o que, conseqüentemente, reduzirá (ou extinguirá) as margens dos sobrelucros de inovação (RIBEIRO, 1997).

Por fim, entre as estratégias desenvolvidas pelos agentes imobiliários para a maximização dos seus lucros e que encontra campo fértil na produção dos condomínios/loteamentos fechados na cidade, podemos citar a criação da figura dos condomínios de lotes<sup>107</sup> e adoção de um sistema produtivo de unidades padronizadas e em larga escala como em um processo industrial.

Nas entrevistas realizadas na cidade em que discutimos as possíveis vantagens econômicas da produção de condomínios/loteamentos fechados pelos agentes imobiliários locais, a padronização e a produção em larga escala (figura 65) estiveram presentes em todas as falas dos entrevistados.

De acordo com os comentários feitos, estes processos geram economias na produção destes empreendimentos, que conjugados a outros fatores que agregam valor (localização, amenidades, tamanho dos lotes) maximizam os lucros obtidos. Além disto, a demanda é certa, reduzindo os riscos e o tempo de imobilização do capital.

Figura 65. Visão da construção de Condomínio Viva Mais Avenida no bairro do Papagaio em Feira de Santana. 2013



Fonte: Autor.

---

<sup>107</sup> Empreendimentos onde não se produz/comercializa as casas, mas apenas se constrói a infraestrutura básica necessária para a venda de lotes. Este assunto será melhor abordado no próximo tópico.

#### 4.4 Uma análise dos empreendimentos com base nas leis municipais.

As discussões que envolvem a legalidade na produção dos condomínios/loteamentos fechados na cidade seguem a mesma direção dos questionamentos em outras partes do Brasil. Durante as pesquisas realizadas em órgãos municipais como a SEDUR, SEPLAN e a SEMMAM, identificamos a presença de posicionamentos divergentes quanto ao entendimento sobre a legitimidade na forma de parcelamento do solo para a construção destes empreendimentos na cidade.

Entretanto, já de início, apontamos para a necessidade de uma análise que transcenda unicamente as contradições envolvendo a produção destes empreendimentos e as formas de parcelamento do solo expressas na legislação urbanística brasileira, para um plano mais amplo que abarque os impactos que estes geram no espaço urbano da cidade como um todo.

Todavia, podemos utilizar esta reflexão como ponto de partida na busca por articular outros elementos importantes dentro desta problemática aplicada ao contexto local. Neste sentido, de acordo com J.R. diretor de informações e estatísticas da SEPLAN<sup>108</sup>,

a existência de empreendimentos em forma de condomínio na cidade não fere nenhuma legislação específica. Quanto ao parcelamento do solo, apesar da lei 6.766 não se referir ao condomínio o município tem poderes para autorizar sua construção.

No ponto de vista do arquiteto R. L. da SEDUR, referindo-se a construção deste tipo de empreendimento na cidade,

a atividade meio para a construção de qualquer empreendimento desta natureza é o loteamento. É necessário dividir o terreno para nele construir as unidades, por mais que estas sejam denominadas de unidades autônomas, não passam de lotes para comercialização.

Para este arquiteto, “os empreendimentos em condomínio se espalham com tanta facilidade pela cidade porque agradam maioria das pessoas que podem pagar por eles e sua legalidade jurídica é defendida por maioria no poder público municipal”. Segundo ele, os condomínios estão se espalhando pela cidade, mas “este tipo de empreendimento vem

---

<sup>108</sup> Entrevista feita na SEPLAN no dia 23/04/2012 e contou com a participação do arquiteto da SEDUR R. L. que se encontrava presente no momento.

fugindo de determinados ônus referentes a sua construção e o pior é que a Prefeitura não tem controle sobre sua expansão”.

No que se refere ao não cumprimento do ônus ele continua,

um exemplo disto é que segundo a lei, o solo criado deveria subsidiar o Fundo de Desenvolvimento Urbano que serviria para financiar a habitação social na cidade, além disto, todo solo criado deve ter parcelas transferidas ao município, mas isto não ocorre.

O solo criado é uma “área constituída que ultrapassa as obtidas pelos índices fixados para fins de ordenamento do uso e ocupação do solo” (Lei 1.615/92, Anexo 1, p.7). Neste sentido, todo empreendimento que ultrapassa os limites fixados em lei, contribui para a criação do solo urbano, fato que gera obrigações quanto ao repasse de áreas ao Poder Público Municipal e impostos que seriam revertidos em financiamentos para a habitação social na cidade<sup>109</sup>.

Já sobre a falta de controle da Prefeitura sobre a expansão dos condomínios/loteamentos fechados na cidade, esta foi uma realidade diagnosticada por nós durante todo o processo de pesquisa. Os órgãos municipais que seriam responsáveis<sup>110</sup> pelo licenciamento, acompanhamento e fiscalização das obras envolvendo estes empreendimentos, informaram-nos não possuir nenhum banco de dados ou mesmo um cadastro que agregasse as principais informações sobre os condomínios/loteamentos fechados presentes na cidade como: a quantidade, localização, ano da construção, empresa responsável, quantidade de unidades internas, entre outras.

Quando questionados onde poderíamos encontrar tais informações, um apenas transferia a responsabilidade para o outro, ou como nos informou um funcionário do Setor de Engenharia da SEDUR: “acho que você está no lugar errado, a Prefeitura não possui estes dados, se você quiser fazer este levantamento é melhor ir de construtora em construtora”.

O interessante é que a Lei 1.615/92 em seu Capítulo III Art. 6º, afirma que,

compete ao órgão de planejamento da Prefeitura solicitar, armazenar, tabular com fins específicos, bem como imprimir e divulgar as informações básicas para elaboração, acompanhamento e avaliação do processo de ordenamento do uso e da ocupação do solo.

<sup>109</sup> Segundo as Restrições de Uso e Ocupações Aplicáveis as Zonas de Predominância de Usos Residenciais (PMFS, Anexo 4, p. 2), os imóveis localizados dentro do anel de contorno devem possuir Índices de Ocupação (Io) variando no máximo entre de 0,60 e 0,70 e os situados fora do anel entre 0,40 e 0,60.

<sup>110</sup> SEDUR, SEPLAN e SEMMAM.

Ainda, segundo o referido artigo, são consideradas informações básicas, dentre outras:

- I- os registros e tabulações do cadastro técnico Municipal;
- II- os planos e obras do Município;
- III- os registros e tabulações setoriais referentes a infraestrutura e equipamentos;
- IV- a cartografia, os dados estatísticos e censitários oriundos de quaisquer fontes, pertinentes à realidade Municipal;
- V- relatórios estatísticos e mapeamento sobre solicitações para implantação de empreendimentos e/ou funcionamento de atividades (Lei 1.615/92, p. 2, grifo nosso).

Sendo assim, cabe o questionamento: onde estão as informações referentes à construção de condomínios fechados na cidade? Contratemos à parte, encontramos uma possível resposta para nossa dúvida na empresa Lmarquezzo.

Em uma de nossas visitas perguntamos em que órgão da Prefeitura iniciava-se o processo de liberação para a construção dos empreendimentos. De forma resumida, fomos informados que, geralmente, o processo se inicia na SEDUR com a Análise de Orientação Prévia<sup>111</sup> e que só após terminar este procedimento é que dá-se entrada no projeto, se tudo estiver de acordo, libera-se a construção através de um alvará<sup>112</sup>.

Ainda segundo a empresa, depois de concluída a obra a SEDUR precisa emitir o Habite-se, documento que atesta que o imóvel foi construído seguindo-se as exigências estabelecidas pela legislação urbana para a aprovação de projetos. Neste momento, tivemos acesso a um quadro resumo de um dos empreendimentos da empresa que foi licenciado pela SEDUR (anexo 01) e que comprova que o órgão recebe as informações pertinentes para a liberação da construção.

A partir desta informação, surgiram outros tipos de inquietações: por que os representantes do órgão dizem não possuir informações sobre a produção dos condomínios na cidade? Como pode o órgão responsável por emitir o Habite-se atestar a legalidade de empreendimentos que não foram construídos de acordo com o licenciamento original, como por exemplo, liberar condomínios que na verdade são registrados como loteamentos? Ou mesmo, liberar empreendimentos fora dos padrões estabelecidos no projeto inicial?

---

<sup>111</sup> A Análise de Orientação Prévia é um documento fornecido pelo órgão competente (em nosso caso a SEDUR) com a finalidade de esclarecer aos interessados em executar projetos, sobre a incidência das normas da Lei, especialmente as relativas ao enquadramento nas diversas Zonas de Concentração de Uso e Ocupação do Solo, às restrições zonais e não zonais, critérios de compatibilidade locais e faixas de domínios das vias. É de grande importância para os parcelamentos e empreendimentos de Urbanização (APAFS, Associação dos Arquitetos de Feira de Santana, conceito retirado de [www.apafs-arquitetos.com.br](http://www.apafs-arquitetos.com.br)).

<sup>112</sup> Informações prestadas no dia 27/08/2012 por W. M., engenheiro e gestor de processos da empresa.



Acreditamos que a resposta para o primeiro questionamento se encontra no próprio enunciado do segundo. Muitos empreendimentos transgridem as normas estabelecidas nas legislações que regulam o ordenamento e o uso do solo urbano na cidade, e se assim o fazem, contam com a permissividade (e como visto, as vezes com a parceria) dos órgãos responsáveis pela regulação, controle e fiscalização das construções.

Desta forma, apesar de utilizarmos a SEDUR como referência, nossas críticas não se resumem a este órgão apenas. Sabemos que a SEPLAN é responsável pela avaliação e aprovação do sistema viário interno dos empreendimentos, bem como, dos impactos gerados ao sistema externo. Já a SEMMAM, é o órgão responsável pelo licenciamento ambiental, devendo avaliar o uso e os impactos ocasionados por estes empreendimentos ao meio ambiente urbano.

Sendo assim, buscaremos analisar a produção de condomínios/loteamentos fechados com base nas principais leis que regulam o uso e a ocupação do solo na cidade, tentando identificar possíveis distorções entre as normas e as práticas estabelecidas.

Em Feira de Santana, há uma miscelânea de entendimentos sobre quais leis são utilizadas para dar sustentação legal a produção e a comercialização dos condomínios fechados. Constatamos que o uso de “brechas” na legislação federal e municipal são utilizadas de acordo com os interesses em jogo.

Desta forma, quando conveniente, predomina o entendimento de que a Lei 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias em nível federal) respalda legalmente as construções e os clientes que adquirirem unidades em condomínios fechados de casas na cidade (figura 66). Outras vezes, utiliza-se como recurso as normas de regulamentação municipais.

Em um primeiro momento é preciso alertar para o fato de que a cidade não possui uma legislação específica voltada para os condomínios fechados formados por casas unifamiliares. Porém, a Lei 1.615/92 já apresentava uma modalidade de parcelamento do solo<sup>113</sup> que buscava subsidiar legalmente a construção destes empreendimentos que viriam a se espalhar pela cidade.

---

<sup>113</sup> A Lei 6.766/79 em seu Art. 1º, parágrafo único, institui que “os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais” (p.1).

Figura 66. Propaganda do Condomínio Palm Garden da empresa RCarvalho, 2012, com ênfase sobre a lei que justifica a conformidade da construção

## Empreendimentos



### PALM GARDEN RESIDENCE CLUB

**Localização:**  
O empreendimento está localizado na Rua Rubens Carvalho, s/n, Vila Olímpia.

**Lazer, Conforto e Segurança:**  
As áreas comuns são constituídas de guarita de segurança com sanitário, depósito, casa de lixo, lazer coberto composto de: Espaço para jogos, salão de festa coberto e depósito, espaço para festa coberto, sanitário masculino e feminino, lan house, brinquedoteca, fitness, espaço para ginástica descoberto, sauna seca e molhada, sala de descanso e ducha. Espaço Gourmet, sanitário masculino e feminino, piscina adulto com deck molhado, raia, birlbol, hidromassagem e piscina infantil, quadra gramada, tabela de basquete, parque infantil com pista de velotrol, pista de cooper, praça dos namorados, praça da melhor idade, praça juvenil com pista de skate, jardins, passeios com rampas para deficientes, ruas com redutores de velocidade e estacionamento para visitantes, com [vagas](#) para deficientes físicos e muros de fechamento do empreendimento.

Em conformidade com a Lei 4.591/64 e demais legislações em vigor, as fotos, perspectivas e plantas deste material são meramente ilustrativas. Tratam-se de representações artísticas, podendo sofrer alterações e/ou variações de cor, tonalidade, textura, acabamento e composição. Os materiais do mobiliário (móveis, adornos, equipamentos de áreas comuns, etc.) que serão utilizados constam no Memorial Descritivo do empreendimento.

Fonte: [http://rcarvalho.com.br/pre\\_lancamentos.asp](http://rcarvalho.com.br/pre_lancamentos.asp), grifo nosso.

Segundo esta lei, entre os objetivos do ordenamento do uso e da ocupação do solo na área urbana do Município de Feira de Santana destaca-se a necessidade de assegurar às atividades e empreendimentos públicos e privados condições locais adequadas e de definição precisa, possibilitando a otimização da estrutura urbana e uma implantação programada e segura, bem como, garantir e defender o valor da terra urbana minimizando o risco de investimentos imobiliários que gerem deseconomias aos setores públicos e privados (LEI 1.615/92).

Para tanto, estabelece cinco categorias de atividades/empreendimentos para identificação da forma de uso do solo: residencial, industrial, comercial e de serviços, institucional e misto, enumerando em seguida as espécies passíveis de licenciamento (Art. 28, §1º):

- I - desmatamentos;
- II - terraplenagens;
- III - intervenções nos recursos hídricos;
- IV - desmembramentos;
- V - loteamentos e loteamentos populares;
- VI - reloteamentos;

- VII - parcelamentos em condomínio;
- VIII - parcelamentos em condomínio fechado;
- IX - urbanizações integradas;
- X - reurbanizações integradas;
- XI - remembramentos;
- XII - desdobros;
- XIII - complexo de edificações para fins industriais;
- XIV - hipódromo;
- XV - autódromo;
- XVI - cartódromo;
- XVII - pista de motocross;
- (...)
- XXIII - todos aqueles a serem implantados em terrenos com área superior a 20.000m<sup>2</sup>.

Vemos assim, que desde a década de 1990 a cidade já contava com a espécie do parcelamento em condomínio fechado, que segundo a norma pode ser entendida como “a divisão do solo com abertura de vias ou arruamento e distribuição das áreas resultantes, sob a forma de frações ideais com a natureza das vias internas” (LEI 1.615/92, p. 7, grifo nosso).

O grifo no final deste parágrafo é a única diferença entre esta forma de parcelamento e a encontrada no item VII- parcelamento em condomínio<sup>114</sup>. De acordo com nossa interpretação, este pequeno acréscimo ao conceito é o responsável pela adjetivação: fechado, já que a relação estabelecida entre as frações ideais não ocorrem diretamente com as vias públicas, e sim, por meio das vias particulares, ou seja, de natureza interna ao condomínio.

Aqui acreditamos haver uma contradição desde o momento em que o legislador define a modalidade como parcelamento em condomínio até a definição de seu conceito. Se a gleba ou terreno foi parcelado, automaticamente a atividade/empreendimento passa a ser regulamentado(a) pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano (6.766/79), o que demandaria diversas obrigações por parte do loteador responsável.

Reforçando esta ideia, Marini e Pires (2011, p. 30) afirmam que,

no que diz respeito aos condomínios de casas térreas ou assobradadas, não há de se falar em parcelamento do solo, uma vez que se trata de um condomínio especial, por isso, previsto na Lei de Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias. Nesse caso, a área original não passa por um processo de individualização da gleba em lotes, mas apenas na incorporação de edificações sobre a área, jamais sendo possível a sua individualização.

---

<sup>114</sup> O parcelamento em condomínio é a divisão do solo com abertura de vias ou arruamento e distribuição das áreas resultantes, sob a forma de frações ideais (LEI 1.615/92, p. 7).

Desta forma, outra contradição se estabelece na definição municipal, a atividade meio: parcelamento, não produz unidades autônomas, e sim, lotes, cada um com sua individualidade e matrículas específicas no Cartório de Imóveis local.

Entretanto, apesar das contradições de termos e definição, ao contrário do que poderíamos pensar, o parcelamento em condomínio fechado da forma como representado na Lei 1.615/92, se diferencia muito da forma assegurada aos condomínios pela Lei 4.591/64. Apesar do parcelamento do solo se referir a condomínios fechados, praticamente, a Lei lhe onera com as mesmas obrigações de outros empreendimentos como os loteamentos, reloteamentos e a urbanização integrada (quadro 08).

Desta forma, quando analisamos os critérios a serem obedecidos no exame e aprovação de projetos de empreendimentos e pedidos de concessão de licença para a realização de atividades segundo a Lei 1.615/92, os condomínios fechados equiparam-se aos loteamentos no que se refere à obrigatoriedade da transferência ao domínio público de parcela do terreno para usos complementares.

Neste sentido, segundo a Lei 1.615/92 (Anexo III, Vol. 1, p. 29), aos empreendimentos de loteamento, loteamento popular, parcelamento em condomínio, parcelamento em condomínio fechado, urbanização integrada, reloteamento e reurbanização integrada será obrigatória:

- I – A reserva de áreas para os Usos Complementares ao Uso Predominante de acordo com as especificações e dimensionamentos.
- II – Os Usos Complementares Institucionais (...) destinados à implantação de equipamentos urbanos e aos espaços livres de uso público equivalerão, no mínimo, a 35% (trinta e cinco por cento) da área da gleba.
- III – O Município poderá, complementarmente, exigir a reserva de faixa “non aedificandi” destinada a equipamentos públicos urbanos, tais como: abastecimento d’água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.
- IV - As áreas discriminadas nos incisos II e III passam a integrar o domínio do município a partir da data de registro do empreendimento.

Entretanto, o que presenciamos na prática é um desrespeito a legislação urbanística por parte das construtoras/incorporadoras responsáveis pela produção/comercialização destes empreendimentos. Este fato, aliado a falta de fiscalização e a negligência dos órgãos municipais para regular e ordenar o uso e ocupação do solo vêm provocando a expansão desordenada de condomínios e loteamentos fechados pelo espaço urbano da cidade.

Quadro 08. Parâmetros mínimos para dimensionamento das áreas para usos complementares e sistema viário em loteamentos, reloteamento, parcelamento em condomínio fechado e empreendimento de urbanização integrada na cidade de Feira de Santana

Empreendimento de urbanização	ÁREAS PARA USOS COMPLEMENTARES EM PERCENTUAL (%)											
	Transferidas ao Domínio Público											Reservada para comércio e Serviços
Subcategoria	Uso Predominante	Área reservada para equipamentos públicos comunitários				Áreas Verdes e de Lazer				Sistema Viário		
		Escolar	Saúde	Centros Comunitários	Total	Parque Vizinhança	Parque de Bairro	Área de Reserva	Total	Circulação	Estac. Público	
- Loteamento - Loteamento Popular - Reloteamento - Parcelamento em condomínio Fechado - Empreendimento de Urbanização Integrada	Residencial	6,00	0,50	1,50	8,00	5,00	5,00	4,00	14,00	11,00	2,00	2,00
	Comercial e de Serviços	...	...	...	8,00	4,00	4,00	4,00	12,00	11,00	4,00	-
	Industrial	...	...	...	5,00	...	...	15,00	15,00	13,00	2,00	-
Desmembramento	Qualquer	...	...	...	5,00	...	...	12,00	12,00	7,00	4,00	-

Fonte: LEI 1.615/92

Em nossa pesquisa conseguimos comprovar a existência de 31 loteamentos fechados evocando o status de condomínio na cidade (figura 67). Para tanto, utilizamos como referência o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) destes empreendimentos. Enquanto nos condomínios registrados como tal, a gleba não perdeu sua individualidade, sendo composta por unidades autônomas e frações ideais (figura 68), nos loteamentos fechados, ela foi parcelada restando apenas os lotes individualizados (figuras 69 e 70).

Figura 67. Localização dos Loteamentos Fechados no Perímetro Urbano de Feira de Santana, 2012

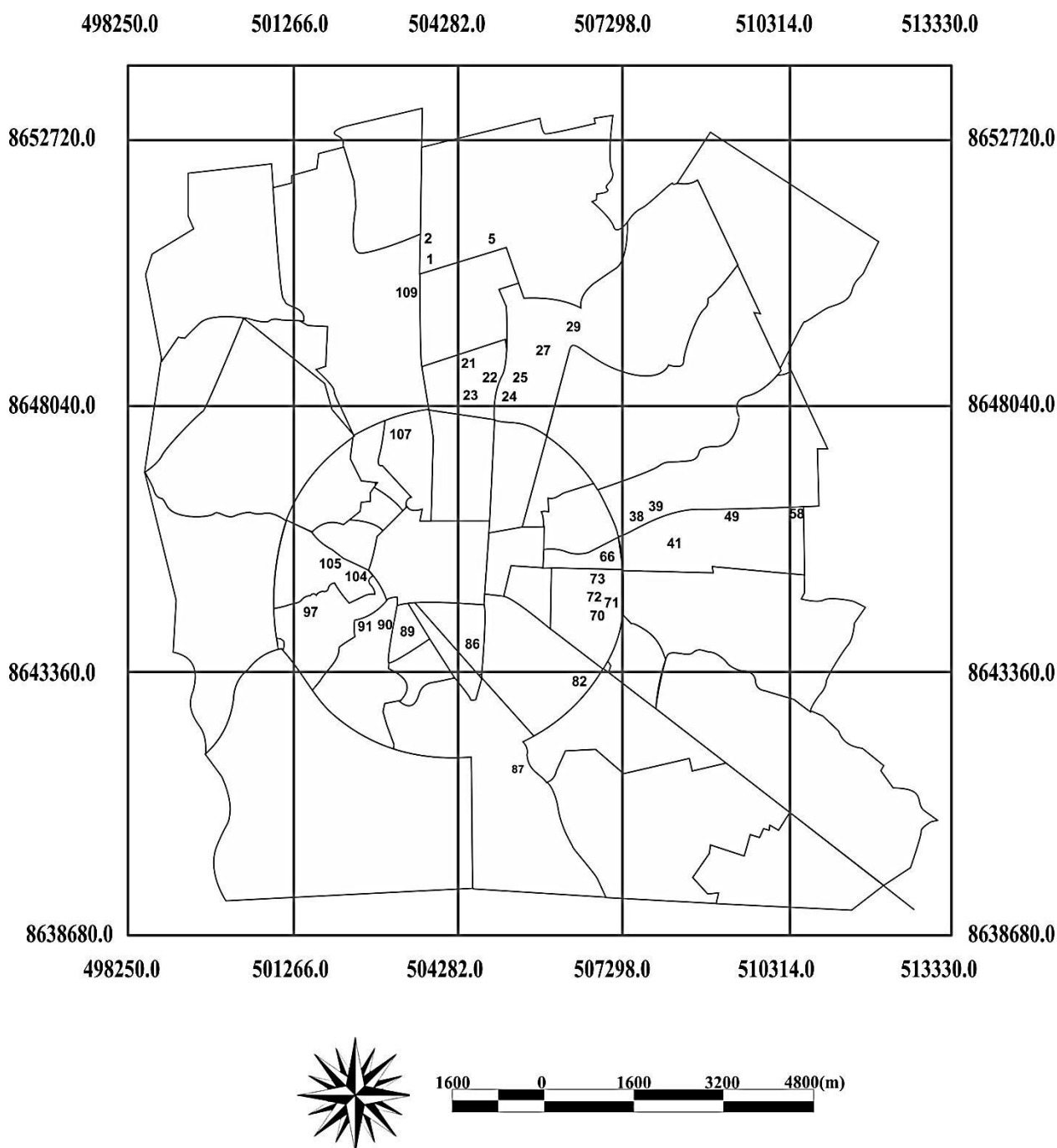




Figura 68. IPTU do Condomínio Viva Mais Papagaio, com destaque na individualidade mantida pela gleba

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA Secretaria da Fazenda		DADOS CADASTRAIS			IPTU - EXERCÍCIO 2012	
CONTRIBUINTE				INSCRIÇÃO		
				225875-7		
NOME LOGRADOURO						
RUA RUBENS FRANCISCO DIAS						
BAIRRO						NUMERO
RESID VIVA MAIS PAPAGAIO LOTE 20 AL B						2000
COMPLEMENTO				CIDADE		UF
				FEIRA DE SANTANA		BA
IPTU - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA						
TERRENO OU ÁREA ÚTIL	ÁREA DO TERRENO 89980.54	FRAÇÃO IDEAL 201.72	VALOR M2 DO TERRENO (R\$) 10.12	CARACTERÍSTICAS Esquina / Plano / Firme		VALOR VENAL DO TERRENO (R\$) 2245.64
EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA 43.20	TIPO CONSTRUÇÃO Casa	PADRAO CONSTRUÇÃO Padrão C	VALOR M2 CONSTRUÇÃO (R\$) 295.35	ANO DEPRECIACAO 2010	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO (R\$) 12631.52
COMPOSIÇÃO DO TRIBUTU	UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL Residencial	ALÍQUOTA (%) 0.50	AFORAMENTO (R\$) 0.00	VALOR M2 CONSTRUÇÃO (R\$) IPTU (R\$) 74.38	BÔNUS DE ADIPLÊNCIA (R\$) * -	VALOR FINAL (R\$) 74.38
MENSAGEM: * O contribuinte que mantém seu IPTU em dia recebe, nos exercícios seguintes, Bônus de Adimplência de 2,5% por exercício recolhido no vencimento, podendo chegar até 10% de desconto. Pagamento no Banco do Brasil, Caixa Econômica, Bradesco, HSBC, Itaú e Lotéricas.						

Fonte: morador do condomínio.

Figura 69. IPTU do Condomínio Jader Amaral no bairro Mangabeira, com destaque na perda da individualidade da gleba

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA Secretaria da Fazenda		DADOS CADASTRAIS			IPTU - EXERCÍCIO 2012	
CONTRIBUINTE				INSCRIÇÃO		
				68580-1		
NOME LOGRADOURO						
RUA MIRANDA						
BAIRRO						NUMERO
MANGABEIRA						12
COMPLEMENTO				CIDADE		UF
QD. C LT. 07 CASA 07				FEIRA DE SANTANA		BA
IPTU - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA						
TERRENO OU ÁREA ÚTIL	ÁREA DO TERRENO 172.00	FRAÇÃO IDEAL 172.00	VALOR M2 DO TERRENO (R\$) 10.12	CARACTERÍSTICAS Meio / Plano / Firme		VALOR VENAL DO TERRENO (R\$) 1740.64
EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA 40.00	TIPO CONSTRUÇÃO Casa	PADRAO CONSTRUÇÃO Padrão B	VALOR M2 CONSTRUÇÃO (R\$) 199.15	ANO DEPRECIACAO 2001	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO (R\$) 6850.76
COMPOSIÇÃO DO TRIBUTU	UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL Residencial	ALÍQUOTA (%) 0.50	AFORAMENTO (R\$) 0.00	VALOR M2 CONSTRUÇÃO (R\$) IPTU (R\$) 42.95	BÔNUS DE ADIPLÊNCIA (R\$) * -	VALOR FINAL (R\$) 42.95
MENSAGEM: * O contribuinte que mantém seu IPTU em dia recebe, nos exercícios seguintes, Bônus de Adimplência de 2,5% por exercício recolhido no vencimento, podendo chegar até 10% de desconto. Pagamento no Banco do Brasil, Caixa Econômica, Bradesco, HSBC, Itaú e Lotéricas.						

Fonte: morador do condomínio.

Figura 70. IPTU do Condomínio Vivendas Maria Elvira no bairro Chácara São Cosme, com destaque na perda da individualidade da gleba

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA Secretaria da Fazenda		DADOS CADASTRAIS			IPTU - EXERCÍCIO 2012	
CONTRIBUINTE				INSCRIÇÃO		
				4173-4		
NOME LOGRADOURO						
RUA A C VIVENDAS M ELV						
BAIRRO						NUMERO
CENTRO						21
COMPLEMENTO				CIDADE		UF
				FEIRA DE SANTANA		BA
IPTU - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA						
TERRENO OU ÁREA ÚTIL	ÁREA DO TERRENO 119.00	FRAÇÃO IDEAL 119.00	VALOR M2 DO TERRENO (R\$) 84.41	CARACTERÍSTICAS Meio / Plano / Firme		VALOR VENAL DO TERRENO (R\$) 10044.79
EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA 156.00	TIPO CONSTRUÇÃO Casa	PADRAO CONSTRUÇÃO Padrão C	VALOR M2 CONSTRUÇÃO (R\$) 295.35	ANO DEPRECIACAO 1982	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO (R\$) 32252.22
COMPOSIÇÃO DO TRIBUTU	UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL Residencial	ALÍQUOTA (%) 0.50	AFORAMENTO (R\$) 0.00	VALOR M2 CONSTRUÇÃO (R\$) IPTU (R\$) 211.48	BÔNUS DE ADIPLÊNCIA (R\$) * -14.84	VALOR FINAL (R\$) 196.64
MENSAGEM: * O contribuinte que mantém seu IPTU em dia recebe, nos exercícios seguintes, Bônus de Adimplência de 2,5% por exercício recolhido no vencimento, podendo chegar até 10% de desconto. Pagamento no Banco do Brasil, Caixa Econômica, Bradesco, HSBC, Itaú e Lotéricas.						

Fonte: morador do condomínio.

Acreditamos que se conseguíssemos ter acesso a mais informações deste tipo, maioria dos empreendimentos que se intitulam condomínios se mostraria na verdade como loteamentos fechados, principalmente, os denominados condomínios de lotes, que atualmente são ofertados no mercado feirense na mesma proporção que os de casas edificadas.

Em Feira de Santana condomínios como o Lagune Ville, Bangalay, Guyrá e Alphaville, não vendem casas prontas e sim lotes para construção. Nos três primeiros, conseguimos constatar que estes empreendimentos tiveram seus registros aprovados como loteamentos e não como condomínios, como evidencia temos as informações constantes na figura 71, já no último, não conseguimos informações a respeito.

Figura 71. IPTU do Condomínio Reserva Bangalay no bairro SIM, com destaque na perda da individualidade da gleba

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA Secretaria da Fazenda		DADOS CADASTRAIS		IPTU - EXERCÍCIO 2013		
CONTRIBUINTE RESERVA BANGALAY EMPRENDIMENTOS LTDA			INSCRIÇÃO 231343-0			
NOME DO PROPRIETÁRIO RUA ARTEMIA PIRES				NÚMERO 7400		
BARRIO RESERVA BANGALAY - SIM		COMPLEMENTO LOTE 18		CIDADE FEIRA DE SANTANA		
UF BA		IPTU - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA				
TERRENO OU ÁREA ÚTIL		ÁREA DO TERRENO 256.25	FRACÇÃO IDEAL 256.25	VALOR MÍO DO TERRENO (R\$) 32.05	CARACTERÍSTICAS Meio / Plano / Firme	
EDIFICAÇÃO		VALOR VENAL DO TERRENO (R\$) 8212.81	TIPO DE CONSTRUÇÃO Sem Construção	PACOTE DE CONSTRUÇÃO	VALOR MÍO DE CONSTRUÇÃO (R\$) 0.00	ANO DE REEDIFICAÇÃO 2011
COMPOSIÇÃO DO TRIBUTO		VALOR VENAL DE CONSTRUÇÃO (R\$) 0.00	ALÍQUOTA (%) 2.50	ADORNAMENTO (%) 0.00	IPTU (R\$) 205.32	BÔNUS DE ADIPLÊNCIA (%) -
UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL Terreno sem uso		VALOR FISCAL (R\$) 205.32				

00457

NOTA: \*O contribuinte que mantém seu IPTU em dia recebe, nos exercícios seguintes, Bônus de Adimplência de 25% por exercício recolhido no vencimento, podendo chegar até 10% de desconto.  
Pagamento no Banco do Brasil, Caixa Econômica, Bradesco, HSBC, Itaú e Lotéricas.

Fonte: Adquirente do lote.

Desta forma, a não transferência ao Município das porções que lhe cabem no processo de parcelamento do solo urbano (tanto para condomínios como para loteamentos fechados) ampliam os ganhos das empresas e geram uma apropriação indevida dos espaços públicos da cidade. São praças, ruas e amenidades naturais que são privatizadas pelo capital imobiliário e transferidas a particulares.

Além disto, este processo reduz as áreas disponíveis para a construção de equipamentos comunitários, bem como, a quantidade de espaços propícios à interação social de parcela significativa da população (proibida de circular nestas áreas, cerceando seu direito de ir e vir), desvirtuando algumas das funções primordiais do parcelamento do solo (e do



loteamento), como a de articular a gleba (ou terreno) ao restante da cidade e ordenar o uso e ocupação do espaço urbano.

Entre os tantos exemplos de apropriação particular dos espaços públicos na cidade podemos analisar a situação ilegal do “Condomínio” Recanto dos Pássaros no bairro Brasília. Este “empreendimento” na verdade é parte integrante do Conjunto Habitacional Luis Eduardo Magalhães (Figura 72) e foi construído para funcionários públicos do Estado a partir do Programa Habitacional para o Servidor Público (PHSP)<sup>115</sup>.

Figura 72. Visão do Conjunto Habitacional Luis Eduardo Magalhães e do Cond. Recanto dos Pássaros no bairro Brasília



Fonte: Google Earth, figura editada pelo Autor.

A área para a construção da 2ª etapa do conjunto foi doada pelo Estado e contou com uma complementação de crédito através da Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER). O projeto construiu 115 unidades habitacionais, que devido a realidade do programa estava voltado para a classe média e média baixa.

Esta etapa do conjunto ficou pronta no ano de 2004 e, como deveria ser, foi registrada como loteamento junto ao Cartório de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Feira de Santana. Entretanto, logo após as unidades serem entregues, os moradores resolveram murá-la,

<sup>115</sup> Informações obtidas a partir de entrevista com a moradora L.M. no dia 05/10/2012

privatizando os espaços internos (praças, ruas, áreas verdes) que tinham sido construídos com recursos públicos e colocando porteira para restringir o acesso do restante da população do conjunto habitacional (figura 73).

Este processo descaracterizou o loteamento, que teve suas unidades habitacionais modificadas de acordo com os interesses específicos de cada morador. Este fato pode ser evidenciado quando analisamos a estrutura das residências e percebemos que todas são muradas e algumas possuem até cerca elétrica, contrastando com o próprio muro e cerca elétrica externas do empreendimento (figura 74).

Figura 73. Praça e ruas apropriadas pelos moradores do Condomínio Recanto dos Pássaros no bairro Brasília, 2012



Fonte:

Figura 74. Visão de uma das ruas do Condomínio Recanto dos Pássaros no bairro Brasília, com ênfase no contraste produzido entre muros internos e externos, 2012



Fonte: Autor.



O motivo alegado pelos moradores para murar e guarnecer o loteamento foi a falta de segurança encontrada no local, devido a uma “vizinha perigosa” (leia-se assentamento subnormal do Vietnã) e ao “matagal” presente na frente de todo o empreendimento.

Na verdade, o que a população local chama de “matagal” é um pequeno trecho de mata ciliar de um córrego que separa as duas etapas do conjunto e que vem sendo degradada há algum tempo. O interessante é que, segundo nossas pesquisas, este córrego desagua no Rio Jacuípe, fato que por si só, caracteriza a construção como uma violação ao Código de Meio Ambiente e a Lei do Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo da cidade - LOUOS (figura 75).

Cabe lembrar, que a área para a construção desta etapa do loteamento foi uma doação do Estado, o que demonstra o desrespeito com que a administração pública municipal/estadual trata as questões envolvendo o meio ambiente urbano local.

Por fim, é importante ressaltar, que a forma como este loteamento “virou” condomínio não é comum na cidade. Em nossa pesquisa encontramos poucos empreendimentos que tiveram seus muros levantados após a construção e o registro como loteamento.

Esta realidade se deve ao fato de que geralmente a Prefeitura Municipal ampara a construção dos condomínios fechados (mesmo sendo registrados como loteamentos), desta forma, maioria dos empreendimentos já “nascem” murados.

Figura 75. Visão do Conjunto Habitacional Luis Eduardo Magalhães e do Cond. Recanto dos Pássaros no bairro Brasília, com ênfase no córrego que separa os dois, 2012



Fonte: Google Earth e Autor.



Cabe ressaltar, que a apropriação privada dos espaços públicos da cidade não se dá apenas na escala dos condomínios, ela é uma constante na cidade, desde a ocupação de ruas e calçadas pelo comércio ambulante e formal (figura 76) até o fechamento de ruas residenciais nos bairros (figura 77). Este fato deriva tanto de uma mentalidade anterior ao processo de urbanização, quando o comércio e as atividades industriais partilhavam os espaços centrais da cidade (ocupando avenidas e calçadas), quanto da falta de fiscalização atual por parte dos órgãos municipais.

Figura 76. Intersecção entre a Rua Sales Barbosa e a Praça Bernanrdino Bahia no Centro da cidade de Feira de Santana, destaque para a apropriação das vias públicas pelos ambulantes e comerciantes formais, 2012



Fonte: Autor.

Figura 77. Visão frontal da Rua das Esmeraldas no bairro Cidade Nova em Feira de Santana, destaque para a privatização da rua pelos moradores e sua “transformação” no Residencial Esmeralda, 2012



Fonte: Autor.



Outra forma encontrada pelos agentes imobiliários de maximizar seus lucros a partir da apropriação de bens públicos foi construir empreendimentos privatizando áreas que contém amenidades naturais como, matas, rios e lagoas.

Um exemplo deste tipo de prática na cidade é o Condomínio Lagune Ville. Este empreendimento construído no bairro Papagaio, na zona norte da cidade, era uma antiga área de recreação (“pesque-pague”) que fechou e foi incorporada pela empresa Donelisa Construções e Incorporações, que passou a comercializar os lotes nesta área. A área do condomínio foi murada e guarnecida, privatizando a lagoa (que é um bem público) em seu interior (figura 78).

Figura 78. Visão da área pertencente ao Condomínio Lagune Ville em Feira de Santana no ano de 2008



Fonte: Google Earth, figura editada pelo Autor.

Neste sentido, segundo a Lei 1.615/92 (Anexo 2, p. 31), se referindo as restrições específicas ao Parcelamento em Condomínio Fechado:

I – O Parcelamento em Condomínio Fechado, não poderá impedir, sob qualquer pretexto, o acesso público às margens de rios, represas, lagoas, vias e demais áreas integrantes do patrimônio público.

II – Para promover os acessos necessários às áreas discriminadas no inciso I, serão exigidas faixas de domínio de servidão, cujas localizações e grandezas, serão estabelecidas quando do fornecimento das diretrizes pelo órgão competente.

III – O terreno objeto de Parcelamento em Condomínio Fechado não poderá ter área superior a 100.000,00 m<sup>2</sup> (cem mil metro quadrados) e as testadas lindeiras às áreas públicas não poderão ultrapassar 500,00m (quinhentos metros).

Observamos aqui que o condomínio supracitado apresenta duas irregularidades perante a Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo. A primeira referente a apropriação indevida de bens públicos (lagoa) e a segunda por exceder (215.990,00 m<sup>2</sup>) o tamanho máximo permitido para o parcelamento em condomínio fechado (100.000,00 m<sup>2</sup>).

Nesta última transgressão à norma, podemos ainda acrescentar os seguintes empreendimentos: Reserva Guyrá (748.000,00 m<sup>2</sup>), Alphaville (440.843,00 m<sup>2</sup>), Terra Nova I (198.000,00 m<sup>2</sup>), Terra Nova II (182.992,00 m<sup>2</sup>) e Imperial Ville (Aproximadamente 130.000,00 m<sup>2</sup>).

Neste sentido, a falta de uma regulamentação específica para os condomínios fechados, provoca embates entre leis e normas distintas que buscam ordenar o parcelamento deste tipo de empreendimento/atividade na cidade. Como exemplo, enquanto a Lei 1.615/92 limita o parcelamento do solo em condomínio fechado em no máximo 100 mil m<sup>2</sup>, a SEMMAM utiliza como referência para o licenciamento deste empreendimento a Resolução 3.925/09<sup>116</sup> do Conselho Estadual do Meio Ambiente – CEPRAM, que permite o parcelamento do solo para empreendimentos urbanísticos sem uma limitação clara de tamanho.

Este fato ocorre, porque como mencionado, não há uma legislação específica para este tipo de empreendimento na cidade, sendo assim, a SEMMAM utiliza a Resolução 3.295/09 comparando o parcelamento em condomínios fechados ao de loteamentos e conjuntos habitacionais (quadro 09), situação que permite a construção de empreendimentos ocupando áreas imensas e facilita a apropriação pelos agentes imobiliários de grandes parcelas do solo urbano.

A análise do quadro permite que indiquemos discrepâncias quanto a sua utilidade para o licenciamento de condomínios fechados levando em consideração à realidade espacial da cidade. A primeira refere-se a definição dos portes. Vemos que a Resolução adota como unidade de medida o hectare. A partir daí, classifica os empreendimentos em cinco categorias, que vão desde o micro ao excepcional.

---

<sup>116</sup> Dispõe sobre o Programa Estadual de Gestão Ambiental Compartilhada com fins ao fortalecimento da gestão ambiental, mediante normas de cooperação entre os Sistemas Estadual e Municipal de Meio Ambiente, define as atividades de impacto ambiental local para fins do exercício da competência do licenciamento ambiental municipal e dá outras providências (Resolução 3.925/09).

Quadro 09. Critérios utilizados pela SEMMAM para o licenciamento de empreendimentos e atividades na cidade, inclusive, os condomínios fechados

TIPOLOGIA E PORTE DOS EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES SUJEITOS A LICENÇA, AUTORIZAÇÃO OU TERMO DE COMPROMISSO DE RESPONSABILIDADE AMBIENTAL					POTENCIAL DE POLUIÇÃO	COMPETÊNCIA MUNICIPAL			COMPETÊNCIA ESTADUAL
CÓDIGO ESTADO	TIPOLOGIA	LICENCIAMENTO (Licença, Autorização, TCRA)	UNIDADE DE MEDIDA	PORTE		1	2	3	
Grupo G2: Empreendimentos Urbanísticos									
G2.1	Complexos turísticos e empreendimentos hoteleiros	Licença	Área total (ha)	Micro $\geq 1 < 5$ Pequeno $\geq 5 < 10$ Médio $\geq 10 < 50$ Grande $\geq 50 < 100$ Excepcional $\geq 100$	h	MI	MI e PE	MI, PE e ME	MI, PE, ME, GR e EX
G2.2	Parcelamento do solo (loteamentos, desmembramentos), conjuntos habitacionais,	Licença	Área total (ha)	Micro $\geq 1 < 10$ Pequeno $\geq 10 < 20$ Médio $\geq 20 < 50$ Grande $\geq 50 < 100$ Excepcional $\geq 100$	m	MI	MI, e PE	MI, PE, ME	MI, PE, ME, GR e EX

Fonte: Resolução 3.925/09

Utilizando os portes do quadro como referência, apenas um condomínio na cidade pode ser considerado de grande porte, o Reserva Guyrá com 748.000,00 m<sup>2</sup>. Entre os outros restantes, 96 deles são considerados micro, sete são pequenos e cinco são de porte médio.

Outro ponto passível de questionamento é quanto a competência municipal e estadual no processo de licenciamento dos empreendimentos na cidade. Pelo quadro, o Município só teria competência legal para licenciar empreendimentos no máximo de porte médio. Entretanto, na prática, a produção de condomínios fechados na cidade, independentemente de seu tamanho, tem sido negociada diretamente com o poder municipal.

Esta articulação direta entre os agentes imobiliários e a administração municipal também é passível de crítica. Temos a consciência que há algum tempo diferentes legislações (Constituição de 1988, Lei nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade e os Planos Diretores instituídos por estas) têm outorgado aos municípios um papel mais relevante no que tange as suas políticas econômicas e sociais, e consequentemente, a urbana.

Há uma maior descentralização e a criação de espaços democráticos de participação, com maiores incentivos a parceria público-privada e a participação da sociedade civil organizada (pelo menos em tese) no que tange a formulação de políticas voltadas para o ordenamento, uso e ocupação do solo urbano.

Entretanto, estas mudanças também são responsáveis por ampliar os poderes dos agentes imobiliários em escala local. De acordo com Godoy (2009), a defesa dos interesses do mercado imobiliário nas cidades não é fato novo, novos são os espaços democráticos

abertos e legalizados pelas normas vigentes, que ampliaram o poder de pressão dos agentes locais sobre o poder municipal na busca por apropriar-se dos espaços urbanos.

Segundo a autora, a formulação de políticas públicas através de uma gestão compartilhada “representa a ampliação do espaço político de negociação, no qual se expressam tanto os direcionamentos estatais quanto as alianças e as disputas de interesses na formulação e execução das políticas urbanas” (2009, p. 19). Mais a frente ela afirma que,

os agentes imobiliários privados, para atingirem os objetivos de maximização do lucro sempre pressionaram o Estado, um agente fundamental de elaboração das regras de uso e ocupação do solo com o objetivo de valorização dos espaços e modificação das regras existentes. Pouco se leva em conta que o plano diretor, uma vez aprovado e, portanto teoricamente, ser o resultado de um consenso negociado que leva à melhor ocupação do espaço e/ou permite melhor qualidade do ambiente, pode ser modificado por pressões e desvirtuado de maneira a resultar em maiores desequilíbrios. Com isso, pode-se afirmar, a legislação não é neutra, ela atende a interesses setoriais e, nesse aspecto as teorias discutidas entendem as regras como aquelas que visam o bem-estar da sociedade como um todo (2009, p. 31).

Trazendo esta realidade para a cidade de Feira de Santana, não é difícil perceber que muitos dos condomínios fechados construídos, agregam diversas irregularidades ora infringindo as leis municipais ora aproveitando de suas falhas. As infrações não se dão apenas contra a LOUOS, mas, também, envolvem as questões ligadas ao meio ambiente urbano.

Em entrevista realizada na SEMMAM<sup>117</sup>, pudemos levantar diversas contravenções contra a legislação ambiental local geradas na produção dos condomínios/loteamentos fechados, entre os principais encontramos a inadequada destinação dos resíduos finais da construção e do lixo proveniente das residências dos moradores, a redução das áreas verdes sem a devida reposição e o desrespeito com a distância fixada para as faixas das Áreas de Proteção Ambiental (APA's) e Áreas de Preservação Permanente (APP's).

Neste sentido, todos os empreendimentos da cidade dependem da coleta pública de lixo, mas muitos deles não acondicionam os resíduos gerados de maneira adequada para o seu recolhimento (figura 79).

---

<sup>117</sup> Realizada no dia 30/01/2013



Figura 79. Lixo produzido pelos Condomínios Solar das Gaivotas e Parque das Araras no bairro Parque Ipê em Feira de Santana, destaque para o inadequado acondicionamento dos resíduos para coleta, 2012



Fonte: Autor.

No que diz respeito às áreas verdes no interior dos empreendimentos, segundo L. M. engenheira ambiental deste órgão, “a legislação ambiental obriga que a cada 150 m ocupados e/ou a cada três vagas de estacionamento criadas em condomínios uma árvore seja plantada”. Entretanto, o que presenciamos com grande frequência nestes empreendimentos, são projetos paisagísticos que envolvem muita grama e plantas ornamentais, com poucas árvores, geralmente, para dar espaço aos equipamentos de lazer (figura 80).

Figura 80. Jardim interno do Condomínio Green Park no bairro Brasília em Feira de Santana, 2012



Fonte: Autor.

Atualmente, com a chegada do Alphaville e da Reserva Guyrá (todos os dois ainda em construção) é que o mercado local passou a explorar, mais especificamente em suas campanhas, a relação entre a presença de amplas áreas verdes e a melhoria da qualidade de vida proporcionada no interior dos condomínios.

Recentemente com a aprovação da Lei 289/2012<sup>118</sup> os futuros condomínios construídos na cidade são obrigados a manter áreas exclusivas para o plantio de árvores em seu interior. Todavia, a referida lei não faz menção aos empreendimentos já construídos e nem a possíveis índices a serem utilizados para determinar a quantidade de árvores para cada empreendimento.

No que tange a problemática com as APA's e APP's na cidade, a SEMMAM afirma que “as ocupações irregulares são antigas na cidade, o que tem de novo é que agora ela não se resume apenas à população pobre, mas, também, as classes média e alta”.

Neste sentido, um processo que atualmente se instaurou na cidade chamou nossa atenção pela dimensão e possíveis impactos que possa trazer tanto ao ambiente como ao espaço urbano da cidade: o início das obras em 2012 da construção do Condomínio Alphaville pela empresa de mesmo nome.

O empreendimento se situa nas margens da Av. Rio de Janeiro (km 430 da BR-116 Sul), que faz a articulação da zona oeste com o restante da cidade. Localizado no bairro Nova Esperança, o condomínio ocupa uma área próxima de alguns afluentes e das margens do rio Jacuípe, dentro da APA de Pedra do Cavalo (figura 81).

Para contextualizarmos melhor esta situação vejamos o que a Lei Complementar 1.612/92 (Código do Meio Ambiente de Feira de Santana) diz sobre a criação de APA's na cidade (grifos nosso):

Art. 17 - Para os efeitos desta Lei ao Município compete criar, definir, implantar e administrar áreas de interesse ecológico e, ou paisagístico como Áreas Sujeitas a Regime Específicos – ASRE na Subcategoria de Áreas de Preservação dos Recursos Naturais – APM e Áreas de Proteção Cultural e Paisagística – ACP e Áreas de Proteção Ambiental – APA a serem protegidas, com vistas a manter e utilizar racionalmente o patrimônio biofísico e cultural do seu território.

Parágrafo único - As áreas de domínio público ou privado classificadas como Áreas Sujeitas a Regime Específicos - ASRE e Áreas de Proteção Ambiental – APA objetivam:

I – a proteção de ecossistemas e do equilíbrio do meio ambiente;

II – o desenvolvimento de atividades de lazer, cultura e, ou científico (p.7, grifo nosso).

---

<sup>118</sup> Dispõe sobre a obrigatoriedade de construtoras manterem áreas exclusivas de preservação ambiental, para o plantio de árvores no interior dos condomínios que serão construídos no Município de Feira de Santana.



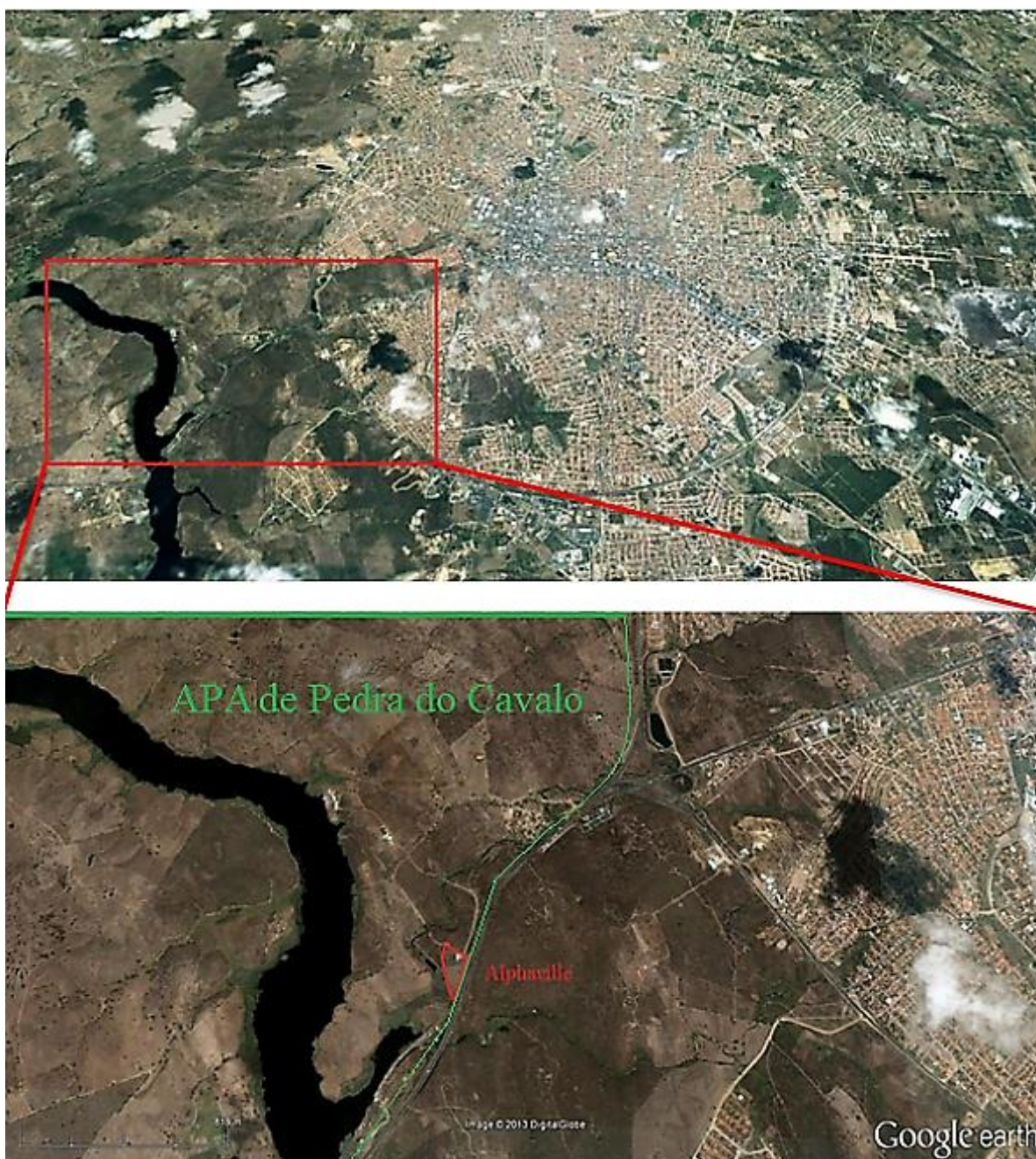
Mais a frente, a Lei estabelece os limites das APA's dos principais rios da cidade,

Art. 45. Os limites físicos das Áreas de Proteção Ambiental - APA do Rio Jacuípe, do Rio Pojuca e do Rio Subaé, correspondem a uma faixa de 300 (trezentos) metros, medida horizontalmente, em faixa marginal ao longo do Rio Jacuípe e Rio Pojuca, em ambas as margens, limitada nas suas extremidades pelas Áreas limites do Município.

1º. - As margens do Rio Jacuípe, do Rio Pojuca e do Rio Subaé, são definidas como a linha de interseção entre a superfície da lâmina d'água e a superfície do terreno, nos meses de maior pluviosidade.

2º. - A faixa de 200 (duzentos) metros de largura ao longo do Rio Jacuípe, do Rio Pojuca e do Rio Subaé, desde o seu nível mais alto, em faixa marginal é de preservação permanente, conforme Lei no. 7.803 - Código Florestal, de 18 de julho de 1989 (p. 14).

Figura 81. Visão parcial do Perímetro Urbano de Feira de Santana com ênfase sobre o bairro Nova Esperança e na área onde está sendo construído o condomínio Alphaville



Fonte: Google Earth, figura editada pelo Autor.

Fica claro através das informações que o empreendimento está localizado dentro da APA do Rio Jacuípe, que compõe a APA de Pedra do Cavalo. Entretanto, claro também está, que a legislação não proíbe a ocupação destas áreas por particulares<sup>119</sup>, desde que anteriormente licenciada pelos órgãos competentes e que promova o uso racional do meio biofísico e cultural do território.

Na entrevista supramencionada à Secretaria de Meio Ambiente, um dos principais impactos analisado pela engenheira ambiental do órgão a partir da construção dos condomínios de grande porte na cidade foi o impacto de vizinhança ocasionado por estes. Segundo L. M., “Estes empreendimentos atraem comércio e serviços, contribuindo para que outros grupos ocupem seus arredores”.

Ainda segundo ela, APP's situadas em vias e áreas que vêm passando por intervenções, principalmente, as promovidas pelo Estado, como a pavimentação e prolongamento das Avenidas Ayrton Senna (continuação da Av. João Durval) e Noide Cerqueira (continuação da Av. Getúlio Vargas) estão sofrendo grandes pressões ambientais, devido ao aumento da exploração imobiliária, e o conseqüente, adensamento populacional que ela provoca e, finaliza confirmando: “o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é obrigatório para o licenciamento de empreendimentos deste porte, porém, em muitos casos, ele não vem sendo feito”.

Neste sentido, L. M. coloca que “um dos grandes problemas do município no licenciamento de empreendimentos é a falta de articulação dos órgãos municipais”. Segundo ela, algumas vezes a SEDUR chega a emitir o Habite-se sem verificar se há problemas com o licenciamento por parte da SEMMAM e da SEPLAN, fato que gera problemas posteriores e até embargos das obras.

Tratando especificamente do caso do Condomínio Alphaville a engenheira argumenta: “na época do licenciamento o próprio Prefeito interviu para que o processo andasse mais rápido” e continua, “se não estou enganada, para o licenciamento desta obra, utilizou-se do recurso de compensação ambiental<sup>120</sup> contido na legislação”.

No momento de finalização de sua fala surgiu um comentário interessante: “este tipo de intervenção (política) não se resume à construção dos condomínios, atualmente temos

---

<sup>119</sup> Tanto a Lei 1.615/92 como a 1.612/92 estabelecem que a construção de empreendimentos no interior de Áreas de Proteção Ambiental dependem de prévia aprovação dos órgãos municipais responsáveis.

<sup>120</sup> A Compensação Ambiental foi instituída pela Lei Federal nº 9.985/2000 e regulamentada pelo Decreto nº 4.340/2002, constituindo uma obrigação legal de todos os empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental, cujos empreendedores ficam obrigados a apoiar a implantação e manutenção de unidade de conservação por meio da aplicação de recursos correspondentes, no mínimo, a 0,5% (meio por cento) dos custos totais previstos para a implantação do empreendimento (Lei nº 9.985/2000).



ordens de liberar todo empreendimento vinculado ao PAC (Programa de Aceleração do Crescimento do Governo Federal) na cidade”.

A este respeito, cabem duas pontuações importantes: no caso do Alphaville, segundo informações da empresa, a compensação ambiental foi uma premissa para o licenciamento e início das obras. De acordo com o projeto, serão preservados 115 mil m<sup>2</sup> de vegetação nativa e boa parte da área que se encontra atualmente degradada será revitalizada<sup>121</sup>.

Já no que tange às obras do PAC na cidade, só pudemos observar a construção de conjuntos habitacionais para as populações de baixa renda (MCMV) e, o que foi exposto pela engenheira da SEMMAM parece se confirmar, já que muitas das áreas escolhidas para a localização dos empreendimentos, não oferecem estrutura adequada a sua implementação e ainda se situam em áreas de risco (figura 82).

Figura 82. Empreendimento do MCMV no bairro Mangabeira em Feira de Santana, destaque para a falta de infraestrutura do local, 2012



Fonte: Autor.

Voltando a questão do Alphaville, em uma reportagem feita pelo Jornal Tribuna da Bahia<sup>122</sup> com o diretor de Marketing e Vendas da empresa, ele tece o seguinte comentário sobre as intenções de investimento na cidade:

---

<sup>121</sup> Não conseguimos obter informações mais aprofundadas sobre os termos da compensação ambiental acordada entre a Prefeitura Municipal e a empresa Alphaville.

<sup>122</sup> A publicação foi feita no dia 06/12/2011 e se encontrava ainda no período de acertos entre o Poder Público Municipal e a empresa para a aprovação do empreendimento.

a intenção é transformar áreas inexploradas em centros irradiadores de desenvolvimento. Pretendemos estabelecer a Zona Oeste como um núcleo urbano com alto potencial à atividade econômica e à expansão imobiliária, além de gerar empregos e oportunidades de negócios. Além disso, Alphaville pretende criar um a transposição na rodovia da Zona Oeste da cidade, facilitando o acesso e auxiliando no escoamento do trânsito em todas as vias circunvizinhas ao local. O projeto já está em processo de aprovação junto aos órgãos competentes e irá beneficiar a região, contribuindo inclusive para facilitar a mobilidade e circulação dos veículos até o local e para outras cidades.

Pelo discurso proferido pelo diretor da Alphaville naquele momento, acreditamos que ele tenha “esquecido” que a área destinada ao empreendimento se localiza em uma APA, nas margens do rio (e de alguns tributários) mais importante da cidade, e que todo o “desenvolvimento” e facilidades que a empresa diz que vai gerar, trarão impactos significativos ao meio ambiente e a estrutura urbana da cidade.

Lembrando que esta é uma das regiões da cidade que apresenta um processo de ocupação ainda pequeno, com uma infraestrutura mínima e pouca (ou nenhuma) presença de equipamentos comunitários. De certo que a empresa proverá a infraestrutura necessária ao conforto e comodidade dos moradores de seu empreendimento. Mas e do lado de fora, quem vai cuidar? Quem vai arcar com os gastos que um possível adensamento populacional (e todos os problemas que isto gera) desta região demandará? Quais os reais benefícios que estas mudanças trarão para a população que lá já reside?

De certa forma, já temos as respostas para estes questionamentos, pois, em muitas cidades brasileiras o fenômeno se repete, mesmo que com intensidades diferentes. O que ocorre é que muitas vezes onde enxergamos conflitos entre as leis e as práticas sociais dos agentes imobiliários no espaço da cidade, está presente a atuação do Estado como mediador, financiador e parceiro nestas intervenções.

Por fim, é preciso entender que o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Municipal (PDDU) criado no ano de 1992, bem como as leis que o compõe, não mais condiz com a realidade sócio-espacial da cidade. As mudanças engendradas nas últimas duas décadas demandam inovações no apreender, planejar e ordenar o espaço urbano da cidade. São novos agentes, novas práticas sociais, nova organização e formas espaciais que precisam ser melhor compreendidas e ordenadas. Faz-se necessário a reformulação das leis municipais para que estas se articulem e contemplem estes novos processos e suas formas resultantes.

Neste sentido, é importante salientar que no ano de 2000 o referido plano passou por uma revisão, culminando na criação do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (PDDM) que acabou não sendo instituído. Seis anos mais tarde, uma nova revisão foi feita,

criando-se o PDDM de 2006, que por não cumprir todas as exigências contidas no Estatuto da Cidade ainda se encontra em processo de instituição.

De acordo com o PDDM de 2006 (Art. 39, p. 24) o parcelamento do solo passa agora a ser feito “mediante loteamento, desmembramento, amembramento, remembramento, reloteamento, desdobro e condomínio horizontal”. Segundo esta Lei, “o condomínio horizontal é a divisão interna de uma gleba para uso e ocupação por diferentes proprietários mediante instituição de um regulamento interno”.

Desta forma, fica criada a figura do condomínio horizontal, que por enquanto não pôde ser analisada devido a falta de revisão das leis que compõe o Plano<sup>123</sup>, fato que faz com que as normas anteriores mantenham sua vigência.

Todavia, como discutimos em parágrafos anteriores, não podemos ser ingênuos e acharmos que a instituição de leis e normas garante, por si só, um melhor ordenamento, uso e ocupação do espaço urbano. Este fato é fundamental para a conquista do direito à cidade por toda a população, porém, a desigualdade de forças entre os agentes sociais engendram contradições que são refletidas diretamente na forma como cada grupo se apropria e usa os diferentes espaços da cidade, em um contexto que nem o Estado, nem as normas por ele criadas são neutras.

Trazendo este contexto para a produção de condomínios e loteamentos fechados em Feira de Santana, estas relações vêm provocando, simultaneamente, fragmentações e articulações de seu espaço urbano, produzindo mudanças significativas em sua estrutura interna, e mais especificamente, em algumas regiões da cidade. Cabe então, analisarmos quais elementos são comuns a este processo em uma escala mais geral, bem como, as especificidades adquiridas em nível local.

---

<sup>123</sup> De acordo com o PDDM de 2006, o Executivo Municipal promoverá a revisão das seguintes leis para se adequarem ao Plano Diretor: Lei Nº 1.615 de 11 de novembro de 1992 - Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo – LOUOS e alterações posteriores; Lei Nº 2.212 de 21 de dezembro de 2000 - Código Tributário e de Rendas do Município; Lei Nº 632 de 9 de agosto de 1969 - Código de Edificações e Obras e alterações posteriores; Lei Complementar Nº 1.612 de 12 de dezembro de 1992 - Código do Meio Ambiente e alterações posteriores; e Lei Nº 1.613 de 11 de novembro de 1.992 - Código de Polícia Administrativa e alterações posteriores.



#### 4.5 A cidade e os espaços residenciais fechados: fragmentação e articulação do espaço urbano.

Como pudemos perceber em parágrafos anteriores, o processo de produção dos condomínios e loteamentos fechados na cidade de Feira de Santana é protagonizado pelos agentes imobiliários, porém, contando com uma forte “amparo” estatal. Como discutido anteriormente, nenhum agente sozinho é capaz de criar as condições necessárias para a geração de sobrelucros através da incorporação e/ou especulação imobiliária (RIBEIRO, 1997).

Nos últimos anos o espaço urbano local passou a desempenhar uma importante função na acumulação do capital pelos agentes imobiliários, que se apropriam de grandes parcelas da cidade, fazendo com que cada vez mais o espaço seja visto como uma mercadoria, sobrepondo seu valor de troca ao seu valor de uso.

Neste sentido, segundo Lefebvre (1999), o capitalismo encontrou um novo alento na conquista do espaço através da especulação imobiliária e das grandes obras (dentro e fora da cidade), na compra e venda de suas parcelas.

Lecioni (2010, p. 1) ao referir-se ao momento atual de reestruturação das relações sociais e econômicas mundiais afirma que,

Nesse momento de transição emerge o espaço e a própria produção do espaço urbano como o novo centro da acumulação que tem a capacidade de oferecer sobrevida às relações capitalistas que passam a ter na valorização imobiliária uma das principais estratégias para a produção e concentração da riqueza social.

Em Feira de Santana, a atuação dos agentes imobiliários tem fracionado cada vez mais o espaço urbano, seja para especular, vender e/ou produzir mercadorias. A apropriação do espaço por estes agentes ocorre de forma pontual e seletiva. Seus empreendimentos se destinam a determinados grupos e se inserem na cidade causando descontinuidades em sua estrutura urbana.

São estas apropriações (pontuais e seletivas) juntamente com as descontinuidades urbanas por elas produzidas (em nosso caso a partir da construção de condomínios/loteamentos fechados) que nós chamaremos de fragmentação espacial. Esta será caracterizada pela inserção de formas contrastantes com as áreas ao redor, produzindo

diferenças e cortes bruscos na estrutura espacial local, impedindo e/ou dificultando o acesso ao seu interior, bem como, a livre circulação das pessoas que transitam nestes espaços.

Cabe salientar, que compreendemos a importância de integrar o estudo das formas (condomínios/loteamentos fechados) aos seus conteúdos (moradores) respectivos, e que diferentes autores (CARLOS, 1997, SALGUEIRO, 1999, CALDEIRA, 2000, JANOSCHKA e GLAZE, 2003, SPOSITO, 2006, DAL POZZO, 2008) sugerem que as análises sobre fragmentação espacial devam levar em consideração, também, a fragmentação social concomitante (fragmentação sócio-espacial).

Porém, como mencionado anteriormente, devido às limitações inerentes e aos objetivos pré-definidos nesta pesquisa, nossos esforços estão concentrados no estudo da produção das formas espaciais (e seus impactos sobre a estrutura urbana da cidade) provenientes do processo de auto-segregação residencial em Feira de Santana.

Sendo assim, o aspecto social que envolve o processo de fragmentação do espaço urbano de Feira de Santana, não terá como ponto de partida as práticas dos moradores destes empreendimentos, mas sim, as ações de quem os produz (agentes imobiliários) e/ou regula sua construção (o Estado). Todavia, quando possível, a influência da auto-segregação residencial sobre as práticas cotidianas dos moradores (e vice-versa) da cidade será abordada.

Feito estes esclarecimentos, é preciso reafirmar, que o espaço urbano de Feira de Santana vem sendo parcelado e consumido de maneira bastante rápida nas últimas duas décadas. Em grande parte, a produção e o consumo ocorrem articulados através da mercadoria habitação.

Neste sentido, a produção de unidades residenciais em condomínios/loteamentos fechados comanda as transformações que vem ocorrendo na estrutura urbana da cidade. São intervenções que ocorrem em nível dos bairros, produzindo “fraturas” de diferentes escalas nestes espaços, geralmente, tendendo a ser maior quanto mais distante do centro da cidade (figuras 83 a 85)

Figura 83. Visão parcial do bairro Conceição com destaque para a construção dos empreendimentos (da esquerda para a direita) Golden Ville, Parque das Hortências e Vivendas Rio D'ouro, 2002-2008



Fonte: Google Earth.



Figura 84. Visão parcial dos bairros Parque Ipê e Papagaio com destaque para a construção dos empreendimentos (da esquerda para a direita) Flamingos, Solar das Gaivotas, Parque das Araras, Parque das Azaleias, Residencial Parque Ipê, Volare Residencial e Quintas do Sol Ville I e II, 2002-2008



Fonte: Google Earth.



Figura 85. Visão parcial do setor leste da cidade com destaque para a construção dos empreendimentos (de baixo para cima) Imperial Ville e Horto Florestal no bairro SIM, 2002-2008



Fonte: Google Earth.

A indisponibilidade de imagens mais atuais, não nos permite evidenciar as transformações ocorridas em muitos lugares da cidade e, em especial, nos bairros do Papagaio, Pedra do Descanso e SIM, que em nossa opinião, foram os que sofreram as maiores intervenções nos últimos anos.

Contudo, em um esforço para demonstrar a forte fragmentação espacial provocada pela inserção dos condomínios/loteamentos fechados em alguns bairros da cidade, podemos utilizar uma figura editada por nós exibindo a localização de alguns empreendimentos em seu setor norte (figura 86).

Pela análise das imagens, percebe-se que os empreendimentos tanto se localizam em áreas com ocupação mais dispersa (Conceição, Mangabeira e Papagaio) como em áreas mais densamente povoadas (Campo Limpo e Parque Ipê). Além disto, ocupam extensões diferenciadas e geralmente se concentram em determinadas regiões do próprio bairro<sup>124</sup>.

O poder de transformação destas formas urbanas é tão grande que bairros como o de Pedra do Descanso se estruturou a partir da implantação destes empreendimentos. Atualmente, o bairro do Papagaio e do SIM vêm passando pelo mesmo processo, ressalvada as especificidades socioeconômicas de cada um.

Este crescente processo de fragmentação da estrutura espacial vem provocando diversos impactos no que tange a locomoção da população nestes locais e demandando do Poder Público Municipal a construção/aplicação de normas coerentes com as mudanças ocorridas na configuração espacial da cidade pela construção destes empreendimentos.

Neste sentido, na maioria dos bairros da cidade onde foram construídos condomínios/loteamentos fechados criou-se imensos corredores que precisam ser transpostos pela população que pretende locomover-se entre os diferentes pontos destas áreas. Além disto, os empreendimentos têm transgredido as exigências contidas na legislação viária municipal<sup>125</sup>, se apropriando de parcelas das vias públicas, expandindo seus muros até suas margens, suprimindo acostamentos, áreas para estacionamento, passeios, canteiros e, desta forma, dificultando o tráfego de pedestres, e fortalecendo a cultura do automóvel.

Para referenciar o que acabamos de dizer, vamos utilizar como exemplo a realidade encontrada na Avenida Artêmia Pires no Bairro SIM e na Rua Rubens Francisco Dias (Estrada do Papagaio), tendo como base legal para a discussão a Lei Complementar nº 046/2010.

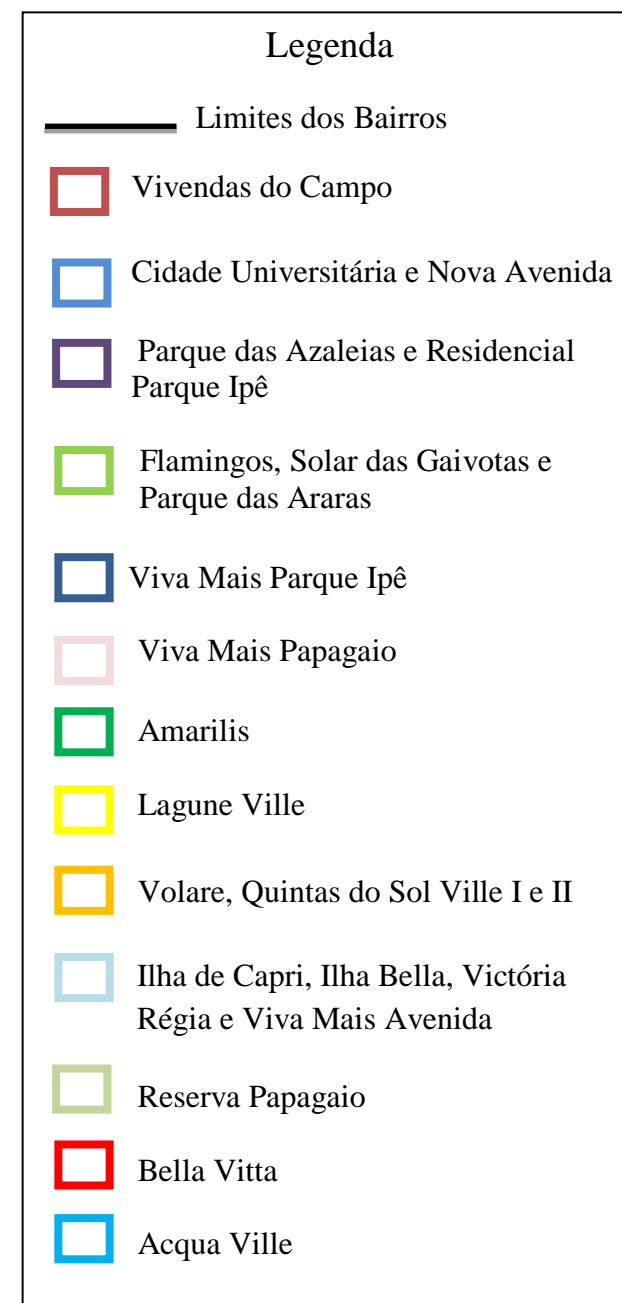
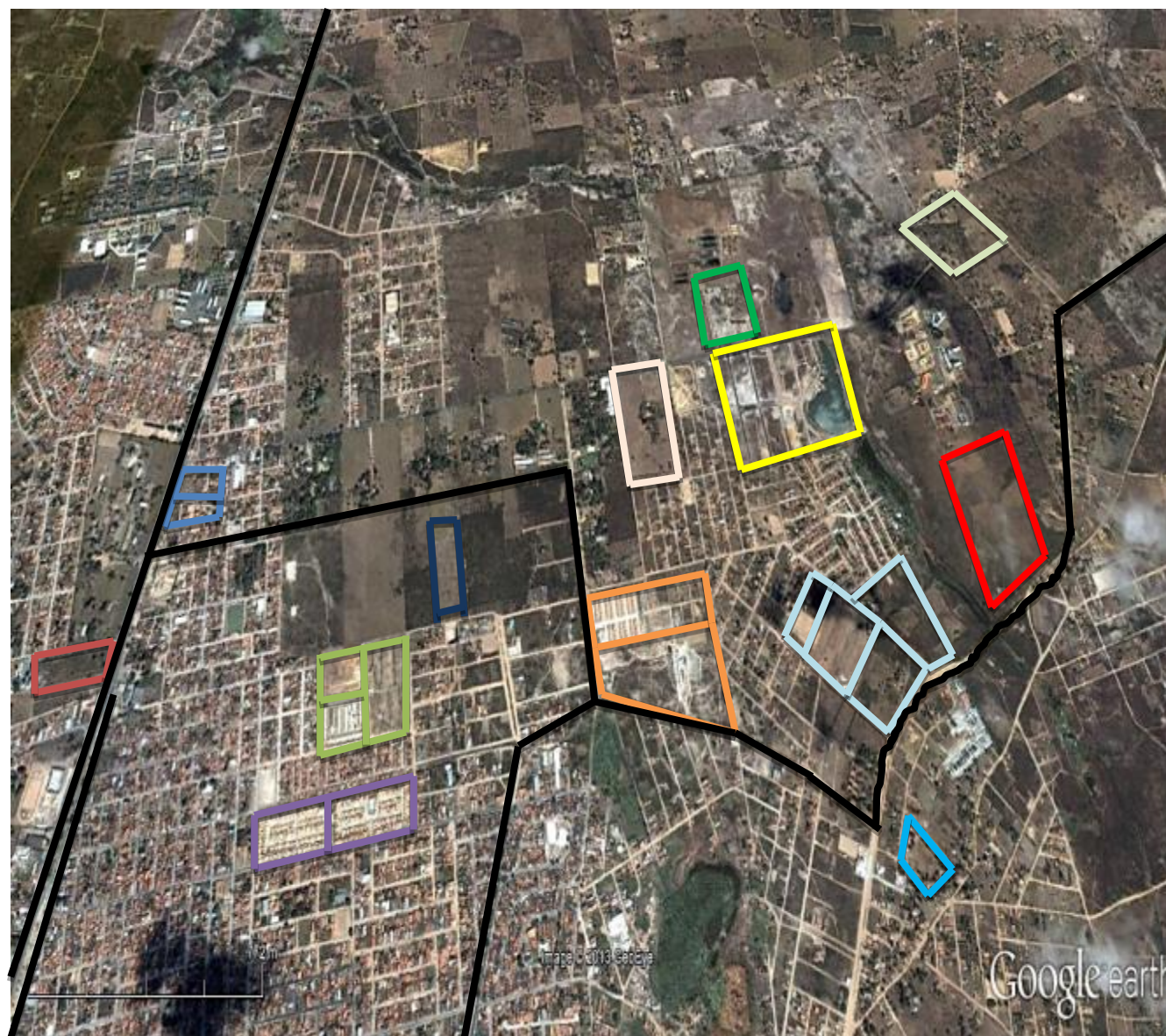
---

<sup>124</sup> Este fato é bastante perceptível nos bairros do SIM, Papagaio e Pedra do Descanso, onde os condomínios se localizam, preferencialmente, nas extensões das principais avenidas e/ou vias de acesso.

<sup>125</sup> Lei Complementar nº 046 de 19 de agosto de 2010 que dispõe sobre o sistema viário das áreas de expansão urbana de Feira de Santana.



Figura 86. Visão parcial dos bairros Campo Limpo, Parque Ipê, Papagaio e Mangabeira ao norte de Feira de Santana com ênfase em áreas de condomínios/loteamentos fechados construídos ou em construção, 2012





Em seu Art. 2 (p.1) a Lei estabelece como objetivos:

- I. Garantir a continuidade da malha viária nas áreas de expansão urbana de modo a, entre outros fins, ordenar o seu parcelamento;
- II. Atender às demandas de uso e ocupação do solo urbano;
- III. Estabelecer um sistema hierárquico das vias de circulação para o adequado escoamento do tráfego e segura locomoção do usuário;
- IV. Definir as características geométricas e operacionais das vias, compatibilizando-as com a legislação de zoneamento de uso do solo e com o itinerário das linhas do transporte coletivo.

Para atingir estes objetivos, esta norma hierarquiza as vias urbanas definindo suas características e suas relações com o restante dos objetos imobiliários adjacentes. Nesta, a Avenida Artêmia Pires é classificada como uma Via Arterial e Rua Rubens Francisco Dias como Via Coletora. A Lei conceitua Via Arterial e Coletora (p. 7), respectivamente, como sendo aquela,

destinada a atender a grandes demandas de viagens urbanas, assegurando melhor fluidez no tráfego, adequadas condições de acesso e circulação dos transportes coletivos, bem como, segurança na travessia de pedestres, conciliando os tráfegos de passagem e local.

com função de coletar e distribuir o tráfego de todas as nucleações residenciais e/ou comerciais, de serviços e outros, efetuando alimentação às Vias Arteriais e/ou corredores de transportes próximos, proporcionando acesso direto as propriedades lindeiras, apresentando alta acessibilidade e menor fluidez de tráfego.

Em seu Anexo (prancha 01 e 02), a Lei estabelece os perfis transversais das referidas vias<sup>126</sup> (figura 87). A partir de sua análise encontramos uma discrepância entre a realidade material da Av. Artêmia Pires e a sua classificação na legislação viária como Via Arterial.

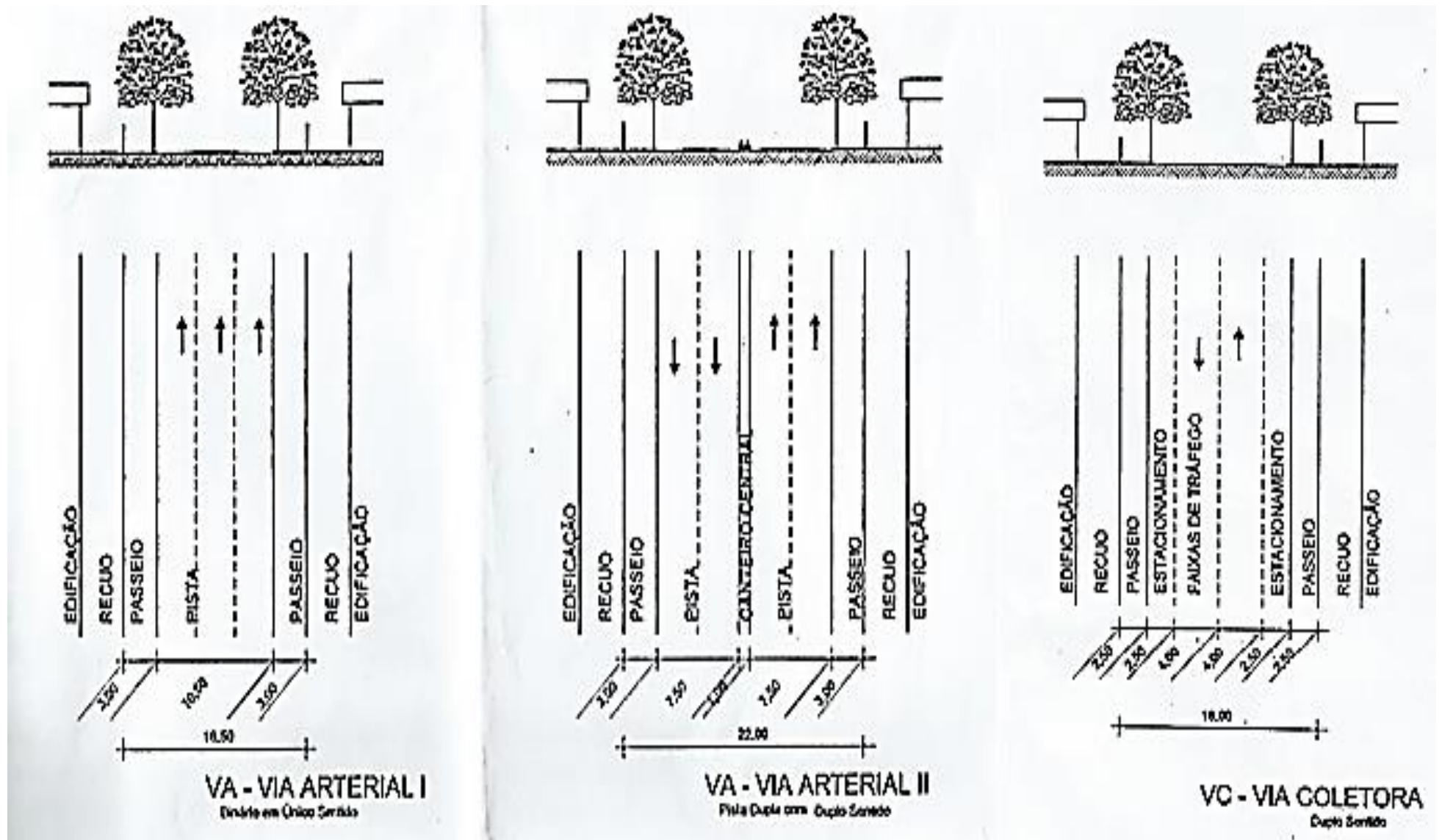
Isto deriva do fato da via ser uma única pista de duplo sentido, figura que não é contemplada pela classificação da Lei, pois, se esta possui uma única pista, deveria ter um único sentido (Via Arterial I). No mesmo sentido, a Avenida citada não pode ser considerada uma Via Arterial II, já que não possui pista dupla.

Sendo assim, o que ocorre é que há uma contradição entre a classificação das vias na legislação e sua realidade material. Este fato corrobora para o desrespeito as normas municipais e para a apropriação das vias públicas pelos condomínios/loteamentos fechados (Figuras 88 e 89).

---

<sup>126</sup> As Vias Arteriais podem ser classificadas em Via Arterial I (pista com um único sentido) e Via Arterial II (pista dupla com duplo sentido), já as vias coletoras não possuem subdivisões e são todas de duplo sentido.

Figura 87. Perfis Transversais para as Vias Arteriais e Coletoras do Sistema Viário em Áreas de Expansão Urbana da cidade de Feira de Santana



Fonte: PMFS, 1992.

Figura 88. Avenida Artêmia Pires no bairro SIM, classificada como Via Arterial pela Legislação Viária Municipal, com destaque para os Condomínios Recanto das Árvores (a direita) e Villa das Palmeiras (a esquerda)



Fonte: Autor.

Figura 89. Rua Rubens Francisco Dias (Estrada do Papagaio), classificada como Via Coletora pela Legislação Viária Municipal, destaque para o Condomínio Lagune Ville



Fonte: Autor.



Comparando as fotos tiradas por nós com as determinações da Legislação Viária Municipal, nota-se claramente seus pontos de divergência. Além disto, evidencia-se a ocupação irregular das vias públicas pelos condomínios/loteamentos fechados, que suprimem todos os elementos materiais (além dos recuos e distâncias) exigidos pela norma.

Este fato põe em cheque os objetivos de integrar o sistema viário às leis de uso e ocupação do solo para um melhor ordenamento do território, produzindo constrangimentos diários aos pedestres que se aventuram por estas vias, pois além de precisar deslocar-se por longos caminhos para contornar os empreendimentos, muitas vezes disputam espaço com os veículos que por ali trafegam.

Até o ano pesquisado (2012), apenas o Condomínio Terra Nova apresentava uma proposta próxima ao planejado pela Legislação Viária Municipal, obedecendo aos critérios referentes aos recuos em relação a pista (figura 90).

Figura 90. Vista parcial do Condomínio Terra Nova na Av. Artêmia Pires no bairro SIM, como destaque para o recuo em relação a pista



Fonte: Autor.

Neste contexto, torna-se evidente, que esta crescente fragmentação da estrutura espacial proporcionada pela construção de condomínios/loteamentos fechados, reflete profundas alterações na estrutura social da população local, que testemunha uma maior aproximação espacial entre grupos com rendas desiguais, mas que se distinguem no espaço pelo tipo e formas assumidas pelas suas moradias.

Apesar de não fazer referência a produção de condomínios/loteamentos fechados, Lefebvre (2006) ao discutir questões pertinentes ao espaço já alertava para o fato de que a apropriação deste pelo capital tende a gerar processos simultâneos de homogeneização, fragmentação e hierarquização.

Esta crescente fragmentação social, derivada de uma maior diversidade da estrutura social (SALGUEIRO, 1999) intra-urbana, conduz à produção de formas e interações sócio-espaciais específicas. Neste sentido, há uma relação indissociável entre a fragmentação espacial e a fragmentação social, uma “simbiose” entre formas-conteúdos muito bem explorada pelo capital imobiliário na cidade.

Em Feira de Santana, uma rápida observação pelas áreas que concentram este tipo de empreendimento remete-nos a uma dupla sensação: a primeira referente a presença de equivalências entre os diferentes espaços (figuras 91 e 92), e a segunda, alusiva à diferenciação visível entre estes empreendimentos e as formas que compõem o seu entorno (figura 93).

Figura 91. Visão frontal do Condomínio Imperial Ville no bairro SIM, 2012



Fonte: Autor.

Figura 92. Visão frontal do Condomínio Villa Bella no bairro Calumbi, 2012



Fonte: Autor.

Figura 93. Contraste entre a forma do Condomínio Villa Bella (a esquerda) e as residências (a direita) no bairro Calumbi, 2012



Fonte: Autor.

O fato é que a produção/comercialização deste tipo de empreendimento gera uma necessidade de padronização-diferenciação constante. Ao mesmo tempo em que se torna imperativo produzir formas que agreguem os mesmos elementos (principalmente aqueles

ligados à segurança e ao lazer), a distinção entre elas se torna indispensável, seja através da estrutura arquitetônica, da oferta de serviços/amenidades ou da localização diferenciada.

Em Feira de Santana os bairros que estão recebendo estes empreendimentos têm atraído um contingente populacional cada vez maior proporcionando um aumento da heterogeneidade sócio-espacial nestes lugares.

Desta forma, a nossa análise indica que os altos índices das Taxas Geométricas de Crescimento Anual da População (TGCA) de alguns bairros da cidade como Pedra do Descanso (11,35), Lagoa Salgada (9,67), Papagaio (7,57), Conceição (6,18) e Mangabeira (4,6) estão diretamente ligados a atração exercida pelos condomínios/loteamentos fechados construídos nestes espaços (quadro 10).

Analisando o impacto destas transferências demográficas entre as zonas centrais (dentro do anel de contorno) e periféricas (fora do anel) constatamos facilmente, entre os anos de 2000 e 2010, o maior adensamento populacional destas últimas (tabela 33).

Tabela 33. População da cidade de Feira de Santana situada dentro e fora do anel de contorno, 2000-2010

População Total Residente*			
Dentro do Anel de Contorno		Fora do Anel de Contorno	
2000	2010	2000	2010
204.312	218.213	160.144	206.401

Fonte: PMFS, 2012.

\* As populações dos bairros Santa Mônica e Tomba foram suprimidas, pois, eles possuem áreas tanto fora como dentro do anel de contorno, não sendo separadas na contagem oficial.

Como podemos perceber, a variação do crescimento da população residente fora do anel de contorno foi bem superior ao incremento dos espaços internos. A produção destes empreendimentos tem contribuído diretamente para esta realidade. Com base em nosso levantamento (levando em consideração apenas os condomínios de casas a que tivemos acesso) foram construídas, aproximadamente, 8.000 mil casas entre os anos de 1998-2012 nas áreas periféricas da cidade.

Se levarmos em consideração que o IBGE (2010) encontrou uma média de 3,38 pessoas por domicílios na cidade, os bairros situados fora do anel de contorno receberam um incremento médio de 27,04 habitantes residentes apenas de condomínios/loteamentos fechados, o que significa dizer 58,45% do saldo total de 46.260 pessoas que aumentaram do ano 2000 para o de 2010.



Quadro 10 População, Área, Densidade Demográfica e Taxa de Crescimento Anual por bairros na cidade de Feira de Santana, 2000-2010 Continua...

Bairros	Área (m <sup>2</sup> )	População				Taxa Geométrica de Crescimento Anual 2000/2010
		Total	2000	Total	2010	
			Densidade Demográfica (hab./m <sup>2</sup> )		Densidade demográfica (hab./m <sup>2</sup> )	
35° BI	3.169	4.051	1,28	5.746	1,81	4,18
Aeroporto	5.600	3.280	0,59	648	0,12	-8,02
Asa branca	4.701	3.984	0,85	5.354	1,14	3,44
Aviário	7.588	8.030	1,06	11.912	1,57	4,83
Baraúnas	1.327	7.125	5,37	8.093	6,10	1,36
Brasília	3.185	20.122	6,32	21.168	6,65	0,52
Calumbi	1.579	15.175	9,61	19.858	12,58	3,09
Campo do Gado Novo	2.034	2.394	1,18	2.471	1,21	0,32
Campo limpo	8.012	40.564	5,06	47.060	5,87	1,60
Capuchinhos	628	3.594	5,72	3.216	5,12	-1,05
Caseb	842	11.062	13,14	10.982	13,04	-0,07
Centro	2.997	12.905	4,31	8.360	2,79	-3,52
Chácara São Cosme	241	4.408	18,29	4.330	17,97	-0,18
Cidade Nova	1.488	9.189	6,18	9.974	6,70	0,85
CIS	14.429	7.264	0,50	7.887	0,55	0,86
Conceição	7.559	13.409	1,77	21.694	2,87	6,18
Cruzeiro	354	2.898	8,19	3.104	8,77	0,71
Gabriela	7.276	13.569	1,86	17.618	2,42	2,98
Jardim Acácia	866	5.805	6,70	9.009	10,40	5,52
Jardim Cruzeiro	1.386	14.864	10,72	14.694	10,60	-0,11
Lagoa Grande	1.187	9.538	8,04	12.229	10,30	2,82
Lagoa Salgada	6.997	2.859	0,41	5.624	0,80	9,67

Limoeiro	3.522	2.853	0,81	3.393	0,96	1,89
Mangabeira	8.606	14.262	1,66	20.819	2,42	4,60
Muchila	2.327	20.971	9,01	22.496	9,67	0,73
Nova Esperança	5.738	1.416	0,25	1.797	0,31	2,69
Novo Horizonte	2.827	3.211	1,14	3.333	1,18	0,38
Olhos D'água	537	5.109	9,51	3.807	7,09	-2,55
Pampalona	888	4.967	5,59	6.002	6,76	2,08
Papagaio	8.824	3.788	0,43	6.657	0,75	7,57
Parque Getúlio Vargas	462	2.791	6,04	3.023	6,54	0,83
Parque Ipê	2.545	12.527	4,92	16.469	6,47	3,15
Pedra do Descanso	2.001	5.226	2,61	11.156	5,58	11,35
Ponto Central	827	6.570	7,94	7.221	8,73	0,99
Queimadinha	2.065	17.524	8,49	19.203	9,30	0,96
Rua Nova	695	13.995	20,14	13.078	18,82	-0,66
Santa Mônica	2.910	10.339	3,55	11.617	3,99	1,24
São João	1.444	11.198	7,75	10.239	7,09	-0,86
Serraria Brasil	904	9.101	10,07	8.368	9,26	-0,81
Sim	3.074	1.974	0,64	2.700	0,88	3,68
Sobradinho	687	4.331	6,30	4.579	6,67	0,57
Stº Ant. dos Prazeres	5.061	4.179	0,83	5.566	1,10	3,32
Subaé	8.471	2.374	0,28	3.677	0,43	5,49
Tomba	6.939	45.034	6,49	55.007	7,93	2,21

Fonte: Anuário Estatístico, CDL, 2012.

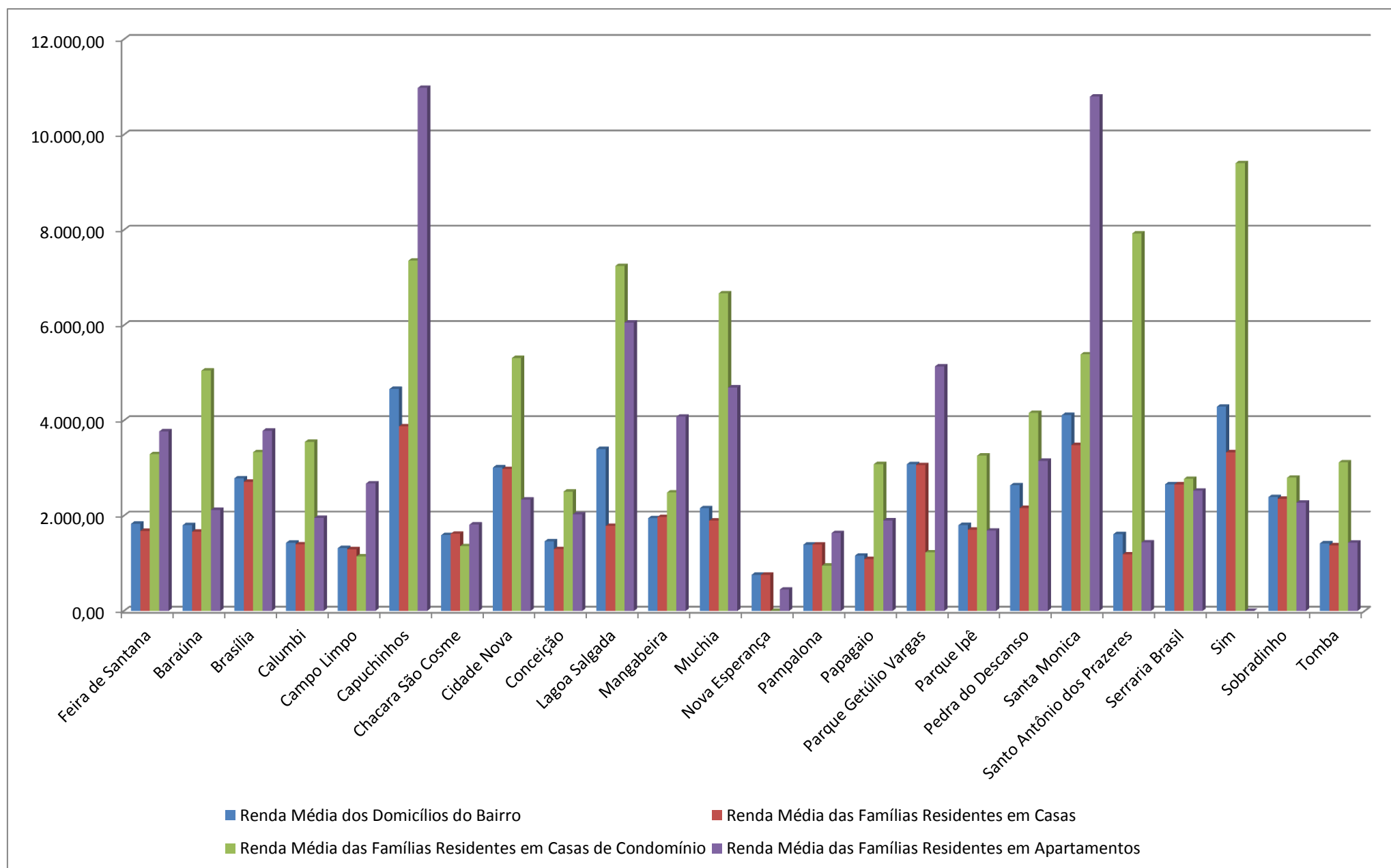
Estas áreas possuem grandes terrenos a serem ocupados, o que explica a localização dos empreendimentos com maiores números de unidades residenciais. Nesta dinâmica, cresce a diversidade sócio-espacial nos e entre os bairros feirenses, que também pode ser evidenciada quando analisamos as diferenças de renda entre os grupos que habitam áreas e formas distintas de moradia (quadro 11 e gráfico 16).

Quadro 11. Valor do rendimento nominal médio mensal dos domicílios particulares permanentes com rendimento domiciliar (Reais) em bairros selecionados, Feira de Santana 2010

<b>Cidade/Bairros</b>	<b>Renda Média Mensal</b>	<b>Renda Média/Casa</b>	<b>Renda Média Condomínios de Casas</b>	<b>Renda Média Condomínios de Apartamentos</b>
Feira de Santana	1.830,38	1.682,16	3.294,04	3.769,51
Baraúna	1.801,25	1.663,99	5.047,31	2.122,18
Brasília	2.786,22	2.711,20	3.335,54	3.783,90
Calumbi	1.432,99	1.398,27	3.552,56	1.952,64
Campo Limpo	1.320,02	1.293,30	1.146,91	2.677,67
Capuchinhos	4.662,49	3.876,63	7.355,83	10.980,69
Chácara São Cosme	1.592,98	1.619,58	1.359,02	1.814,49
Cidade Nova	3.013,09	2.980,18	5.310,56	2.337,79
Conceição	1.463,65	1.300,66	2.506,69	2.029,35
Lagoa Salgada	3.401,11	1.784,62	7.243,36	6.058,61
Mangabeira	1.948,08	1.974,02	2.487,42	4.080,00
Muchila	2.157,60	1.897,16	6.669,19	4.692,36
Nova Esperança	759,03	760,69	-	450
Pampalona	1.390,83	1.395,45	952,46	1.634,29
Papagaio	1.163,17	1.089,51	3.084,20	1.900,00
Parque Getúlio Vargas	3.079,91	3.063,61	1.230,71	5.135,71
Parque Ipê	1.802,67	1.705,19	3.265,03	1.687,29
Pedra do Descanso	2.638,05	2.161,03	4.162,11	3.152,01
Santa Monica	4.113,23	3.480,41	5.388,60	10.800,37
Santo Antônio dos Prazeres	1.614,21	1.189,29	7.927,33	1.440,00
Serraria Brasil	2.660,00	2.659,06	2.773,51	2.525,73
Sim	4.288,28	3.332,03	9.400,21	-
Sobradinho	2.391,12	2.354,87	2.800,51	2.274,72
Tomba	1.419,87	1.377,50	3.120,33	1.435,92
35° BI	1.356,43	1.329,11	1.859,48	-

Fonte: SIDRA, IBGE, 2010.

Gráfico 16. Renda Média (em reais) de domicílios por bairros selecionados e por tipo de moradia, Feira de Santana 2010



A análise das informações tabuladas permite-nos fazer diversas observações sobre as características sócio-espaciais da população feirense, tanto em nível macro (cidade) como em nível dos bairros. Entre as mais importantes para esta pesquisa em questão queremos enfatizar que:

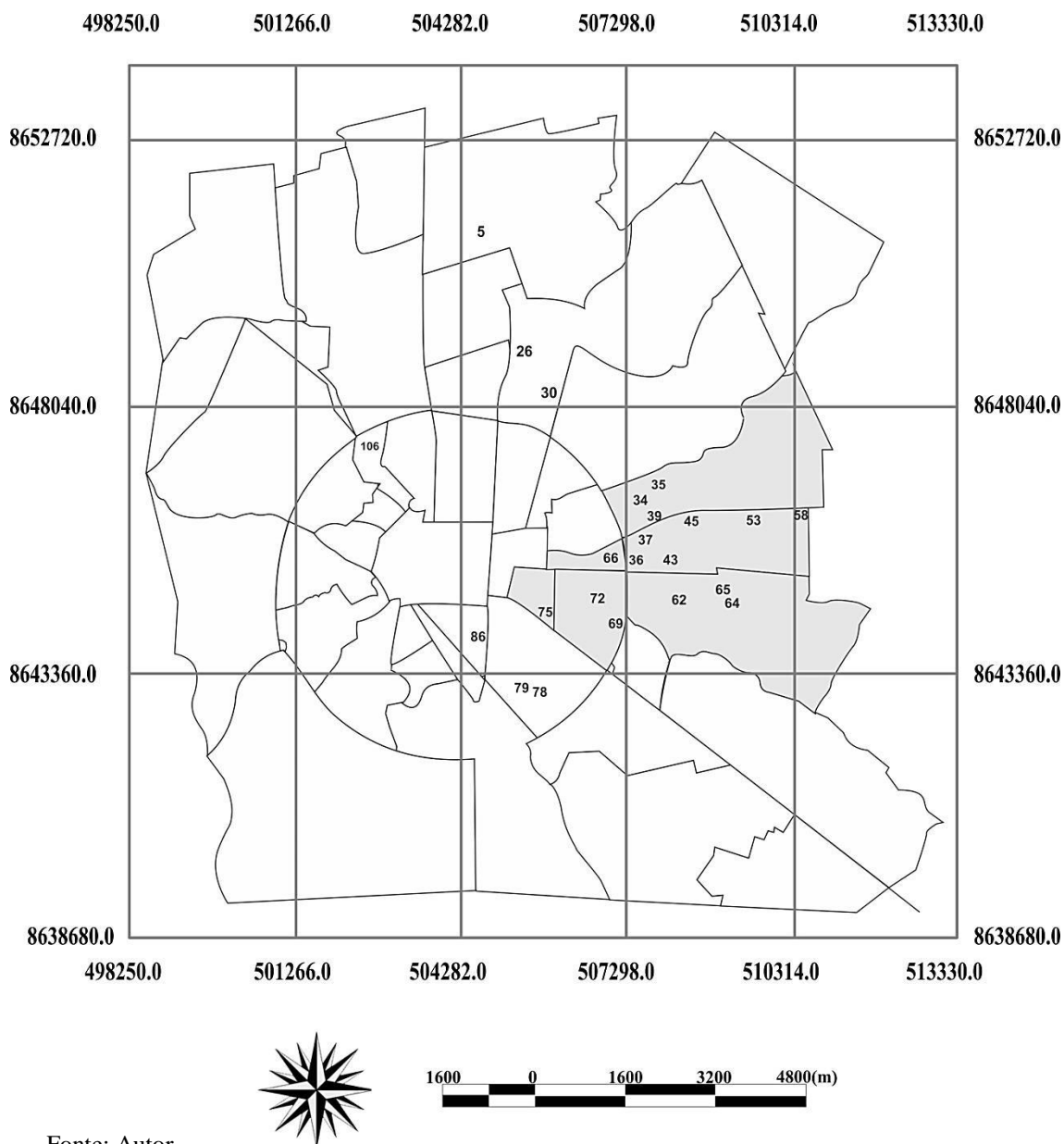
1. De forma geral, a renda média das famílias que residem em condomínios fechados, seja de casa ou apartamentos, em Feira de Santana, são maiores que a de famílias que residem em outros tipos de residências.
2. Em quase todos os bairros onde foi diagnosticada a presença de condomínios/loteamentos fechados, as maiores rendas familiares são de moradores destes empreendimentos. Quando não são os de condomínios de casas, são os de apartamentos, com exceção do bairro Nova Esperança, que até o presente momento só possui o Alphaville em construção.
3. Os bairros periféricos localizados no setor leste da cidade como Santo Antônio dos Prazeres, SIM e Lagoa Salgada são os que possuem as maiores rendas familiares e as maiores diferenças entre a renda de quem mora dentro ou fora dos condomínios. Este fato confirma a continuidade da preferência dos grupos de mais alta renda em habitar a região leste da cidade.
4. Nos bairros ocupados tradicionalmente pelos grupos de alta renda como Capuchinhos e Santa Mônica os moradores dos condomínios de apartamentos são os que possuem as maiores rendas familiares. Este fato evidencia o aprofundamento do processo de verticalização que nos últimos anos ganhou força nas áreas mais centrais da cidade, em contraposição ao crescimento horizontal das áreas periféricas.

Neste contexto, nossa pesquisa revela também, que os grupos com rendas mais altas e que escolheram residir em condomínios/loteamentos fechados continuam seguindo a mesma direção escolhida por grupos anteriores (o lado leste da cidade). Este fato pode evidenciar a formação de uma estrutura urbana baseada em setores de círculos, confirmando o que Hoyt já discutia para as cidades dos EUA no final da década de 1930 e o que Villaça encontrou em algumas metrópoles brasileiras (figura 94)<sup>127</sup>.

---

<sup>127</sup> É interessante perceber, que do lado oposto, no setor oeste da cidade, com exceção do bairro Pedra do Descanso (que foi praticamente produzido pela empresa RCarvalho a partir da construção de condomínios), encontram-se as áreas menos ocupadas e mais pobres da cidade.

Figura 94. Localização dos condomínios e loteamentos fechados de alta renda na cidade de Feira de Santana, com destaque para a concentração no setor leste da cidade, 2012



Este processo de expansão/adensamento urbano comandado pela auto-segregação residencial vem gerando grandes distinções sócio-espaciais nas zonas periféricas da cidade, principalmente, quando estes empreendimentos se inserem em áreas caracterizadas como vazios demográficos (figura 95) e/ou ocupadas por grupos de baixa renda (figuras 96 e 97).



Figura 95. Vista do Condomínio Viva Mais Papagaio no bairro Papagaio, 2012



Fonte: Autor.

Figura 96. Vista dos condomínios Vila Olímpia (à frente) no bairro Pedra do Descanso, com destaque para o contraste sócio-espacial do entorno, 2012



Fonte: Autor.

Figura 97. Visão frontal do condomínio Ilha de Bali no bairro Papagaio, com destaque para o contraste sócio-espacial do entorno, 2012



Fonte: Autor.

Esta fragmentação sócio-espacial quase sempre é avaliada na literatura pelo nível de interação mantido entre estes diferentes grupos sociais presentes em um determinado espaço. Muitos autores supracitados defendem que os condomínios/loteamentos fechados desempenham funções de enclaves e que seus moradores não mantêm relações com os grupos situados no entorno, participando com maior frequência, de redes de relações à distância.

Em nossa pesquisa, encontramos informações que indicam elementos específicos à dinâmica do fenômeno em nível local. Nas visitas que fizemos em determinados condomínios levantamos pequenos questionamentos a alguns moradores de dentro e de fora dos empreendimentos na busca por apreender possíveis relações entre eles<sup>128</sup>.

Neste contexto, nos bairros da Cidade Nova, Parque Ipê e Pedra do Descanso os moradores afirmaram consumir pequenos produtos (maioria em supermercados) ofertados no local. No Parque Ipê, este fato pôde ser comprovado quando conversamos com o dono de um pequeno estabelecimento comercial residente em frente a alguns condomínios (figura 98), que afirmou que alguns moradores fazem pequenas compras ali.

<sup>128</sup> Na região norte da cidade, conversamos com moradores dos bairros da Cidade Nova, Parque Ipê e Papagaio. Na região leste com moradores do SIM e no setor oeste no bairro de Pedra do Descanso. Ao todo foram 20 condôminos e 10 moradores do entorno.



Figura 98. Entrada para os Condomínios Parque das Araras, Flamingos e Solar das Gaivotas (a esquerda), a direita, pequeno comércio local no bairro Parque Ipê, 2012



Fonte: Autor.

Na Cidade Nova, um morador do Condomínio Bosque Imperial afirmou ter o filho estudando em uma escola (Escola Estadual Gov. Luiz Viana Filho) do bairro (Cidade Nova) e que o círculo de amizade dele envolve, também, pessoas que residem no local, mas fora do condomínio.

Já nos bairros Papagaio e SIM, não conseguimos detectar relações diretas entre os grupos. Evocamos questões ligadas ao consumo, o trabalho e a educação, mas os moradores dos condomínios/loteamentos que participaram da conversa afirmaram desempenhar suas atividades diárias em outros bairros.

Analisando o discurso das pessoas com quem conversamos fica clara que a interação que se dá entre “os de fora e os de dentro” não são, em sua maioria, baseadas em relações próximas, como as que envolvem laços de amizade. Quando estas ocorrem, o fundamento geralmente envolve questões comerciais e/ou prestação de serviços no local.

Neste sentido, o que está se desenvolvendo em muitos bairros da cidade são processos de justaposição social, alimentado pela maior aproximação espacial de grupos com uma grande distância social. Nestes, a proximidade espacial entre os grupos facilita a prestação de serviços (babás, empregadas domésticas, jardineiros, caseiros) das pessoas com rendas menores à residências com maior poder aquisitivo, além disto, reduz os gastos com transportes e o tempo de deslocamento para o trabalho (VASCONCELOS, no prelo).

Fato interessante é que o isolamento de quem mora em condomínios/loteamentos fechados pode ser potencializado dependendo do bairro (ou da parte do bairro) em que o empreendimento está inserido. Como exemplo, nos bairros onde a oferta de serviços e equipamentos urbanos já ocorre de forma razoável, como no caso da Cidade Nova (figura 99), as interações, mesmo que de forma bastante tênue, tendem a ocorrer.

Figura 99. Visão parcial do comércio e dos serviços ofertados no bairro Cidade Nova, com destaque para a Estação de Transbordo. 2012



Fonte: Autor.

Já as áreas onde estão situados os condomínios dos bairros Papagaio e do SIM possuem características que não favorecem a interação entre os grupos. Nestas áreas há uma ocupação populacional irregular, com vazios demográficos formados por grandes glebas e poucas casas, caracterizando um padrão de isolamento maior que o dos bairros anteriores.

Além disto, estes espaços não estão bem estruturados no que tange a presença de serviços e equipamentos urbanos, criando a necessidade de locomoção de seus moradores para desempenhar suas funções diárias.

Desta forma, nossas observações e análises nos levam a defender a tese de que, apesar da produção de condomínios/loteamentos fechados produzirem efeitos muitos semelhantes entre os diversos bairros da cidade no que tange ao processo de fragmentação sócio-espacial, diversos fatores conjugados (como localização e perfil socioeconômico dos grupos sociais

envolvidos) concorrem para a formação de situações muito singulares em uma perspectiva menos ampla e mais micro espacial.

Cabe destacar, que ao mesmo tempo em que estas “novas” formas urbanas vêm provocando processos de fragmentação sócio-espacial, ela colabora para uma maior articulação dos bairros à estrutura geral da cidade.

Este processo demanda do Estado intervenções no sentido de viabilizar sua ocupação e articulação com o sistema urbano já construído. A atuação do Poder Público neste sentido tem priorizado (com serviços e obras de infraestrutura, bem como com a construção de equipamentos urbanos) os vetores de crescimento urbano de Feira de Santana, que não por coincidência, acompanham as zonas de construção destes empreendimentos (figura 100).

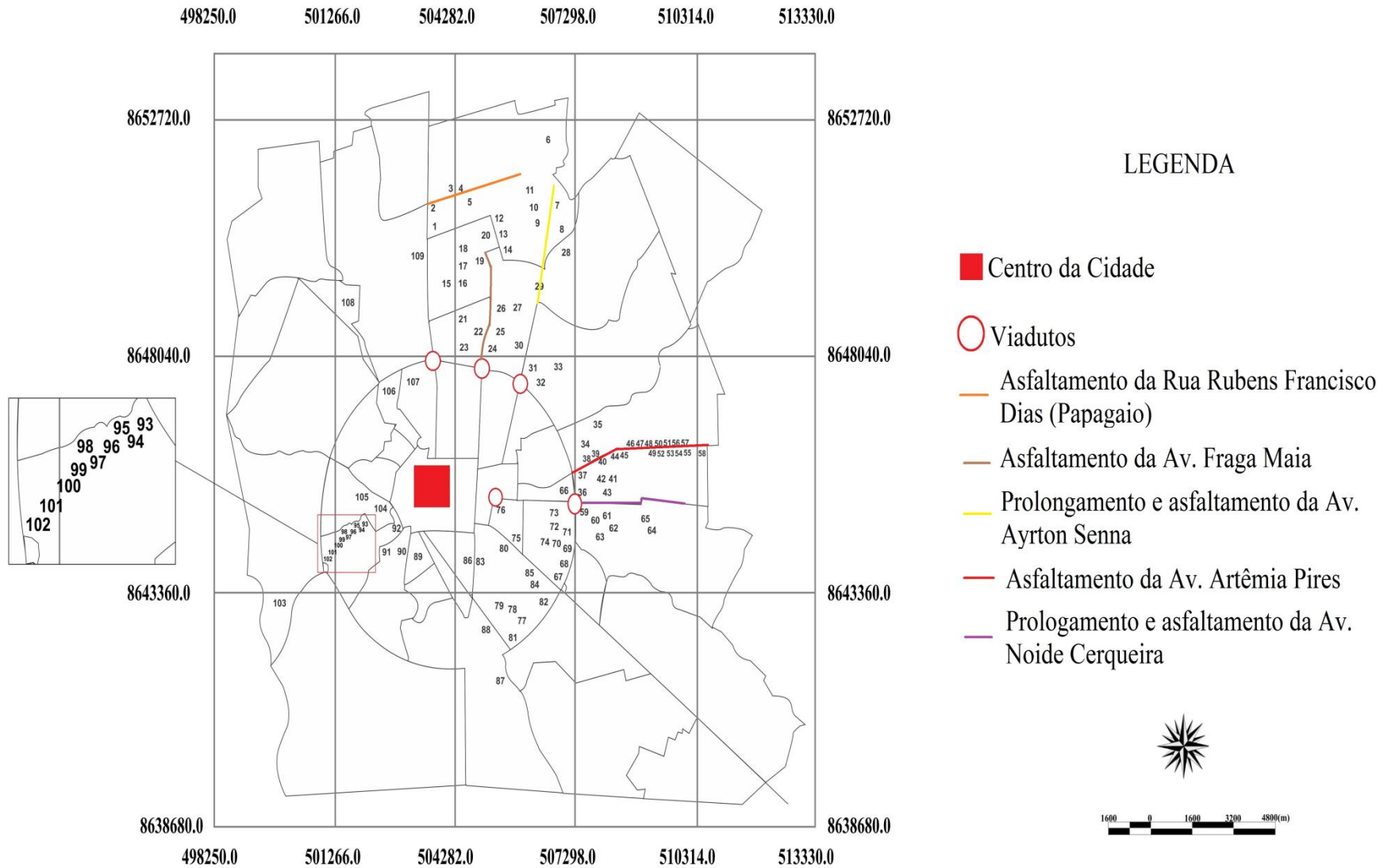
Por outro lado, a expansão espacial destes empreendimentos fortalece, de maneira sutil, a construção de uma estrutura urbana onde há contiguidade sem continuidade, ampliando o que Barata Salgueiro (1999) denomina de “des-solidarização do entorno próximo”, pois, com a melhoria da infraestrutura e das condições de acessibilidade destas áreas, os moradores se libertam do “constrangimento da proximidade imediata”, participando, cada vez mais, de fluxos e relações à distância.

É importante ressaltar, que apesar do processo de auto-segregação residencial e das formas produzidas por ele, em um primeiro momento, parecerem descontextualizados e como fragmentos urbanos desconexos, eles estão inseridos em um contexto sócio-espacial mais amplo.

Sua produção-comercialização dependem de um conjunto de ações e estratégias desenvolvidas por diferentes agentes políticos, econômicos e sociais. Sua expansão, no final, visa prioritariamente a acumulação do capital pelos agentes imobiliários a partir da apropriação de parcelas significativas do espaço urbano e da produção de mercadorias.

Sendo assim, estas “formas-fragmentos” ao mesmo tempo em que aparentam possuir uma relativa autonomia, se articulam com os diferentes pontos e equipamentos do sistema urbano, produzindo de um lado, descontinuidades, mas também, gerando novas articulações (e fluxos) sócio-espaciais.

Figura 100. Intervenções viárias dos últimos anos (terminadas e em construção) no espaço urbano de Feira de Santana





## Considerações Finais

A produção do espaço urbano de Feira de Santana segue uma orientação comum as demais cidades brasileiras. Respeitando suas especificidades espaço-temporais, as ações e as relações mantidas entre os agentes econômicos, sociais e políticos na cidade contribuem para a formação de uma realidade sócio-espacial muito próxima ao que já acontece no país.

Ainda encontramos na cidade uma organização espacial caracterizada pela concentração de áreas mais valorizadas no interior do anel de contorno (área central). Estes espaços ainda servem como referência simbólica e material (já que concentra, quantitativamente e qualitativamente, os equipamentos e a infraestrutura de consumo, trabalho, lazer e serviços) para a diferenciação dos espaços da cidade.

Todavia, com a expansão dos condomínios e loteamentos fechados, “novos” espaços começam a ser valorizados na cidade, situando-se, preferencialmente, fora do anel de contorno. Esta dinâmica tem provocado uma maior diversificação das formas e da estrutura social das áreas de expansão urbana (periferia), aumentando a densidade da ocupação e a necessidade por infraestrutura e equipamentos urbanos de uso coletivo.

Nos últimos anos houve um crescimento vertiginoso dos empreendimentos construídos e das unidades habitacionais comercializadas na cidade. Em quatorze anos (1998-2012), 109 empreendimentos foram instalados, quarenta dentro do rodoanel e o restante fora.

Esta maior incidência de empreendimentos nas áreas periféricas encontra explicação no fato de que são elas as zonas de expansão urbana delimitadas pela Prefeitura. Dificilmente se encontram “espaços” propícios para construir condomínios nas áreas centrais e suas adjacências. Além disto, são áreas menos valorizadas, com terrenos mais baratos e com uma legislação urbanística “menos rigorosa”.

Se levarmos em consideração que as distâncias entre as áreas periféricas, onde estão localizados a maioria dos empreendimentos, não oferecem grandes constrangimentos de tempo<sup>129</sup> nem dificuldades de acesso<sup>130</sup> às áreas centrais, entenderemos que a sensação de estar afastado se torna relativa na cidade.

---

<sup>129</sup> Em nossas visitas, usando automóvel para deslocamento, os pontos que ofereceram maior tempo de percurso ao centro da cidade estão situados nos bairros do Papagaio (zona norte) e de Nova Esperança (zona oeste), aproximadamente entre 13 e 18 minutos.

<sup>130</sup> Apesar de algumas áreas onde os empreendimentos estão localizados não oferecerem ainda uma infraestrutura acabada, geralmente, os empreendimentos se instalam nas margens das principais vias de

Este fato é bastante aproveitado pelos agentes imobiliários para maximizar os seus lucros, oferecendo a tranquilidade, a segurança, o contato com a natureza, sem precisar sair da cidade, sem nem mesmo estar distante realmente do centro urbano.

Na verdade, a produção intensiva destes empreendimentos na periferia, se caracteriza mais pela ocupação de vazios demográficos e de antigas propriedades rurais (chácaras), do que pela expansão física da cidade para além do seu perímetro urbano.

Esta expansão só se tornou possível devido a “parceria” estabelecida entre os agentes imobiliários e o Estado. As ações do poder público municipal/estadual contribuem de forma decisiva para a construção e a localização dos empreendimentos.

Neste sentido, as ações do capital imobiliário e do Estado, ora reafirmam os valores de determinadas áreas, ora contribuem para a valorização de novas. Cria-se um movimento que fragmenta e articula os espaços ao mesmo tempo.

Esta fragmentação pode ser encontrada tanto na apropriação seletiva e pontual do espaço pelo capital, como nos impactos que a produção das formas gera sobre a estrutura espacial da cidade e nas relações entre os grupos sociais. Contudo, este processo não se confunde com o encontrado nas metrópoles brasileiras. Além de possuir uma dimensão bem menor, ele apresenta diferentes intensidades nas interações estabelecidas.

Como exemplo, poderíamos analisar a fragmentação espacial provocada por empreendimentos distintos localizados em áreas diferentes. Os condomínios situados dentro do anel de contorno (com exceção de alguns localizados no bairro Pedra do Descanso) possuem pequenas dimensões (quando comparado aos situados na periferia) e se inserem em um contexto urbano já consolidado. As discontinuidades que eles provocam na estrutura urbana são pequenas e não afetam significativamente os movimentos de deslocamentos das pessoas.

Já com os empreendimentos maiores situados nas áreas periféricas a situação se inverte. As discontinuidades são evidentes e os deslocamentos diários são prejudicados. Além disto, como são zonas de expansão urbana (não estruturadas), com a implantação de condomínios e loteamentos fechados, as vias de circulação (avenidas ou estradas) foram apropriadas indevidamente pelos empreendimentos, priorizando deslocamentos com automóveis e causando transtornos a quem se locomove a pé ou por transporte público em muitas áreas.

O mesmo ocorre quando analisamos a suposta “ruptura” das relações entre grupos sociais distintos. Na verdade, esta “ruptura” ocorre independente do grupo residir em condomínio/loteamento fechado ou não. Pela nossa observação, algumas áreas (como ocorre no bairro SIM) com uma predominância de domicílios com famílias de rendas elevadas apresentam pequenas interações sociais, mesmo entre vizinhos. De certo, que quem mora do “lado de dentro” muitas vezes não mantém relações com o seu entorno próximo. Todavia, a interação com os mais pobres sempre ocorre, mesmo que seja através da prestação de serviços domiciliares ou não.

De forma resumida, os condomínios e loteamentos fechados em Feira de Santana acentuam a fragmentação sócio-espacial, mas não permitem uma situação de autossuficiência e independência frente ao sistema urbano da cidade como um todo. Em nossa opinião, este também não parece ser o objetivo de quem produz nem de quem consome este tipo de empreendimento na cidade.

Todavia, não é possível negar, que a construção destes empreendimentos nas áreas periféricas vem melhorando sua articulação (acessos e infraestrutura) com o restante do sistema urbano. As áreas situadas fora do anel de contorno estão se integrando à cidade em uma velocidade muito grande. Cabe, porém, salientar que esta integração ocorre com uma força maior no setor leste e norte da cidade (áreas de maior incidência de condomínios/loteamentos fechados), confirmando a influência que os grupos de renda média e alta possuem na atração de equipamentos e da infraestrutura urbana coletiva.

É importante ainda atentar para o fato de que a escolha por residir nestes espaços não passa apenas por motivos como segurança, tranquilidade, *status* e busca por amenidades naturais. Este fato deriva também, da conjuntura econômica que se construiu nos últimos anos no país e que fez com que a compra de imóveis nestes ambientes fosse, significativamente, facilitada<sup>131</sup>, principalmente, para a classe média<sup>132</sup>.

Além disto, a boa aceitação deste tipo de empreendimento no mercado imobiliário local transformou o imóvel (ou o lote) em um grande negócio comercial. O

---

<sup>131</sup> Atualmente, com o intermédio das imobiliárias e através das linhas de financiamento do governo, é mais fácil adquirir uma casa em um condomínio do que financiar uma residência fora, diretamente pelas instituições financeiras.

<sup>132</sup> Apesar de não dispormos de dados secundários sobre as classes de renda das famílias residentes nos empreendimentos espalhados pela cidade, pela nossa observação, a classe média vem compondo a maioria da população que opta por morar em condomínios e loteamentos fechados na cidade.

lucro advindo com a especulação de unidades faz com que muitas sejam adquiridas não para a moradia direta, mas sim, para a venda<sup>133</sup>.

Constatamos que a produção de condomínios e loteamentos fechados indica uma tendência a contínua expansão horizontal da cidade. Enquanto as áreas centrais estão adensando sua estrutura a partir do processo de verticalização dos imóveis, a periferia vem sendo parcelada e loteada por empreendimentos praticamente formados por casas unifamiliares.

Neste sentido, além do aprofundamento das questões envolvendo a apropriação de espaços públicos pela iniciativa privada, esta expansão vem aumentando a pressão em áreas de relevância socioambiental, como a ocupação da Lagoa Salgada (no bairro de mesmo nome) no setor leste da cidade e a construção do Alphaville no interior da APA de Pedra do Cavalo no bairro Nova Esperança (setor oeste).

Esta realidade demonstra claramente a necessidade de reformulação e de constituição de novas leis urbanísticas para a cidade, principalmente, por que o mercado imobiliário feirense atraiu novos agentes externos, a exemplo das empresas Alphaville, Reserva Adesol, Rodobens e agora em 2013 a chegada da DAHMA Empreendimentos Imobiliários.

Devido ao maior poder financeiro e inserção política, estas empresas provocam maiores intervenções no espaço urbano (como no caso da Alphaville e da Reserva Adesol que estão construindo os maiores empreendimentos da cidade) e, até o presente momento, a administração da cidade não se encontra preparada para ordenar e disciplinar o uso e a ocupação do solo, de forma a garantir um crescimento urbano mais equilibrado.

Sem sombra de dúvida, a apropriação do espaço urbano de Feira de Santana tornou-se um negócio lucrativo para os agentes imobiliários, onde os condomínios e loteamentos fechados são os produtos da vez, principalmente, porque envolve um elemento básico do consumo que é a moradia e, por está direcionado para os grupos que formam a demanda solvável da população.

Desta forma, acreditamos que a análise da produção e comercialização dos condomínios e loteamentos fechados, se mostra como uma ferramenta interessante para diagnosticar tendências de crescimento e fragilidades das normas reguladoras da produção do espaço urbano, pois, sua expansão pela cidade, retrata toda uma

---

<sup>133</sup> Este fato é bastante comum na cidade. Alguns “investidores imobiliários” compram lotes ou unidades ainda na planta e após a valorização do empreendimento coloca-os a venda.

problemática urbana encontrada não apenas no local, mas, também, nas cidades brasileiras de forma geral.

## Referências

ALMEIDA, E. **Mudança institucional e estrutural na economia brasileira do início dos anos 90**. Análise Econômica, Porto Alegre, ano 17, n.31, 1999.

ANDRADE, C. M. P. de. **Origens do povoamento de Feira de Santana: um estudo de história colonial**. Salvador: 1990. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais). Universidade Federal da Bahia.

ANITA DOS ANJOS, FARAH JUNIOR. Economia Brasileira. In: **Economia empresarial** / Fae Business School. Curitiba: Associação Franciscana de Ensino Senhor Bom Jesus, 2002.

ARANTES, Rafael de Aguiar. Qualidade de Vida ou Fortificações: o significado dos condomínios fechados em Salvador. **Revista VeraCidade** – Ano IV - Nº 4 – Março de 2009.

ARAÚJO, Suely Mara Vaz Guimarães de. Condomínios urbanísticos. **Biblioteca Digital da Câmara dos Deputados**. Disponível em <http://bd.camara.gov.br/bd/handle/bdcamara/961> Abril, 2004. Acesso em 16/10/2012 às 11:30.

BAHIA, J. **Setembro na Feira**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1986.

BAHIA. Secretaria da Indústria, Comércio e Turismo. **Plano Diretor do Centro Industrial do Subaé**. Salvador, 1986.

BARBOSA, Luciana Antunes; ORTIGOZA, Silvia A. Guarnieri. Os enclaves residenciais fortificados em Limeira – SP: gênese e mudança. In: **Cidades Médias, Produção do Espaço Urbano e Regional**. Org. Eliseu Savério Sposito, Maria Encaranação Sposito e Oscar Sobarzo. São Paulo, Expressão popular, 2006.

BARBOSA, D. B. L. **Do medo da violência à “condominiarização” das cidades brasileiras**: Sobre as consequências sócio-espaciais da modificação da legislação federal de parcelamento do solo urbano. 2008. 268f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Escola de Arquitetura, UFMG, 2008. Disponível em: <[www.bibliotecadigital.ufmg.br](http://www.bibliotecadigital.ufmg.br)>. Acesso em: 24 ago. 2012.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos**: A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume, 2007.

BRASIL. **Código Civil**. 53 ed. São Paulo: Saraiva; 2002.

BRASIL. **Decreto-lei nº 271/67**. Disponível em [www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del0271.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0271.htm). Acesso em 03/08/2012 às 18:08.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em 12/02/2012 às 10:20.



\_\_\_\_\_. **Lei nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em [www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em 12/02/2012 às 10:30.

\_\_\_\_\_. **Projeto de Lei nº. 3.057/2000.** “Lei de Responsabilidade Territorial”. Disponível em [http://www2.camara.gov.br/proposicoes/loadFrame.html?link=http://www.camara.gov.br/internet/sileg/prop\\_lista.asp?fMode=1&btnPesquisar=OK&Ano=2000&Numero=3057&sigla=PL](http://www2.camara.gov.br/proposicoes/loadFrame.html?link=http://www.camara.gov.br/internet/sileg/prop_lista.asp?fMode=1&btnPesquisar=OK&Ano=2000&Numero=3057&sigla=PL). Acesso em 10 jul. 2012

\_\_\_\_\_. **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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em 12/02/2012 às 11:00.

BRITO, Fausto Alves de. **A dinâmica do processo de urbanização no Brasil, 1940-2010.** Belo Horizonte: UFMG/CEDEPLAR, 2012.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Disponível em [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br), Acesso em 27/07/2012 às 15:23.

CALDAS, Gessiene Oliveira. **Espaços Urbanos uma Produção Popular: Qualificação e Requalificação do Bairro George Américo – Feira de Santana BA – 1987-1998.** (Dissertação de Mestrado) UFBA: 1998.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana. **Revista Novos Estudos**, nº 47. Março de 1997 p. 155-174.

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

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade.** São Paulo: FFLCH, 2007.

\_\_\_\_\_. **A Cidade.** 8ª ed. São Paulo: Contexto, 2008.

CARMO. René Becker Almeida. **A urbanização e os assentamentos subnormais de Feira de Santana.** Tese de Doutorado. PUC-SP, 2009.

CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de; BARRETO, Vanda Sá. Segregação residencial, condição social e raça em Salvador. In: **Cadernos Metrôpole** nº18, p. 251-273, 2º sem. 2007.

CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de; PEREIRA, Gilberto Corso. **As “cidades” de Salvador.** Disponível em [http://www.academia.edu/899806/As\\_Cidades\\_de\\_Salvador](http://www.academia.edu/899806/As_Cidades_de_Salvador). Acesso em 15/03/2012.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CDL. **Anuário Estatístico de Feira de Santana Feira de Santana**. v. 3 p. 602, 2012.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 4ª ed. São Paulo: Ática, 1999.

COSTA, Sandra Maria Fonseca da; SILVA, Diogo Corrêa da. Caracterização da Dispersão Residencial (Urban Sprawl) Utilizando Geotecnologias. **Anais XIII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto**, Florianópolis, Brasil, 21-26 abril 2007, INPE, p. 5167-5174.

DACANAL, Cristiane. **Acesso restrito**: reflexões sobre a qualidade ambiental percebida por habitantes de condomínios horizontais. 175f. 2004. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro. 2004. Disponível em [http://www.athena.biblioteca.unesp.br/exlibris/bd/brc/33004137004P0/2004/dacanal\\_c\\_me\\_rcla.pdf](http://www.athena.biblioteca.unesp.br/exlibris/bd/brc/33004137004P0/2004/dacanal_c_me_rcla.pdf). Acesso em 23/02/2013 às 10:45.

DAL POZZO, Clayton Ferreira. **Territórios de autosegregação e de segregação imposta** : fragmentação socioespacial em Marília e São Carlos / Clayton Ferreira Dal Pozzo. - Presidente Prudente: [s.n], 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia) Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia.

DEDECCA, Claudio Salvadori. ROSANDISKI, Eliane Navaro. Recuperação econômica e geração de empregos formais. In: **Revista Parcerias Estratégicas**, nº 22, Junho 2006.

DIAS, Patrícia Chame. **Construção da segregação residencial em Lauro de Freitas (Ba)**: estudo das características e implicações do processo. Dissertação (Mestrado), Pós-Graduação em Geografia Instituto de Geociências da Universidade Federal da Bahia, 2006.

FIX, Mariana; ARANTES, Pedro Fioro. **Minha Casa, Minha Vida: uma análise muito interessante**. 2009. Disponível em: <http://turcoluis.blogspot.com/2009/08/minha-casa-minhavidaanalise-muito.html> . Acesso em 10/03/2012.

FREIRE, Luiz Cleber Moraes. Nem tanto ao mar, nem tanto à terra: agropecuária, escravidão e riqueza em Feira de Santana, 1850-1888. Dissertação (Mestrado), Pós-Graduação em Filosofia e Ciências Humanas, Curso de Mestrado em História, Universidade Federal da Bahia, 2007.

FREITAS, José Carlos. Da legalidade dos loteamentos fechados. In: **Boletim do IRIB**, São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, nº 304, p. 14, set. 2002.

GALVÃO, R. de A. Os povoadores da região de Feira de Santana. In: **Sitientibus**: revista da Universidade Estadual de Feira de Santana. Ano I, n.1, jul./dez. 1982.

GALVÃO, A. A. **Condomínios horizontais fechados**: Segregadores ou segregados? Um estudo de caso no município de Maringá / Paraná. 2006. 142f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Departamento de Geografia – UEM, Maringá, 2006.

GAMA, R. (Coord.). **Memória fotográfica de Feira de Santana**. Feira de Santana: Fundação Cultural de Feira de Santana, 1994.

GIST, Noel P. FAVA, Sylvia F. **La Sociedad Urbana**. Barcelona: Omega. 1968.

GODOY, Amalia Maria Goldberg. Mercado Imobiliário? planejamento público? qual a controvérsia na ocupação do solo urbano? **Textos de Economia**, Florianópolis, v.12, n.1, p.11-37, jan./jun. 2009.

GOMES, Paulo Cesar da Costa. **A Condição Urbana: ensaios de geopolítica de cidade**. Rio de Janeiro: Bertarnd, 2002

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

\_\_\_\_\_. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HENRIQUE, Wendel. **O direito à natureza na cidade**. Salvador: EDUFBA, 2009. 186 p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICAS. **Regiões de Influência das Cidades - REGIC 2007**. IBGE, 2008.

\_\_\_\_\_. **Censos demográficos, 1900, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000**. Rio de Janeiro: IBGE, 1900 – 2000.

\_\_\_\_\_. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD). Rio de Janeiro, v. 30, p.1-133, 2009

\_\_\_\_\_. **Sistema IBGE de Recuperação Automática – SIDRA. 2010**.

\_\_\_\_\_. **Censo demográfico 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2012.

JANOSCHKA, Michae. GLASZE, Georg. Urbanizaciones cerradas: um modelo analítico. **Ciudades**. Puebla (México): Red Nacional de Investigación Urbana, n. 59, jul.-set. 2003, p. 09-19.

LAHORGUE, Mário Leal. Cidade: obra e produto. In: **Geosul**, Florianópolis, v.17, n.33, p 45-60, jan./jun. 2002

LENCIONI, Sandra. Redes, coesão e fragmentação do território metropolitano. In: **Scripta Nova**, Revista Electrónica de Gografía y Cencias Sociales. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Vol. XIV, núm. 331 (69), 1 de agosto de 2010.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Morales, 1991.

\_\_\_\_\_. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

\_\_\_\_\_. **A Cidade do Capital**. Tradução: Maria H. R. Ramos; Marilena Jamur. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.

\_\_\_\_\_. **A produção do espaço**. Trad. Grupo “As Impossibilidades do Urbano na Metrópole”, do Núcleo de Geografia Urbana da UFMG. Do Original: La production de l’espace. 4ª ed. Paris: Anthropos, 2000. Primeira Versão: 2006.

\_\_\_\_\_. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LIMONAD, Ester. Urbanização dispersa mais uma forma de expressão urbana? In: **Revista Formação**, nº14 volume 1 – p. 31-45.

LOBÃO, Jocimara Souza Britto, et al. **História ambiental urbana de Feira de Santana – 1959-2001: uma análise baseada em geotecnologias**. Disponível em [www.uesb.br/anpuhba/artigos/anpuh.../jocimara\\_souza\\_britto\\_lobao.pdf](http://www.uesb.br/anpuhba/artigos/anpuh.../jocimara_souza_britto_lobao.pdf). Acesso em 20/04/2011 às 17:32.

LOBO JÚNIOR, Helio. Loteamento fechado. **Boletim do IRIB**, São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, nº 304, p. 6, set. 2002.

LOJKINE, Jean. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana**. São Paulo: Martins Fontes. 1997.

MARCUSE, Peter. Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o estado. In: **Espaço e Debates**. São Paulo: NERU. v. 24, n. 45, p. 24 – 33, jan./jul. 2004.

MARICATO, Ermínia. **O nó da terra**. *Piauí 21*, ano 2, p. 35, jun. 2008.

MARINI, Cristiane, PIRES, Mixilini Chemin. Condomínio fechado: o direito coletivo ao uso das áreas públicas. **Unoesc & Ciência – ACSA**, Joaçaba, v. 2, n. 1, p. 27-36, jan./jun. 2011

MENEZES, Vladson. Evolução e alternativas de inserção industrial: uma proposta para a Bahia. **Cadernos de Análise Regional da UNIFACS**. Indústria, Salvador, n. 4. p. 43-69, 2001.

MORAIS, Ana Angélica Vergne de (Org.). **Conhecendo Feira de Santana: olhares sobre a cidade**. Feira de Santana: UEFS, 2004.

MOREIRA, V. D. Projeto memória da feira livre de Feira de Santana: segunda fase – texto n. 3. In: **Sitientibus**: revista da Universidade Estadual de Feira de Santana, n.17, p. 305-355, jul./dez. 1997.

MOTA, Antônio Andrade. **A inserção dos condomínios fechados no espaço urbano de Santo Antônio de Jesus**: apropriação da natureza, produção do espaço e legislação. Dissertação (Mestrado), Pós-Graduação em Geografia Instituto de Geociências da Universidade Federal da Bahia, 2009.

MOURA, Gerusa Gonçalves. **Condomínios horizontais/loteamentos fechados e a vizinhança (in)desejada**: um estudo em Uberlândia/MG. Tese (Doutorado), Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia, 2008.

NEGRI, Silvio Moisés. Segregação Sócio-Espacial: alguns conceitos e análises. In: **Coletâneas do Nosso Tempo**. 2008, Ano VII – v. 8 p. 129-153.

O'NEILL, Maria Monica Vieira Caetano. Condomínios Exclusivos: um estudo de caso. **Rev. Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, 43(1), 63-68, jan./mar. 1986.

OLIVEIRA, A. M. C. dos S. **Feira de Santana em tempos de modernidade: olhares, imagens e práticas do cotidiano. (1950-1960)**. Tese (Doutorado em História). Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Pernambuco, 2008.

OLIVEIRA, Clóvis Frederico Ramaiana Moraes. **Légua & Meia: Revista de Literatura e Diversidade Cultural**, v. 7, n° 5, p. 20-37, 2009.

OLIVEN, Ruben George. **“Urbanização e mudança social no Brasil”**. 2ª ed. Petrópolis: VOZES, 1982.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA. Lei Municipal n° 631, de 30 de julho de 1969. Plano Diretor Local Integrado, PMFS, 1969.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n° 966 de 19 de Novembro de 1984. Divide o Distrito Sede de Feira de Santana em Subdistritos. PMFS, 1984.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal n° 1615 de 11 de novembro de 1992. PMFS, 1992. Lei de ordenamento do uso e da ocupação do solo, PMFS, 1992.

\_\_\_\_\_. Lei n° 1612 de 12 de dezembro de 1992. Institui o Código de Meio Ambiente. PMFS, 1992.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar n° 18, de 08 de Julho de 2004, define o perímetro urbano, delimita os bairros da cidade de Feira de Santana e da outras providências. **Folha do Estado**, Feira de Santana, p.4-5, 9 jul. 2004.

\_\_\_\_\_. Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal. Feira de Santana, 2006. PMFS, 2006.

\_\_\_\_\_. Lei Municipal sob o decreto n° 7.462, de 21 de Fevereiro de 2008. Cria o Distrito da Matinha. PMFS, 2008.

\_\_\_\_\_. Lei Complementar n° 046 de 19 de agosto de 2010, que dispõe sobre o sistema viário das áreas de expansão urbana da cidade de Feira de Santana. PMFS, 2010.

\_\_\_\_\_. Projeto de Lei Complementar n° 106 de 06 de Julho de 2011. Institui a Região Metropolitana de Feira de Santana. PMFS, 2011.

\_\_\_\_\_. Lei n° 289 de 03 de Dezembro de 2012. Dispõe sobre a obrigatoriedade de construtoras manterem áreas exclusivas de preservação ambiental, para o plantio de árvores no interior dos condomínios que serão construídos no Município de Feira de Santana. PMFS, 2012.

POPPINO, R. E. **Feira de Santana**. Salvador: Editora Itapuã, 1968.

PRETECEILLE, Edmond. A Construção Social da Segregação Urbana: convergências e divergências. In: **Espaço e Debates: São Paulo: NERU**. v. 24, n.45, p. 11-23, jan./jul. 2004.

QUEIROGA, Alessandra E. de. **Os Parcelamentos Ilegais do Solo e a Desapropriação como Sanção**. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris Editor, 2002.

RAPOSO, Rita. Condomínios fechados: paradigma e paisagem da sociedade e do espaço contemporâneo. In: **Atas dos ateliers do V Congresso Português de Sociologia**; Sociedades Contemporâneas: Reflectividade e Acção; Atelier: Cidades, Campos e Territórios. s/d p. 149-151.

REIS, N. G. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

RELPH, Edward. **A paisagem urbana moderna**. Rio de Janeiro: Edições 70, 1987.

RIBEIRO, Luiz Cezar de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: UFRJ/Fase, 1997.

RODRIGUES, Arlete Moysés. O projeto de lei de responsabilidade territorial e a atuação de geógrafos urbanos. In: **Revista Cidades**, volume 7, número 12 – Brasil urbano: desafios e Agendas, 2010, p.273 a 290.

ROITMAN, Sonia. Barrios cerrados y segregación social urbana. **Scripta Nova**. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(118). Disponível em: <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(118).htm)> Acesso em: 09 de Julho de 2011.

SABATINI et al. Segregacion residencial en las principales ciudades chilenas: tendencias de las tres ultimas decadas y posibles cursos de accion. EURE v. 27, n.82, p. 21-42, Santiago: 2001. Disponível em [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612001008200002&lng=en&nrmiso](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612001008200002&lng=en&nrmiso). Acesso abril 2012 às 17:21.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Ainda em Torno da Fragmentação do Espaço Urbano. In: **Inforgo**, nº 14, Lisboa: ED. Colibri, 1999, p. 65-76.

SANTIN, Maria Fernanda Cavalieri de Lima; CUNHA, Juliana Correa A segregação residencial em Porto Alegre: uma análise geográfica e socioeconômica. In: **REDES**, Santa Cruz do Sul, v. 12, n. 3, p. 204 – 220, set./dez. 2007

SANTO, Sandra Medeiros. **Planejamento Urbano de Feira de Santana (BA)**: comparação entre os Planos Diretores de 1968 e 2000. Disponível em <http://pt.scribd.com/doc/62059832/U-107-Sandra-Medeiros-Santo>. Acessado em ago./2011 às 09:21.

SANTOS, Bethsaide Souza, et al. Análise espacial aplicada à expansão de condomínios Fechados na cidade de Feira de Santana (Ba). **IV Simpósio Brasileiro de Ciências Geodésicas e Tecnologias da Geoinformação**, Recife - PE, 06- 09 de Maio de 2012, p. 01 – 09.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. 2a. ed. São Paulo: Hucitec, 1996.



SANTOS, Milton; SILVEIRA, María Laura. **O Brasil. Território e Sociedade no início do século 21**. Rio de Janeiro: Record, 2001, 473 p.

SEABRA, Odette C. L. Territórios do uso: cotidiano e modo de vida. **Revista Cidades**, Presidente Prudente, no 2, v.1, p.181-206, 2004.

SILVA, Alex de Souza. **A influência do Centro Industrial do Subaé (CIS) no processo de urbanização do bairro do Tomba** : um estudo de caso no município de Feira de Santana-Ba. 2010. Dissertação (Mestrado) – UNIFACS Universidade Salvador, Mestrado em Desenvolvimento Regional e Urbano.

SILVA FILHO, Elvino. Loteamento fechado e condomínio deitado. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo: Revista dos Tribunais, nº 14, jul./dez. 1984.

SILVA FILHO, Luís Abel da; QUEIROZ, Silvana Nunes de. Recuperação econômica e emprego formal: avaliação para o Nordeste brasileiro entre 2000 e 2008. In: **Perspectiva Econômica**, 7(1):42-54, janeiro-junho 2011.

SILVA, José Afonso da, **Direito Urbanístico Brasileiro**, 3ª edição. São Paulo: Malheiros Editores, 2000.

SOBARZO, Oscar. A produção do espaço público em Presidente Prudente: reflexões na perspectiva dos loteamentos fechados. In SPOSITO, Eliseo S, SPOSITO, Maria Encarnação, SOBARZO, Oscar. **Cidades Médias: Produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006. 376 p.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **O Desafio Metropolitano: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

SOUZA E SILVA, Maria Floresia Pessoa de. A expansão dos condomínios fechados no Brasil e no mundo: redimensionando o fenômeno. **XII Encontro da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional** 25 a 29 de maio de 2009, Florianópolis - Santa Catarina – Brasil.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. In: **Investigaciones Geográficas**, Boletín del Instituto de Geografía-UNAM, nº 54, 2004, pp. 114-139.

\_\_\_\_\_. Loteamentos Fechados em Cidades Médias Paulistas. In: **Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional**. Org.: Eliseu Savério Sposito, Maria Encarnação Beltrão Sposito e Oscar Sobarzo. 1ª Ed. São Paulo, Expressão Popular, 2006, p. 175-197.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. DAL POZZO, Clayton Ferreira. **Fragmentação socioespacial e novas centralidades urbanas: análise do uso do solo urbano no entorno dos espaços auto-segregados em Presidente Prudente**, 2008. Disponível em: <[http://egal2009.easyplanners.info/area05/5161\\_DAL\\_POZZO\\_Clayton\\_Ferreira.pdf](http://egal2009.easyplanners.info/area05/5161_DAL_POZZO_Clayton_Ferreira.pdf)>. Acesso em: 09 de Julho de 2011.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil: capital e propriedade fundiária, in: **Marxismo e urbanismo capitalista**. FORTI, Reginaldo. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979, pp. 55-80.

TRINDADE JUNIOR, Saint-Clair Cordeiro. Sujeitos Políticos e Territorialidades Urbanas. In: **O Espaço no Fim do Século: A nova raridade**. Organizadoras: Amélia Luisa Damiani, Ana Fani Alessandri Carlos e Odette Carvalho de Lima Seabra. 2. Ed. São Paulo: Contexto, 2001, p. 150-159.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **Dois séculos de pensamento sobre a cidade**. Ilhéus: Editus, 1999.

\_\_\_\_\_. A Aplicação do Conceito de Segregação Residencial ao Contexto Brasileiro na Longa Duração. In: **Cidades**. 2004, v. 1, n. 2, p.259 – 274.

\_\_\_\_\_. **Contribuição para o debate sobre processos e formas sócio-espaciais das cidades**. No prelo.

VEJA. **Viver em condomínio**. Ano 35, nº 19, p 95-101, maio de 2002.

VILLAÇA, Flávio. **O Espaço Intra-Urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 2000.

YANO, Nina Machado; MONTEIRO Sérgio Marley Modesto. Mudanças institucionais na década de 1990 e seus efeitos sobre a produtividade total. **Encontro Nacional de Economia** (36: 2008 dez.: Salvador, BA). Anais. Salvador: ANPEC, 2008. 1 CD-ROM.

# APÊNDICE





## APÊNDICE B

Roteiro de Entrevista (questões orientadoras)

Alvo: Imobiliárias/Corretores e Diretores

1. O mercado imobiliário feirense sofreu muitas mudanças nos últimos anos, principalmente, ao final da década de 1990. Como podemos explicar estas transformações?
2. Analisando a expansão da demanda e da oferta destes empreendimentos na cidade, quais causas poderíamos levantar para explica-las?
3. Quando procurados por clientes para a compra de unidades residenciais em condomínios, quais são as principais causas e elementos apontados por eles para decidir morar/comprar imóveis nestes ambientes?
4. Quais os principais elementos influenciam nos preços destes imóveis dentro de condomínios?



## APÊNDICE C

### Roteiro de Entrevista (questões orientadoras)

#### Alvo: Órgãos Municipais

#### SEDUR

1. Quais são as leis municipais que orientam a construção dos condomínios fechados na cidade?
2. De forma resumida, quais são os procedimentos para o licenciamento de construção destes empreendimentos?
3. Como podemos identificar se um condomínio está cumprindo as normas legais no tange ao processo de parcelamento do solo e de transferência de áreas públicas à municipalidade?
4. Existe uma fiscalização referente a esta questão? Quem faz?
5. Se descobirmos um loteamento fechado se passando por condomínio, ou se ele não respeita as diversas normas municipais, quais as medidas que os órgãos da Prefeitura podem tomar?

#### SEPLAN

1. No que tange a produção de condomínios fechados na cidade, quais as competências deste órgão?
2. Vocês fazem levantamento dos impactos gerados pela construção de condomínios fechados na estrutura urbana da cidade? Quais os principais encontrados?

#### SEMMAM

1. No que tange a produção de condomínios fechados na cidade, quais as competências deste órgão?
2. Vocês fazem levantamento dos impactos ambientais gerados pela construção de condomínios fechados na cidade? Quais os principais encontrados?



## APÊNDICE D

### Roteiro de Entrevista (questões orientadoras)

#### Alvo: Incorporadoras e Construtoras

1. De que forma você avalia o potencial do mercado imobiliário feirense no que tange a produção de condomínios fechados na cidade?
2. Em sua opinião, quais as principais causas para o aumento da oferta e da procura por residir neste tipo de empreendimento?
3. Quantas unidades são produzidas e comercializadas por ano na cidade?
4. Qual a média de valores das unidades vendidas e a que público (renda) é direcionado?
5. Que elementos agregam maior valor as unidades residenciais em condomínios fechados?
6. De que forma vocês decidem a localização de um determinado empreendimento?
7. Qual a perspectiva futura para a construção destes empreendimentos na cidade?

#### Alvo: Moradores dos Condomínios/Loteamentos Fechados e Entorno.

##### Moradores

1. Cite três causas que você considera como essenciais para a decisão de sua família em morar/comprar uma unidade residencial neste empreendimento?
2. Vocês desenvolvem algum tipo de atividade no entorno do condomínio? Seja ela comercial, de lazer, trabalho, educação ou mesmo, algum tipo de amizade com pessoas aqui próximas.

##### Entorno

1. Existe algum tipo de relação cotidiana entre você e os moradores do condomínio? Qual?