



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA**



**FACULDADE DE ARQUITETURA**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO**  
**ESPECIALIZAÇÃO EM ASSISTÊNCIA TÉCNICA PARA HABITAÇÃO E DIREITO À CIDADE**  
**RESIDÊNCIA PROFISSIONAL EM ARQUITETURA, URBANISMO E ENGENHARIA**

**CLEITON AIRON ALVES ARRUDA**

**IPITANGA, UM NOVO BAIRRO QUE SE FORMA**  
**INSERÇÃO URBANA DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM**  
**SALVADOR**  
**IMPLANTAÇÃO DO RESIDENCIAL CORAÇÃO DE MARIA**

SALVADOR/BA



UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA



FACULDADE DE ARQUITETURA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO  
ESPECIALIZAÇÃO EM ASSISTÊNCIA TÉCNICA PARA HABITAÇÃO E DIREITO À CIDADE  
RESIDÊNCIA PROFISSIONAL EM ARQUITETURA, URBANISMO E ENGENHARIA

## Trabalho de Conclusão

# Ipitanga, o novo bairro que se forma Inserção Urbana do Programa Minha Casa Minha Vida Implantação do Residencial Coração de Maria

*Cleiton Airon Alves Arruda, Urbanista, especialista em Planejamento Urbano*

*Me. Arqt. Eleonora Lisboa Mascia (Tutora)*

*Dra. Arqt. Ângela Souza Gordilho (Co-Tutora)*

Trabalho apresentado ao Curso de Especialização em Assistência Técnica. Habitação e Direito à Cidade, como requisito de conclusão do curso, para obtenção do título de especialista e implantação do projeto experimental de Residência Profissional em Arquitetura, Urbanismo e Engenharia da Universidade Federal da Bahia, integrado ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, da Faculdade de Arquitetura, com apoio da Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia.

SALVADOR/BA

Fevereiro de 2015

## **SESSÃO DE AVALIAÇÃO DO TRABALHO FINAL DE ASSISTENCIA TÉCNICA:**

**Data:** 29/01/2015

**Local:** Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – UFBA

**Residente:** Cleiton Airon Alves Arruda (Urbanista – UNEB, especialista em Planejamento Urbano e Gestão de Cidades – UNIFACS)

**Título:** *Ipitanga, um novo bairro que se forma – Inserção urbana do Programa Minha Casa Minha Vida em Salvador: Implantação do Residencial Coração de Maria.*

### **Membros da Banca:**

**Tutora:** Profa. Me. Eleonora Mascia

**Co-Tutora:** Profa. Arqta. Dra. Ângela Gordilho Souza

**Membro Interno:** Prof. Arqto. Dr. Eduardo Teixeira de Carvalho

**Membro Externo:** Eng. Civil Adalva Tonhá – Especialista em Sanitarismo - Diretora de Planejamento Habitacional/SEDUR.

### **Representantes da Comunidade:**

*Marli Carrara – Representante do Movimento Social União Nacional por Moradia Popular*

*Edna Silva – Representante da Associação de Moradores do Residencial Bosque das Bromélias*

### **Representantes institucionais:**

*Maria Luiza Petitinga – Arquiteta e Urbanismo – Coordenadora de Monitoramento da Política de Habitação de Interesse Social /SEDUR.*

## AGRADECIMENTOS

Antes de iniciar os agradecimentos formais, gostaria de agradecer calorosamente a Eleonora Mascia, o qual tive o prazer de trabalhar durante três anos e por ter me concedido o horário de trabalho para participar dessa primeira turma da residência, acreditando no meu potencial. Eleonora me deu esperanças de renovação e a oportunidade única de me especializar. Durante o curso, nos encontramos como professora e aluno e no fim, como tutora do meu trabalho final.

Agradeço também a cooperação e ajuda de meus amigos de trabalho (Lucas Guedes, Edísio Freire e Roberta Chaves) pelos momentos os quais precisei da amizade deles durante os momentos de ausência no trabalho, além do apoio, dos conselhos e das orientações que tiveram comigo durante todo esse processo da especialização. Agradeço também a Aline Tosta por colaborar comigo na confecção dos mapas dos trabalhos realizados.

Agradeço a UFBA pela oportunidade de participar deste curso, em especial a Prof<sup>a</sup> Ângela Gordilho que acreditou no meu trabalho final, participando com co-tutora e por isso tenho um agradecimento especial, pois suas orientações colaboraram para minha construção pessoal como especialista em assistência técnica e direito à cidade. Aproveito e elogio o trabalho realizado pela residência e agradeço as professoras Heliana Mettig, Renata Burlacchini, Any Brito e Luciana Calixto pelo conhecimento passado durante todo o curso.

Agradeço aos colegas e amigos que fiz durante essa residência e que foram importantes para a construção dessa especialização como Igor Borges, Ana Claudia Balani, Adelaide Luna, Luciana Arruda, entre outros.

Aproveito também e agradeço ao apoio do Prof. Eduardo Teixeira que me orientou durante a construção do trabalho final e também agradeço as orientações de Adalva Tonhá e Luiza Petitinga que me trouxeram contribuições profissionais ao meu trabalho acadêmico.

Por fim e mais importante, agradeço a Deus pela oportunidade de ter convivido com todas essas pessoas que hoje fazem parte do meu crescimento profissional e acadêmico e, a minha família (meus pais e minha irmã), pelo apoio incessante e diário a superar as dificuldades do dia a dia.

Finalizo lembrando a todos da importância de agradecer a cada passo que alcançamos em nossas vidas, pois o meu caminho não foi feito sozinho e sim com a presença de todos os nomes citados anteriormente.

Obrigado a todos!

## RESUMO

Salvador como 3º capital do Brasil, tem um dos mais altos déficits habitacionais do país. O programa Minha Casa Minha Vida iniciado em 2009, vem construindo residenciais para famílias carentes em locais distantes da cidade, em terrenos longínquos e sem estrutura de equipamentos e serviços públicos. Em 2013, com a assinatura da portaria 168 pelo Ministério das Cidades, os empreendimentos acima de 1.000 unidades devem entregar equipamentos públicos nos empreendimentos.

O Residencial Coração de Maria, em construção, prevê construção de quatro equipamentos públicos os quais não serão suficientes para o novo residencial e para o bairro de Nova Esperança, o qual faz parte. A precariedade em equipamentos públicos e serviços é difundida em toda a região de Ipitanga/Nova Esperança, foco desse estudo, que vive isolada da cidade, no extremo norte em fronteira com os municípios de Lauro de Freitas e Simões Filho.

Área de limites territoriais confusos com fenômenos de conurbação urbana e migração diária, Ipitanga vive na precariedade de equipamentos e serviços que se expande de Salvador para os dois municípios, que também recebem conjuntos habitacionais do programa MCMV. Transformar Ipitanga num bairro metropolitano com uma área interesse metropolitano seria o caminho para trabalhar uniformemente no atendimento as necessidades básicas de equipamentos e serviços numa região rica em vegetação, fauna, flora, água e meio ambiente em geral, mas precária em planejamento urbano e gestão de serviços públicos.

**Palavras-chave:** Ipitanga – equipamentos – habitação – planejamento – bairro – metropolitano

## **ABSTRACT**

*Salvador 3rd capital of Brazil, has one of the highest housing deficits in the country. The program Minha Casa Minha Vida started in 2009, been building residential for needy families in distant places of the city, in distant lands and without structure of equipment and public services. In 2013, with the signing of 168 Ordinance by the Ministry of cities, the developments above 1,000 units should deliver public facilities in enterprises.*

*The residential Coração de Maria, under construction, provides for construction of four public facilities which will not be sufficient for the new accommodation and into the neighborhood of Nova Esperança, which is part. Insecurity in public equipment and services is widespread throughout the region of Ipitanga/Nova Esperança, focus of this study, who lives isolated from the city, in the far North on the border with the municipalities of Lauro de Freitas and Simões Filho.*

*Territorial limits area confused with phenomena of urban conurbation and daily migration, Ipitanga lives in the precariousness of equipment and services that expands from Salvador to the two municipalities, which also receive housing estates of MCMV program. Transform a neighborhood with a metropolitan Ipitanga area Metropolitan interest would be the path to work uniformly in meeting the basic needs of equipment and services in a region rich in vegetation, fauna, flora, water and environment in general but precarious in urban planning and management of public services.*

**Key words:** *Ipitanga – equipment – housing – planning – neighborhood – Metropolitan*

## LISTA DE SIGLAS

AIM – Área de Interesse Metropolitano

ABENE - Associação Beneficente de Moradores de Nova Esperança

CASE - Comunidade de Atendimento Sócio educativo

CEASA – Centro de Abastecimento de Salvador

COELBA – Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia

CIA - Centro Industrial de Aratu

CONDER – Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia

CRAS - Centro de Referência de Assistência Social

EMBASA – Empresa Baiana de Águas e Saneamento S.A

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

HIS – Habitação de Interesse Social

FAR – Fundo de Arrendamento Residencial

FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

MCMV – Minha Casa Minha Vida

LIMPURB – Empresa de Limpeza Urbana de Salvador

PAC – Programa de aceleração do crescimento.

PEHIS – Política Estadual de Habitação de Interesse Social

PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

RMS – Região Metropolitana de Salvador

SEDUR – Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia

SETAD – Secretaria do Trabalho, Assistência Social e Direitos do Cidadão do Município.

SMA - Superintendência do Meio Ambiente

SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

STCO – Sistema de Transporte Coletivo de Ônibus

SUCOM – Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município

UFBA – Universidade Federal do Estado da Bahia

URBIS – Habitação e Urbanização da Bahia

USF – Unidade de Saúde da Família

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

## LISTA DE FIGURAS

Figura 01 - Setores Censitários – Nova Esperança .....	16
Figura 02- ZEIS 99 – Nova Esperança/Bairro Duro. Lei Nº 7400 / 2008 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Salvador .....	18
Figura 03 - APA Joanes Ipitanga na RMS .....	21
Figura 04 – Tipologia dos Apartamentos Residencial Coração de Maria .....	23
Figura 05 – Subáreas do Residencial Coração de Maria .....	24
Figura 06 – Centro Comercial - Residência Coração de Maria .....	25
Figura 07 – Planta Baixa Área Institucional - Residencial Coração de Maria .....	26
Figura 08 – Mapa de Localização - Residência Coração de Maria .....	29
Figura 09 – Declaração SMA/Prefeitura de Salvador - Residência Coração de Maria .....	34
Figura 10 – Tríade Habitação, Assistência Técnica e Pós-ocupação .....	51
Figura 11 – Rede Viária Estrutural em Ipitanga .....	53
Figura 12 – MCMV em Ipitanga e Adjacências (Lauro de Freitas e Simões Filho)..	56
Figura 13 – Área de Interesse Metropolitano, Ipitanga e os municípios .....	57

## LISTA DE IMAGENS

Imagem 01 - Associação de Nova Esperança .....	22
Imagem 02 – Escola Municipal de Nova Esperança .....	30
Imagem 03 – CRAS Nova Esperança .....	32



## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 01 – Matriz de Prioridades Urbanas – Nova Esperança .....	41
Tabela 02 – Matriz de Demanda de Equipamentos – Residencial Coração de Maria .....	42
Tabela 03 - Empreendimentos do programa Minha Casa Minha Vida na Região de Ipitanga e Adjacências (Lauro de Freitas e Simões Filho) .....	55

## **LISTA DE GRÁFICOS**

Gráfico 01 – Empreendimentos Contratados MCMV.....	45
Gráfico 02 – Presença de Crianças, Idosos e Pessoas com deficiência nos empreendimentos .....	46
Gráfico 03 – Satisfação com relação à inserção urbana .....	47
Gráfico 04 – Percepção da mudança no custo de vida .....	48

## SUMÁRIO

Resumo .....	5
Abstract .....	6
Lista de Siglas .....	7
Lista de figuras e imagens .....	8
Lista de tabelas e gráficos .....	9
Introdução .....	11
1. Salvador e Habitação de Interesse Social .....	12
2. Minha Casa Minha Vida em Ipitanga/Nova Esperança .....	13
3. Análise Territorial - Região de Ipitanga .....	16
4. Histórico da Ocupação em Nova Esperança .....	19
5. Bairro de Nova Esperança .....	20
6. Residencial Coração de Maria .....	22
7. Equipamentos Públicos para Minha Casa Minha Vida .....	26
8. O Diagnóstico da Demanda por Equipamento no Residencial Coração de Maria .....	28
9. Documentação para construção do Residencial .....	33
10. Assistência técnica a comunidade .....	36
11. Objetivos e Metodologias da Assistência .....	38
12. Oficina de análise de demandas .....	40
13. A Audiência Pública .....	43
14. Análise de Pós-ocupação do MCMV .....	45
15. Bairro Metropolitano de Ipitanga .....	52
16. Referência Bibliográfica .....	60

## Introdução

Salvador, uma das principais capitais do Brasil, participa de um momento histórico da produção habitacional de interesse social com o Programa Minha Casa Minha Vida. A construção em massa do programa, reacende a discussão sobre a localização da implantação dos empreendimentos de habitação de interesse social e como as famílias beneficiadas pelo programa poderão ter uma melhor qualidade de vida.

O Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV foi lançado num momento em que há políticas públicas específicas para habitação e para o desenvolvimento urbano em geral. O Estatuto das Cidades e o próprio Ministério das Cidades deram um novo caráter ao pensamento urbanístico e da habitação no Brasil.

Compreendendo este momento, o seguinte estudo relaciona a construção habitacional com a implantação de equipamentos públicos nos empreendimentos do MCMV, no qual atinge uma nova fase de maior apreensão com a sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais.

O Residencial Coração de Maria, maior empreendimento habitacional contratado na Bahia até 2014, se localiza na região de Ipitanga, Bairro de Nova Esperança, na área conurbada entre Salvador e entre os municípios de Lauro de Freitas e Simões Filho. A demanda por equipamentos públicos do Residencial Coração de Maria trará benefícios para a nova população que chega com o empreendimento, mas não sana as necessidades do Bairro de Nova Esperança e Ipitanga.

A inserção urbana dos empreendimentos do programa Minha Casa Minha Vida nessa região, precária de infraestrutura, habitação, urbanização e serviços urbanos aumenta a disputa por equipamentos e serviços públicos numa localidade historicamente carente, afastada do centro da cidade. Sua proximidade com os demais municípios, igualmente precários de equipamentos e serviços, mas sequencialmente procurados para implantação de inúmeros empreendimentos do programa, recomeça o ciclo de carência com a locação de diversas novas famílias nas comunidades.

A assistência técnica proposta por este estudo e as pesquisas com a comunidade e beneficiários do programa, norteiam a discussão pela utilização do espaço urbano como espaço coletivo e reavalia, conjuntamente, se serão válidas as inserções de empreendimentos habitacionais com equipamentos públicos e se estes, solucionam a necessidade desses novos moradores e dos já pertencentes ao bairro e região, que são considerados beneficiados pelas novas políticas urbanas aplicadas nos dias atuais.

## **1. Salvador e Habitação de Interesse Social**

Salvador, assim como a maioria das capitais brasileiras, sofreu um processo de urbanização rápido e intenso nas últimas décadas. Este fato gerou como reflexo da desigualdade social, ocupações extremamente contrastantes, do ponto de vista da regularidade urbanística, fundiária, ambiental, e da qualidade da habitação, imagens da segregação sócio-espacial entre as populações de baixa renda.

As áreas ocupadas pela população de renda mais baixa são justamente as caracterizadas pela irregularidade urbanística e fundiária, apresentando uma grande carência de infraestrutura física e social. Essa carência compõe, junto com a demanda de novas moradias gerada pelo crescimento populacional, o déficit habitacional que vem se acumulando há décadas nas cidades brasileiras, sem que houvesse, durante muitos anos, ações capazes de reverter este quadro.

A partir de 2003, com a criação do Ministério das Cidades, o Governo Federal passa a atuar de forma mais sistematizada para a solução dos problemas urbanos, reforçando o princípio constitucional da função social da propriedade, e a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade (2001). Depois da criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (Lei federal nº 11.124/05), uma nova realidade para a habitação popular no Brasil se constituiu no intuito de melhorar a qualidade de vida das diversas comunidades que vivem em situação precária em todo o País.

Na Bahia, em específico, com a lei estadual nº 11.041/08 que define a PEHIS - Política Estadual de Habitação de Interesse Social, o combate ao déficit habitacional baiano, que ultrapassa 600 mil unidades habitacionais, segundo dados da Função João Pinheiro (FJP), foi pensado de forma planejada e articulada, atuando em parceria com os programas habitacionais do governo federal que trabalham com provisão da habitação, urbanização de assentamentos precários e regularização fundiária.

O foco das ações de habitação de interesse social na Bahia é seguir os preceitos da PEHIS, trabalhando exclusivamente para a população de 0 a 3 salários mínimos, através de programas habitacionais apropriados para esse atendimento. Através do programa Casa da Gente (2008), iniciou-se uma política ampla de inclusão social, com foco na erradicação da miséria, desenvolvidos pelos programas de habitação, como exemplo (PAC/FNHIS).

Em março de 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV (Lei federal nº 11.977/09) que muda o foco da política habitacional para a produção massiva de habitação com inclusão social. Com o intuito de alavancar a produção habitacional, em pequenos e grandes municípios, trabalhando para combater o déficit habitacional na construção de

loteamentos de casas ou grandes condomínios, o MCMV vem realizando o sonho da casa própria das famílias mais pobres, integrando unidades habitacionais e equipamentos públicos na mesma área dos condomínios.

Com o apoio dos programas de habitação de interesse social atuais, as ações integradas de urbanização, habitação e infraestrutura devem priorizar a melhoria da qualidade de vida da população, a inclusão social e o processo de construção da cidadania através de uma gestão democrática, com a participação e o controle social das comunidades locais. Para tal, faz-se necessário a execução de desenhos de novos espaços públicos, enquanto estruturas de fortalecimento das relações sociais, entendidos a partir das necessidades cotidianas dos cidadãos.

## **2. Minha Casa Minha Vida em Ipitanga/Nova Esperança**

Em 2009, o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) é lançado pelo Governo Federal em parceria com os estados e municípios. O programa tornou-se um mecanismo de incentivo à produção habitacional ampliando as possibilidades de acesso à moradia digna para milhares de famílias brasileiras com renda mensal de até 10 salários mínimos, segundo informações do Ministério das Cidades.

Com o foco de reduzir o déficit habitacional de todo o país, o programa se divide em três faixas de atendimento (faixa 1, 2 e 3). A primeira faixa do programa atende a produção de unidades habitacionais de interesse social e as duas seguintes (faixas 2 e 3) para habitação de mercado (pessoas com renda de 03-06 e de 06-10).

O ideal do programa MCMV na faixa 1, de interesse social, não é somente entregar as unidades habitacionais à população mais carente, mas restituir o direito à habitação instituído na Política Nacional de Habitação de Interesse Social e conseqüentemente na Política Estadual de Interesse Social (PEHIS). Segundo a Caixa Econômica Federal, o programa tem o intuito de qualificar a área urbana de habitação de interesse social diferente dos programas habitacionais do passado, com a produção dos conjuntos habitacionais do extinto Banco Nacional de Habitação (BNH), em terrenos distantes dos grandes centros, com pouca infraestrutura urbana ou equipamentos públicos.

Em Salvador, o programa, nas duas versões lançadas pelo governo federal, contratou através da parceria com o Governo do Estado da Bahia e Prefeitura Municipal de Salvador, até 2014, mais de 16 mil unidades habitacionais de interesse social. Esse número elevado se compara a capitais brasileiras de grande porte como Rio de Janeiro e São Paulo. Segundo a Superintendência de Habitação da Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano

(SH/SEDUR), Salvador está entre as cinco cidades com o maior número de contratação de unidades para a faixa 1 do programa.

Por outro lado, os empreendimentos do MCMV em Salvador e Região Metropolitana ocupam terrenos distantes da área central, assim como outros programas do passado, a exemplo da produção habitacional do extinto BNH. Esses empreendimentos se localizam nas únicas áreas desocupadas da cidade, empurrando mais uma vez, a população mais pobre para os lugares mais distantes. Entretanto, a preocupação com a infraestrutura básica e equipamentos de lazer são um dos pontos positivos do programa. Todos os empreendimentos do programa, em qualquer uma das faixas, são entregues com toda a infraestrutura básica e equipamentos mínimos de lazer. Na segunda etapa do MCMV, lançada em junho de 2011, aumentaram as exigências para construção e entrega de equipamentos comunitários, o que será detalhado ao longo do trabalho.

A divisa norte da cidade e o Subúrbio Ferroviário, na franja metropolitana de Salvador, são as áreas mais cotadas para construção das unidades habitacionais pelo MCMV (faixa 1). Não muito diferente do passado, a rodovia CIA-Aeroporto (rodovia BA 526), na fronteira de Salvador com Lauro de Freitas e Simões Filho contempla mais de 7.407 unidades habitacionais, incluindo a comunidade de Nova Esperança.

A princípio desenvolvido em áreas com necessidade de requalificação urbana, o MCMV contratado em Nova Esperança, aparece como alternativa para um bairro que sofre com promessas de atuação de habitação de interesse social durante os últimos anos.

O MCMV na primeira versão do programa (2009-2011) contratou 3.720 unidades (9 empreendimentos) nas proximidades de Nova Esperança (Residencial Bromélias 1, 2,3,4,5 e 6, além dos Residenciais Quinta da Glória 1, 2 e 3). Na segunda versão do programa contratou mais 3.687 unidades, incluindo mais 11 módulos de empreendimentos: Residencial CEASA I, Residencial CEASA II, Conjunto Residencial CEASA III, IV, V, e Residencial Coração de Maria, todos dentro da comunidade de Nova Esperança/Ipitanga.

Os Residenciais CEASA, localizados na Estrada do Bom sucesso, s/n, Ceasa, Salvador/BA, são conjuntos residenciais de casas, exceto os Residenciais Ceasa III, IV e V, que são apartamentos (obra ainda em execução). Serão mais de 1.800 unidades habitacionais produzidas na comunidade.

Os Residenciais CEASA (I, II, III, IV e V) estão sendo construídos pela Pejota Construções em parceria com os governos federal, estadual e municipal. Um total de 109,8 milhões: São R\$ 26.483.946,00 investidos no CEASA I, R\$ 26.497.000,01 no CEASA II, R\$ 56.832.000,00 no CEASA III; todos utilizando recursos do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial e pela contrapartida do governo estadual. Os três empreendimentos juntos constam 1.887 unidades habitacionais (499 unidades do CEASA I, 500 unidades do CEASA II e 888 unidades do CEASA III).

Esses empreendimentos, enquadrados no programa MCMV, são entregues com toda a estrutura básica para as unidades habitacionais: esquadrias, piso em toda a casa, pia na cozinha, azulejos nos banheiros, etc. Diferente de programas anteriores, o MCMV 2, a partir de 2011, regulamenta e proíbe que sejam entregues unidades sem essa especificação mínima. Os primeiros empreendimentos do MCMV 1, como o Residencial Bosque das Bromélias, foram entregues sem piso na sala e nos quartos.

Os empreendimentos da CEASA apresentam 37 m<sup>2</sup> de área útil. As unidades contêm sala, dois quartos, cozinha e área de serviço, além de uma área externa para ampliação das unidades. As unidades habitacionais unifamiliares isoladas no lote, permitem que os beneficiários possam aproveitar o espaço externo da forma que desejarem, murando as unidades ou utilizando como ampliação de um dos cômodos.

Os futuros residenciais da CEASA terão como equipamentos de lazer, um parque infantil, quadra poliesportiva. Os empreendimentos terão infraestrutura urbana (pavimentação, acesso, iluminação) e sanitária (atendimento da rede), menos os equipamentos públicos. A contratação do Residencial CEASA foi antes da Portaria 168 do Ministério das Cidades que define as diretrizes para construção e manutenção de equipamentos públicos dentro dos residenciais. Apenas o Residencial Coração de Maria, contratado após a assinatura dessa portaria tem direito a construção dos equipamentos.

Em março de 2015, as entregas das unidades habitacionais dos residenciais CEASA e do Coração de Maria beneficiarão 3.687 famílias, um total mais de 14.748 pessoas novas na comunidade e adjacências. Muitas dessas famílias, beneficiárias dos empreendimentos, já fazem parte da comunidade de Nova Esperança ou da Região de Ipitanga e adjacências (Simões Filho e Lauro de Freitas). Estas famílias, assim como outras advindas do cadastro único e sorteio das unidades, serão relocadas de suas casas para os residenciais e sofrerão o impacto da mudança física em morar dentro de uma área sem urbanização para uma área instituída com infraestrutura básica.

Essa mudança positiva levará aos moradores uma resposta em relação à mobilidade e as necessidades básicas de pavimentação e iluminação, não ocorrente em sua totalidade na área do bairro de Nova Esperança ou de seu bairro de origem. Por outro lado, a retirada dessas famílias do seu convívio diário, da configuração do convívio com os vizinhos e a comodidade de algumas situações de moradia próxima de amigos e parentes constará como ponto negativo e a vivência no novo local será reiniciada. Isso ocorreu com os moradores do Residencial Bromélias (primeiro empreendimento entregue na região) e provavelmente ocorrerá com o Residencial CEASA e com o Coração de Maria, localizado a 2km do centro de Nova Esperança.

Outro ponto negativo em relação ao programa MCMV consiste na falta da gestão condominial dos novos moradores. A grande maioria dos beneficiários morou todo o tempo em

casas improvisadas, habitações precárias e sem infraestrutura. Ao morar em apartamentos e condomínios com regras e normas, o convívio será ainda mais coletivo e a convivência deve ser respeitada com direito e deveres. O trabalho de acompanhamento social, responsabilidade do poder público local, não é contratado concomitante à entrega das unidades, sendo que a capacitação oficial para as famílias que recebem as unidades é insuficiente.

O que de fato gera grande impacto no Residencial CEASA assim como o Residencial Bromélias e região é a falta de equipamentos e serviços públicos na proximidade dos residenciais. Grande reclamação das comunidades com falta de urbanização, infraestrutura básica e habitação informal, os serviços públicos ausentes na comunidade se repetirá nas novas moradias. Os empreendimentos não serão entregues com equipamentos públicos, grande diferencial para o Residencial Coração de Maria, já contratado na regulamentação do MCMV 2, com projeto para construção de equipamentos, foco deste estudo.

Por fim, o programa MCMV vem trabalhando para diminuir o déficit habitacional no município de Salvador, mas não soluciona todos os problemas urbanos das nossas comunidades. A implantação dos empreendimentos habitacionais nas áreas mais carentes não foi somente a escolha do governo e sim a solução para outros problemas provenientes da configuração do tecido urbano da cidade. A assistência técnica idealizada como parte deste estudo trabalhará na conscientização da comunidade e incentivá-los para a mudança real da situação em que se encontram, independente do programa habitacional atendido, aplicando-lhe o direito à cidade que lhes pertencem e não pode ser esquecido.

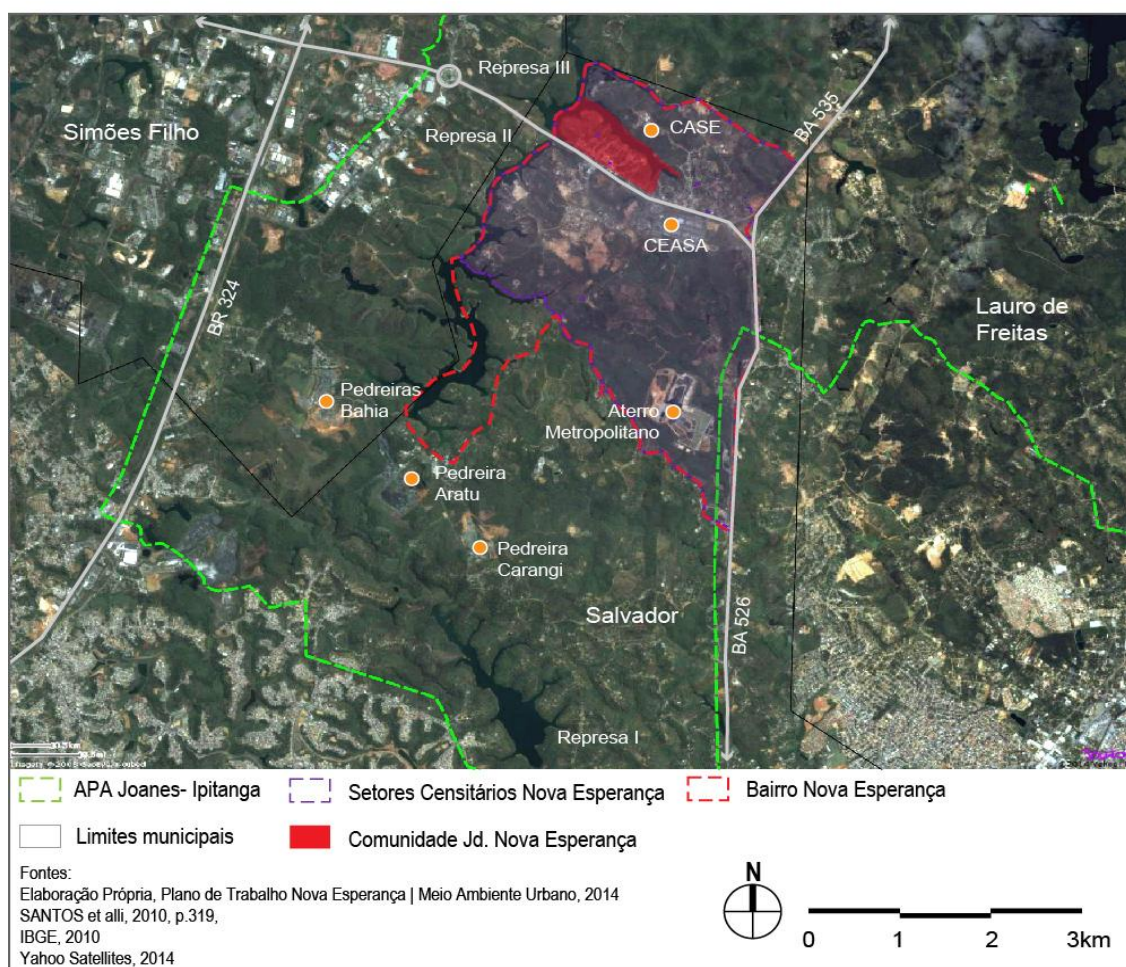
### **3. Análise Territorial - Região de Ipitanga**

Até 2007, a região de Ipitanga era considerada como área rural. A partir do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PPDU (Lei 7400/2008) passou a ser considerada zona urbana, o que culminou na defasagem da conformação e infraestrutura local em relação aos parâmetros adequados para a nova caracterização. A permanência do aterro sanitário é um desses exemplos, visto que tal equipamento não pode estar situado em zona urbana.

As diversas carências existentes, aliadas a importância de sua atual configuração (situação geográfica e áreas livres) levaram a diferentes tipos de intervenções na região. As próprias comunidades que ali residem interferem no ambiente construído multiplicando edificações que em sua maioria não se inserem nas premissas da cidade legal e nos parâmetros de preservação do ecossistema.



**Figura 01 - Setores Censitários – Nova Esperança**



A Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER), através do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), desenvolve projetos para a área de Ipitanga desde 2004. Os projetos visam prover infraestrutura viária, habitação, regularização fundiária e saneamento às comunidades já consolidadas. As obras do PAC Nova Esperança ainda não foram finalizadas.

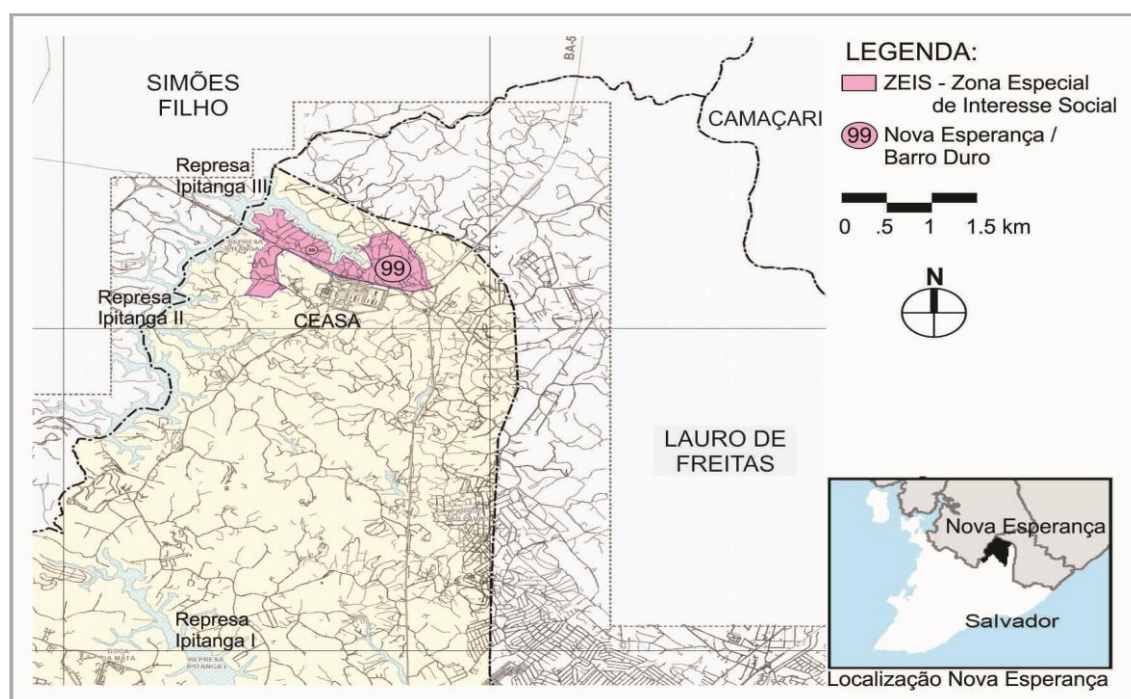
Outra interferência na região é a produção, em larga escala, de habitações de interesse social pelo programa Minha Casa Minha Vida. Diversos empreendimentos já foram construídos ou estão em fase de construção, como Ceasa I e II e Coração de Maria. Nos últimos anos, devido a escassez de terrenos na cidade de Salvador, a região passou a ser visada como uma área potencial para implantação desses empreendimentos por conta da oferta de terrenos de valor reduzido.

A escassez de grandes vazios urbanos na porção mais urbanizada da cidade de Salvador atrelada a disponibilidade de terrenos nas regiões periféricas, torna preocupante a grande demanda de implantação de unidades habitacionais previstas no Plano Estratégico da Prefeitura de Salvador 2012-2016 (SALVADOR, 2012). A possibilidade de implantação desses

empreendimentos nas proximidades do manancial do Ipitanga, associada aos impactos no ecossistema local, assim como à destinação dos resíduos das habitações, do abastecimento de água e do desmatamento da vegetação nativa são critérios que carecem de um planejamento urbano mais adequado à área.

Em 2008, a área passa a ser considerada como Zona Especial de Interesse Social, denominada ZEIS Nova Esperança/Barro Duro conforme a Lei 7400/2008, porém ainda não regulamentada para viabilização do Projeto de Regularização Fundiária da CONDER e das propostas de urbanização especial.

**Figura 02- ZEIS 99 – Nova Esperança/Bairro Duro. Lei Nº 7400 / 2008 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Salvador**



Em 2013, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDUR) em parceria com a consultoria da HIDROS e FFA desenvolve um projeto para região, chamado Projeto Vetor Ipitanga. O projeto engloba grande parte do manancial do Ipitanga e tem o intuito de consolidar a área ao integrá-la com as cidades do entorno através da delimitação de um parque metropolitano, de um complexo esportivo, de vias de acesso e criação e regulamentação de ZEIS.

Este projeto fez um levantamento de todo o desenvolvimento urbano da região de Ipitanga, incluindo Habitação, Mobilidade, Acessibilidade e Saneamento Básico. O foco do projeto é regulamentação da ZEIS Ipitanga, preservar a área do manancial e desenvolver o Parque Metropolitano de Ipitanga.

Segundo relatórios do Projeto, existem diversos projetos habitacionais previstos e em execução na área, tais como os empreendimentos: Barro Duro I, Barro Duro II, BA-526 e Bom Sucesso. Nas imediações do Centro de Abastecimento de Salvador (CEASA) e próximo aos já citados conjuntos estão em fase de implantação os empreendimentos Ceasa I, Ceasa II, Ceasa III, Ceasa IV e Ceasa V, do Programa Minha Casa Minha Vida. Encontra-se em construção o empreendimento Coração de Maria, executado por meio do mesmo programa. O empreendimento Bosque das Bromélias, também, está parcialmente localizado na área de estudo.

É relatada a existência de indústrias instaladas na região também como fontes de impacto socioeconômicos e ambientais. Indústrias de grande porte como a fábrica da Coca-Cola, se localizam nas proximidades da BA-526 e da BR-324 e unidades industriais de pequeno porte (curtumes, matadouros, carvoarias e fábricas de sabão) se encontram dispersas na área, em muitos casos sem controle ambiental adequado.

Quanto às questões viárias, mobilidade e macroacessibilidade, é possível identificar, no PDDU, previsões de intervenções no sistema viário da região. Pode-se perceber que a localidade apresenta atualmente intervenções como a construção de um anel viário (via arterial) de ligação da BA-526 (CIA-Aeroporto) com o município de Lauro de Freitas, assim como, a construção da Linha Viva que está projetada para ser conectada com a rodovia BA-526 atravessando o bairro do Cassange.

#### **4. Histórico da ocupação em Nova Esperança**

De acordo com relatos dos moradores, as primeiras ocupações tiveram início nos anos 1970, logo após a instalação da Central de Abastecimento de Salvador em 1973, marcado também pela finalização das barragens do complexo Ipitanga-Joanes,

No ano de 1981, foi instalada a usina de asfalto pela companhia CEPEL para pavimentação e expansão da BA 526, hoje no local se encontra o campo de futebol. Nesta época havia cerca de 30 casas, nas proximidades da usina. A partir desse ano, iniciaram as novas ocupações irregulares, em busca de oportunidade de trabalho nas obras executadas pela CEPEL na região, além da facilidade de terreno, o que caracterizou a ocupação de forma espontânea, não organizada ou motivada por grupos específicos.

Por outro lado, a ocupação não se deu de forma fácil e pacífica, pois os supostos donos do terreno, fazendeiros na região, colocaram um preposto na área para evitar invasões. No entanto, este preposto, que deveria controlar a área para evitar ocupações, acabou

favorecendo o processo de ocupação, iniciando a comercialização irregular de algumas parcelas de terra. Porém, a divisão da terra em propriedades era definida pelos ocupantes, que em cerca de cinco anos já havia ocupado grande parte das parcelas disponíveis no assentamento.

No período mais intenso de ocupação, entre 1981 e 1986, quando o assentamento iniciou o processo de consolidação, o preposto da fazenda já não tinha mais o controle da ocupação, quando surgiram invasões não “autorizadas” e comercialização de parcelas de terras por outros grupos de “grileiros” e especuladores informais. Neste período, também, foram intensificadas as disputas por terra, por diferentes grupos especuladores, que tentaram “grilar” terras e desapropriar parte dos invasores tentando se passar por proprietários originais.

A partir de 1986 a ocupação já estava se consolidando, no entanto as condições de moradia ainda eram extremamente precárias, tanto o material das edificações, que eram improvisados, por conta da insegurança na ocupação, quanto no atendimento com serviços básicos como água e energia. Neste período os moradores começaram a se organizar, na tentativa de obter serviços essenciais para garantir a sua sobrevivência. Foi neste período que o grupo construiu uma rede clandestina para captar água no lado oposto à pista, onde se localiza a CEASA, em seguida foram feitas as ligações residenciais.

Com relação ao serviço de energia elétrica, a população ainda não era atendida pelo serviço, foi quando o grupo iniciou um movimento para requisitar os serviços de eletricidade com a companhia de energia elétrica. Na época a companhia requisitou um abaixo assinado de solicitação e uma cobrança no valor de 51 milhões de cruzeiros para fazer a implantação da rede geral. Depois de negociações entre o grupo de moradores e a companhia, o valor final do pagamento foi de 11 milhões de cruzeiros e a rede foi implantada.

Diante da necessidade de organização para mobilizações e luta pela moradia, um grupo de moradores estava sendo organizado espontaneamente, o que resultou na formação da associação de moradores no ano de 1987, com o nome de Associação Beneficente dos Moradores de Nova Esperança ABENE, sob a liderança do morador Bernardo Lopes Santos, eleito em votação organizada por toda a comunidade.

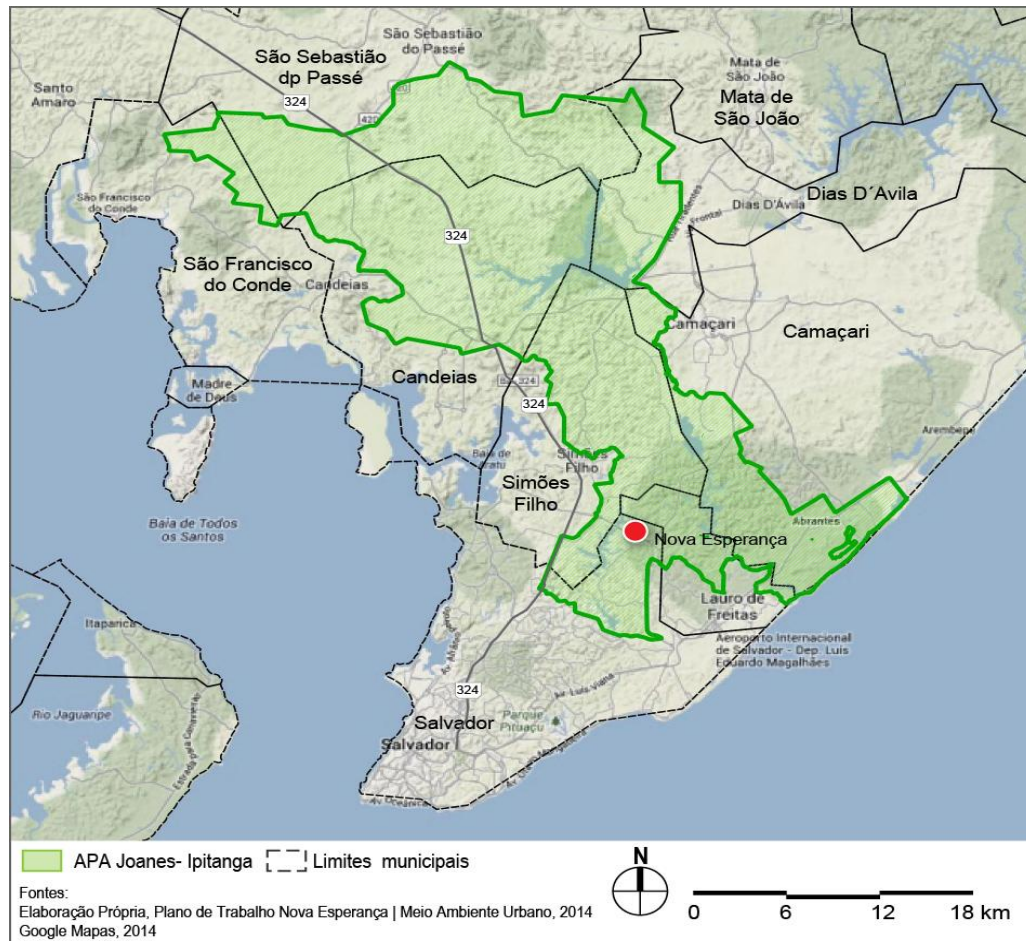
## **5. Bairro de Nova Esperança**

O surgimento do bairro ocorreu a partir da ocupação espontânea na Fazenda do Barro Duro, em meados da década de 1970. De acordo com informações de antigos moradores, havia uma promessa de venda de lotes populares pelo suposto proprietário, que não se



realizou, mas pela proximidade com a CEASA e a e a pressão do crescimento urbano da cidade, resultou na ocupação por um grande grupo de famílias sem moradia.

**Figura 03 - APA Joanes Ipitanga na RMS**



O bairro de Nova Esperança, oficialmente delimitado e denominado pela Prefeitura Municipal de Salvador como Região Administrativa RA XV – Ipitanga possui diversas denominações, correspondentes com os diferentes períodos históricos e políticos vivenciados pelo assentamento. Hoje, a RA XV, leva o nome de Nova Esperança, sendo subdividida em quatro subáreas: CEPEL I, CEPEL II, Bom Sucesso e Jardim Campo Verde, anteriormente conhecida como Iraque.

Nova Esperança localiza-se numa área de preservação ambiental APA a partir do ano de 1999, quando foi criada a APA Joanes-Ipitanga, tendo seu zoneamento econômico-ecológico regulamentado em 2002. Atualmente a área é caracterizada como Zona Especial de Habitação de Interesse Social (ZEIS) Nova Esperança - Barro Duro, pelas condições precárias de urbanização e características socioeconômicas da população, qualificadas como vulneráveis. A área está inserida numa região de alta importância ambiental, segundo Souza (2009), e essa ocupação desassistida já apresenta impactos ambientais consideráveis.

O bairro encontra-se nas margens da Represa III e parte da Represa II. É atravessado pela rodovia BA-526, via expressa sob consórcio da Bahia Norte, que garante a ligação entre os municípios de Simões Filho e Lauro de Freitas. Na porção norte do bairro encontra-se a Comunidade de Atendimento Sócio educativo (CASE) para menores infratores, ao sul estão situadas as pedreiras de Aratu e Carangi e o aterro sanitário, localizado na porção sudeste.

Nova Esperança possui uma área de aproximadamente 12,403 km<sup>2</sup> e uma população de 6.672 habitantes (IBGE, 2010), o que corresponde a 0,25% da população de Salvador. A poligonal abrange as quatro localidades (Cepel I, Cepel II, Bom sucesso e Campo Verde) e as duas áreas (área do Aterro Sanitário Metropolitano e a CEASA).

**Imagem 01 - Associação de Nova Esperança. Fonte: Arquivo RAUE/UFBA**



As características morfológicas dessa ocupação urbana indicam uma área de topografia acidentada, de baixa densidade (6,66.hab./hectare), sendo as vias abertas na direção da represa, com crescimento progressivo ao longo dessas vias, o que promove um direcionamento de águas servidas e de esgoto diretamente para a represa. Por manter ainda uma baixa densidade, ao longo das quase três décadas de ocupação, a vegetação nativa ainda não foi dizimada.

Por fim, o bairro é caracterizado por infraestrutura precária, possuindo poucos equipamentos públicos e de lazer, dentre os quais se destacam: a Unidade de Saúde da Família, a Associação Beneficente de Moradores de Nova Esperança (ABENE), o Centro de Referência de Assistência Social - CRAS, a Escola Municipal de Nova Esperança Arx Tourinho (ensino fundamental I), um grande campo de futebol e o manancial.

## **6. Residencial Coração de Maria**

O Residencial Coração de Maria é composto por 1.800 unidades habitacionais de interesse social, divididas em 6 módulos, adequadas aos parâmetros construtivos e de

investimento do Programa MCMV 2, conforme informações da Caixa Econômica Federal. O residencial fica localizado a 1,5 km da Ceasa e aproximadamente a 2 km de Bairro Duro e da CEPEL. Apesar da distância, a estrada da pedreira é considerada área pertencente ao Cassange (Nova Esperança/CEASA).

O empreendimento realizado pelo programa Minha Casa Minha Vida 2, tem como agente financeiro a Caixa Econômica Federal e como executor a construtora Sertenge, com recursos de contrapartida da Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia – SEDUR. O Residencial foi contratado em meados de 2012 e teve seu início de obra em 27/12/2012. A obra tem como valor investido R\$ 153.647.964,75 milhões e contrapartida do governo estadual de R\$ 38.447.964,75 milhões.

O empreendimento dividido em seis módulos tem 90 blocos com 20 apartamentos cada. Com 1.800 unidades habitacionais e população estimada a 9.000 habitantes, o Residencial Coração de Maria será a segunda maior concentração de unidades do MCMV no município de Salvador. Apesar de ter menos unidades que o complexo de Bosque das Bromélias (2.400 unidades habitacionais), o Coração de Maria é um projeto único e ultrapassa o projeto Quinta da Glória (Quinta da Glória I, II, III) com 1.320 unidades e se iguala ao projeto Ceasa (Ceasa I, II, III, IV e V) com 1.887 unidades habitacionais. Ambos os projetos são localizadas na Cia-Aeroporto (BA 526), na Região de Ipitanga (Cassange, Alto de Itinga e Estrada do Bom Sucesso).

**Figura 04 – Tipologia dos Apartamentos Residencial Coração de Maria**

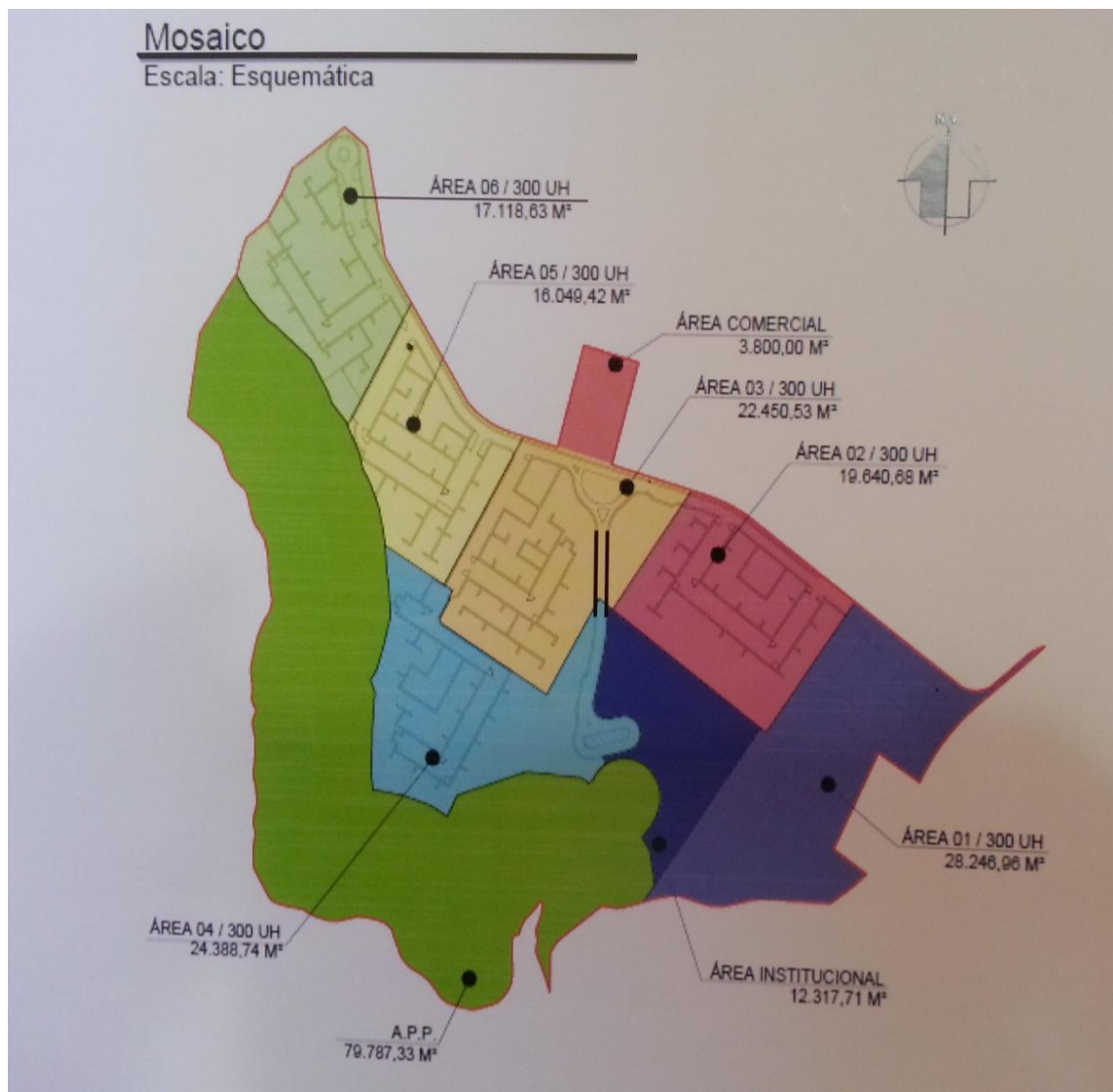




O Residencial, conforme a Lei do Minha Casa Minha Vida 2 (Lei nº 12.424/12) deverá entregar, junto com as unidades habitacionais, 26 equipamentos de lazer. Serão entregues a população do empreendimento: (6) seis praças temáticas, (6) seis quadras esportivas, (6) seis quiosques, (6) seis parques infantis, (2) dois equipamentos de ginástica.

Além disso, o programa juntamente com Governo do Estado e a Prefeitura de Salvador entregarão o residencial com os serviços básicos: energia elétrica, água e esgotamento sanitário, limpeza urbana, coleta de lixo doméstico e transporte urbano, segundo informações da matriz de responsabilidades institucionais.

**Figura 05 – Subáreas do Residencial Coração de Maria**



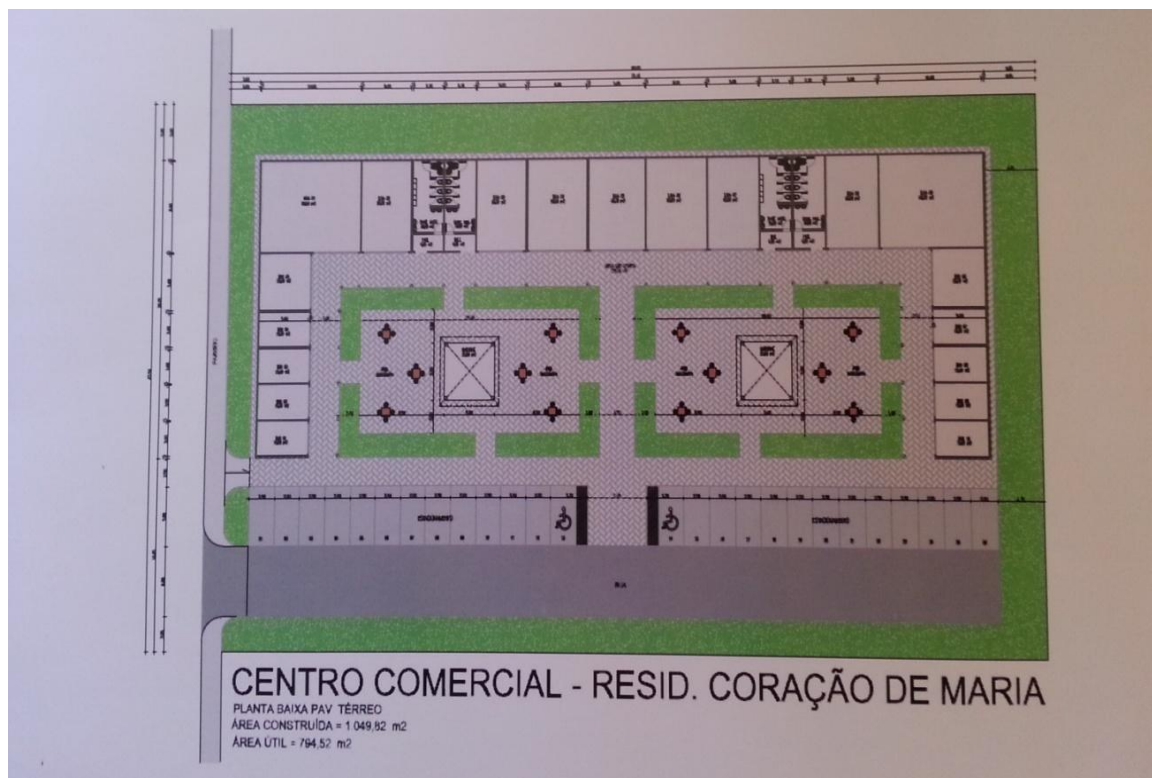
O Residencial Coração de Maria tem como área total 223.853,98 m². A área destinada a construção das unidades habitacionais atinge 127.894,94 m², subdividida em seis áreas (seis sub-blocos). O residencial também terá uma área destinada ao comércio com 3.800 m² e uma



área para construção institucional (equipamentos públicos da Prefeitura ou do Governo do Estado).

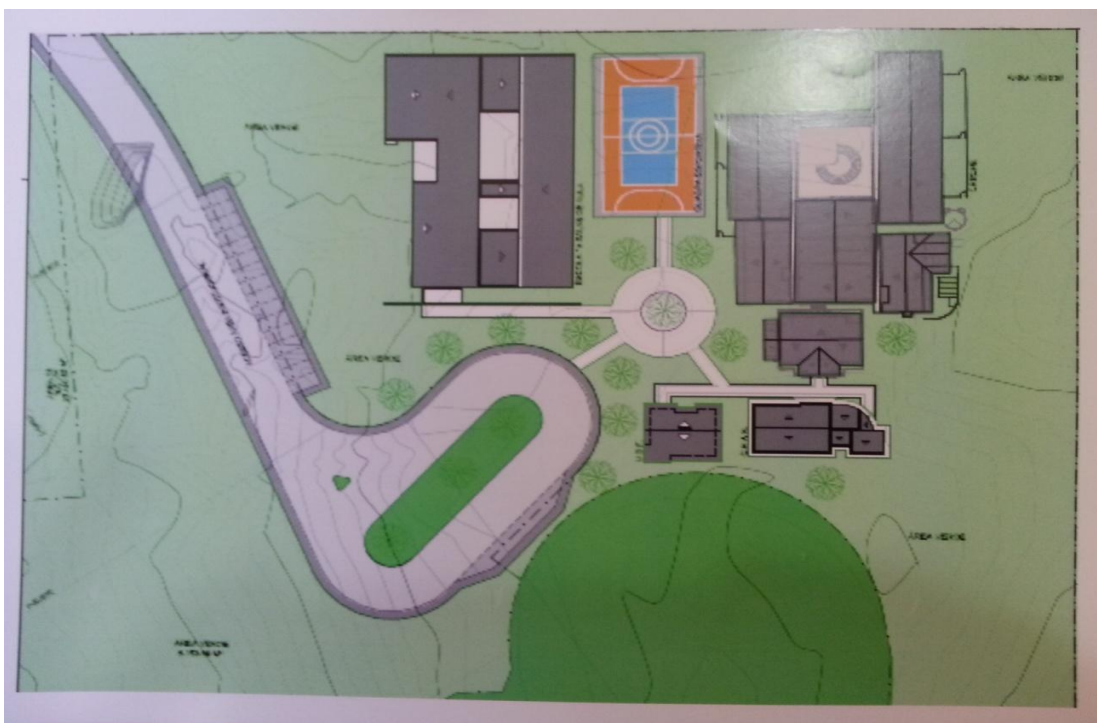
Para manter a área de proteção ambiental e o manancial, o empreendimento terá um grande cinturão verde em volta dos sub-blocos. Serão 79.787,33 m<sup>2</sup> de área protegida, afastada 100 metros, conforme a legislação. Os equipamentos de lazer também serão redivididos nos sub-blocos. Cada sub-bloco terá uma quadra poliesportiva, um quiosque e um parque infantil. Os equipamentos de ginástica estarão divididos por setor (a cada três sub-blocos).

**Figura 06 – Centro Comercial - Residencial Coração de Maria**



A área reservada para o comércio terá 21 boxes, vagas de estacionamento e praça arborizada. Do outro lado do empreendimento, a área destinada aos equipamentos públicos (Área Institucional) está subdividida conforme a imagem 7:

**Figura 07 – Planta Baixa Área Institucional - Residencial Coração de Maria**



Os espaços marcados na planta baixa (em cinza) serão reservados para os equipamentos definidos pela Prefeitura e pelo Governo do Estado. O espaço idealizado nesse projeto poderá realizar quatro equipamentos públicos. Esses equipamentos, serão escolhidos em parceria com a Prefeitura, Governo do Estado e Construtora Sertenge.

## **7. Equipamentos públicos no Programa Minha Casa Minha Vida**

Segundo a Caixa, a contratação dos equipamentos públicos deverá ocorrer simultaneamente à contratação das unidades habitacionais, excetuando-se apenas nas contratações de empreendimento ocorridas até 31 de dezembro de 2013.

A contratação de equipamentos públicos complementares à habitação em empreendimentos PMCMV – Recursos FAR (Municípios acima de 50 mil habitantes), ocorrem sempre com interveniência do Ente Público e para conjuntos e residenciais acima de 500 unidades. A contratação da edificação dos equipamentos públicos está condicionada à existência de compromisso prévio dos Entes Públicos em assumir a operação, a guarda e a manutenção do equipamento, imediatamente após a conclusão da obra, e colocá-lo em funcionamento em até 120 (cento e vinte) dias após sua conclusão e entrega.

A participação dos entes públicos é essencial para a realização, construção e manutenção dos equipamentos. Equipamentos públicos são de responsabilidade do poder

público e a realização desses empreendimentos sem equipamentos torna-se inviável para a qualidade de vida daqueles que foram beneficiados. Seria realizar habitação de qualidade, mas sem equipamento público nas proximidades.

Assim, a partir da Portaria 168 do Ministério das Cidades, assinada em 2013, a construção dos equipamentos públicos se torna obrigatório ao entregar as unidades, mas a demanda pelo equipamento deverá estar expressa no Relatório de Diagnóstico da Demanda e na Matriz de Responsabilidade, ambos pelos entes públicos (Prefeitura e Governo do Estado). Depois de realizados, os equipamentos públicos deverão ser incorporados ao patrimônio do Ente Público (responsável pelo tipo de demanda).

Os recursos para execução dos equipamentos serão do Governo Federal, oriundos do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, repassados pela agente financeiro Caixa Econômica Federal. Do valor total da obra, seis por cento (6%) ficam destinados para edificação dos equipamentos públicos.

A prefeitura municipal é a responsável pela elaboração e apresentação do relatório de diagnóstico da demanda por equipamentos e serviços públicos. Também será responsável por apresentar a planta do entorno do empreendimento, na qual estejam destacados todos os equipamentos públicos existentes e/ou a construir.

Na portaria 168, fica definido que os equipamentos públicos que estiverem num raio de 2,5 km do empreendimento habitacional construído, deveram se adequar para atender essa nova demanda (ampliação e requalificação). Caso não haja empreendimentos, estes deverão ser realizados na entrega das unidades dos empreendimentos acima de 1.000 unidades, levando atendimento direto a essas famílias.

O Governo do Estado é o responsável pela articulação e contrapartida para a execução do empreendimento junto ao governo federal (doação de terrenos, contrapartida de saneamento básico ou para construção de unidades) e pelos equipamentos que façam parte de sua responsabilidade, como escola de segundo grau, Módulo de Segurança Pública, unidade de básica de saúde, etc. O Governo estadual também participa da instalação de serviços como rede de energia elétrica e iluminação pública, rede para abastecimento de água potável e rede de esgotamento sanitário como parte da definição da Matriz de Responsabilidades. A Prefeitura, se responsabiliza pelo acesso por via pública, e ser dotados de vias de acesso pavimentadas, calçadas, transporte e coleta de lixo. A construtora Sertenge fica com a responsabilidade da drenagem pluvial.

No anexo VI da Portaria 168, registra-se os tipos de equipamentos que poderão ser realizados pelo programa Minha Casa Minha Vida. Serão considerados equipamentos públicos:

os de educação, saúde e os complementares à habitação, como os de assistência social, segurança e outros a critério da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades.

Todos os empreendimentos contratados a partir de 2013 ou da segunda versão do programa terá recursos destinados para a construção do equipamento. Cabe ao ente público cumprir as exigências do programa, realizar a articulação, produzir o relatório de demandas, aprovar a matriz de responsabilidades, e a aplicação dos serviços básicos para os equipamentos.

Por isso, na portaria 168, o ministério das cidades define prioridades para a contratação do equipamento. A prioridade de contratação será na seguinte ordem:

- a) educação;
- b) saúde; e
- c) demais complementares à habitação.

Caso não se tenha um critério de escolha, a escola será sempre a primeira opção. Educação e saúde são as prioridades. No caso em específico do Residencial Coração de Maria, o relatório de demanda da prefeitura levantou as necessidades básicas da localidade, deficiente em infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos.

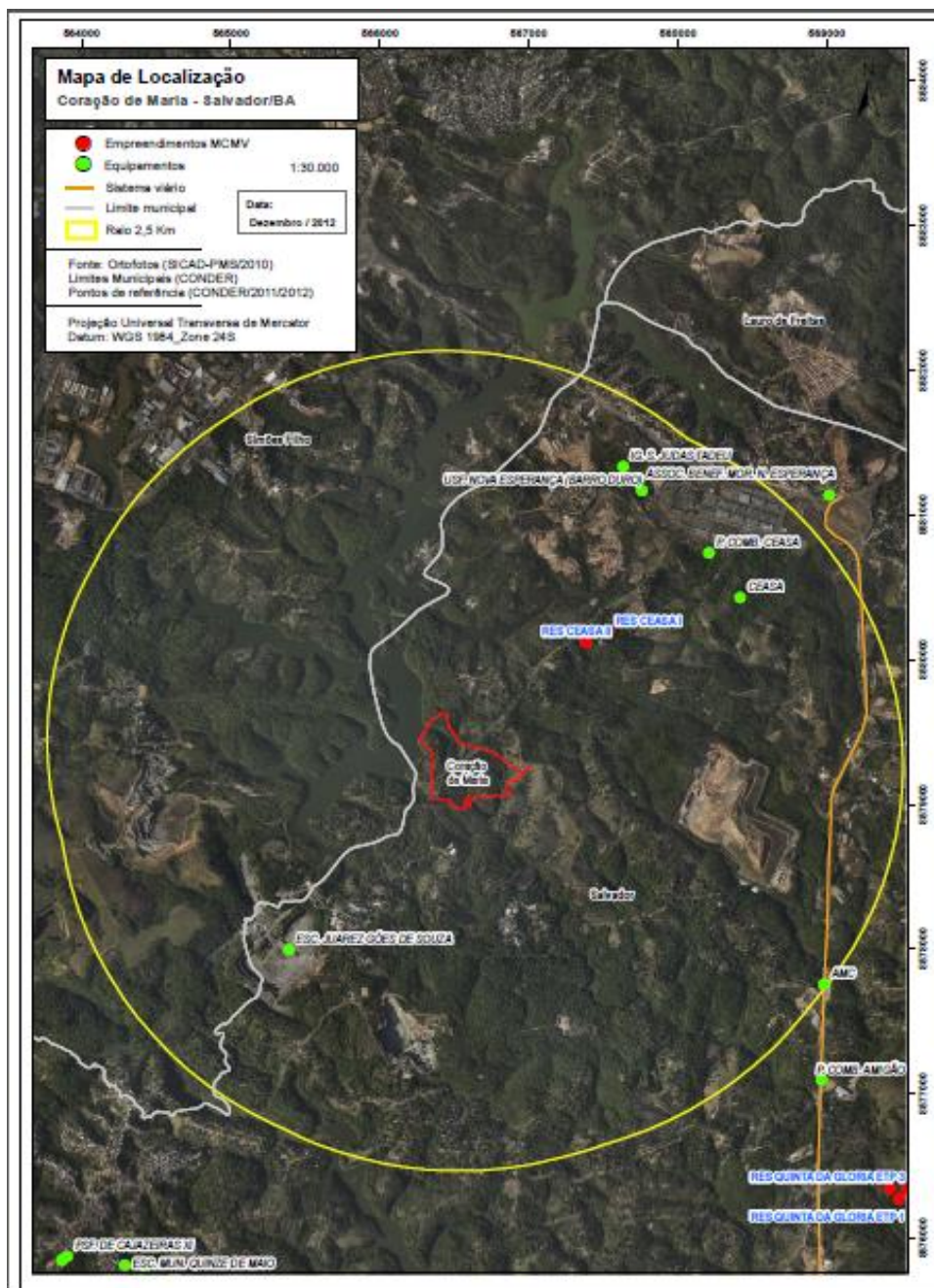
## **8. O Diagnóstico da Demanda por Equipamento no Residencial Coração de Maria**

A Prefeitura de Salvador desenvolveu o “Diagnóstico de Demanda por Equipamento Público” para o Residencial Coração de Maria. Segundo a Prefeitura, a área de construção do Residencial Coração de Maria é precária de equipamentos e serviços públicos. Os equipamentos mais próximos se localizam em Barro Duro (do outro lado da BA-528), aproximadamente 2,5 km, limite do permitido pela Portaria 168.

Segundo a portaria 168, serão considerados os equipamentos localizados em um raio de dois mil e quinhentos metros e que será sem prejuízo das exigências municipais de destinação de áreas públicas, o empreendimento, ou conjunto de empreendimentos, a partir de mil unidades, devem estar garantidas as áreas para implantação dos equipamentos necessários para o atendimento da demanda gerada.

A Sedur, representando o governo do Estado realizou um estudo para a área do Residencial Coração de Maria, respeitando a área de influência da região, levantando os demais equipamentos públicos de poder do governo do Estado.

Figura 08 – Mapa de Localização - Residencial Coração de Maria



Conforme o mapa realizado pela Superintendência de Habitação, o Coração de Maria está entre os mais precários empreendimentos do MCMV em Salvador em relação a existência de equipamentos. Cumprindo a lei do 2,5km, apenas a partir do 2º quilometro, podemos se aproximar dos serviços e dos equipamentos públicos da comunidade no qual, o residencial fará parte. No raio de 2,5 km não há escola de segundo grau, hospital, base da segurança pública estadual (companhia de polícia), etc. No estudo realizado pela Superintendência de habitação do Estado, não há nenhum dos equipamentos públicos de responsabilidade do Estado no limite de 2,5 km do Residencial Coração de Maria.



Entretanto, a Prefeitura Municipal de Salvador, ao fazer o diagnóstico por demanda, obrigatório pela Portaria 168, publicou por tipo de equipamento, a oferta e a demanda desses equipamentos.

No raio de 2,5 km do Empreendimento existem duas escolas e duas creches, pertencentes a prefeitura:

- a) Creche Geraldo e Helena Belfort para 80 crianças de 2 a 6 anos, na Estrada da Pedreira;
- b) Escola Juarez Góes com 4 salas na Rua da Pedreira Aratu
- c) Escola Professor Arx Tourinho com 8 salas na Rua Castro Alves, Nova Esperança
- d) Creche Amor ao Próximo (Fundação Monte Tabor) na Rua Boa Vista, 12, Nova Esperança

Entretanto, essas creches e escolas de ensino fundamental não irão suprir a necessidade básica do Residencial Coração de Maria. Essas escolas e creches já são deficientes para as comunidades de barro duro e CEPEL. A entrada das 1.800 famílias do Coração de Maria e das 1.887 famílias dos residenciais CEASA ultrapassará o limite físico desses equipamentos de educação.

**Imagem 02 – Escola Municipal de Nova Esperança. Fonte: Arquivo RAUE/UFBA.**



Segundo o padrão nacional para distância entre escolas e residências, a distância entre uma creche e a residência da criança são de 800 metros. Escola de ensino fundamental até 1 km de distância. Supondo que o raio de 2,5 km seja geral para qualquer equipamento, a necessidade de uma creche dentro do residencial coração de Maria se faz necessário.

O cálculo para definição do equipamento indica um número elevado de vagas para manter na creche de Barro Duro. Adota-se o conceito básico de dois (2) filhos por família multiplicado por 1.800 unidades habitacionais a serem entregues, assim temos a média de filhos por família, atingindo o valor de 3.600 filhos de beneficiários pela habitação social. Contudo, destes filhos temos o coeficiente de 70%, em média em tempo escolar, considerando nos 30% diversas situações como evasão escolar, margem de erro, não conformidades, período de adaptação, idade hábil para as devidas séries, etc.

Então, apenas no Residencial Coração de Maria há 2.520 crianças e jovens necessitando de creche, escola de nível fundamental e de ensino médio. Pensando nessa necessidade, o diagnóstico realizado pela Prefeitura indica a construção de dois equipamentos de educação. No empreendimento deverão ser destacadas duas (2) áreas com 2.800,00 m<sup>2</sup> (40 m x 70 m) para a construção de:

- a) Uma Creche com 06 salas a ser construída com recursos do Programa Creche / MEC / FNDE / PAC 2 - PROINFANCIA
- b) Uma Escola Novo Padrão com 15 salas

A escola com 15 salas terão aproximadamente 1.200 alunos matriculados em dois turnos. 40 alunos por turma. Segundo a Prefeitura, esta escola supre a necessidade apresentada pelo Residencial, além de certificar que estas unidades serão operadas e mantidas pela Secretaria de Educação do Município.

Na questão da saúde, na região do Empreendimento existe funcionando uma USF distando cerca de 2,5 km, dentro de Nova Esperança, no Barro Duro. Porém tendo em vista o número de novas habitações e a perspectiva de ampliar o acesso da população, requer-se a construção de uma nova unidade. A nova Unidade de Saúde da Família teria área de 500,00 m<sup>2</sup> dentro do Residencial Coração de Maria com capacidade para 02 equipes de Saúde da Família, sob a gestão e manutenção também da Secretaria da Saúde do Município.

Na região de Nova Esperança e dentro do raio de 2,5 km, encontra-se duas unidades de CRAS: CRAS Nova Esperança e CRAS Parque São Cristóvão, segundo informações do diagnóstico da Prefeitura. O CRAS Nova Esperança / Ceasa atende às comunidades de Barro Duro, CEPEL I e CEPEL II, Campo Verde, Bom Sucesso e CEASA, e está apto ao atendimento às 1.800 famílias, moradoras do Residencial Coração de Maria.

**Imagem 03 – CRAS Nova Esperança. Fonte: Arquivo RAUE/UFBA.**



Considerando entretanto, a potencialidade de expansão da região, é recomendável a implantação de uma unidade CRAS na área institucional do Empreendimento com cerca de (35 m x 30 m) ou seja 1.100,00 m<sup>2</sup> de terreno, que será operado e mantido pela SETAD – Secretaria do Trabalho, Assistência Social e Direitos do Cidadão do Município.

Outro fator importante a ser citado será a acessibilidade e mobilidade das famílias do Residencial Coração de Maria. A Prefeitura informa no diagnóstico que a população do empreendimento será atendida pelo STCO – Sistema de Transporte Coletivo de Ônibus através das Linhas de Bairro; Linhas Diretas; Integração Estação Mussurunga e aberta com a SPLIT (Amarelinha) que circula pela estrada Cia Aeroporto.

Os equipamentos de lazer serão entregues junto às unidades habitacionais. Conforme citado anteriormente serão 26 equipamentos: (6) seis praças temáticas, (6) seis quadras esportivas, (6) seis quiosques, (6) seis parques infantis, (2) dois equipamentos de ginástica.

Por fim, o Diagnóstico de Demanda por Equipamentos e Serviços públicos e Urbanos da Prefeitura para o Residencial Coração de Maria concluiu que deverá haver a implantação de quatro equipamentos básicos: Uma Creche, uma Escola municipal com 15 salas, uma Unidade de saúde da família e um Centro de referência de assistência social (CRAS).

Devido a necessidade da localidade e da região de Nova Esperança, a Prefeitura apresentou ao Ministério das Cidades o pedido para os quatro equipamentos e fica-se destinado no projeto do empreendimento os 12,3 mil m<sup>2</sup> para estes equipamentos. A Prefeitura, em reunião na Secretaria Nacional de Habitação - SNH, ao lado dos representantes do



Governo Estadual, da Caixa e da Construtora Sertenge, defendeu a necessidade dos quatro empreendimentos e o parcelamento do terreno do empreendimento foi aprovado, considerando na modalidade “urbanização integrada”. O terreno para a área institucional foi doado pela prefeitura por meio de escritura pública e as áreas comuns e de lazer, bem como todo o sistema viário passaram a integrar ao patrimônio público no ato do registro.

O empreendimento consegue apreciação para os equipamentos justamente pelo número geral de unidades e pela aproximação ao projeto Ceasa (1.887 unidades), que foi contratado na primeira fase do programa MCMV e não teve direito há construção de equipamentos. Os quatros empreendimentos atenderão a demanda do Residencial Coração de Maria, sendo aprovado pelo Ministério das Cidades e consequentemente ao Residencial CEASA, que se enquadra dentro dos 2,5 km.

## **9. Documentação para Construção do Residencial (Empreendimento + Equipamento)**

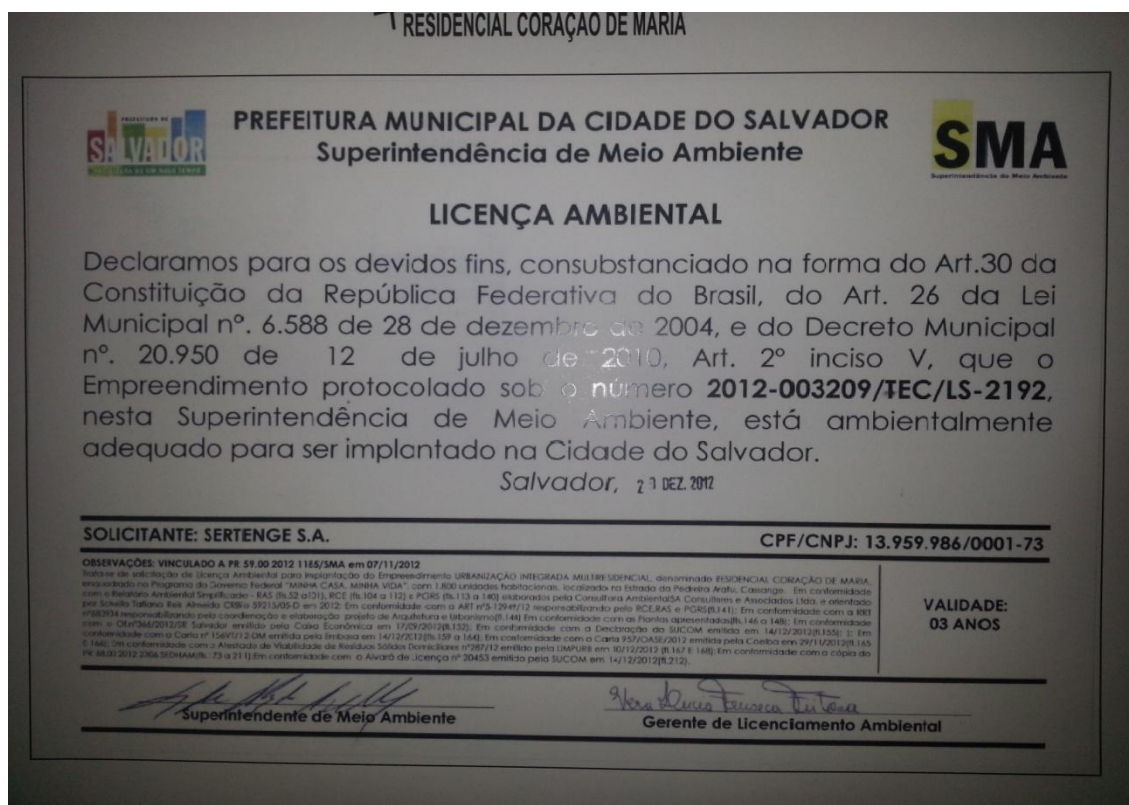
Para realizar a construção do empreendimento, a construtora e todos os entes envolvidos precisam das liberações oficiais do município e do Estado conforme a Matriz de Responsabilidades. Antes da aprovação do Ministério das Cidades, a Caixa, através do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, compra o terreno, indicado pela construtora para a obra através de um contrato de compra e venda de imóvel. A construtora, com o terreno garantido, inicia o projeto arquitetônico e o partido urbanístico para o Residencial.

O terreno para o Residencial Coração de Maria foi comprado pela Caixa em Agosto de 2012. Na reunião para contratação do empreendimento, o Ministério das Cidades junto a Prefeitura de Salvador e a construtora Sertenge, determinam as áreas para a construção dos blocos residenciais (os seis sub-blocos) e das áreas comercial (3,8 mil m<sup>2</sup>) e da área institucional (12,3 mil m<sup>2</sup>), além da área de APP com 79,7 mil m<sup>2</sup>.

Com o projeto realizado e terreno comprado, o Alvará de Licença para construção foi liberado pela SUCOM – Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município, em nome da Construtora Sertenge. No alvará fica especificado a área total do empreendimento, o apontando como multirresidencial e urbanização integrada. Assim, a discriminação das áreas são: Urbanização: Área Comercial, Área Habitacional, e Sistema Viário; Área Complementar: Campo de Futebol Society e Área Nova: Centro Comunitário, Depósito de Lixo e Quiosques. O alvará foi emitido em 14/12/2012.

As devidas liberações da Prefeitura e do Estado foram obtidas conforme a necessidade para a contratação final. A Superintendência do Meio Ambiente – SMA da Prefeitura de Salvador, declarou em 2012, que o empreendimento está ambientalmente adequado para ser implantado no município, conforme projeto da Construtora Sertenge. Em sequência, a SMA liberou o Alvará de Licença Especial para autorizar a erradicação de 216 árvores para construção do empreendimento Coração de Maria. No mesmo alvará, a construtora confirma a preservação no terreno 1.252 árvores na arborização. Ambas as declarações foram entre os dias 20 a 27 de dezembro de 2012.

**Figura 09 – Declaração SMA/Prefeitura de Salvador - Residência Coração de Maria**



A Embasa – Empresa Baiana de Águas e Saneamento S.A. ligada a SEDUR- Secretaria de Desenvolvimento Urbano relatou em carta a Sertenge, que se compromete com a implantação da ligação do sistema de abastecimento de água ao empreendimento, que será ligado ao reservatório R23 (Caji), que deverá ser ampliado para suprir a demanda do residencial até a conclusão da obra. O mesmo se refere ao esgotamento sanitário que será ligado a estação elevatória de Nova Esperança, que deve passar por reforma e ampliação para suprir o residencial Coração de Maria e os residenciais CEASA.

A Coelba – Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia também se comprometeu com o empreendimento, liberando uma nota esclarecendo viabilidade da extensão da ligação de energia para o residencial.

Em relação ao transporte público, a Prefeitura de Salvador, lança através da Transalvador, a viabilidade de Transporte Público para o residencial coração de Maria. A Transalvador declarou que o atendimento de transporte público se dará pelo Sistema de Transporte Coletivo por ônibus – STCO ou através de linhas diretas, integração com a Estação Mussurunga, e aberta com as linhas do SLIT (amarelinho) que circulam na Estrada CIA-Aeroporto.

A LIMPURB – Empresa de Limpeza Urbana de Salvador, concede o atestado de viabilidade de coleta de resíduos sólidos domiciliares, cumprindo as seguintes condicionantes: Responsabilizar-se pelo manejo (acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte, tratamento e destino final) dos resíduos sólidos da construção civil, bem como, de podas de árvores de área interna, além de segregar os resíduos sólidos domiciliares na origem, em secos (recicláveis) e úmidos (orgânicos) e os resíduos de logística reversa, priorizando a doação de materiais recicláveis a uma cooperativa de catadores de materiais reutilizáveis e recicláveis, devidamente reconhecida como de baixa renda pelo Poder Público Municipal.

Recapitulando, quando o projeto de construção do empreendimento é aprovado pelo Ministério das Cidades, a Caixa econômica, representante do governo federal define qual será a construtora que fará o empreendimento.

Após a aprovação, a construtora apresenta a proposta de projeto e o mesmo é discutido no Ministério das Cidades com todos os envolvidos (entes públicos, construtora e Caixa). Com o terreno comprado e doado pelo FAR para a Construtora, inicia-se a discussão sobre a divisão territorial do espaço para as multifunções do empreendimento: habitação, via pública, área comercial, área de lazer, área institucional e depósito de lixo.

Definidas, os entes públicos iniciam a liberações pertencentes a sua esfera de responsabilidades. A prefeitura do município libera o alvará de construção, o alvará de licença para construção especial em área ambiental, a viabilidade do transporte público no residencial e o atestado de viabilidade da coleta de resíduos sólidos domiciliares. O Governo do Estado aciona a Sedur como representante da habitação de interesse social para o acompanhamento da construção das unidades, além da Embasa para ligação do sistema de abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário, e a Coelba para extensão da linha de energia.

Com todas essas liberações, o Residencial Coração de Maria teve data de contratação do empreendimento em 27/12/2012, data limite para entrar na nova estrutura da Portaria 168 que define a construção de equipamentos públicos em empreendimentos acima de 1.000 unidades e dentro do raio de 2,5km sem equipamentos suficientes para suprir esta nova demanda.

O Residencial CEASA I e II foi contratado em janeiro de 2012, não se enquadrando na data corte da portaria 168. Os Residenciais CEASA III, IV e V, contratados em março de 2013, após o Residencial Coração de Maria, não se enquadravam a necessidade de construção de equipamento devido a dois motivos: 1º pela proximidade ao centro de Nova Esperança que tem efetivamente esses equipamentos e dentro do seu raio de 2,5 km; 2º pela proposta de construção de quatro equipamentos públicos no Residencial Coração de Maria o qual se distancia dos residenciais CEASA III, IV e V apenas por 1,5 km (novamente dentro do raio de área de intenção).

## **10. Assistência técnica a comunidade**

Iniciar um trabalho de assistência técnica a comunidades carentes já com intervenção das políticas públicas requer certos cuidados na implantação de técnicas de participação popular. Mesmo sendo técnico qualificado, o aluno da residência deve estar representando a instituição estudantil (UFBA) e aplicando as técnicas relacionadas à especialização.

A assistência técnica à comunidade, para o técnico profissional da área se inicia desde o momento em que escolhe a comunidade para o trabalho. A concretização de que o trabalho está sendo realizado é quando a comunidade o escolhe para ser coparticipante das decisões.

Neste momento, os ideais do técnico (profissional e estudante) e da comunidade estão conectados em um só propósito: que de fato serão executados os projetos de implantação desses equipamentos ou serviços públicos. A demanda por equipamentos públicos em conjuntos habitacionais requer uma situação diferente da assistência técnica a comunidades em necessidade de extrema pobreza ou áreas necessitadas de urbanização de assentamentos precários.

Trabalhar com áreas ocupadas e replantadas onde os indivíduos que foram contemplados pelas unidades habitacionais de programas de habitação de interesse social por reassentamento (pessoas da própria área) ou critérios do programa MCMV, denotam outra realidade na relação indivíduo/moradia/necessidades primárias.

O programa MCMV, ao qual o Residencial Coração de Maria faz parte, tem critérios prioritários para a seleção dos. Critérios Nacionais: 1º moradores de áreas de risco ou salubridades, 2º famílias chefiadas por mulheres, 3º idosos e pessoas com deficiência. Critérios Estaduais: 1º moradores em condições de vulnerabilidade social, 2º participante do movimento social local com reconhecimento no Concidades/BA, 3º tempo de inscrição no cadastro oficial do Estado ou município.

É importante assinalar que, com o passar dos anos, houve uma total mudança na maneira de encarar a questão habitacional e da moradia, pelo simples fato de que as políticas desenvolvidas atualmente pelos entes públicos procuram muito mais respeitar a comunidade existente, tentando manter aquela população no mesmo local ao qual habitada de forma informal ou irregular, promovendo a requalificação urbana. A partir disto, muitas comunidades estão passando por uma reconfiguração urbanística para a nova habitação chamada de regular (com saneamento básico, infraestrutura, habitações padrões, etc.), ou construindo novas áreas como os empreendimentos do MCMV.

A assistência técnica à comunidade Nova Esperança, em específico ao Residencial Coração de Maria será desenvolvida da seguinte forma: Visitas à comunidade, realização de oficinas, Audiência Pública e Pesquisa de Satisfação (Avaliação de Pós-Ocupação e Demanda por equipamentos públicos).

Para reforçar esses dados recebidos pela comunidade, o reforço e o apoio das leis estaduais e municipais serão necessárias para sensibilização e conscientização da utilização dos recursos financeiros para implantação dos projetos dos equipamentos. Perceber que a necessidade da região se faz necessária, desde o momento das pesquisas iniciais, que relatam a falta de equipamentos públicos em Nova Esperança e em Ipitanga.

A análise consiste em quatro fontes de dados: dados da comunidade, dados de instituições (federal, estadual e municipal), dados de suporte (IGBE, Fundação João Pinheiro, etc) e dados acadêmicos com colaboração de estudiosos, professores e autores de livros acadêmicos correlacionados.

Depois da sensibilização da comunidade diante aos recursos destinados pelo FAR para os equipamentos, instigar a comunidade para que seja mais participativa nos órgãos públicos será o próximo passo. Não somente os órgãos do Estado como Sedur e Conder, mas a Prefeitura de Salvador serão cobrados para a execução dos projetos urbanísticos e de demanda por equipamento. Há outras instituições que deverão ser levantadas durante os encontros para que a comunidade demande um projeto integrado de atendimento (energia elétrica, água e esgoto, segurança pública, transporte público, etc.)

A Avaliação de Pós-ocupação e a demanda por equipamentos públicos, será realizada através de uma pesquisa nacional de grau de satisfação dos moradores do MCMV (Pós-ocupação) e se esta pesquisa, com dados estaduais e municipal, possam nortear o caminho para busca de soluções urbanas para uma comunidade nova que está nascendo (Residencial Coração de Maria) ou para o bairro que este residencial fará parte (Nova Esperança/Ipitanga).

A assistência técnica será o segundo momento desse trabalho para confirmar toda a análise realizada com dados primários e analisar se a necessidade de equipamentos públicos interfere diretamente na qualidade de vida da população nova (Coração de Maria) e qual será o impacto de entrar numa comunidade carente de equipamentos, trazendo equipamentos complementares a região, que na verdade, não completa nem a demanda interna que chegará.

Esse é o dilema da região e somente a assistência técnica poderá sanar essas dúvidas. Para o Residente da UFBA e pelo Técnico da Sedur, ambos definidos pela mesma pessoa, saber lidar com a diferença nos momentos de atendimento com a comunidade será o grande desafio. E para isso, haverá um roteiro metodológico a seguir, pautado em estudo comparativo entre dados coletados pelo técnico e dados coletados pelo estudante.

## **11. Objetivo e Metodologias da Assistência Técnica**

O objetivo dessa assistência técnica será o acompanhamento do projeto de implantação de equipamentos públicos no Residencial Coração de Maria e diagnosticar a verdadeira necessidade de equipamentos públicos no bairro de Nova Esperança/Região de Ipitanga. Como residente da UFBA no curso de especialização de Assistência Técnica e Direito à Cidade, pretendo contribuir na conquista de inserção urbana e instalação de equipamentos públicos no Residencial Coração de Maria e região.

A meta será articular com a administração pública (prefeitura municipal, governo do Estado e governo federal) na execução do projeto urbanístico de inserção urbana de empreendimentos do MCMV através da elaboração de um prognóstico da necessidade local e regional de equipamentos e serviços públicos. No fim, realizar um Termo de Referência para a captação e execução dos recursos públicos (federais, estaduais e municipais) para a implantação dos equipamentos com a participação popular dos moradores da região.

Como o Residencial Coração de Maria ainda não foi entregue, a assistência técnica participativa focará no bairro de Nova Esperança, onde está sendo construído o residencial, para ouvir a população do bairro sobre o impacto da chegada de novos moradores e se estes equipamentos que serão construídos irão suprir a necessidade do Coração de Maria e de Nova Esperança. Assim, a assistência técnica participativa, abordará a população como protagonista nas decisões futuras do bairro. Fomentar o crescimento através do conhecimento será a maior proposta da assistência técnica

A metodologia proposta para a assistência técnica participativa deverá incluir ações que envolvam a participação da comunidade em questão em todas as etapas, tanto através de

suas lideranças (identificadas pela própria comunidade), quanto através de grupos representativos. A participação dos moradores da comunidade de Nova Esperança e dos futuros moradores do Coração de Maria, se faz absolutamente necessária como forma de aprimorar o conhecimento da realidade local e como meio de integração e envolvimento dessa população, na busca por melhores resultados nas intervenções e no comprometimento dos agentes envolvidos.

A referida metodologia deverá ser fundamentada na participação ativa dos moradores, tornando-os assim protagonistas da ação, garantindo o fortalecimento do tecido social e a capacidade de autogestão.

Em termos metodológicos, adota-se os seguintes procedimentos para a assistência técnica participativa: realização de oficinas, audiência pública, e pesquisa de satisfação de beneficiários do MCMV, entrevistas junto aos técnicos da Sedur, Prefeitura de Salvador, da construtora Sertenge, no apoio documental e técnico nas referidas atividades, mapas comportamentais da comunidade/região, mapa regional de inserção urbana de equipamentos (visão regional de necessidade de equipamentos).

A primeira atividade pertencente a esta assistência técnica será realização da oficina. Somente através desse artifício será possível antecipar a discussão da demanda por equipamento público à comunidade e prepará-la para a mudança de vida proporcionada pela chegada de novos moradores, de novos equipamentos e se estes equipamentos serão suficientes para atender a ambos (Nova Esperança e Residencial Coração de Maria).

A equipe de Nova Esperança realizou sete (7) oficinas sobre o impacto da comunidade em relação a água, ao meio ambiente, as necessidades básicas (saneamento básico) e ao sentimento de pertencimento ao bairro. A 8ª oficina, após amadurecimento da comunidade junto a trabalho dos residentes, será realizada para analisar as demandas da população em relação aos equipamentos e serviços públicos do bairro e como eles se “sentem” inseridos ao tecido urbano da cidade de Salvador.

A última oficina da equipe, com o nome “*O Bairro que queremos*”, será com foco a este presente estudo, com o intuito de discutir com a comunidade, a importância da ação urbana municipal/estadual, qual são os direitos e os deveres dos cidadãos, além de provocar a discussão sobre o pertencimento do Residencial Coração de Maria ao bairro de Nova Esperança, mesmo diante a distância e a divisão territorial através da BA 528.

A segunda etapa da assistência técnica será a Audiência Pública com a comunidade de Nova Esperança. O Residencial Coração de Maria será a futura residência de alguns moradores das comunidades de CEPÊL e Barro Duro, ambos pertencentes da Comunidade de

Nova Esperança. Nesta audiência pública será discutido as propostas já levantadas pela Equipe de Trabalho da Residência da UFBA em Nova Esperança e as indagações da comunidade diante a real colaboração dos estudantes com os devidos trabalhos individuais.

Neste momento, será apresentado as propostas da 8º oficina (O bairro que queremos) e da pesquisa nacional de satisfação de beneficiários do MCMV e fomentar a proposta de requisição da implantação dos equipamentos públicos propostos pela Caixa, Ministério das Cidades, SEDUR e Prefeitura de Salvador, como direito adquirido por lei.

Por fim, Os seguintes dados serão conseguidos com entrevista com os moradores, com os técnicos envolvidos, apoio institucional dos técnicos da Sedur e Prefeitura que estejam engajados na comunidade realizando atividades e a cooperação dos professores e orientadores, para encontrar um caminho para colaborar com a real situação do bairro de Nova Esperança. A inserção urbana do MCMV nas grandes cidades está mudando a realidade local dos bairros e modificando o estilo de vida desses moradores.

## **12. Oficina de análise de Demandas**

A oficina “O bairro que queremos” realizada pelo grupo de Ipitanga para traçar a matriz de prioridades dentro do bairro, foi a precursora da análise final da implantação de equipamentos públicos no Residencial Coração de Maria.

O Residencial terá 1800 famílias sorteadas pela Caixa econômica e Sedur, e como descrito anteriormente, um valor estimado de 9 mil habitantes novos na região de Ipitanga. Essas famílias, terão direito a implantação inicial de quatro equipamentos públicos: uma creche, uma escola de 1º grau, uma USF, e um CRAS, além de 26 equipamentos de lazer.

A ideia inicial é suprir toda a necessidade do Residencial Coração de Maria e da área ao entorno (residenciais CEASA I a V). Entretanto, toda a região de Ipitanga é carente de equipamentos de lazer e de serviços públicos. Os empreendimentos do MCMV, após a portaria 168 de 2013, estão sendo contemplados com equipamentos.

Os novos equipamentos que serão implantados no Residencial Coração de Maria não irão suprir toda a necessidade da nova comunidade que estará nascendo. Ainda faltam outros equipamentos como escola de 2º grau, base de segurança pública, espaço cultural, etc. Sabendo que o Residencial Bromélias (1 a 6) foram contemplados com os equipamentos públicos e que o Residencial Coração de Maria está em obra, apenas o bairro de Nova Esperança conserva-se a precariedade dos serviços públicos na região de Ipitanga.



Assim, a oficina realizada pela equipe de Nova Esperança, traçou uma lista de necessidades para a comunidade, permitindo o grupo de moradores da oficina definirem com votos individuais sobre quais as prioridades dentro do bairro. A oficina com o tema “O bairro que queremos” foi essencial para traçar o perfil das necessidades da região de Ipitanga no qual estão incluídos os empreendimentos do MCMV e o bairro de Nova Esperança, que foi apontado pela comunidade como um “bairro misto”, onde as ações das prefeituras dos municípios limítrofes ocorrem simultaneamente.

**Tabela 01 – Matriz de Prioridades Urbanas – Nova Esperança**

Matriz de prioridades	
Demandas	Total de pontos
Escola (6ª a 9ª ano - CEPEL I)	9
Centro de esportes	8
Áreas verdes e preservação ambiental	7
Geração de renda	7
Escola (1ª a 5ª ano - CEPEL I)	4
Escola de Educação Infantil / creche	4
Ciclovias	4
Abrigos para ponto de ônibus	4
Colégio 2º grau	3
Biblioteca	3
Coleta e reutilização do lixo	3
Educação ambiental	2
Segurança pública	1
União comunitária - centro comunitário	1
Praças e áreas recreativas	0
Espaço cultural (arte/música e cinema)	0
Limpeza das ruas	0

A matriz final votada pela população foi apresentada na seguinte reunião. As quatro opções mais votadas pela comunidade foram “Escola de nível fundamental II”, “Centro de Esportes”, “Áreas verdes e preservação ambiental” e “Geração de renda”. A escola de nível fundamental II, inexistente no bairro, é de responsabilidade da Prefeitura. Foi aproveitado esse momento para auxiliar a população sobre onde eles devem cobrar as definições e implantações desses equipamentos.

A Escola de 2º grau, também inexistente no bairro é de responsabilidade do governo do estado, assim, a busca por esse equipamento deve acontecer na Secretária de Educação do Governo do Estado. Detalhes pequenos como este, representam para a população uma direção, uma orientação para qual local eles devem se dirigir ao cobrar melhorias.

Percebendo a necessidade de maior discussão sobre a implantação desses equipamentos, os itens seguintes mais votados foram itens já propostos pela urbanização de Nova Esperança pelo programa federal PAC – Programa de aceleração do crescimento. A maior preocupação da população em relação a urbanização do PAC ocorre no termino das obras paradas há anos e quando esse beneficio chegará no bairro incluindo saneamento básico. Estes motivos de angustia podem ter sido expressados na votação.

A matriz teve quase todos os itens votados. Os que não foram votados fazem parte da execução de outros itens. Fica claro nessa oficina de montagem de matriz de prioridades que Nova Esperança é precária de todas as áreas e o fortalecimento da comunidade se representa na associação de moradores, que planeia o interesse público.

A chegada do Residencial Coração de Maria com alguns itens da matriz de responsabilidades em processo de implantação recomeça a discussão sobre o impacto dos empreendimentos do MCMV em bairros precários de equipamentos e serviços públicos. Reaproveitando a mesma matriz apresentada em Nova Esperança, foram preenchidas e marcadas com um X quais equipamentos e serviços serão entregues no Residencial Coração de Maria.

**Tabela 02 – Matriz de Demanda de Equipamentos – Residencial Coração de Maria**

<b>Matriz de Equipamentos – Residencial Coração de Maria</b>	
<b>Equipamentos e Serviços</b>	<b>Implantação</b>
Escola (6ª a 9ª ano - CEPEL I)	
Centro de esportes	X
Áreas verdes e preservação ambiental	X
Geração de renda	X
Escola (1ª a 5ª ano - CEPEL I)	X
Escola de Educação Infantil / creche	X
Ciclovia	
Abrigos para ponto de ônibus	X
Colégio 2º grau	
Biblioteca	
Coleta e reutilização do lixo	X

Educação ambiental	
Segurança pública	
União comunitária - centro comunitário	X
Praças e áreas recreativas	X
Espaço cultural (arte/musica e cinema)	
Limpeza das ruas	X

Percebe-se que dos 17 itens listados para Nova Esperança, (10) dez itens serão implantados de imediato no residencial. Esse número representa 59% do total de necessidades listadas. Os itens de lazer fazem parte do projeto urbanístico do residencial, além das áreas verdes, limpeza das ruas, centro comunitário e da geração de renda (boxes comerciais). Por outro lado, alguns itens como os equipamentos de educação (escola de nível fundamental II, colégio de 2º grau e biblioteca) não serão atendidos, o que representa mais um déficit na região de Ipitanga.

O setor de educação continuará sendo um ponto precário em Nova Esperança e entorno. Os empreendimentos do MCMV (Bromélias, Ceasa e Coração de Maria) serão beneficiados com equipamentos de educação pertencentes a matriz de responsabilidades da Prefeitura. O item como escola de 2º grau, responsabilidade do Governo do Estado, não aparece em nenhuma das opções da região: nem Nova Esperança nem Coração de Maria. O déficit educacional para os jovens de 14 a 21 anos na comunidade será ainda mais agravado com a inauguração do Residencial Coração de Maria, no qual terão as mesmas opções de escolas que a comunidade de Nova Esperança. Uma saturação para as áreas vizinhas.

Refletir na necessidade básica do Residencial Coração de Maria e da comunidade de Nova Esperança, não pode ser pensada sem os empreendimentos CEASA e Bromélias que fazem parte da região de Ipitanga. O impacto da ausência ou da implantação dos equipamentos será para todos dentro de uma mesma região. Ter para uma comunidade e não ter para os demais será saturar um lado. Não ter em nenhum será procurar oferta em outra região como uma demanda externa. O problema não será solucionado em quanto não se pensar na região como um todo.

### **13. A Audiência Pública**

Para compreender a necessidade da comunidade em relação à habitação e os equipamentos públicos, a Audiência Pública realizada em novembro/2014 pelo grupo de

trabalho Nova Esperança, na Associação de moradores, realizou um encontro para rediscutir as propostas idealizadas para a comunidade.

Na reunião foram apresentadas as propostas individuais dos participantes da equipe e a comunidade pode devolver com opiniões sobre o trabalho realizado. Em diversos momentos, a população de Nova Esperança se perguntava sobre a execução dos projetos de habitação e urbanização para a localidade e como os projetos da equipe poderiam beneficiá-los.

Quando foi discutida a implantação do Residencial Coração de Maria, alguns moradores demonstraram desinteresse sobre as questões pertencentes ao residencial. Era visível que, para eles, o Residencial Coração de Maria não fazia parte do núcleo de Nova Esperança/Ipitanga.

Entretanto, ao apresentar as propostas de equipamentos de lazer da construtora e as definições da Prefeitura e do Ministério das Cidades, os moradores de Nova Esperança mostraram o interesse pelos equipamentos dos quais são precários dentro de Nova Esperança. Ter os equipamentos no Residencial Coração de Maria seria uma forma de o residencial superar as necessidades básicas de Nova Esperança.

Prosseguindo na discussão, foram levantadas as metodologias propostas nesta pesquisa para atrair a atenção do público. O Residencial Coração de Maria faz parte da região de Ipitanga e trará nove mil pessoas novas no bairro de Nova Esperança. Ao ser discorrido esta informação, a Associação de Nova Esperança demonstrou preocupada diante ao número de pessoas que estariam adentrando na região e foi levantado em questionamento, que essas famílias pertencentes ao Residencial Coração de Maria iriam subutilizar os equipamentos insuficientes de Nova Esperança.

Na sequência, rebatendo a discussão para a associação, foi explicado que a implantação de equipamentos públicos no residencial serão subutilizados pelos residenciais Ceasa e pelos moradores de Ipitanga como complemento as necessidades básicas e não o contrário. O Coração de Maria será servido de novos equipamentos dos quais, Nova Esperança terá participação e utilização.

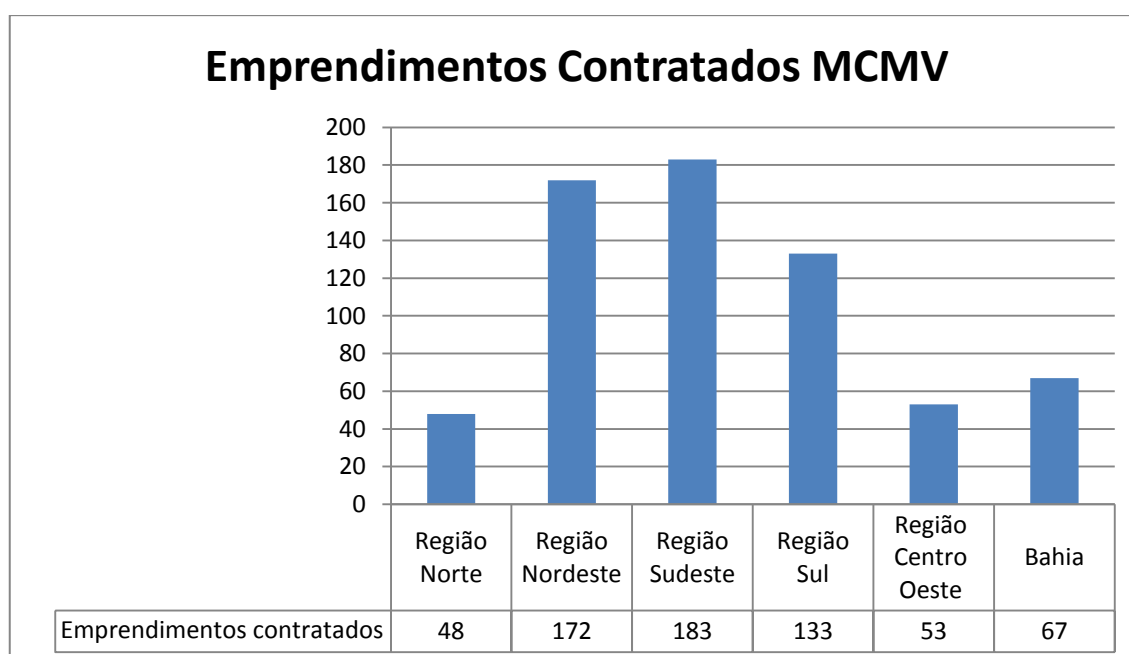
Revertendo o quadro, Nova Esperança se preocupou com a nova participação do Residencial Coração de Maria em relação ao bairro/região, principalmente porque os equipamentos públicos de Nova Esperança funcionam com ajuda dos outros municípios ao redor do bairro. Simões filho e Lauro de Freitas participam e colaboram na manutenção e realização das atividades da escola de 1º grau, do posto de saúde e do CRAS.

Em outro momento discutido com a população, ficou visível que a precariedade dos serviços públicos de Ipitanga entra na lista de Nova Esperança entre as primeiras necessidades. A população não sabe onde recorrer para pedir colaboração diante as necessidades e, a proposta metodológica e das diretrizes da implantação dos equipamentos públicos no Residencial Coração de Maria atraiu a atenção dos moradores de Nova Esperança e dos realizadores da audiência pública.

#### 14. Análise de Pós Ocupação no MCMV – Brasil, Bahia e Salvador

O Ministério das Cidades, em parceria com o IPEA e a Caixa Econômica Federal, realizaram uma Pesquisa de Satisfação dos beneficiários do programa. Esta pesquisa, terceira parte da assistência técnica proposta, levantou algumas perguntas relacionadas ao período pós-ocupação nos empreendimentos do MCMV no Brasil e na Bahia (com relatos de Salvador).

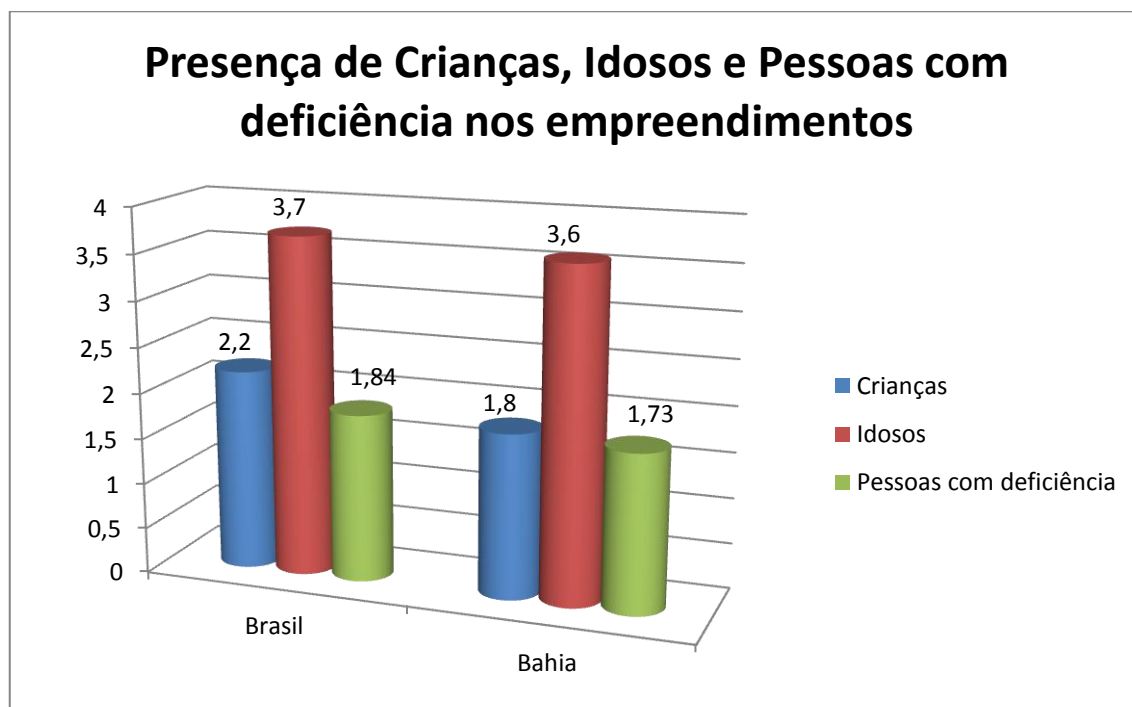
No âmbito geral, o Brasil atingiu em 2014 o número de três milhões e 750 mil unidades contratadas do programa MCMV em todos os seus estados. A Bahia, a maior contratação do Nordeste tem mais empreendimentos contratados do que toda a Região Norte do Brasil ou da Região Centro Oeste. Esse número representativo no estado da Bahia nos remete a uma reflexão em relação os investimentos de combate ao déficit habitacional no Estado e em específico a municípios acima de 100 mil habitantes incluindo a região metropolitana.



**Gráfico 01 – Empreendimentos Contratados MCMV. FONTE: Ministério das Cidades/IPEA.**

O gráfico acima é visível o destaque que a Bahia tem em relação a contratação de empreendimentos. Foram mais de 130 mil unidades habitacionais para a faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos (faixa 1 do programa). O perfil das famílias residentes nas unidades habitacionais são mulheres chefe de família com filhos e netos numa mesma residência. A coabitação familiar continua ser uma realidade no programa MCMV, mesmo que a incidência nacional de apenas uma família morando numa unidade habitacional seja de 96%.

O sorteio das unidades habitacionais é proporcional apenas uma família, mas essa família tem agregados que formam uma nova família. A incidência de mais uma família morando numa mesma unidade se destaca em municípios do Norte e nordeste do país. O estado do Maranhão se destaca entre o maior índice (14%). A Bahia, foco deste trabalho, tem 3,8%, próximo da média do país de 3,9%.



**Gráfico 02 – Presença de Crianças, Idosos e Pessoas com deficiência nos empreendimentos. MCMV. FONTE: Ministério das Cidades/IPEA.**

A Bahia, seguindo a média do país, tem uma media aproximada de duas crianças por unidade habitacional. A pesquisa também constatou uma porcentagem de 3,6% das unidades habitacionais com idosos e 1,73% das unidades com pessoas com deficiência. Esse número é bem expresso considerando que 10% das unidades habitacionais dos empreendimentos são reservados exclusivamente para deficientes físicos e idosos. No geral, as famílias beneficiadas pelo programa são representadas por mães, filhos e idosos.

No quesito satisfação com relação ao entorno inclui uma pesquisa sobre vizinhos, segurança, lazer e trabalho social nos empreendimentos. No item “vizinhos”, a Bahia encontra-se com nota 8 segundo os entrevistados, mas no item “segurança”, “lazer” e “trabalho social” tiveram notas de 5,6; 4,4 e 3,3. Notas abaixo da média, mas que representam uma realidade de todo o país.

Os empreendimentos do MCMV retiram as famílias de áreas de risco ou de assentamentos precários, transportando essas famílias para uma nova realidade com novos vizinhos e nessa questão teve nota positiva, segundo pesquisa, mas todos os problemas decorrentes de suas áreas nativas são transportados também para os empreendimentos. Isso significa que, a insegurança de viver em áreas de risco passam a ser representadas pela insegurança dentro dos empreendimentos como falta de policiamento, tráfico de drogas, etc. Contudo, o quesito lazer e trabalho social, com notas tão baixas, são pontos que estão sendo implementados na segunda versão do programa MCMV, com a inclusão de equipamentos de lazer obrigatório nos empreendimentos, além de equipamentos públicos e o trabalho social antes, durante e depois da entrega dos empreendimentos (Pós-ocupação).

A inserção urbana nos empreendimentos do MCMV, foco principal da pesquisa, fez uma análise focando em alguns aspectos da implantação de equipamentos públicos. Como as novas definições do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica, incluíram recentemente a obrigatoriedade da inserção de equipamentos públicos em empreendimentos, as notas gerais do país foram baixas, destacando-se apenas os estados de São Paulo, Sergipe e Alagoas. A Bahia novamente fica próxima da média geral, ficando abaixo apenas na questão da saúde.

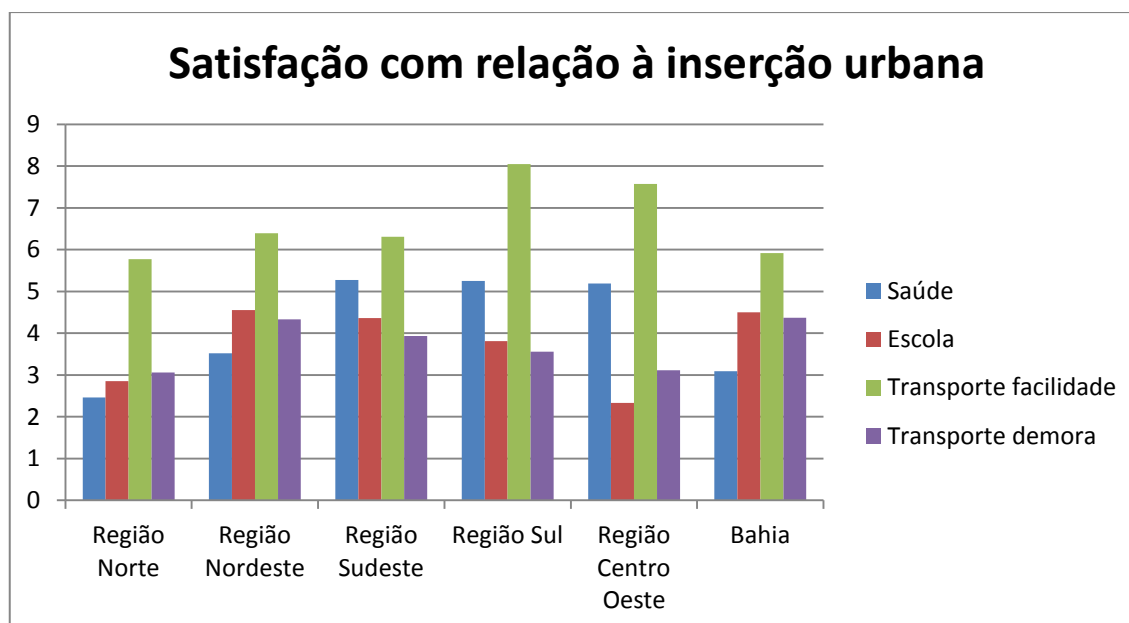
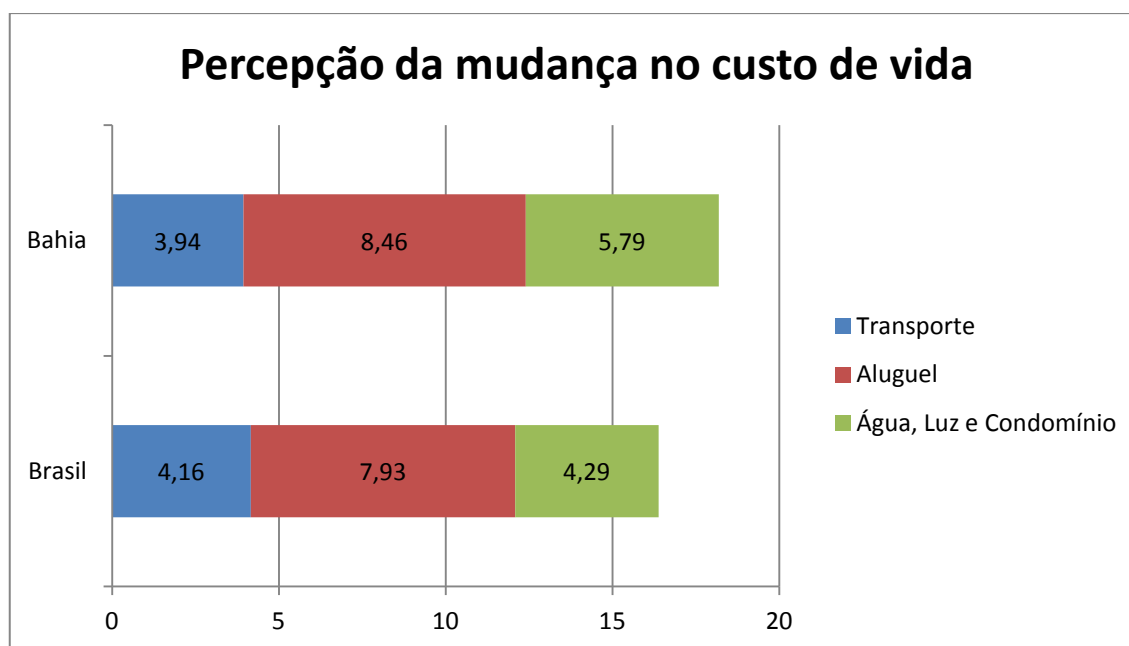


Gráfico 03 – Satisfação com relação à inserção urbana. FONTE: Ministério das Cidades/IPEA.

Em todas as regiões do país, percebe-se que a implantação de equipamentos públicos ainda não foi suficiente para sanar a demanda criada pela concepção dos empreendimentos, além da demanda externa da localidade/bairro. Os equipamentos de saúde receberam as menores notas nas regiões norte e nordeste enquanto os equipamentos de educação receberam as menores notas nas demais regiões (sudeste, sul e centro-oeste).

A facilidade de transporte receberam as melhores notas na inserção urbana. O transporte público é responsabilidade do município e parte da matriz de responsabilidades. Ao entregar os empreendimentos, as prefeituras se responsabilizam pela implantação. A nota acima de 5 em todas as regiões confirmam o papel dos municípios nesses empreendimentos, mas por outro lado, a espera pelo transporte abaixa a nota geral do transporte devido a falta de oferta de serviços de transporte. A demora é consequência da distância entre os empreendimentos para o centro da cidade e da dificuldade de realizar traslado com os serviços de trem ou metrô. A Bahia, mantém a média geral do país (Saúde 4,36; Escola 4,03; Transporte facilidade 6,65; Transporte demora 3,87).



**Gráfico 04 – Percepção da mudança no custo de vida. FONTE: Ministério das Cidades/IPEA.**

Na análise do custo de vida, três questões foram essenciais: custo com transporte, custo com aluguel e custo com despesas gerais (água, luz e condomínio). Voltando ao gráfico anterior, percebe-se que o problema do transporte não é a inexistência do serviço, e sim da pouca oferta de serviço. Assim, o custo com despesas com transporte aumentou para os beneficiários dos empreendimentos no estado da Bahia, incluindo Salvador. A demora pelo serviço de transporte ocasiona um aumento na despesa devido à necessidade de pegar mais de uma condução.



O aluguel, com a nota positiva (8,46) representa a satisfação dos beneficiários dos empreendimentos, que pagavam aluguel em suas antigas moradias e passam a habitar moradias sem este custo, substituindo o custo de aluguel pela parcela de pagamento das unidades. Percebe-se que neste quesito a nota da Bahia é maior que a média geral do país.

A mudança de vida dos beneficiários representou a nota mediana para os custos com despesas gerais (água, luz e condomínio). Com o fim do custo com aluguel, o valor gasto passa a ser remanejado para as demais áreas como transporte e despesa com água e luz. A maioria das famílias beneficiadas pelo programa MCMV são ex-moradores de assentamentos precários e de áreas de risco, ou seja, locais onde não existia redes de água e esgoto e energia elétrica regular. Essas novas despesas representam o novo estilo de vida dessas famílias, que agora pagam por esses serviços básicos de saneamento e de energia elétrica.

A nota mediana representa uma divisão da população em relação aos custos. Há uma compensação nos gastos: não se paga mais aluguel, mas se paga condomínio (nos casos dos beneficiários que foram contemplados com apartamentos) e contas de água e luz.

Revertendo toda essa pesquisa para o município de Salvador, que representa 15% de todo o empreendimento do MCMV na Bahia, percebe-se que os dados se encaixam aproximadamente nas definições do município. Salvador, terceira capital do país com mais de 3 milhões de habitantes e com o déficit habitacional próximo a 106 mil unidades, não foge da regra geral das notas e porcentagens encontradas nas pesquisas.

Os empreendimentos do MCMV em Salvador estão localizados em áreas periféricas ou em áreas vazias, como é o caso do Residencial Coração de Maria, Residencial Bromélias e Residencial Quinta da Glória, todos da região de Ipitanga. Não há como mencionar o Pós-ocupação no Residencial Coração de Maria, pois o empreendimento continua em construção, mas os demais empreendimentos da região de Ipitanga já foram entregues e se destacam na pesquisa realizada pelo Ministério das Cidades, Caixa e IPEA em relação a luta dos beneficiários ao acesso a serviços públicos e como as famílias e estes empreendimentos podem ter sustentabilidade.

Segundo os dados da pesquisa, o Residencial Quinta da Glória, vive em conflito com os acessos aos equipamentos, pois apenas consegue acesso a serviços através da oferta do município de Lauro de Freitas no qual faz fronteira com Salvador e o residencial está localizado na zona limítrofe entre os dois municípios.

O Residencial Bosque das Bromélias, subdividido em 6 blocos, se localiza próximo ao Residencial Quinta da Glória, mas localizado na extrema periferia da cidade, dentro de Ipitanga, região isolada e desprovida de serviços.

Percebe-se que ambas foram construídas sobre aspectos negativos em locais despreparados para a nova população que seria inserida, permitindo que a malha urbana já desprovida ficasse ainda mais precária.

A importância em ter uma articulação institucional para reduzir os problemas e permitir que a implantação dos equipamentos públicos se realize para diminuir a demanda dessas famílias que estão realizando o sonho da casa própria, possa transformar “a casa”, que é a estrutura física, em uma moradia com serviços e equipamentos públicos, digna de uma verdadeira habitação.

Ao conhecer o histórico da região de Ipitanga e da construção acelerada dos empreendimentos do MCMV em Salvador, compreende-se que a questão da habitação, combatida com a construção dos residenciais, mas sem equipamentos públicos de qualidade dentro dos empreendimentos, reinicia o processo de “carência de espaço público”, transferida para o novo bairro que os empreendimentos serão implantados, no qual os mesmos são carentes de serviços.

Pensar em habitação ultrapassa as condições físicas de uma casa, pois habitar é muito mais do que ter um teto para morar e sim conviver coletivamente num ambiente provido de saneamento básico, infraestrutura e serviços. A habitação é como um serviço de interesse social em nível coletivo, ou seja, ter uma moradia é estar sendo atendido por todos os itens considerados básicos para sobrevivência.

Planejar habitação de interesse social requer uma atenção maior para uma necessidade primordial do ser humano. A casa, estrutura física combinada com toda a infraestrutura de serviços traz a seu habitante a sensação de privacidade doméstica. Quando um desses pontos não existe ou é ineficaz, a privacidade doméstica não é desfrutada.

Assim, propor habitação de interesse social sem propor implantação de infraestrutura básica e serviços, promove insatisfação em morar numa habitação incompleta. A ação de assistência técnica preparada para lidar com esses problemas se faz necessária conforme artigo 1º da Lei de Assistência Técnica, Lei nº 11.88/08, que assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia.

O Pós-ocupação nesses empreendimentos é realizar um acompanhamento social com as famílias que tiveram uma mudança de vida relacionada a mudança de residência. Morar em apartamento enquanto morava-se a vida todo em um barraco, requer novas normas e regras antes desconhecidas. Faz parte dos entes institucionais envolvidos na construção e na entrega das unidades habitacionais, concretizar esse acompanhamento, realizando

assistência técnica as famílias até que a estrutura organizacional da nova comunidade se estabeleça.

**Figura 10 – Tríade Habitação, Assistência Técnica e Pós-ocupação.**



Portanto, a tríade Habitação – Assistência Técnica – Pós-ocupação é o procedimento mínimo para realização de habitação de interesse social e esta ordem de realizações não descritas na Política de Habitação (PEHIS – Lei nº 11.041/08) e nem na Lei da Assistência técnica (Lei nº 11.888/08). Ambas pedem como alicerce ao desenvolvimento urbano de comunidades com projetos do programa MCMV, uma Política de Pós-ocupação voltada a vivência nos empreendimentos e a implantação de equipamentos e serviços públicos obrigatórios pela Portaria 168 do Ministério das Cidades.

Entregar as chaves às famílias não poderá ser o fim do trabalho dos técnicos envolvidos na produção habitacional. O trabalho social deve acontecer antes, durante e depois da entrega das unidades.

O Fórum de Pós-ocupação promovido pela Caixa Econômica em parceria com os Movimentos Sociais e o Governo do Estado através da SEDUR já discutem o pós-ocupação como prevenção, mas não soluciona a questão. Dar a verdadeira importância ao pós-ocupação, neste momento de elevada produção habitacional, deverá ser uma realidade, mas de uma forma legal, institucionalizada em forma de política para formalizar uma ação tão importante quanto à construção da habitação.

Preparar os indivíduos, dando-lhes melhores condições de moradia e qualidade de vida deve fazer parte do projeto técnico dos empreendimentos habitacionais. Esta preocupação

reforça a importância da atuação dos técnicos de assistência técnica (Arquitetos, Urbanistas, Assistentes sociais) para incrementar um novo passo no trabalho: o depois da entrega das chaves das casas/apartamentos.

Enfim, o trabalho social na habitação requer conhecimento e preparação para atuar com questões delicadas proporcionadas por um dos direitos básicos do ser humano: moradia. Realizar um serviço em prol do coletivo, garantindo que todos sejam atendidos uniformemente e da forma correta e adequada, se faz com regra básica para os técnicos que trabalham nesta área. Na habitação, o espaço para esses profissionais continua se expandindo e o pós-ocupação abre mais uma porta para atuação nessa área, antes voltada apenas para duas etapas do processo. O serviço social na moradia, na proposta da Política de Pós-ocupação deverá ser da seguinte forma: antes (no projeto de habitação), durante (assistência técnica) e depois (pós-ocupação).

## **15. Bairro Metropolitano de Ipitanga**

Ipitanga se localiza territorialmente na divisa de Salvador com Simões Filho e Lauro de Freitas. Historicamente Ipitanga se encontra numa região esquecida da cidade, sem implantação de ações de inserção urbana, de preservação ambiental e habitação.

Nos anos 70, Salvador passou por um processo de implantação de conjuntos habitacionais, realizado através da URBIS (1968-1998), num total de 52 mil unidades, sendo a maioria para as faixas de rendimento entre 3 a 5 salários mínimos. Nenhuma dessas unidades foram construídas na região de Ipitanga. Esta área conservou-se intacta até os anos 80.

Com a extinção da URBIS, foram viabilizados para Salvador, programas de melhorias de áreas ocupadas, através do Programa Viver Melhor, executado pela CONDER no fim dos anos 90. Novamente, Ipitanga não foi contemplada com as definições deste programa que realizava habitação e saneamento básico.

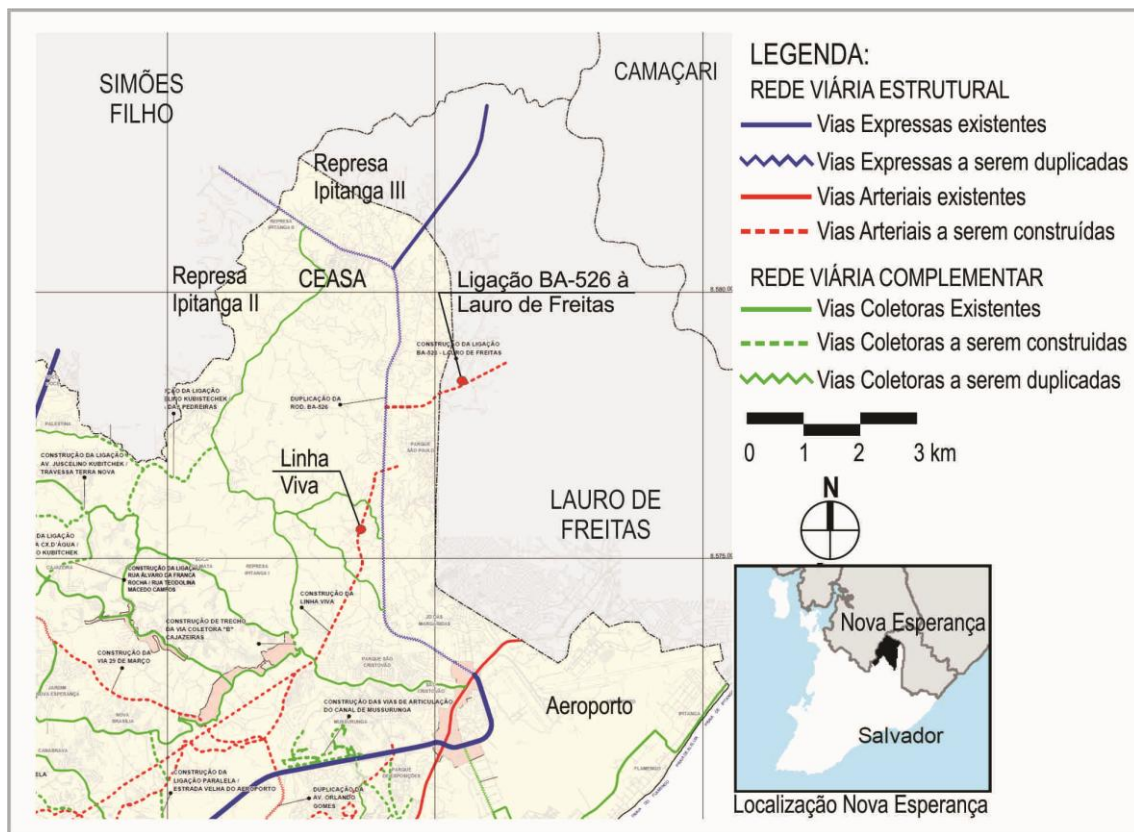
A CONDER em 2007, contratou para a região de Ipitanga, o PAC Nova Esperança com partido urbanístico que previa a regularização fundiária e ações básicas de infraestrutura e saneamento básico, como a construção do sistema de drenagem pluvial e esgotamento sanitário, incluindo estações elevatórias e de tratamento de esgoto.

O ideal do PAC era urbanizar Nova Esperança, trazendo saneamento básico, áreas de lazer e implantação de equipamentos públicos como escola e posto de saúde. Após sete anos, nenhum dos itens foi concluído. A estação de tratamento, proposta pela PAC Nova

Esperança irá suprir toda a região de Ipitanga, incluindo as comunidades limítrofes com Salvador. O Residencial Coração de Maria será atendido por essa estação de tratamento, o qual a construtora Sertenge está dependendo da estação concluída para entregar o residencial aos beneficiários.

Pensando desta forma, Nova Esperança é precária de serviços públicos e as demais comunidades da região também. Não há saída quando a demanda é por equipamentos e serviços públicos. Uma utiliza da ação da outra e todas não são apreciadas com equipamentos e serviços pelas ações das Prefeituras ou do Governo do Estado. A rede urbana de Nova Esperança, devido a esta “utilização mista dos espaços e equipamentos urbanos” se mistura com os municípios limítrofes. Todos em prol da busca por serviços urbanos.

**Figura 11 – Rede Viária Estrutural em Ipitanga**



A região de Ipitanga está numa área dinâmica, vizinhos do Centro de Abastecimento de Salvador (CEASA), centro distribuidor de alimentos para toda a RMS, próximo aos polos industriais de Camaçari, Simões Filho e Centro Industrial de Aratu (CIA). Não obstante, a região de Ipitanga se relaciona com os municípios vizinhos de Simões Filho e Lauro de Freitas, mais uma vez, os quais suprem algumas das carências de serviços não prestados pelo município de Salvador à região, como educação e saúde.

Os quatro municípios (Salvador, Lauro de Freitas, Simões Filho e Camaçari) se beneficiam da região de Ipitanga, onde se localiza a CEASA, mas a inserção urbana da comunidade de Nova Esperança ou dos empreendimentos do MCMV que renovam a utilização do tecido urbano na região necessita de atenção, com um planejamento urbano voltado à inserção urbana e divisão de responsabilidades diante a região.

O Plano Municipal de Habitação de Salvador (SALVADOR, 2008) aponta que entre 2000 e 2025, mais de 275 mil unidades estarão sendo construídas em Salvador. O município, sem mais espaços vazios, próximo ao centro da cidade, “empurra” as novas habitações para a região de Ipitanga, no qual foi preservada devido à distância do centro da cidade.

Salvador é a terceira capital do país e com uma das regiões metropolitanas mais concentradas. Entretanto, a desigualdade social entre os municípios destaca a necessidade de realizar planejamento de gestão urbana específicos para as áreas limites entre os municípios. Este limite entre os municípios não estão sendo o foco do planejamento urbano e do PDDU desses municípios. Lauro de Freitas e Simões Filho, são os que mais sofrem com o fenômeno da “conurbação” existente nesta região, processo este comum nas regiões metropolitanas de grandes cidades como Rio de Janeiro e São Paulo. A população de Ipitanga, ponte para entrada no município de Salvador pela BA- 528 e futuramente pela Linha Viva, é o caminho percorrido pelas pessoas que utilizam Simões Filho e Lauro de Freitas como cidades dormitório ou migração diária.

O fenômeno da conurbação urbana ocorre quando duas ou mais cidades se desenvolvem uma ao lado da outra, de tal forma que acabam se unindo como se fosse apenas uma. No caso da região de Ipitanga o fenômeno que ocorre se apresenta de uma forma diferente: O encontro dos municípios não ocorre somente pelo crescimento das cidades e sim da falta de desenvolvimento urbano nos limites dos municípios em fronteira.

Na fronteira entre os três municípios, a precariedade se agrava a cada ano e a necessidade de utilização dos espaços de lazer, serviços públicos, empregabilidade e habitação ficam indefinidas. Todos utilizam os serviços e equipamentos de todos e não há uma formalização do que faz parte de quem. Situação tão confusa quanto compreender a vida desses habitantes de três municípios, vivendo numa indefinição no limite territorial. Assim, a conurbação urbana que atinge até Camaçari, caminha para as indústrias polo petroquímicas do Estado.

A região de Ipitanga era uma antiga área rural que hoje se desenvolve pela disponibilidade de terrenos e proximidade de centros geradores de renda. Somente na área de

Ipitanga e dos municípios limítrofes com a cidade, foram desenvolvidos pelo programa MCMV, 12.306 unidades habitacionais.

**Tabela 03 - Empreendimentos do programa Minha Casa Minha Vida na Região de Ipitanga e Adjacências (Lauro de Freitas e Simões Filho)**

<b>Município</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>Unid. Hab.</b>
<b>Salvador</b>	Residencial CEASA I	499
	Residencial CEASA II	500
	Residencial CEASA III, IV e V	888
	Residencial Coração de Maria	1.800
	Residencial Bosque das Bromélias 1	340
	Residencial Bosque das Bromélias 2	300
	Residencial Bosque das Bromélias 3	380
	Residencial Bosque das Bromélias 4	500
	Residencial Bosque das Bromélias 5	500
	Residencial Bosque das Bromélias 6	380
	Residencial Quinta da Glória Etapa 1	500
	Residencial Quinta da Glória Etapa 2	440
	Residencial Quinta da Glória Etapa 3	380
<b>Lauro de Freitas</b>	Residencial Lauro de Freitas Setor A	490
	Residencial Lauro de Freitas Setor B	503
	Residencial Lauro de Freitas Setor C	474
	Residencial Lauro de Freitas	406
<b>Simões Filho</b>	Residencial Ipitanga	600
	Residencial Parque Universitário I	500
	Residencial Parque Universitário II	500
	Residencial Pitanguinha	486
	Residencial Simões Filho I	480
	Residencial Simões Filho II	460
<b>Total</b>		<b>12.306</b>

Fonte: Superintendência de Habitação, SEDUR, 2015.

Na tabela acima traz informações sobre a implantação de habitação de interesse social nas proximidades de Nova Esperança e retoma a discussão sobre o impacto dessas novas comunidades numa região desprovida de equipamentos públicos e serviços.

De tal modo, é possível identificar uma forte pressão, que parte da Região Metropolitana de Salvador, por ocupação na área de Ipitanga/Nova Esperança, a ponto de não ser possível identificar as ações e atuações de cada município, pois todos os envolvidos necessitam de Ipitanga em algum dos aspectos da inserção urbana, ou mobilidade urbana, habitação, saneamento básico, equipamentos públicos, produção industrial e etc.



Figura 12 – MCMV na região de Ipitanga e Adjacências (Lauro de Freitas e Simões Filho)



Fonte: Superintendência de Habitação, Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia. SEDUR, 2015

Os limites municipais numa região como Ipitanga quase não são percebidos, por isso dificulta a identificação precisa de onde termina ou começa um município. Todos precisam de todos. A partir desta situação, as cidades envolvidas começam a utilizar de maneira conjunta os mesmos serviços de infraestrutura, formando uma malha urbana contínua.

Para termos um planejamento urbano de qualidade, voltado a rede urbana como propulsor da vida urbana e de suas necessidades, a mudança das condições habitacionais, urbanísticas e sociais só ocorrerá quando a área de interesse pública seja tratada por todos os entes envolvidos, ou seja, por todos os municípios que se beneficiam ou que necessitam da região.

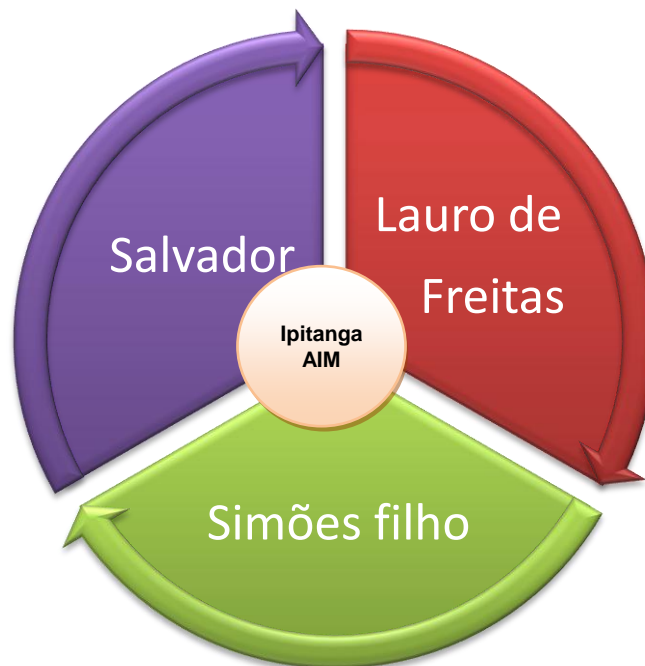
Ipitanga, como bairro metropolitano consiste em melhorar as condições da região, limite de Salvador com os demais municípios que utilizam da CEASA, da estrada BA 528, do transporte coletivo e metropolitano ou dos precários serviços e equipamentos urbanos. A participação dos municípios na Área de Interesse Metropolitano - AIM deverá ser uma atuação



direta no tecido urbano da localidade, trazendo infraestrutura, lazer, opções de geração de renda, atendimento social e utilização dos equipamentos e serviços públicos para todos.

A palavra coletividade deverá ser a substituição do fenômeno de conurbação, modificando o termo, para que os limites entre municípios pertencentes a regiões metropolitanas possam ser geridos e administrados por todos aqueles que utilizaram do espaço urbano desta área, inovando com o conceito de “área de interesse metropolitano”.

**Figura 13 – Área de Interesse Metropolitano, Ipitanga e os municípios.**



Ipitanga, coração dos três municípios receberiam verbas oficiais para ações complementares à habitação como os serviços de educação, saúde, assistência social, segurança pública, transporte, coleta de lixo, urbanização, preservação ambiental e geração de emprego e renda. Todas essas modalidades, discutidas pelo Ministério das Cidades e pela Portaria 168, avançariam no quesito “matriz de responsabilidades” para que todos os municípios envolvidos e beneficiados pela área e o Governo do Estado, entraria como articulador institucional para que as modificações no espaço urbano ocorram.

A AIM – Área de Interesse Metropolitano precisaria receber verbas federais para este desenvolvimento e integrar as ações de habitação, urbanização infraestrutura e saneamento básico, todas carentes na região de Ipitanga, ampliando aos limites dos municípios para que o crescimento seja da rede urbana envolvida.

Assim, o desenvolvimento urbano e social aconteceria independente das ações do MCMV ou da histórica necessidade de Nova Esperança por urbanização e saneamento básico.

Envolver todos no processo urbano, alimentando o ideal de que o desenvolvimento não acontecerá em espaços isolados se todos utilizam do espaço como coletivo é fomentar que a demanda por equipamentos públicos nunca será sanada nesta região se o foco for apenas os novos residenciais do MCMV como Residencial Coração de Maria ou Nova Esperança.

A área de interesse metropolitano abrangeria todo o impacto de novas habitações e da pressão urbana diante a região da CEASA e da BA 528, caminho para os demais municípios. Dividir responsabilidades e oficializar a colaboração conjunta, evitará que os serviços sejam realizados esporadicamente. Ouvir da população de Ipitanga que a escola tem professores de Simões filho, transporte escolar cedido por Lauro de Freitas e os funcionários da escola contratados por Salvador já demonstram a desorganização da estrutura pública na região. A solução será focar na região, área de interesse metropolitano, dividir responsabilidades, promover o desenvolvimento urbano e planejar os equipamentos e serviços urbanos para a área como um todo.

Para isto, há necessidade de embasamento legal que assegure os ideais do projeto “bairro metropolitano”, que são áreas urbanas limítrofes da metrópole com os municípios da região metropolitana. A falta de políticas públicas voltadas para a região metropolitana e planejamento urbano integrado, se torna o grande desafio de realizar projetos sociais de impacto como uma complementação, voltada para a regulamentação do universo das unidades regionais, de características essencialmente urbanas.

Portanto, neste mês de janeiro de 2015, foi sancionada pela Presidente Dilma Rousseff, a Lei 13.089/15, que institui o Estatuto da Metrópole. A lei entrou em vigor no dia 13/01/2015, como o intuito de estabelecer diretrizes gerais para o planejamento, a gestão e a execução das funções públicas de interesse comum em regiões metropolitanas.

Este projeto inovador e que se mostra um grande avanço em relação políticas públicas regionais, busca potencializar a integração de ações entre os municípios que formam uma região metropolitana e prevê a governança interfederativa, ou seja, o compartilhamento de responsabilidades entre entes da federação no planejamento e execução de ações para o cumprimento das funções públicas de interesse comum.

O Estatuto da Metrópole coloca em vigor dez instrumentos para a gestão compartilhada, a começar pela elaboração de planos de desenvolvimento urbano integrado, passando por consórcios públicos (Lei nº 11.107/05), convênios de cooperação, parceria público-privada e a possibilidade de compensação por serviços ambientais.

Essa lei, importante para confirmação de todo esse estudo descrito, trará esperança para áreas urbanas como Ipitanga, existentes em todo o Brasil, que vive na indefinição de

práticas de políticas públicas. Com essa lei, os termos metrópole e região metropolitana são definidos, indicando novos aspectos urbanísticos e geográficos a serem observados como a continuidade territorial e influência nacional ou estadual sobre uma região, em razão do tamanho de sua população e relevância política e socioeconômica.

Por fim, a chegada dessa nova lei será o primeiro passo para que as propostas levantadas nesse estudo se tornem realidade, através da legalização do território metropolitano e do planejamento urbano como tema de destaque. Institucionalizar as áreas de interesse metropolitano em todo o país será um momento futuro em que as políticas públicas serão reformuladas para atingir seus reais objetivos, diminuindo as desigualdades sociais e econômicas entre os municípios brasileiros, os quais precisam de fortalecimento de gestão para agilizar a execução dessas novas ações de cunho urbano-regionais, previstas na Constituição Federal, em nome da real melhoria da qualidade de vida de todos.

## 16. Referência Bibliográfica

BAHIA. (2008). Lei 11.041. **Política Estadual de Habitação de Interesse Social – PEHIS.**

BAHIA. (2013). **Planehab – Plano Estadual de Habitação e Regularização Fundiária do Estado da Bahia.**

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil.** São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

BRASIL. (2001). Lei 10.257. **Estatuto das Cidades.**

BRASIL. (2005). Lei 11.107. **Lei de Consórcios Públicos.**

BRASIL. (2005). Lei 11.124. **Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FEHIS.**

BRASIL. (2008). Lei 11.888. **Lei de Assistência Técnica.**

BRASIL. (2009). Lei 11.977. **Lei do Programa Minha Casa Minha Vida.**

BRASIL. (2015). Lei 13.089. **Lei do Estatuto da MetrÓpole.**

BRASIL. Ministério das Cidades/Secretaria de Assuntos Estratégicos da Presidência da República. **Pesquisa de satisfação dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida.** Editado por Fernando Garcia de Freitas e Érica Negreiros de Camargo. Brasília, 2014., 120p.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Habitação. **Portaria 168** de 12 de Abril de 2013.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CAMARGO, Érica Negreiros de. **Casa, doce lar: o habitar doméstico percebido e vivenciado.** São Paulo: Annablume Editora, 2010.

GORDILHO-SOUZA, Ângela. **Limites do Habitar: Segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do Século XX.** 2ª Ed. Ver. E ampl. – Salvador: EDUFBA, 2008. 496p.

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

NUNES, Débora. **Pedagogia da Participação: trabalhando com comunidades.** Salvador: UNESCO/Quarteto, 2002. 130p

RODRIGUES, Arlete M.. **Moradia nas Cidades Brasileiras**. São Paulo: Contexto, EDUSP, 1997, 7º edição.

SALVADOR, PREFEITURA. **Plano Municipal de Habitação (2008-2025)**.

SALVADOR, PREFEITURA. **Diagnóstico da demanda por equipamentos e serviços públicos e urbanos**. Agosto 2013.