



**Universidade Católica do Salvador**

Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação

Programa de Pós-Graduação em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social

Doutorado em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social

**ANTONIO MARCELLO RICCI DE ARAUJO**

**EXPANSÃO URBANA DE FEIRA DE SANTANA/BA:  
ATUAÇÃO DO ESTADO E DO SETOR IMOBILIÁRIO  
(2004 – 2018)**

**Salvador**

**2019**

**ANTONIO MARCELLO RICCI DE ARAUJO**

**EXPANSÃO URBANA DE FEIRA DE SANTANA/BA:  
ATUAÇÃO DO ESTADO E DO SETOR IMOBILIÁRIO  
(2004 – 2018)**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social da Universidade Católica do Salvador, como requisito parcial para a obtenção do grau de Doutor em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Aparecida Netto Teixeira

**Salvador  
2019**

Ficha Catalográfica. UCSAL. Sistema de Bibliotecas

A663 Araújo, Antônio Marcello Ricci de

Expansão urbana de Feira de Santana/Ba: atuação do Estado e do setor imobiliário (2004 – 2018) / Antonio Marcello Ricci de Araujo. – Salvador, 2019.

193 f.

Tese (Doutorado) - Universidade Católica do Salvador. Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação. Doutorado em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dra. Aparecida Netto Teixeira.

1. Expansão Urbana 2. Planejamento Urbano 3. Política Habitacional  
4. Condomínios e loteamentos fechados 5. Agente Público 6. Agente Imobiliário 7. Feira de Santana I. Universidade Católica do Salvador. Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação II. Teixeira, Aparecida Netto – Orientadora III. Título.

CDU 711.582(813.8)

TERMO DE APROVAÇÃO

**ANTONIO MARCELLO RICCI DE ARAUJO**


EXPANSÃO URBANA DE FEIRA DE SANTANA/BA: ATUAÇÃO DO ESTADO E  
DO SETOR IMOBILIÁRIO (2004 – 2018)


Tese aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de  
Doutor em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social.


Salvador, 30 de setembro de 2019.


Banca Examinadora:

  
\_\_\_\_\_  
Aparecida Netto Teixeira  
Orientadora – UCSal

  
\_\_\_\_\_  
Maina Pirajá Silva  
Examinadora interna – UCSal

  
\_\_\_\_\_  
Tânia Cristina Azevedo  
Examinadora externa - UEFS

  
\_\_\_\_\_  
Jânio Laurentino de Jesus Santos  
Examinador externo – UEFS

  
\_\_\_\_\_  
Sandra Medeiros Santos  
Examinadora externa – UEFS

## RESUMO

A expansão da cidade de Feira de Santana tem uma forte influência dos agentes público e privado. O Estado destaca-se pela sua grande influência através da legislação urbana, bem como das políticas públicas, particularmente de habitação. Nas últimas décadas, o Brasil teve políticas habitacionais para a população de baixa renda com importância para estudos sobre produção do espaço urbano e expansão urbana. O setor imobiliário também tem grande influência quando promove a transformação dos espaços urbanos em mercadorias, obtendo nos sobrelucros das áreas urbanas seu maior interesse. Dessa forma, os setores privado e público atuam conjuntamente na expansão urbana com interesses próprios e na dependência entre eles, através dos programas habitacionais. O estudo desta tese tem o objetivo de analisar o processo de expansão urbana de Feira de Santana- BA, entre 2004 a 2018, a partir da atuação dos agentes público e privado. A hipótese central desta tese é que a expansão urbana em Feira de Santana foi promovida inicialmente pela atuação do setor imobiliário, através da implantação de loteamentos irregulares ou regulares; desmembramento de áreas rurais até os grandes empreendimentos implantados por empresas urbanizadoras. O poder público municipal atuou na formulação de leis e planos, em articulação com as demandas do setor imobiliário, com prejuízos na qualidade do espaço urbano resultante desse processo. Os investimentos de infraestrutura, realizados pelo setor público nos locais próximos aos empreendimentos do setor privado, evidencia a relação entre os dois setores. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e a Lei de Ordenamento do Solo Urbano, instituídos em 2018 demonstram esse aspecto privilegiando o mercado do solo. Os loteamentos e condomínios fechados residenciais e os conjuntos habitacionais dos programas do Estado promoveram uma expansão urbana, criando novos espaços na cidade, mesclando classes sociais e estratos socioeconômicos diferentes, causando a segregação e auto-segregação. Com a implantação dos condomínios fechados, principalmente dos empreendimentos horizontais realizados pelo setor imobiliário, pode ser observado que este mercado faz prevalecer à lógica do espaço-mercadoria, em que o Estado define Planos e leis de zoneamento do espaço urbano e o acesso aos lugares dos espaços públicos, produzidos socialmente, é mediado pelo mercado imobiliário. Apesar desta produção ter um cunho que abrange as necessidades de diferentes classes sociais, ela se contradiz quanto à apropriação privada. O Estado é um dos principais agentes produtores da transformação do espaço urbano e da modificação do valor do solo através da formação de reservas fundiárias; da implantação de serviços e equipamentos públicos de uso coletivo ou financiando através de políticas públicas e regulação das atividades imobiliárias. O estudo, então, vem tentar responder se a atuação do setor público e do setor privado, como agentes de expansão urbana, geraram resultados positivos ou negativos para a cidade de Feira de Santana.

**Palavras-chave:** Expansão Urbana. Planejamento Urbano. Política Habitacional. Condomínios e loteamentos fechados. Agente Público. Agente Imobiliário. Estrato Socioeconômico. Feira de Santana.

## ABSTRACT

The expansion of the city of Feira de Santana has a strong influence of public and private agents. The State stands out for its great influence through urban legislation, as well as public policies, particularly housing. In recent decades, Brazil has had housing policies for the low-income population that are important for studies on urban space production and urban expansion. The real estate sector also has great influence when it promotes the transformation of urban spaces into merchandise, obtaining, in the over-profits of urban areas, their greatest interest. In this way, the private and public sectors act together in urban expansion with their own interests and in the dependence among them, through housing programs. The study of this thesis aims to analyze the process of urban expansion of Feira de Santana-BA, between 2004 and 2018, based on the performance of public and private agents. The central hypothesis of this thesis is that urban expansion in Feira de Santana was initially promoted by the action of the real estate sector, through the implementation of irregular or regular subdivisions; dismemberment of rural areas up to the large enterprises implemented by urbanizing companies. The municipal government acted in the formulation of laws and plans, in articulation with the demands of the real estate sector, with losses in the quality of the urban space resulting from this process. Investments in infrastructure made by the public sector in locations close to private sector enterprises show the relationship between the two sectors. The Urban Development Master Plan and the Urban Land Management Law, instituted in 2018, demonstrate this aspect by favoring the soil market. The residential allotments and closed condominiums and the housing developments of the State programs promoted urban expansion, creating new spaces in the city, mixing social classes and different socioeconomic strata, causing segregation and self-segregation. With the implementation of closed condominiums, especially the horizontal projects carried out by the real estate sector, it can be observed that this market prevails the logic of space-merchandise, in which the State defines plans and laws for zoning urban space and access to places of public spaces, socially produced, is mediated by the real estate market. In spite of the fact that this production covers the needs of different social classes, it contradicts itself with regard to private appropriation. The State is one of the main producers of the transformation of urban space and the modification of value of the land through the formation of land reserves; the implementation of public services and equipment for collective use or financing through public policies and regulation of real estate activities. The study, then, tries to answer if the performance of the public and private sectors, as agents of urban expansion, generated positive or negative results for the city of Feira de Santana.

**Keywords:** Urban Expansion. Urban Planning. Housing Policy. Condominiums and Closed Lots. Public Agent. Real Estate Agent. Socioeconomic Stratum. Feira de Santana.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Concentração Urbana zonal	34
Figura 2 - Concentrações Urbanas contíguas	34
Figura 3 – Estação Rodoviária no fundo da Igreja da Matriz, Feira de Santana, 1950	55
Figura 4 – Feira livre em Feira de Santana, 1950	55
Figura 5 - Últimos períodos da feira livre na Pç. João Pedreira em Feira de Santana, 1977	56
Figura 6 – Estação Rodoviária no bairro Ponto Central. Abandonada após ser sede da FUNRURAL, Feira de Santana até 2014 e transformado em centro empresarial em 2016	56
Figura 7 – Transformação da Estação Rodoviária do bairro Ponto Central em Centro Empresarial em 2016	57
Figura 8 – Principais correntes migratórias, 2010	70
Figura 9 – Complexo Viário Miraldo Gomes que liga o Anel Viário com o Norte de Feira de Santana, 2019	121
Figura 10 – Áreas de expansão urbana ao Norte, Nordeste e Noroeste segundo PDDU/2018	122
Figura 11 – Área reservada para shopping, bairro Papagaio, 2019	123
Figura 12 – Ampliação do Viaduto Wilson Falcão (Av. Maria Quitéria com Av. Fraga Maia) e do Viaduto Francisco Pinto (Av. Getúlio Vargas com Av. Nóide Cerqueira), 2019	124
Figura 13 - Localização dos Condomínios da RCarvalho num complexo de condomínios denominado Vila Olímpia e do residencial Safire Residence da OMR, construídos entre 2006 e 2011, Feira de Santana, 2019	136
Figura 14 - Imagens das casas dos Condomínios Villa Olímpia I e II e área de lazer da RCarvalho divulgadas no início das vendas	137
Figura 15 - Imagens dos prédios do Residencial Sollar Ville e da área de lazer divulgadas	137
Figura 16 - Localização dos condomínios da Alphaville Urbanismo, Rodobens Negócios Imobiliários S.A; Reserva Adesol Ltda e Damha Urbanizadora, Feira de Santana, 2019	138
Figura 17 - Divulgação do Condomínio Terra Nova da Rodobens Negócios Imobiliários, Feira de Santana, 2011	139
Figura 18 - Imagens do Condomínio Damha divulgadas o início das vendas, Feira de Santana, 2013	140
Figura 19 - Localização dos condomínios da Rodobens Negócios Imobiliários S.A, a Reserva Adesol Ltda e a Damha Urbanizadora, acrescentando LMarquezzo (2017) e Brisas Ville (2018) em Feira de Santana, 2019	141
Figura 20 - Localização dos condomínios no bairro Papagaio da M.Almeida, da LMarquezzo e da RCarvalho no Nordeste de Feira de Santana, 2019	141
Figura 14 - Concentrações urbanas radiais	188
Figura 15 - Concentração Urbana Litorânea	189
Figura 16 - Concentração Urbana Litorânea de turismo ou férias	189

Figura 17 - Concentração Urbana condicionadas por massa d'água	190
Figura 18 - Concentração Urbana condicionadas pelo relevo	190
Figura 19 - Concentração Urbana alinhada	191
Figura 20 - Concentrações Urbanas espalhadas	192



## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Estabelecimentos e pessoal ocupado no mercado formal por atividade econômica em Feira de Santana – 2008/2014	64
Tabela 2 - Evolução do Índice de Desenvolvimento Humano Brasil, Bahia, Feira de Santana 1970 - 2010	66
Tabela 3 - Ranking do IDH comparando Feira de Santana entre o primeiro e último colocados entre os Municípios, 2010	66
Tabela 4 - Ranking do IDH comparando a Bahia entre o primeiro e último colocados entre as Unidades da Federação – 2010	67
Tabela 5 – Panorama demográfico de alguns municípios da Bahia, 2019	68
Tabela 6 – Crescimento absoluto e relativo da população urbana e rural de Feira de Santana, 1940 – 2010	71
Tabela 7 – Percentual de emigrantes ocupados por setor de atividade, segundo o município de origem por municípios baianos – 2007	72
Tabela 8 – Taxa de urbanização de Feira de Santana - 1940 a 2010	73
Tabela 9 – Taxas de crescimento populacional e urbano do distrito sede de	99
Tabela 10 – População residente, segundo as Grandes regiões – 1950/2000	99
Tabela 11 – Conjuntos habitacionais da URBIS em Feira de Santana de 1969 a 1986	101
Tabela 12 - Relação dos conjuntos habitacionais construídos pelo INOCOOP em Feira de Santana, 1970-1990	102
Tabela 13 - Localização onde foi implantado o programa PLANOLAR em Feira de Santana, 1977/1994	106
Tabela 14 - Conjuntos habitacionais da CEF em Feira de Santana, 1987-2006	110
Tabela 15 - Conjuntos habitacionais do PMCMV, Feira de Santana, 2009/2010	113
Tabela 16 - Conjuntos habitacionais do PMCMV, Feira de Santana, 2011/2014	114
Tabela 17 - Empresas do setor imobiliário e construtoras que constituíram condomínios verticais e horizontais fechados e loteamentos em Feira de Santana, entre 1985 a 2019	133
Tabela 18 – Empresas do setor imobiliário e construtoras com condomínios verticais, horizontais fechados e loteamentos em Feira de Santana com entregas prevista para 2020 e 2021	134
Tabela 19 - Empreendimentos imobiliários por bairro em Feira de Santana, 2018	143
Tabela 20 - Soma das glebas por empresas com empreendimentos imobiliários de grande porte em Feira de Santana, 2019	146
Tabela 21 - Índices percentuais, com valor médio dos imóveis, por bairro para o Estrato Socioeconômico B1 $\cap$ A em Feira de Santana, 2019	163
Tabela 22 - Índices percentuais, com valor médio dos imóveis, por bairro para o Estrato Socioeconômico B2 $\cap$ B1 em Feira de Santana, 2019	163
Tabela 23 - Índices percentuais, com valor médio dos imóveis, por bairro para o Estrato Socioeconômico C2 $\cap$ B2 em Feira de Santana, 2019	164

Tabela 24 - Índices percentuais, com valor médio dos imóveis, por bairro para o Estrato Socioeconômico C2∩C1 em Feira de Santana, 2019	165
Tabela 25 - Índices percentuais, com valor médio dos imóveis, por bairro para o Estrato Socioeconômico D∩C2 em Feira de Santana, 2019	165
Tabela 26 - Índices percentuais, com valor médio dos imóveis, por bairro para o Estrato Socioeconômico D∩C2 em Feira de Santana, 2019	166

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1- Síntese metodológica da pesquisa	26
Quadro 2 - Evolução da população de Feira de Santana 1940 – 1960	59
Quadro 3 - Instituições de ensino superior presencial em Feira de Santana – 2017	61
Quadro 4 - Relação das áreas definidas de ZEIS em Feira de Santana, 2017	91
Quadro 5 – Condomínios horizontais e verticais até 8 andares em Feira de Santana entre 1987 e 2000	130
Quadro 6 – Condomínios horizontais e verticais com 8 ou mais andares em Feira de Santana entre 1985 e 1999	131
Quadro 7 – Índices informados pelas SEDUR, SEPLAN e SEMMAM	145
Quadro 8- Estimativo para a Renda Média Domiciliar mensal para os estratos do Critério Brasil, 2018	147
Quadro 9 – Renda Média Mensal Familiar com comprometimento em 30% para financiamento em 30 anos para cada Estrato Sócio Econômico, 2018	148
Quadro 10 - Intervalos dos Estratos Socioeconômicos baseados no comprometimento em 30% para financiamento em 30 anos entre os Estrato Sócio Econômico, 2018	148
Quadro 11 - Condomínios fechados horizontais e verticais até 8 andares entregues em Feira de Santana, entre 1987 e 2018 (Não incluindo os do PMCMV) e o Intervalo do estrato Socioeconômico em 2019	148
Quadro 12 - Condomínios verticais de apartamentos com mais de 8 andares em Feira de Santana, entre 1985 a 2019	157
Quadro 13 - Condomínios verticais e horizontais em Feira de Santana com previsão de entrega entre 2019 a 2021	160

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Localização Município de Feira de Santana em relação à	23
Mapa 2 - Tipologia intraurbana da Concentração Urbana de Feira de Santana, 2017	35
Mapa 3 - Planta da cidade de Feira de Santana em 1968	57
Mapa 4 - Principais avenidas de Feira de Santana, 1967	58
Mapa 5 – Sede e Distritos do Município de Feira de Santana, 2018	74
Mapa 6 – Os perímetros urbanos e bairros em Feira de Santana, 2010-2013	82
Mapa 7 – Zoneamento do município de Feira de Santana, PDDU, 2018	84
Mapa 8 - Área de integração metropolitana de Feira de Santana, 2018	85
Mapa 9 – Área prioritária de expansão e zoneamento Municipal, Feira de Santana, PDDU, 2018	88
Mapa 10 - Áreas de ZEIS no bairro ASA BRANCA, Feira de Santana, PDDU, 2018	93
Mapa 11- Áreas de ZEIS no bairro TOMBA, Feira de Santana, PDDU, 2018	94
Mapa 12 - Áreas de ZEIS nos bairros 35 BI e AVIÁRIO, Feira de Santana, PDDU, 2018	94
Mapa 13 - Áreas de ZEIS nos bairros GABRIELA e CAMPO DO GADO NOVO, Feira de Santana, PDDU, 2018	95
Mapa 14 - Áreas de ZEIS nos bairros MANGABEIRA e CONCEIÇÃO, Feira de Santana, PDDU, 2018	95
Mapa 15 - Áreas de ZEIS no bairro do PAPAGAIO, Feira de Santana, PDDU, 2018	96

Mapa 16 - Áreas de ZEIS no bairro SANTO ANTÔNIO DOS PRAZERES, Feira de Santana, PDDU, 2018	96
Mapa 17- Conjuntos habitacionais construídos pela URBIS e INOCOOP em Feira de Santana, 1969 a 1990	103
Mapa 18 - Conjuntos habitacionais pelo PLANOLAR em Feira de Santana, 1977/1994	104
Mapa 19 - Localização Conjuntos habitacionais da CEF em	111
Mapa 20- Localização dos conjuntos do PMCMV em Feira de Santana 2009 – 2010	115
Mapa 21 – Localização dos conjuntos do PMCMV em Feira de Santana 2011 – 2014	116
Mapa 22 - Distribuição espacial dos condomínios e loteamentos fechados por perfil social construídos em Feira de Santana de 2000 a 2018	144

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1- Crescimento médio anual da população por unidade geográfica, 1991 – 2016	68
---	----

## LISTA DE SIGLAS

BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
ABEP	Associação Brasileira de Empresas de Pesquisas
APP	Área de Preservação Permanente
BB	Banco do Brasil
BIRD	Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH	Banco Nacional de Habitação
CDL	Câmara dos Dirigentes Lojistas
CEF	Caixa Econômica Federal
CIS	Centro Industrial Subaé
CNPq	Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico
COELBA	Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia
COFECI	Conselho Federal dos Corretores de Imóveis
COHAB	Companhia Municipal de Habitação
CONDER	Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia
CUB	Custo Unitário Básico de Construção
CUCA	Centro Universitário de Cultura e Artes
DERBA	Departamento de Infraestrutura de Transportes da Bahia
EAD	Ensino a Distância
EMBASA	Empresa Baiana de Água e Saneamento
FAPESB	Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado da Bahia
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FAR	Fundo de Arrecadamento Residencial
FGTS	Garantia por Tempo de Serviço
FIES	Fundo de Financiamento ao Estudante Superior
FJP	Fundação João Pinheiro
FNDE	Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação
FUNRURAL	Fundo de Assistência ao Trabalhador Rural
GERMEM	Grupo de Defesa e Promoção Socioambiental
HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
IDH-M	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
IES	Instituição de Ensino Superior
IFBA	Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Bahia
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
INEP	Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira
INOCOOP	Orientação às Cooperativas Habitacionais
IPTU	Impostos Predial e Territorial Urbano
ISSQN	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza
ITIV	Imposto sobre a Transmissão de Intervivos
LDO	Lei de Diretrizes Orçamentárias
LOUOS	Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo
LOUS	Lei de Ordenamento e Ocupação do Sol
MCMV	Minha Casa Minha Vida
MEC	Ministério da Educação
MTE	Ministério do Trabalho e Emprego
NBR	Norma Brasileira
OCDE	Organização para a Cooperação do Desenvolvimento Econômico
OGU	Orçamento Geral da União
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAIH	Plano de Ação Imediata para Habitação
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PDDM	Plano Diretor de desenvolvimento Municipal
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Feira de Santana
PDLI	Plano Diretor Local Integrado de Feira de Santana
PEA	Pesquisa Econômica Aplicada
PEA	População Economicamente Ativa
PET	Programa de Educação Tutorial
PEVIC	Programa Estágio Voluntário de Iniciação Científica
PH	Política Habitacional do Município
PIB	Produto interno bruto
PIBIC	Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica
PIBIT	Programa Institucional de Bolsas de Iniciação em Desenvolvimento

	Tecnológico e Inovação
PLANASA	Plano Nacional de Saneamento
PLANOLAR	Plano Municipal de Habitação Popular
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PMFS	Prefeitura Municipal de Feira de Santana
PMSB	Plano Municipal de Saneamento Básico
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
PNADC	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua
PNAES	Programa Nacional de Assistência Estudantil
PNH	Política Nacional de Habitação
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PROAP	Programa de Estudos Aplicados em Administração Pública
PROBIC	Programa de Bolsa de Iniciação Científica
Proext	Programa de Apoio à Extensão Universitária
PROJES	Programa de estímulo à Reestruturação e ao Fortalecimento das Instituições de Ensino Superior
Promisaes	Programa Milton Santos de Acesso ao Ensino Superior
ProUuni	Programa Universidade para Todos
PTAM	Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária
RAIS	Relação Anual de Informações Sociais
REUNI	Reestruturação e Expansão das Universidades Federais
RMFS	Região Metropolitana de Feira de Santana
RMS	Região Metropolitana de Salvador
SECOM	Secretaria Municipal de Comunicação
SEDUR	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
SEI	Superintendência De Estudos Econômicos e Sociais
SEMMAM	Secretaria de Municipal de Meio Ambiente
SEPLAN	Secretaria Municipal de Planejamento
SERFHA	Serviço de Recuperação de Favelas e Habitações anti-higiênicas
SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SETRABES	Secretaria do Trabalho e Bem-Estar Social
SUDENE	Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste
TRANSCON	Transferência do Direito de Construir



UE	União Europeia
UEFS	Universidade Estadual de Feira de Santana
UFBA	Universidade Federal da Bahia
URBIS	Habitação e Urbanização do Estado da Bahia
ZCIS	Zonas do Centro Industrial do Subaé
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social
ZEM	Zona de Exploração Mineral
ZIT	Zona de Interesse Turístico
ZPA	Zona de Proteção Ambiental
ZUE	Zona de Uso Especial

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>20</b>
<b>2</b>	<b>EXPANSÃO URBANA, PERIFERIA E AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO</b> .....	<b>28</b>
2.1	EXPANSÃO URBANA.....	28
2.2	AS FORMAS NA SUA CONCEPÇÃO GEOGRÁFICA OU ESPACIAL .....	32
2.3	O PERÍMETRO URBANO: MANCHA URBANA E PARCELAMENTO DO SOLO.....	36
2.4	PERIFERIA .....	39
2.5	AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO.....	44
2.6	OS AGENTES SOCIAIS .....	46
2.7	A ATUAÇÃO DO AGENTE IMOBILIÁRIO NO USO DO SOLO URBANO E NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO.....	47
2.8	O ESTADO: MÚLTIPLAS FUNÇÕES .....	49
<b>3</b>	<b>O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE FEIRA DE SANTANA (1960/2006)</b> .....	<b>52</b>
3.1	IMPLANTAÇÃO DA UEFS, EDUCAÇÃO MUNICIPAL E POLO EDUCACIONAL .....	60
3.2	CENTRO INDUSTRIAL DO SUBAÉ (CIS) .....	62
3.3	FEIRA DE SANTANA NO CONTEXTO DA MIGRAÇÃO ESTADUAL, REGIONAL E NACIONAL .....	69
<b>4</b>	<b>O PAPEL DO ESTADO NA EXPANSÃO URBANA DE FEIRA DE SANTANA</b> ...	<b>78</b>
4.1	O PERÍMETRO URBANO DE FEIRA DE SANTANA .....	80
4.2	O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E TERRITORIAL (PDDU/2018 - LEI Nº 117/2018) .....	81
4.3	O ESTADO COMO AGENTE NA EXPANSÃO URBANA ATRAVÉS DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS .....	97
4.4	PROGRAMAS HABITACIONAIS DE 1960 A 2006 .....	100
4.4.1	A atuação da URBIS .....	100
4.4.2	A atuação do INOCOOP .....	102
4.4.3	A atuação do Plano Municipal de Habitação Popular (PLANOLAR).....	103
4.4.4	A atuação da Caixa Econômica Federal (CEF) .....	107
4.4.5	Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – 2007 a 2018.....	111
<b>5</b>	<b>O PAPEL DO SETOR IMOBILIÁRIO NA EXPANSÃO URBANA DE FEIRA DE SANTANA</b> .....	<b>119</b>
5.1	ESPAÇO URBANO E MERCADO IMOBILIÁRIO EM FEIRA DE SANTANA .....	119
5.2	AS AÇÕES EM CONJUNTO DOS AGENTES PÚBLICOS E PRIVADOS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE FEIRA DE SANTANA .....	125
5.3	OS EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS EM FEIRA DE SANTANA NA TIPOLOGIA DE CONDOMÍNIOS FECHADOS .....	128

5.3.1 Distribuição espacial dos empreendimentos e comparativos por empresas e bairros...	142
5.3.2 Caracterização dos empreendimentos e comparativos por tamanho das glebas e tamanho dos lotes.....	145
5.3.3 Caracterização dos empreendimentos e comparativos por valor no mercado e Estrato Socioeconômico.....	147
<b>6 CONCLUSÃO .....</b>	<b>169</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>172</b>
<b>ANEXO A - PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE FEIRA DE SANTANA (PDDU) 2018.....</b>	<b>183</b>
<b>ANEXO B – FORMAS DE CONCENTRAÇÕES INTRAURBANA SEGUNDO IBGE, 2017 .....</b>	<b>188</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Os espaços urbanos são dotados de história, interesses, estratégias, práticas, contradições e conflitos entre agentes políticos, econômicos e sociais que constroem os mesmos, transformando-os em produto, já que toda ação humana produz o material e o imaterial. O Estado atua como um dos principais agentes na expansão urbana das cidades, através da legislação urbana, bem como das políticas públicas, particularmente de habitação. A política habitacional para a população de baixa renda teve vários modelos nas últimas décadas no Brasil, com grande importância nos estudos sobre a produção do espaço urbano e a expansão urbana.

Segundo Carlos (2011), nos anos de 1970, o novo paradigma da Geografia desafiava para um novo pensar; problematizando sua capacidade de explicar o mundo, de forma a construir os fundamentos da noção de produção do espaço, permitindo pensar este espaço como mercadoria em consequência da produção social capitalista. Nesse ponto, a produção realiza-se socialmente e o mercado imobiliário define o acesso aos lugares de realização da vida, fazendo vigorar a lei da troca e do uso. A partir da materialidade do espaço e a complexidade da realidade social, envolvendo os agentes transformadores, os sujeitos e suas obras, conseguimos visualizar melhor a noção de produção do espaço.

O setor imobiliário, no processo de acumulação capitalista, acentua a transformação dos espaços urbanos em mercadorias, sendo os sobrelucros nas áreas urbanas oriundos da especulação e do consentimento com o setor governamental. Nesse sentido, os setores privado e público, em diversas circunstâncias, atuam conjuntamente na expansão urbana, sendo a dialética de interesses e a dependência entre os mesmos, demonstrada através da implementação das políticas/programas habitacionais; abertura de novos vetores de expansão; implantação de infraestrutura urbana; elaboração de legislação urbana.

Desse modo, o mercado imobiliário faz prevalecer à lógica do espaço-mercadoria, apesar da produção compreender as necessidades de diferentes classes sociais, ela se contradiz quanto à apropriação privada. O acesso aos lugares dos espaços públicos, produzidos socialmente, é mediado pelo mercado imobiliário, onde o Estado define Planos e leis que zoneiam o espaço urbano.

O Estado é um dos principais agentes produtores da transformação do espaço urbano e da modificação do valor do solo através da formação de reservas fundiárias, da implantação

de serviços e equipamentos públicos de uso coletivo (ex.: praças, parques, etc.) e financiando através de políticas públicas e regulação das atividades imobiliárias.

As políticas públicas no âmbito da moradia são um reflexo de uma grande variedade de interesses, das diferentes classes sociais. Dessa forma, o Estado favorece que a apropriação urbana tenha como principal agente - os incorporadores imobiliários, beneficiando as classes abastardas com investimentos e projetos.

Harvey (2005) afirma que somente o Estado é capaz de produzir a troca capitalista, através de investimentos em infraestrutura social e física.

Passa assim, a investigar a teoria do uso do solo urbano, quando lembra a existência dos diferentes atores no mercado da moradia: os usuários da moradia; os corretores de imóveis; os proprietários, os incorporadores; as instituições financeiras; e as instituições governamentais. (HARVEY, 2005, p. 135).

Ribeiro (2015) afirma que a estruturação do espaço urbano e o mercado de terras possuem uma dialética, dando ao solo urbano um estado de propriedade não produzido e o mercado econômico determina o preço de acordo com a oferta e a demanda. Os proprietários fundiários são agentes que através da especulação imobiliária ou da produção de objetos imobiliários (loteamento, conjuntos habitacionais, condomínios etc.) praticam a transformação do espaço urbano com o objetivo de auferir lucro por meio do valor do solo. Assim há uma produção de capital por meio da apropriação do solo urbano e diferentes usos dos espaços urbanos.

Nesse processo de produção de espaço urbano para o consumo, dirigido às classes média e alta, os grupos sociais excluídos são “empurrados” para áreas menos favorecidas de infraestrutura, com menor valor do solo, quase irrisório às vezes, se comparados aos das classes de maior renda. Esses grupos produzem, assim, espaços que não seguem normas urbanísticas, mas à vista de todos.

No Brasil, entre as décadas de 1970 e 1990, houve uma grande mudança na forma de morar com a formação de conjuntos e condomínios fechados em novos bairros, nas áreas com menor valor de solo ou em terras próximas aos empreendimentos do Estado que promoviam os novos vetores urbanos. Inicialmente, essa nova concepção de atuação do mercado imobiliário deu-se nas metrópoles da Região Sudeste, em especial no Estado de São Paulo, e nas cidades com crescimento econômico e demográfico, principalmente aquelas com os novos centros industriais.

A produção e o consumo desse tipo de empreendimento abrangem as ações de agentes imobiliários, políticos e da população com grande poder de barganha exigindo novos conceitos e atendendo necessidades espelhadas nos empreendimentos, que buscam atingir seus objetivos com oferta de moradias em bairros mais distantes do centro e com mais espaço por unidade habitacional.

Enquanto nas citadas décadas, o governo entrava em crise com projetos habitacionais para a classe de baixa renda, o setor imobiliário buscava um mercado em expansão, porém aprofundando o processo de auto-segregação residencial, com base na apropriação desigual e seletiva dos espaços urbanos, produzindo diferenças e equivalências socioespaciais entre as diversas áreas das cidades.

Esse processo de expansão afetava determinados espaços das cidades que na época não eram tão relevantes, como os serviços de infraestrutura urbana, ocupação de áreas de interesse socioambiental, fragmentação da estrutura socioespacial, entre outros, ou seja, à revelia das normas de ordenamento e regulação do solo urbano. A pluralidade de entendimentos e a falta de regulamentação específica causavam confusão e facilitavam transgressão das leis por parte de empresários, que visualizavam o mercado imobiliário como grande fonte de produção de capital, havendo uma elevação considerável na produção desses empreendimentos.

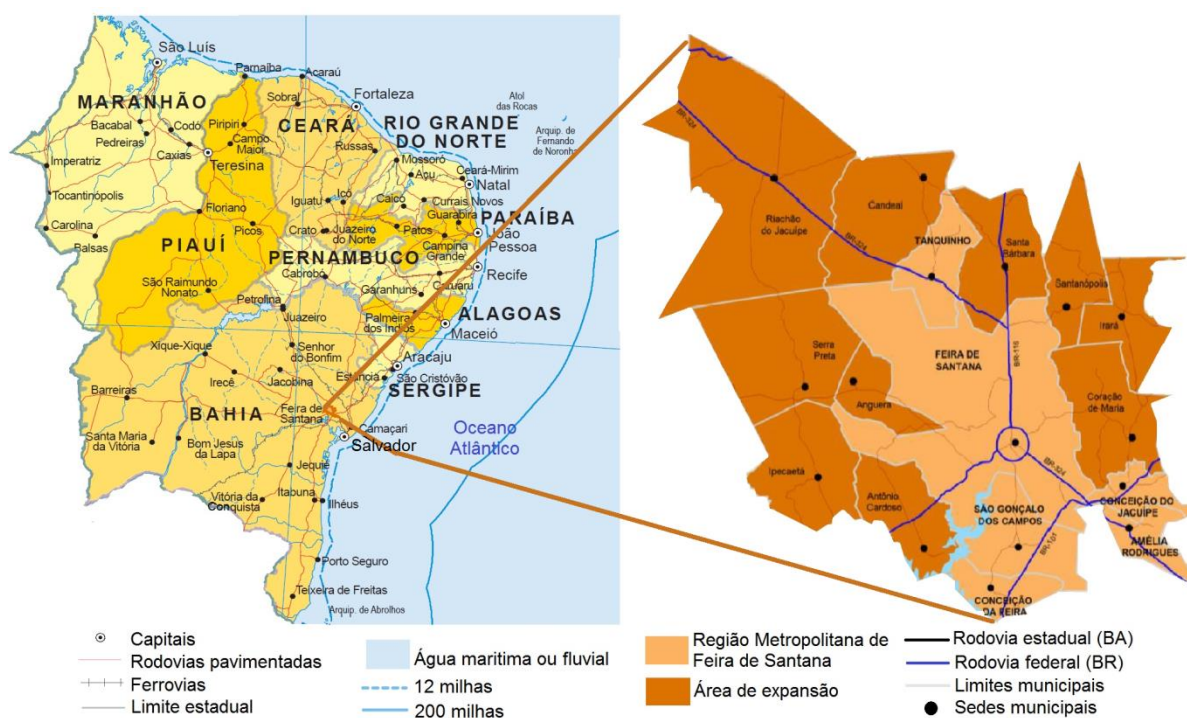
No Brasil, a demanda por habitação nas últimas décadas resultou na produção de conjuntos habitacionais populares fomentados pelo Estado. Nessa dinâmica, o setor imobiliário também diversificou as múltiplas formas de atrair a demanda, intensificando a oferta de loteamentos e condomínios fechados, como principal solução urbanística voltada para as classes de maior poder aquisitivo. O aspecto “segurança” foi transformado em um atrativo comercial, em face do medo da violência urbana, aliado à oferta de lazer e conforto privativos.

Desse modo, a expansão urbana nas cidades brasileiras através dos condomínios ou loteamentos, fechados ou abertos implantados em novas áreas de crescimento da cidade, geralmente na zona rural, alerta para a necessidade de melhor entendimento da relação entre o público e o privado, no que concerne às benfeitorias em infraestrutura, fiscalização no ordenamento do uso do solo e respeito à questão ambiental.

Na cidade de Feira de Santana, objeto do presente estudo, a implantação dos condomínios fechados tem início na década de 1990 (SANTOS; SANTOS, 2011), porém anteriormente já se encontravam loteamentos, legalizados ou não, espalhados na cidade.

Feira de Santana (Mapa 1) dista 108 km da capital Salvador, pela BR-324, e teve um crescimento de destaque no estado da Bahia, por estar localizada em entroncamento rodoviário (BR-116, BR-101, BR-242 e BR-324 e as BA-052, BA-084, BA-502, BA-503 e BA-504), ligando as mais importantes vias de transporte do Brasil à essa cidade. Transformada num grande vetor de transporte e mercadorias, Feira de Santana possui importância marcante na economia baiana e brasileira. O município possui nove distritos: Distrito sede, Maria Quitéria, Humildes, Jaíba, Jaguará, Bonfim de Feira, Tiquaruçu, Governador João Durval Carneiro e Matinha. Os distritos têm como principal atividade econômica os empregos públicos na administração municipal, além de pequenas propriedades fundiárias voltadas à agricultura e pecuária. Há ainda na zona rural indústrias de avicultura, que fomentam empregos diretos e indiretos.

Mapa 1 – Localização Município de Feira de Santana em relação à Região Nordeste do Brasil, 2019



Fonte: IBGE/Brasil-político (2019); IPEA/SEDUR (2013, p. 19).  
Adequação: Araujo (2019).

Em termos de extensão territorial, Feira de Santana possui 1.304,425 km<sup>2</sup>, que equivale a 417<sup>a</sup> posição no ranking estadual, porém com notória importância econômica, social e política para o Estado. Há uma concentração populacional e uma expansão na malha urbana entre a sede do município e a maioria de seus distritos, havendo uma forte característica de imbricação entre a zona rural com a zona urbana (IBGE, 2019)<sup>1</sup>.

O município integra a Região Metropolitana de Feira de Santana (RMFS) instituída pela Lei Complementar nº 35 de 06 de julho de 2011, constituída pelo agrupamento dos seguintes municípios: Feira de Santana, Amélia Rodrigues, Conceição da Feira, Conceição do Jacuípe, São Gonçalo dos Campos e Tanquinho, com vistas à organização, ao planejamento e à execução de funções públicas e serviços de interesse comum (JUSBRASIL, 2011).

A expansão urbana entre os anos de 1958 a 2018 resultou de forte atuação do Estado em decorrência da construção, em 1958, do Anel Viário; da implantação do Centro Industrial do Subaé (CIS) nos lados sul e sudeste, iniciada em 1970; da transferência da Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS) para um complexo ao norte em 1972; e da implantação dos programas habitacionais e dos planos diretores. O setor imobiliário realizou, no mesmo período citado, inúmeros empreendimentos que variaram de áreas intra Anel Viário à extra Anel, com expansão mais expressiva para o leste da cidade (SANTO, 2012a).

Nesse contexto, tem-se a seguinte questão central: qual o papel desempenhado pelos agentes público e privado no processo de expansão urbana de Feira de Santana, no período de 2004 a 2018? E como questões derivadas: O Estado direcionou a expansão urbana de Feira de Santana mediante a implantação de políticas/programas habitacionais e da legislação? O setor imobiliário atuou na expansão urbana mediante a implantação de loteamentos/condomínios fechados? Qual a articulação entre os diferentes agentes?

Dessa forma, o objetivo geral é analisar o processo de expansão urbana de Feira de Santana, entre 2004 a 2018, a partir da atuação do Estado e dos agentes imobiliários. Para tanto, são estabelecidos os seguintes objetivos específicos:

- ✓ Analisar a atuação do Estado na expansão urbana de Feira de Santana, no âmbito da política/programa habitacional;
- ✓ Analisar a atuação do Estado no âmbito da legislação urbana;

---

<sup>1</sup> Dados censitários do IBGE. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ba/feira-de-santana/panorama>. Acesso em: 10 mai. 2018.



- ✓ Investigar a parceria entre setor imobiliário e o poder público municipal, na implantação dos empreendimentos em Feira de Santana;
- ✓ Analisar o perfil dos empreendedores e dos empreendimentos imobiliários (localização e tipologias) implantados em Feira de Santana no período de estudo, e os rebatimentos na expansão urbana.

A hipótese central desta tese é que a expansão urbana em Feira de Santana foi promovida, no período selecionado para estudo, principalmente pela atuação do setor imobiliário, inicialmente através da implantação de loteamentos irregulares ou regulares e desmembramento de áreas rurais até os grandes empreendimentos implantados por empresas urbanizadoras, em parceria com o governo municipal. O poder público municipal atuou na formulação de leis e planos, em articulação com as demandas do setor imobiliário, com prejuízos na qualidade do espaço urbano resultante desse processo.

Nas pesquisas bibliográficas sobre trabalhos científicos para Feira de Santana, relativamente à temática aqui abordada, constata-se a ocorrência de estudos relativos à atuação do Estado na produção do espaço urbano e crescimento da cidade, bem como relativos à habitação social e implantação dos conjuntos habitacionais (CARMO, 2009; MACÁRIO, 2013; OLIVEIRA, 2004; OLIVEIRA, 2010; SANTO, 2012a). Entretanto, nenhum estudo refere-se especificamente ao impacto do avanço da atuação do setor imobiliário, pautado nas lacunas deixadas pelos planos diretores ou leis complementares, em particular o Plano Diretor de 2018, com vistas ao controle da expansão urbana e do crescimento horizontal da cidade. Nesse sentido, o trabalho é inédito ao abordar uma temática de extrema relevância para o entendimento das atuais transformações urbanas das cidades contemporâneas - em particular as de médio e grande porte – profundamente impactadas pela atuação do setor imobiliário, tendo como estudo de caso, a cidade de Feira de Santana/BA.

Quanto à metodologia, trata-se de pesquisa de natureza qualitativa, através do método hipotético-dedutivo, buscando responder à hipótese levantada, considerando o marco teórico para compreender os fenômenos delineadores da pesquisa. O arcabouço teórico conceitual está fundamentado nos conceitos de expansão urbana, periferia e agentes produtores do espaço urbano. A seguir, apresenta-se o quadro metodológico da pesquisa (Quadro 1).

Quadro 1- Síntese metodológica da pesquisa

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INFORMAÇÕES COLETADAS	TECNICAS DE PESQUISA	FONTE
- Analisar a atuação do Estado na expansão urbana de Feira de Santana, no âmbito da política habitacional	Mapa de expansão urbana	Mapas, imagens de satélite - <i>Google Maps e Google Earth</i> - e PDDU/2018.	Prefeitura Municipal de Feira de Santana; Universidade Estadual de Feira de Santana UEFS; IBGE; IPEA; Teses e Dissertações.
	Levantamento dos programas habitacionais	Pesquisa documental e cartográfica	Prefeitura Municipal de Feira de Santana; Caixa Econômica Federal (CEF)
	Identificação do processo de formação e dinâmica dos bairros de Feira de Santana	Pesquisa bibliográfica/ Pesquisa documental/ Pesquisa cartográfica	Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS); Prefeitura Municipal de Feira de Santana (PMFS); Biblioteca Municipal de Feira de Santana.
- Analisar a atuação do Estado na expansão urbana de Feira de Santana, no âmbito legislação urbana	- Análise sobre o ordenamento jurídico nacional, estadual e municipal dos Planos de Desenvolvimento Urbano;  - Mapa de perímetro urbano e zoneamento do município;  - Levantamento da legislação - Lei Complementar nº 18 de 2004; Lei do Perímetro Urbano (2013); Lei Complementar nº 75 /2013; Lei do Plano Diretor - Lei Complementar 117/2018.	Mapas, Pesquisa documental.	Prefeitura Municipal de Feira de Santana; Legislação federal, estadual. Municipal; Biblioteca Municipal de Feira de Santana; Teses; Dissertações.
- Analisar o perfil dos empreendedores e dos empreendimentos imobiliários (localização, classe social destinada e tipologias) implantados em Feira de Santana no período de estudo, e os rebatimentos na expansão urbana	- Classificação e referências para o licenciamento dos empreendimentos  - Estratificação das classes sociais conforme dados da Associação Brasileira de Empresas de Pesquisas (ABEP)	Mapas, imagens de satélite - <i>Google Maps e Google Earth</i> - e PDDU/2018.  Pesquisa documental  Pesquisa iconográfica	PMFS (Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDUR); Secretaria de Planejamento (SEPLAN) e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMAM); CDL, CRECI, CRA.

Fonte: Elaboração do autor, 2019.

A tese está estruturada em seis capítulos, além da introdução. O segundo capítulo trata do referencial teórico, abrangendo as temáticas da expansão urbana, periferia e a atuação dos agentes produtores do espaço urbano. Foram utilizados autores com teorias e conceitos para

subsidiar o entendimento da realidade da expansão urbana de Feira de Santana, Bahia, bem como sobre a diversidade das áreas dos conjuntos habitacionais, loteamentos e condomínios fechados nesta cidade.

O terceiro capítulo aborda o processo histórico de urbanização de Feira de Santana, buscando entender as transformações urbanas no recorte temporal e regional adotado, apoiado em estudos de décadas anteriores, bem como a influência dos agentes, principalmente do Estado e suas várias intervenções que promoveram a expansão urbana de Feira de Santana.

O quarto capítulo discute sobre atuação do Estado enquanto importante agente no processo de expansão urbana de Feira de Santana, mediante sua atuação direta na definição e redefinição do perímetro urbano; na elaboração dos Planos Diretores; na definição da Região Metropolitana de Feira de Santana, bem como da implantação dos programas habitacionais (URBIS, INOCOOP, Caixa Econômica Federal e Programa Minha Casa Minha Vida).

O quinto capítulo trata do papel do setor imobiliário na expansão urbana de Feira de Santana, abrangendo suas estratégias para constituir novos espaços com a parceria do setor público. Apresentamos a realidade dos condomínios e loteamentos fechados, sua caracterização, tipologias principais, e a distribuição espacial dos empreendimentos em Feira de Santana.

Na conclusão, sexto capítulo, apresentamos os resultados obtidos nas pesquisas no decorrer dos demais capítulos da tese, analisando o processo recente de expansão urbana em Feira de Santana/BA com a ação intensiva do setor imobiliário, mediante a implantação de loteamentos e condomínios fechados nos espaços de transição rural/urbano, bem como do Estado, através da implantação dos projetos habitacionais e das alterações na legislação urbana. A proposta desta Tese é contribuir para o aprofundamento dessa temática, com vistas à formulação de políticas públicas que visem o atendimento das demandas sociais e a minimização dos impactos socioespaciais no processo de expansão urbana das cidades.

## 2 EXPANSÃO URBANA, PERIFERIA E AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO

### 2.1 Expansão Urbana

Os estudos sobre a expansão urbana são diversificados a depender do teórico, da escola ou da época, sendo encontradas diversas teorias e análises que por vezes não dialogam entre si. Portanto, nos preocupamos em estudar teóricos, que apesar de escolas diferentes, convergem na proposta de analisar a expansão urbana em um contexto contemporâneo, com base na produção social da cidade, considerados os aspectos políticos e econômicos. Desse modo, foram reunidos conceitos de teóricos, que em suas análises distinguem as funções ou a forma de produção social do espaço urbano, consubstanciados nos planos representativos da sociedade manifestados nos processos territoriais.

Iniciamos conceituando o espaço urbano através do pensar de Milton Santos (1985) quando afirma que “o espaço é um fator da evolução social, não apenas como uma condição” (SANTOS, 1985, p.1), da mesma forma que a economia e a cultura, mantendo um constante diálogo entre sociedade, economia e cultura. Mas a essência do espaço é social, ou seja, é o conjunto das coisas da natureza juntamente com a sociedade. Dessa forma, temos o espaço social, na sua concepção geográfica ou espacial e os processos sociais representativos de uma sociedade.

O movimento dialético entre forma e conteúdo, a que o espaço, soma dos dois, preside, é, igualmente, o movimento dialético do todo social, apreendido na e através da realidade geográfica. Cada localização é, pois, um momento do imenso movimento do mundo, apreendido em um mundo geográfico, um lugar. Por isso mesmo, cada lugar está sempre mudando de significação, graças ao movimento social: a cada instante as frações da sociedade que lhe cabem não são as mesmas (SANTOS, 1985, p. 53).

Ainda segundo Santos (1985), a forma é o aspecto visível no qual são incluídos seus arranjos que constituem um padrão espacial. Sendo assim, para o autor, a cidade e a rede urbana são formas espaciais em diferentes escalas, sem considerá-las na linguagem estéril no âmbito da geometria, caso contrário, não a compreenderíamos como uma organização espacial.

Para Corrêa (2000), a noção de função do espaço tem um aspecto exterior visível que envolve as atividades de uma sociedade associadas à casa, ao bairro e à rede urbana. O autor faz referência às formas dos espaços urbanos e como esses são constituídos.

A relação entre forma e função é, em princípio, direta: uma determinada forma é criada para desempenhar uma ou várias funções. E não existe função sem a sua forma correspondente. Daí não se poder dissociar forma e função no estudo da organização espacial. Contudo, apenas a consideração da forma e da função não é suficiente para compreendê-la: estaríamos retirando da realidade social a sua natureza histórica, isto é, as características sociais e econômicas e suas transformações. Cairíamos em uma análise espacial de cunho funcionalista (CORRÊA, 2000, p.41).

Segundo Santos (1985), a estrutura espacial não constitui em algo que possa ser imediatamente observada, já que ela está subjacente à forma, ou seja, é a natureza social e econômica de uma sociedade em determinado momento. Portanto, é uma ação contínua que resulta em qualquer tempo, causando mudança na estrutura social e econômica, mesmo havendo contradições entre elas.

Segundo Corrêa (2000), no processo de mudança de uma estrutura espacial local, não devemos desprezar o papel da função, inerente à estrutura social e econômica, para não haver a perda da história e dos elementos dinâmicos de transformação que movimentam as transformações da estrutura, resultantes da mudança ou permanência das formas espaciais.

Nesse ponto há coerência entre os autores Milton Santos (1985) e Corrêa (2000) ao afirmarem que forma, função e estrutura são terminologias associadas, ou seja, caso separarmos uma das outras, darão significados limitados da realidade de um local. Mas, se colocarmos em conjunto, tornam-se base teórica e metodológica para os estudos sobre fenômenos espaciais (SANTOS, 1985; CORRÊA, 2000).

Sobre expansão urbana devemos destacar como é pensada e analisada a cidade, sobretudo como essa se organiza na base espacial que pertence, evidenciando as relações sociais resultantes de características próprias inerentes às alterações da infraestrutura, do sistema econômico e dos novos conteúdos na produção socioespaciais (ARAÚJO, 2016).

As escolas alemã, francesa, inglesa e americana são bem definidas e contextualizadas pela Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Barbara Freitag no livro Teoria das cidades (2012), que reúne teóricos - pensadores da questão urbana e o fenômeno das cidades, de forma coerente e convergente. A autora cita utópicos no intuito de selecionar as teorias formuladas através dos tempos e que tenham condições de explicar e compreender o fenômeno de urbano de hoje, respeitando as diferenças culturais, e as tradições filosóficas e sociológicas de cada pensador.

Vasconcelos (2012), em uma vasta pesquisa realizada na França e no Brasil, reúne, analisa e critica a contribuição do pensamento sobre a cidade, desde o século XIX até a atualidade. O autor faz uma análise conceitual e aplicada de vários autores, desde a

institucionalização da Geografia como disciplina até os teóricos contemporâneos, incluindo outras disciplinas; descreve sobre a realidade urbana e realiza comparações entre cidades diversas por visões diferentes. No entanto, o autor enfatiza que seu foco está na Geografia e como essa dialoga com outras disciplinas na atualidade, trazendo maior importância para os estudos sobre as questões intraurbanas.

A partir dos autores acima citados, retornamos aos pensadores contemporâneos sobre o estudo das cidades e, dessa forma, damos prosseguimento em nossa explanação sobre os fenômenos da expansão urbana a partir dos mesmos.

Toda cidade passa constantemente pelo processo de expansão urbana, a partir de sua formação inicial (GROSTEIN, 2001; BRITO; SOUZA, 2005; COPQUE *et al.*, 2011). A intensidade da expansão urbana, seja maior ou menor, implicará no seu crescimento que poderá ser analisado pelo aspecto demográfico ou pelo crescimento físico do território da cidade. Os dois aspectos se inter-relacionam quando há uma redistribuição populacional pelo território urbano (BRITO; SOUZA, 2005, p. 52).

Corrêa (2006), fazendo considerações sobre as formações espaciais brasileiras, classifica alguns pontos referentes à relação entre a rede urbana e formas: a) as propriedades rurais caracterizam centros com menores índices de densidade; b) a modernização da agricultura diminui a drenagem da renda fundiária rural pela cidade devido às transformações técnicas e sociais; c) a rede urbana da formação espacial calcada na pequena propriedade reflete distribuição equitativa da demanda e consumo; d) a rede urbana da formação espacial calcada na pequena propriedade do imigrante está associada à atividade industrial, onde a economia e o social local são geridos pelos colonos. Ainda para o autor, há uma seletividade espacial no processo de organização e as dimensões políticas que levam às diferentes formas de controle sobre o espaço proporcionam condições favoráveis à marginalização espacial, ou seja, conforme o momento histórico, o valor atribuído a um lugar muda de acordo com sua importância locacional e reprodução das práticas produtivas.

O processo de crescimento territorial urbano pode ser dividido em duas funções relativas aos resultados em termos de ocupação do solo: crescimento intensivo, caracterizado pela intensificação do uso do solo, e extensivo, marcado pelo crescimento da extensão do tecido urbano (LINS; JAPIASSU, 2014).

Contudo, compreender a dinâmica de crescimento das cidades analisando as questões territoriais induz os estudos dos teóricos às questões demográficas com o aumento das taxas

de urbanização e impactos na economia verificados nas últimas décadas, e mais recentemente, nas questões ambientais.

Seja qual for a explicação que se dê para o fenômeno e o tipo de configuração ou forma resultante de sua dinâmica, os impactos da expansão urbana já têm sido apontados. O clássico artigo de Frumkin (2002), denominado *Urban Sprawl and Public Health*, publicado na revista *Public Health Reports*, já apontava para os efeitos negativos do *sprawling*, observando, a partir da relação entre densidade populacional e número de viagens por automóveis, os impactos nos números de acidentes, no sedentarismo da população e na qualidade do ar e da água. Dois relatórios publicados, o primeiro pela Universidade de Ottawa, de 2013, e o segundo por Litman (2015), comprovam e quantificam estes impactos em termos de custos. O segundo relatório indica que o *sprawling* nos Estados Unidos compromete mais de 400 bilhões de dólares anuais em custos externos e 625 bilhões de dólares em custos internos (BERNARDINI, 2018, p.173).

Defende Santoro (2012) que é preciso desvincular o processo de expansão urbana brasileira da visão norte-americana, apesar da teoria americana ser muito frequente nas escolas de urbanismo, pois as questões de políticas habitacionais e sociais não são similares às questões brasileiras.

O mesmo pensar tem Vasconcelos (2013) ao relatar que em relação aos espaços urbanos e suas formas devemos perceber que as desigualdades sociais, ali refletidas, devem ter um estudo específico no contexto da realidade encontrada em cada estrutura espacial. Essas diferenças são muito claras quando confrontamos as estruturas espaciais das cidades norte-americanas, europeias e das latino-americanas. “Podemos, pois, questionar a transferência de conceitos originários dos Estados Unidos, tais como o de ‘segregação’ ou mesmo a noção de ‘gueto’, para outras realidades” (VASCONCELOS, 2013, p. 17). Conclui o autor que noções de periferização das cidades brasileiras não podem ser aplicadas com o mesmo sentido nas cidades norte-americanas.

A expansão urbana é estudada também pelas formas socioespaciais, conforme a dialética entre as questões sociais e o espaço, com o devido cuidado nas análises das questões políticas e econômicas, pois cada cidade possui uma formação histórica específica e inserção na política brasileira de forma diferenciada, segundo o interesse do Estado.

As questões econômicas devem ser avaliadas em conformidade com a produção do espaço construído. Dessa forma, espaço, tempo e sociedade dialogam com os aspectos físicos locais, pois os modos de produção são mais evidentes no espaço historicamente demarcado e, desse modo, o espaço organizado pelo homem é como as demais estruturas sociais e, embora submetido à lei da totalidade, é memória dos modos de produção do passado (SANTOS, 2012).

O princípio da diferenciação entre os lugares, dentro de uma mesma formação social, é dado, sobretudo, pela força de inércia representada pelas heranças do passado, a começar pelo espaço construído, que acaba por ser um dado local, e pelos elementos de transformação, representados por uma divisão de trabalho que transcende os limites locais (SANTOS, 2012, p.121).

Santos (2012) afirma que a economia política da urbanização e economia política das cidades são diferentes do ponto de vista analítico, mas inseparáveis, pois “a urbanização não é apenas um fenômeno social, ou econômico, ou político, mas também um fenômeno espacial” (SANTOS, 2012, p. 114). Para Deák e Schiffer (2015), a condição de produção econômica nas áreas urbanas está interligada ao processo urbano da organização de uma sociedade e suas transformações na reprodução da força de trabalho, dos níveis de infraestrutura e serviços urbanos.

## **2.2 As formas na sua concepção geográfica ou espacial**

A forma de expansão de uma cidade é meramente o aspecto visível, como afirma Milton Santos (1985), onde os arranjos constituem um padrão espacial. Contudo, devemos aqui, demonstrar as formas espaciais no mérito de conceituá-las na linguagem pura e singular, no âmbito da geometria, sabendo, entretanto que essas não podem ser consideradas dissociadas da organização socioespacial.

Segundo Vasconcelos (2013) existem diferentes noções dos processos sociais – contextuais, temporais, disciplinares – além do político ou metafórico, que foram banalizadas pela imprensa e pelo senso comum:

Os processos e formas socioespaciais são originários das mudanças atuais sobrepostas às inércias do passado. Processos mais amplos como globalização, mudanças na economia (“pós-fordismo”), redução do papel do Estado, migrações nacionais e internacionais, sem esquecer o papel dos movimentos sociais, são fatores que modificaram as formas das cidades, criando frequentemente novas desigualdades, sem eliminar os conflitos raciais, religiosos e políticos existentes (VASCONCELOS, 2013, p.19).

Segundo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2017), as formas urbanas são resultadas de um processo contínuo de urbanização ou suburbanização, tendo suas origens na migração e no crescimento natural da população, ainda que de uma forma geral existam, ou não, intervenções urbanísticas.

Demonstram a dispersão ou a justaposição de funções/atividades que desenham formas de expansão aumentando as cidades em grandes proporções com o surgimento de manchas isoladas e ocasionais, muitas vezes unifuncionais (residenciais, shopping Center, distritos de logística etc.)” [...] “Como material analítico, é utilizado o mapeamento das manchas urbanizadas conjuntamente com a



tipologia intraurbana, o que nos fornece uma visão aprofundada dos elementos que compõem as principais Concentrações Urbanas brasileiras” (IBGE, 2017b, p.33).

Para Vasconcelos (2013), as noções ligadas ao espaço podem ser como “diferenciação socioespacial” ou “desigualdade socioespacial”:

As desigualdades sociais podem ser refletidas no espaço ou podem ser “escondidas”. O exemplo da cidade de Manchester, dado por Engels (1985) em 1845, é revelador das gritantes desigualdades resultantes da Revolução Industrial, embora fosse possível atravessar parte da cidade sem perceber a pobreza dominante. O exemplo de Londres dividida em um “*West Side*” aristocrático e um “*East Side*” proletário é conhecido desde o século XIX, e era, em parte, explicada pela poluição dos ventos dominantes em direção ao leste (no hemisfério norte). No momento atual, a sociedade brasileira, uma das mais desiguais do mundo, é um dos melhores exemplos das desigualdades entre áreas de grande afluência ao lado (ou distantes) de áreas de extrema pobreza [...] Um dos autores examinados, Sposati (2004), preferiu utilizar a noção de desigualdade socioespacial ao conceito de segregação para o estudo do caso de São Paulo (VASCONCELOS, 2013, p. 18-19).

Segundo IBGE (2017a, p. 37), Feira de Santana possui espaços de diferenciação socioeconômica nas concentrações urbanas, pois tem as características de forma de concentração urbana zonal e contígua.<sup>2</sup> Na forma com concentração urbana zonal (Figura 1), o zoneamento na distribuição da população da cidade está relacionado às questões da oferta de infraestrutura, interesses imobiliários e programas habitacionais. “Ao contrário do modelo radial, não existe uma gradação das condições de vida à medida que se afasta das áreas mais ricas, o que leva ao avizinhamo de áreas com distintas condições de vida umas às outras. Daí a noção de formarem zonas, na qual uma área rica pode estar ao lado de uma área pobre” (IBGE 2017, p. 32).<sup>3</sup>

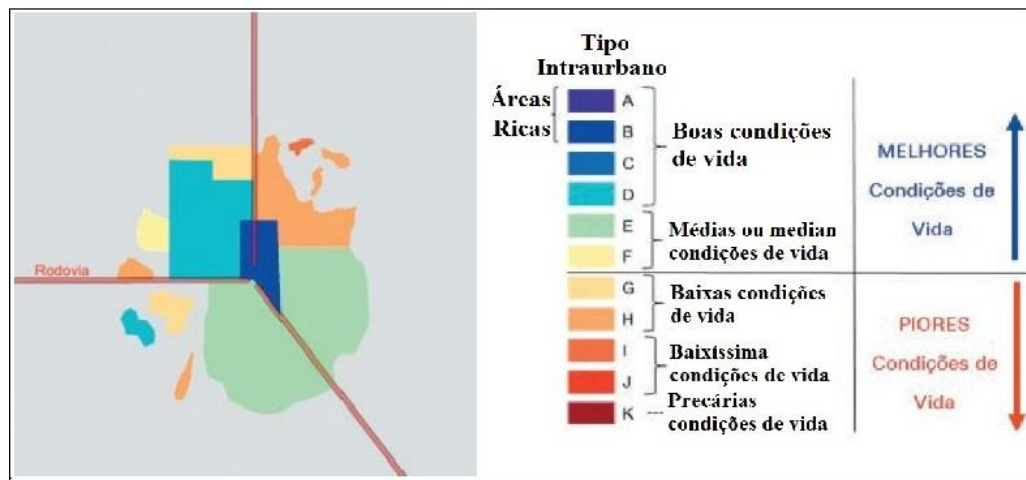
A forma de concentração urbana contígua (Figura 2), segundo IBGE (2017, p. 36), é aquela formada por uma única mancha urbanizada sem “muitas” manchas menores em seu entorno. Neste caso, a questão é que haja uma economia moderada da cidade e essa esteja em áreas longínquas de outros centros urbanos, a utilização das terras do entorno do núcleo esteja voltada às atividades agrícolas ou de preservação.

---

<sup>2</sup> No Anexo II são apresentados outros exemplos de formas de concentração urbana, conforme definidas pelo IBGE (2017).

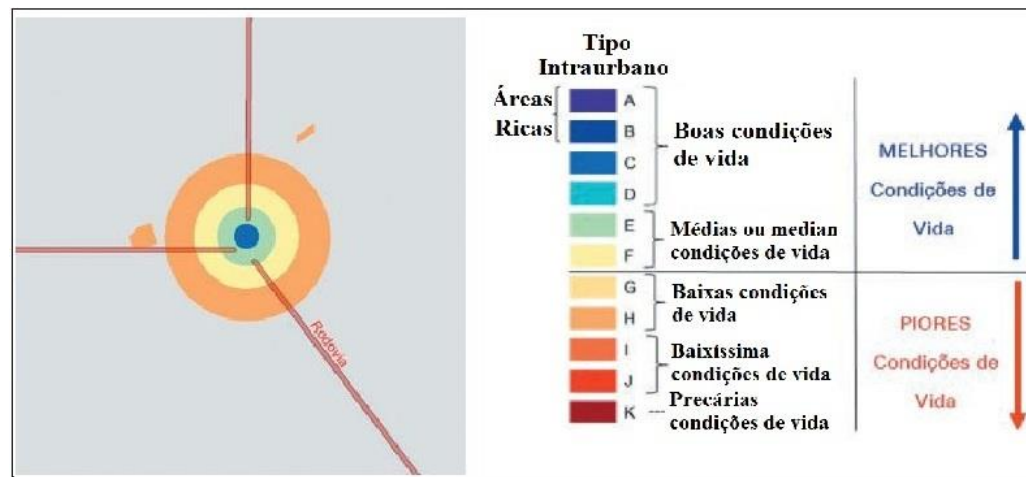
<sup>3</sup> Foram utilizadas as informações do IBGE (2017, p. 32) para a gradação por cores para legendar as Figuras 1 e 2.

Figura 1 - Concentração Urbana zonal



Fonte: IBGE (2017a, p. 35).  
Adequação: Araujo (2019).

Figura 2 - Concentrações Urbanas contíguas



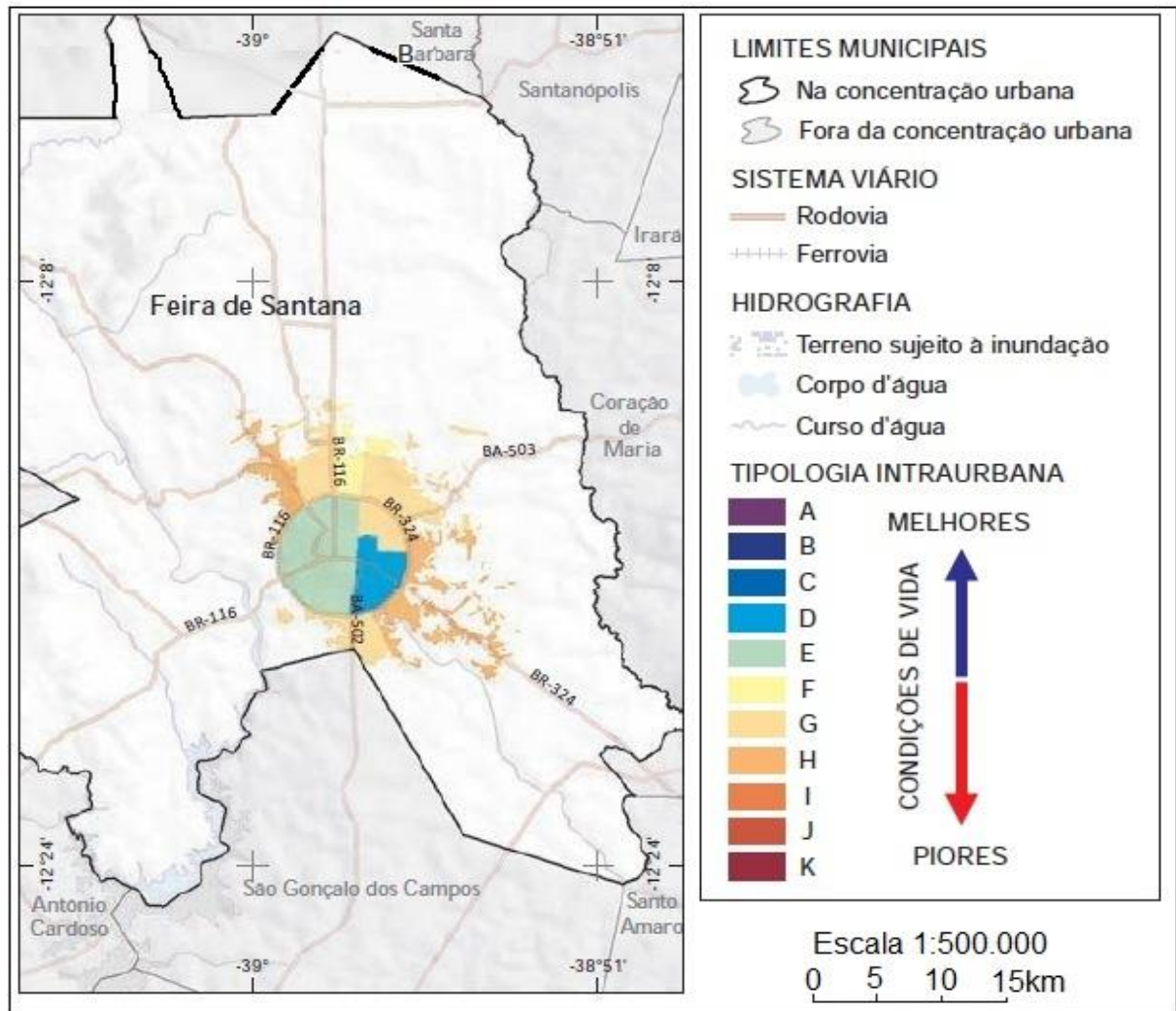
Fonte: IBGE (2017a, p. 36).  
Adequação: Araujo (2019).

Segundo o IBGE (2017a), a população de Feira de Santana está distribuída de forma peculiar com densidade maior dentro do Anel Viário. Para o IBGE (2017a), a Tipologia Intraurbana<sup>4</sup> da cidade de Feira de Santana apresenta uma melhor qualidade de vida da região Centro para as regiões Leste e Sudeste (Mapa 2).

<sup>4</sup> Nos estudos de Tipologia Intraurbana realizada pelo IBGE (2017), foi tratado o conjunto de Áreas de Ponderação com 85% ou mais de domicílios particulares permanentes ocupados em situação urbana, visto que, certamente este grupo caracteriza o fenômeno urbano. Posteriormente, foram tratadas as Áreas de Ponderação com menos de 85% e 40% ou mais de domicílios particulares permanentes ocupados em situação urbana e inseridas na tipologia previamente criada, pois entende-se que este subconjunto de dados possui influência do fenômeno urbano e de outros aspectos, o que interfere no comportamento de seus dados [...] A tipologia resultante desta etapa serviu como pilar para entendimento de quais áreas possuíam melhores ou piores

Com perfis próprios de distribuição da população Feira de Santana (BA) [...], com sua forma peculiar na qual a maior parte da mancha urbanizada localiza-se dentro dos limites da Avenida do Contorno (Avenida Eduardo Fróes da Mota), possui as áreas com boas condições de vida (10,1%, tipo D) posicionadas a partir do Centro, seguindo a Avenida Getúlio Vargas. Áreas com medianas condições de vida são encontradas dentro do anel viário na parte Oeste da cidade, comportando 33,1% da população (tipo E) (IBGE, 2017a, p.67).

Mapa 2 - Tipologia intraurbana da Concentração Urbana de Feira de Santana, 2017



Fonte: IBGE (2017a, p. 77).

Adequação: Araujo (2019).

No Mapa 2 demonstramos a tipologia da cidade de Feira de Santana, conforme IBGE (2017a) que escolheu as Áreas de Ponderação do Censo Demográfico 2010 por possuírem

condições de vida, porém seus resultados eram simplificados, daí a necessidade de incorporar outras variáveis socioeconômicas, conforme as etapas subsequentes. As variáveis utilizadas para esta etapa foram: percentual de pessoas cujo domicílio possui rede geral de esgoto ou pluvial, ou fossa séptica; percentual de pessoas cujo domicílio possui água distribuída por rede geral de abastecimento; percentual de pessoas cujo domicílio possui coleta de lixo diretamente por serviço de limpeza ou em caçamba de serviço de limpeza; e percentual de pessoas em domicílios com densidade de até dois moradores por dormitório IBGE (2017, p. 21-22).

“[...] o menor nível geográfico de identificação dos microdados da amostra [...]” (METODOLOGIA..., 2016, p. 57 *apud* IBGE, 2017a, p. 14).

### **2.3 O perímetro urbano: mancha urbana e parcelamento do solo**

Segundo Santoro (2012, p. 145), alguns processos explicam a expansão urbana das cidades: a) oscilação na valorização das terras rurais – muito próximas às áreas de expansão urbana, gerando pouca resistência à mudança; b) associada à promoção da tipologia de loteamentos horizontais; c) melhoramento e ampliação do sistema rodoviário estimulando o uso do carro.

A autora define perímetro urbano como “[...] limite da zona urbana e da expansão urbana de um município – que conseqüentemente origina uma zona rural, por oposição [...]” (SANTORO, 2012, p.159). O controle da expansão urbana dar-se-á através de lei municipal, a partir da Lei Federal nº 6.766/79 que também regula o parcelamento do solo e a tributação do Imposto Predial e Territorial Urbano (SANTORO, 2012).

A ampliação do perímetro urbano promove a expansão urbana, definida através de lei municipal, ampliando os limites de uma cidade através do método de georreferenciamento pelo Sistema Geodésico Brasileiro. Define-se através de lei municipal, o perímetro e a conversão de áreas de uso rural em urbano.

No Manual da Base Territorial (IBGE, 2017, p. 39), em relação ao perímetro urbano, lista situações possíveis de classificação de setores censitários:

- ✓ Os setores censitários contidos no perímetro urbano dos municípios;
- ✓ As áreas urbanas são divididas em área urbana, área não urbanizada de cidade ou vila e área urbana isolada;
- ✓ Os setores censitários externos ao perímetro urbano são classificados como as áreas rurais, classificadas como aglomerado rural de extensão urbana, povoado, núcleo, lugarejo e área rural;
- ✓ A área não urbanizada de cidade ou vila é aquela que, embora legalmente urbana, apresenta ocupação eminentemente rural, enquanto a área rural de extensão urbana se constitui numa ocupação com características urbanas que está situada fora do perímetro urbano municipal.

Para definir a mancha urbana de uma cidade, o IBGE utiliza a grade estatística que divide o território em células de 200m x 200m nas áreas legalmente urbanas e 1km x 1km nas áreas legalmente rurais. Segundo o IBGE (2017), é importante considerar a densidade como critério para delimitar a ocupação urbana, pois esse é um indicador apropriado para refletir o espaço construído. Esse critério está presente em influentes abordagens de órgãos internacionais, como a União Europeia (UE) e a Organização para a Cooperação do Desenvolvimento Econômico (OCDE), além de ser reconhecido pela literatura. Veiga (2003, p. 33), afirma que “[...] o critério decisivo é a densidade demográfica. É ela que estará no âmago do chamado ‘índice da pressão antrópica’, quando ele vier a ser construído. Isto é, o indicador que melhor refletiria as modificações do meio natural que resultam de atividades humanas.”.

O parcelamento do solo é um processo extensivo com fins de empreendimentos habitacionais, que também podem ser promotores do processo de expansão urbana, sendo regido pela Lei 6.766/79. A questão urbana no Brasil recebeu um tratamento orgânico, a partir de sua constitucionalização e, principalmente, do surgimento do Estatuto das Cidades, não obstante existirem normas que já tratavam de forma isolada de aspectos ligados ao ordenamento e ao parcelamento do solo, à titularidade dos imóveis, aos limites ao direito de construir, entre outros (PEREIRA; BISSANI, 2017).

Os parcelamentos em área rurais são regidos fundamentalmente pela instrução normativa 17-B, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), a qual dispõe sobre o parcelamento do solo de imóveis rurais tanto para fins urbanos quanto para fins agrícolas. As conversões de uso de solo rural para urbano dependem de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), do órgão metropolitano, para os municípios localizados em regiões metropolitanas e da aprovação da Prefeitura (BRASIL, 1980, p.1).

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (BRASIL, 1980, p. 1).

Os proprietários fundiários assumem, assim, papel de destaque no processo geral de produção do espaço urbano e, particularmente, no crescimento da área urbana. Evidenciado

por diversos autores (SINGER, 1982; CORRÊA, 1989; MAUTNER, 2015), os donos de terras situadas no entorno do tecido urbano tendem a se interessar em converter o uso rural de suas áreas para um uso urbano, na expectativa de obter maior remuneração por suas terras. Nesse sentido, atuam visando a incorporação de sua gleba, ou de parte dela, ao perímetro urbano, permitindo assim obter maior valorização da mesma e maior lucratividade com o seu parcelamento e comercialização na forma de lotes. A viabilidade desta conversão rural-urbana da terra depende, entretanto, do diferencial entre a renda agropecuária que se deixa de auferir e a remuneração que se espera obter com a sua anexação à periferia urbana (SINGER, 1982).

A literatura trata da expansão urbana como uma dinâmica de crescimento do tecido urbano que pode ser horizontal ou vertical. No crescimento horizontal são utilizados espaços periféricos promovidos pelo uso do solo barato, rurais, precários em infraestrutura, muitas vezes promovidos pelo setor imobiliário ou pelo Estado, através dos programas habitacionais, e são considerados processos imobiliários e sociais de urbanização veloz com condições precárias de moradia e vida urbana (SANTORO, 2012). Na maioria são formações de favelas, onde o espaço urbano é fragmentado e segmentado, consolidado como opção de moradia para pobres (BALTRUSIS, 2010).

Contudo, essa relação entre periferia e pobreza, conforme será exposto no item a seguir, tem se alterado na cidade contemporânea a partir da intensificação da implantação de condomínios fechados, com o discurso de melhor segurança e o uso do carro particular. Diferentemente dos loteamentos destinados às classes menos favorecidas, esses são promovidos por empresas imobiliárias urbanizadoras que implantam infraestrutura urbanística e melhoramento das vias de acesso (SANTORO, 2012; VASCONCELOS, 2013; MACÁRIO, 2013).

O crescimento vertical está diretamente ligado ao aumento do gabarito das edificações utilizando áreas urbanas com a intensidade maior do uso do solo; tal modelo de crescimento possibilita uma densidade maior de atividades econômicas nos centros das cidades (ex.: prédios comerciais, Shopping Center, prédios de serviços de escritório de profissionais diversos, consultórios médicos, etc.). Nos bairros residenciais com alta densidade demográfica ou onde as áreas disponíveis para construção estão acabando, também encontramos os edifícios para fins residenciais. Esses, por sua vez, variam de tamanho, seja na quantidade de cômodos, no tamanho total de cada moradia ou na quantidade de andares, conforme a localização do bairro - popular ou de classes com melhor capacidade de investimento - assim o gabarito individualizado por unidade habitacional varia o valor do uso

do solo e valor do solo. Tais fatores dependem diretamente da Lei de Uso do Solo de cada município (OLIVEIRA, 2013).

A diferença entre o preço do espaço construído em cada localização e o preço de produção do espaço construído gera lucros excessivos, que se convertem em rendas, as mais-valias. Por exemplo, a verticalização da construção ao potencializar a quantidade de espaço produzido que se pode vender em um lugar específico. Com isso, a densidade de construção utilizada e os preços do solo dependerão da relação entre custo de produção e preço de venda dos espaços construídos, podendo ser de baixa densidade ou de alta densidade, dependendo do quanto os custos podem ser absorvidos pela construção (OLIVEIRA, 2013, p. 82).

Devemos lembrar que vários conjuntos foram construídos pelos programas habitacionais do governo federal, em áreas divididas com um ou mais blocos, com três a quatro pavimentos, sem elevadores. Prédios de baixo custo de construção para classes de baixa renda, mas com mesmo perfil de aproveitamento do solo fracionado em número maior de unidades habitacionais. Pode-se destacar o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Os apartamentos devem ter no mínimo dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço; com área útil mínima de transição de 37 m<sup>2</sup>; e acessibilidade com área útil mínima de 40 m<sup>2</sup>. Quanto ao valor máximo para a construção do imóvel, esse varia de acordo com a cidade e sua população, sendo: a) R\$ 170 mil para Regiões Metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro ou Distrito Federal; b) R\$ 150 mil para cidades com mais de 500 mil habitantes e capitais dos outros estados e aquelas que faziam limite com elas e; c) R\$ 80 mil para as demais (ARAÚJO, 2016, p.222).

## 2.4 Periferia

A aproximação conceitual sobre periferia apresentada nesta seção trata-se de abordagem sintética, devido ao grande número de obras que tratam sobre o assunto, derivadas de variadas vertentes teóricas. Portanto, não cabe nesta tese exaurir as discussões, para não se perder a perspectiva de reflexão aqui proposta.

A Geografia, influenciada pela ciência da Sociologia, limitava a indicar a periferia como áreas que ficavam muito distantes do centro, mas não necessariamente compostas de populações de baixa renda. No Brasil, na década de 1940, o conceito de periferia incorporou a dimensão social, pois até essa época, sua compreensão “[...] limitava-se a indicar áreas que ficavam muito distantes do centro, mas que não necessariamente eram compostas por população de baixa renda” (ALVES, 2011, p. 113).

Milton Santos (2008) tratou a periferia, a partir do isolamento de uma aglomeração e seu distanciamento do centro. Sua visão estava baseada na teoria das localidades centrais, cuja noção, relacionada à centralidade, tem em conta a acessibilidade como um elemento

determinante. O que caracteriza a periferia não é o espaço físico geográfico entre periferia e centro da cidade, mas essencialmente a acessibilidade entre eles. Como diz o autor,

[...] a periferia não será definida pela distância física entre um polo e as zonas tributárias, mas antes em termos de acessibilidade [...] por toda a parte, estar distante é sinônimo de ser prejudicado, nos países subdesenvolvidos, estar distante é ainda pior; é se condenar a ser pobre (SANTOS, 2008, p.290-292).

Assim sendo, o autor explica que o acesso aos serviços privados e públicos encarecem à medida que se tornam menos acessíveis, ou seja, o valor a ser pago tem em conta a distância que se tem a percorrer para adquiri-lo, “[...] um *capitis diminutio* do indivíduo em função de sua localização no espaço” (SANTOS, 2008, p.290-292).

Segundo Vasconcelos (2013), para a Geografia, a periferia é composta por duas naturezas socioespaciais distintas divididas entre o centro e a margem da cidade, onde em países subdesenvolvidos, as áreas do centro são beneficiadas de infraestruturas e equipamentos enquanto a margem (ou periferia) é composta do oposto. Porém, o autor ressalta que a população da periferia não está segregada, apenas ocupa um espaço que o Estado permite por tolerância ou por falta de fiscalização e normatização.

Sposito (2011), em referência as questões teóricas sobre o centro e a periferia, afirma que os pesquisadores devem observar questões relevantes às abordagens relativas sobre urbanização. Ao colocar a cidade como unidade espacial, perde-se a perspectiva da forma urbana e das condições que esta oferece para que os segmentos sociais interajam entre si nos espaços urbanos. Completa a autora que a escala de cidade às redes e sistemas urbanos, assim como sobre centro e periferia, as escalas geográficas não são mais suficientes para a compreensão das lógicas espaciais.

São nos centros das cidades que se concentram os principais serviços da administração pública, o centro financeiro, o comércio varejista e alguns modos de atacadista, os principais hospitais e clínicas médicas, além de outros serviços essenciais para a população.

Para Singer (1980), os serviços expandem do centro à periferia, tornando-se cada vez mais escassos à medida que a distância do centro aumenta. O autor completa afirmando que a população utiliza com maior ênfase, os serviços disponibilizados no centro urbano e que, por esse motivo, há uma variação no valor do solo urbano conforme a distância entre centro e periferia.

Além disso, o conjunto da população e das empresas utilizam, em alguma medida, os serviços disponíveis apenas no centro principal, de modo que a distância em que se encontram do referido centro determina seus gastos de transporte (em dinheiro e em tempo) cada vez que se deslocam até ele. De tudo isto resultaria um "gradiente"



de valores do solo urbano, que a partir do máximo, no centro principal, iria diminuindo até atingir um mínimo nos limites do perímetro da cidade (SINGER, 1980, p. 84).

Ainda segundo Singer (1980), na cidade, a população exerce inúmeras atividades econômicas e, dessa forma, o solo urbano é disputado por inúmeros usos.

Mas este último é constituído pela propriedade privada de meios de produção, os quais, quando movimentados pelo trabalho humano, reproduzem o seu valor, o valor da força de trabalho gasta e mais um valor excedente, que aparece nas mãos do capitalista sob a forma de lucro. O capital gera lucro na medida em que preside, orienta e domina o processo social de produção. Mas o “capital” imobiliário não entra neste processo, na medida em que o espaço é apenas uma condição necessária à realização de qualquer atividade, portanto também da produção, mas não constitui em si, meio de produção, entendido como emanação do trabalho humano que a potência (SINGER, 1980, p. 74).

Milton Santos (2012) explica que para definir uma economia política da urbanização deve-se propor estudar as cidades de forma que essas não estejam apenas inerentes ao serviço do capital, pois é erro quando não se predispõem classificar de que forma os meios de produção do capital “[...] sejam distinguidos por suas qualidades e utilizações e seus detentores sejam vistos em função do poder que desfrutam [...]” (SANTOS, 2001, p. 122). O autor afirma que o capital referente ao uso do solo é indispensável para definição econômica do espaço urbano. As relações políticas, ainda que em definam as formas econômicas, culturais e etc. determinam a divisão territorial do trabalho e classificam a população, conforme as relações desta com as características dos espaços, dessa forma, a economia política da urbanização de uma cidade é importante para o planejamento urbano.

Por meio do estudo exclusivo da divisão social do trabalho e, mesmo, da divisão territorial do trabalho, alcançamos apenas uma economia política da urbanização. Mas esta é insuficiente para as tarefas de análise e do planejamento urbano e metropolitano. Uma economia política da cidade deve associar o conhecimento dos efeitos da divisão do trabalho sobre as condições locais do mercado – tomado em todos os seus aspectos – de modo a permitir a compreensão do que significam o espaço construído e suas características, como dados concretos da realização social e econômica e, também, com uma realidade em transformação (SANTOS, 2012, p.123).

Tereza Caldeira (2000) e Flavio Villaça (2001) concordam e completam o autor Milton Santos ao afirmarem que nas áreas da periferia, o setor imobiliário cria mais significado econômico ao espaço construído, nos empreendimentos com atributos imobiliários e com maior valor do solo na valorização econômica.

Como tratamos de produção de espaço urbano como processo de valorização e desvalorização do solo urbano, temos a periferia como processo de expansão urbana coexistindo na diferenciação socioespacial. Maricato (2012) esclarece que uma urbanização

periférica é mesclada de diferenças socioespaciais; tais diferenças podem ser verificadas nas características dos empreendimentos imobiliários, como condomínios residenciais – geralmente condomínios fechados e apoiados ao automóvel particular e a segurança – e pelos espraiamento de moradias precárias – onde o morador tem graves deficiências com a mobilidade urbana pela ausência dos serviços públicos de transporte de qualidade e altos índices de violência, devido à falta de uma política urbana eficaz e fiscalização.

Nesse viés, completa Maricato (2012, p.102) quando diz que para compreender a formação do pensamento crítico sobre a cidade periférica, cabe compreender o espaço urbano com contribuições para uma nova formulação teórica sobre a “periferia do capitalismo”. Durante o regime governamental democrático, após o período da ditadura militar, houve um grande esforço de mudança de atuação para a periferia mediante os movimentos sociais e a revisão das políticas públicas. Houve uma tentativa de trazer à tona uma realidade da sociedade da periferia, disputando a produção, a apropriação e a representação da cidade, demonstrando que a pobreza urbana se refere à maioria da população.

Destacamos a advertência de alguns autores a respeito que na maioria das metrópoles, as características de precariedade nas moradias e a falta de infraestrutura para as classes menos favorecidas, não estão concentradas apenas na periferia, mas também em todo local em que o setor imobiliário não investiu em empreendimentos, constituindo a fragmentação urbana. Tais autores esclarecem que essas áreas são locais impróprios para o investimento do setor imobiliário por razões diversas, dando ao governo municipal a transferência da responsabilidade pelo mau uso, ordenamento e fiscalização, o que proporciona invasões que criam espaços, geralmente representadas, pelas favelas (KOWARICK, 1979; MARCUSE, 2007; CALDEIRA, 2008; CARLOS, 2007; 2015; MARICATO, 2012; BALTRUSIS, 2010).

Deve ser lembrado que a população da periferia não está segregada, mas ocupa o espaço em que o Estado tolera (ou permite) as implantações fora das normas oficiais ou mesmo irregulares (*laissez-faire*) em áreas que não interessam ao mercado imobiliário. Como o Estado não investe suficientemente em habitações sociais (nem nas infraestruturas e equipamentos urbanos) e como a população pobre em boa parte não consegue participar desses programas devido à irregularidade de seus vencimentos, ela vai habitar nos espaços periféricos onde são permitidos usos que nas áreas mais centrais são proibidos, pois dependem de licenças municipais (VASCONCELOS, 2013, p.31).

A generalização do conceito de periferia é favela e favela é periferia. Esta era (e por vezes ainda é) um sentido errôneo comumente utilizado pela população, pois trata-se de definição utilizada para descrever áreas onde populações de baixa renda moram em unidades habitacionais de pequenas dimensões, com a falta de todo tipo de equipamentos sociais,

infraestrutura e dificuldade de mobilidade. Essas áreas podem estar em locais de baixo valor econômico para empreendimentos imobiliários vizinhos a locais de alto valor do solo, espalhadas pela cidade, mas principalmente na periferia urbana, reforçando o conceito de fragmentação urbana. Para Kowarick (1979), a tese de que a favela deve ser entendida no âmbito de processos socioeconômicos e políticos abrangentes que determina a produção do espaço de uma cidade e refletem sobre a terra urbana, a segregação que caracteriza a excludente dinâmica das classes sociais.

Maricato (2012, p.106) em um pensamento crítico sobre a cidade capitalista diz que a partir de 1970 no Brasil, os estudos focam nos espaços de moradias tipo favelas, sendo a grande maioria voltada para as cidades São Paulo e Rio de Janeiro. Esses estudos apresentam o papel fundamental do envolvimento da Igreja Católica, profissionais urbanistas e assistentes sociais, além das organizações de moradores, e também, há fortes críticas às políticas urbanas e sobre a inviabilidade das transferências dos moradores das favelas para novos assentamentos precários, na extrema periferia, longe do mercado de trabalho. Em 2007, o Governo Federal incorpora no Programa de Aceleração ao Crescimento (PAC), os projetos de urbanização das favelas (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2007).

Mautner (2015, p.254) afirma que a periferia é um local onde vivem “os pobres, é socialmente segregada”, onde o valor do solo é barato, “porém é um local mutante”, em que novas periferias são incorporadas às anteriores reproduzindo novas extensões urbanas, ocupadas por novos moradores e reorganizadas pelo capital.

A definição de perímetros urbanos e Planos Diretores dão aos municípios: meios regulatórios para o uso do solo; o Fundo Municipal de Urbanização; a regularização de favelas e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) (VILLAÇA, 2015). A ZEIS, como fundamento, é uma proposta de inclusão social e direito à cidade para aqueles que antes eram “expulsos”. Segundo Maricato (2012), no contexto da expansão das cidades há uma exclusão à moradia por meios legais devido ao fator econômico e uma “urbanização de baixos salários”, onde existe uma parcela da população sem acesso à moradia e por questão de sobrevivência recorrem à ocupação informal e ilegal, numa continua precarização das condições habitacionais. A autora afirma que as ZEIS, na prática, vêm demonstrando que é uma produção capitalista de moradia social (MARICATO, 2012, p. 157).

O termo “periferização” designa um modelo de análise característico da estruturação do espaço urbano, onde a distância entre pobres e ricos não é mais a distância das áreas centrais e pericentrais. Os sistemas socioespaciais que definem as diferenças são profundos,

mas justapostos, da forma que apresentada nos centros, onde os segmentos sociais se caracterizam com níveis desiguais de poder aquisitivo e com diferentes formas de consumo (SPOSITO, 2011, p.141).

O conceito de subúrbios foi durante muito tempo substituído por periferia, fazendo referência às realidades socioespaciais que são distintas na forma de produção e de apropriação e uso. Segundo Martins (2008):

O subúrbio é a negação da periferia. É, aliás, por excelência, o espaço da ascensão social, diferente da periferia, que é o espaço do confinamento de estreitos limites da falta de alternativa de vida. A concepção de subúrbio entra em crise com os novos problemas sociais, a nova pobreza e a nova concepção autoritária do urbano que se difundem a partir do golpe de Estado de 1964 [...] O problema da periferia é o do desenvolvimento econômico. O problema do subúrbio é o do desenvolvimento social, o da realização ampla das promessas de desenvolvimento econômico que o subúrbio já conheceu. Isso significa, em grande parte, uma revolução cultural (MARTINS, 2008, p. 51-53).

O discurso do Estado demonstra que há formas legais de mudar essa realidade, o que contradiz os autores acima citados. O Ministério das Cidades, com recursos do Orçamento da União (OGU), através do Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários promove a urbanização, a prevenção de situações de risco e a regularização fundiária de assentamentos humanos precários, articulando ações para atender as necessidades básicas da população e melhorar sua condição de habitabilidade e inclusão social. As ações definidas são: melhoria das condições de habitabilidade de assentamentos precários; apoio à prevenção e erradicação de riscos em assentamentos precários; apoio a projetos de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais em áreas urbanas. Contudo, o programa é adequado a realidade da “contrapartida”, definida pelo Ministério das Cidades, em conformidade a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e com base ao IDH-M de cada município (BRASIL, 2019).

## **2.5 Agentes produtores do espaço urbano**

Na última década, no Brasil, a atuação dos agentes promotores da produção do espaço urbano vem sendo estudada sistematicamente- trazendo à tona, a discussão do agente social como promotor do crescimento das cidades. As primeiras distinções sobre os tipos de agentes foram elaboradas por estudiosos e teóricos das cidades com as principais formações em Sociologia, História e Geografia.

Na origem, os conceitos sobre ator e agente se confundiam, mas ao considerar o papel dos movimentos sociais nas transformações urbanas foi dado o primeiro passo na distinção entre as duas terminologias e, aos poucos, o ator foi deixando lugar para o agente, considerando-se a transformação do espaço, expansão do urbano, etc. são mais compreensíveis pelas mudanças ocorridas por ação de uma sociedade, do que pela atuação meramente representativa.

Para Vasconcelos (2011), essa distinção deriva da complexidade do entendimento, entre as ciências, sobre as relações sociais nas transformações urbanas oriundas de um crescimento promovido pelo capital. O autor em seu artigo “A utilização dos agentes sociais nos estudos de geografia urbana: avanço ou recuo?” fez um levantamento histórico sobre os variados usos dos termos ator e agente. No referido artigo, o autor cita Max Weber (1921), William Form (1954), Henri Lefebvre (1972; 1986), Brunet, Ferras e Théry (1993), que escreveram sobre ação, indivíduos, grupos e as empresas, sendo o promotor social definido como ator.

Vasconcelos (2011, p.75), no citado artigo, argumenta que o sociólogo Yves Grafmeyer (1995) diferenciou ator de agente, considerando que ator é aquele em que se envolve com um ou vários protagonistas da promoção da cidade, enquanto que o agente pode ser um indivíduo ou um grupo relacionado à construção física do espaço (como o promotor imobiliário), com ações próprias ou voluntárias. Mas, Vasconcelos (2011) destaca que o sociólogo Alain Touraine (1973) foi o pioneiro a questionar o papel do ator social onde a relação de classes é “[...] um campo de atores históricos [...]”, onde há classes dominantes e as classes dominadas contestadoras das outras. Já o agente seria uma organização, um sistema institucional e um ator nas relações de classe. O Estado, por exemplo, seria um “[...] agente social complexo [...]” (VASCONCELOS, 2011, p. 77).

Entre os geógrafos, o autor destaca Horácio Capel (1974) como o primeiro que utiliza o termo “agentes da produção do espaço” (VASCONCELOS, 2011) e cita em seguida Teresa Barata Salgueiro (1994) que dedica um capítulo sobre o assunto, com o título “Poderes e agentes produtores do espaço”. Cita, ainda, Milton Santos (1996), onde descreve que a natureza dos atores está agindo em diversos lugares e a noção de agentes está ligada ao uso do território hegemônico.

Com base nos estudos de Vasconcelos (2011) e seguindo sua escolha em uso da terminologia sobre agente, prosseguimos nosso estudo, tendo a noção de agente social aplicável, no que se refere à compreensão da produção do urbano nas cidades brasileiras com

as mais abrangentes, complexas e diferentes estratégias, diferentes práticas espaciais e interesses plurifuncionais.

## 2.6 Os agentes sociais

Segundo Vasconcelos (2011), a noção de agentes sociais é adequada para o entendimento das cidades brasileiras, na medida em que determinados tipos considerados não capitalistas podem também ser incluídos nas análises. No entanto, para a produção do espaço urbano, o estudo do mercado fundiário e imobiliário é determinante, desde que incorpore a variável de agentes entendidos como: grupos sociais (familiares, individuais, representantes religiosos e outras entidades de classe); empresários do comércio (varejista e atacadista) e da indústria; do governo municipal, estadual e federal; e econômicos (financeiros diversos promotores da economia da cidade, bancos, financiadores, etc.) (VASCONCELOS, 2011).

Roberto Lobato Corrêa (1989) define como agentes sociais, os proprietários dos meios de produção – sobretudo os grandes industriais, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Conceitua cada um deles nos seguintes contextos:

Os proprietários do meio de produção [...] Os grandes proprietários industriais e as grandes empresas comerciais são, em razão da dimensão de suas atividades, grandes consumidores de espaço. Necessitam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locacionais pertinentes às atividades de suas empresas – junto a portos, a vias férreas ou em locais de ampla acessibilidade à população etc. (CORRÊA, 1989, p. 13).

Os proprietários fundiários [...] Os proprietários de terras atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de status. Estão particularmente interessados na conversão da terra rural em terra urbana, ou seja, tem interesse na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. Isto significa que estão mais interessados no valor de troca da terra e não no seu valor de uso (CORRÊA, 1989, p.16).

Promotores imobiliários [...] Por promotores imobiliários, entende-se um conjunto de agentes que realizam, parcialmente ou totalmente, as seguintes operações: incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel; e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucro (CORRÊA, 1989, p. 19-20).

O Estado [...] O Estado atua também na organização espacial da cidade. Sua atuação tem sido complexa e variável tanto no tempo como no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte integrante. [...] Uma primeira observação refere-se ao fato de o Estado atuar diretamente como agente industrial, consumidor de espaço e de localização, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também

uma agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos (CORRÊA, 1989, p. 24).

Os grupos sociais excluídos [...] Na sociedade de classes verificam-se diferenças sociais no que se refere ao acesso aos bens e serviços produzidos socialmente. [...] A habitação é um desses bens cujo acesso é seletivo: parcela enorme da população não tem acesso, quer dizer, não possuem renda para pagar o aluguel de uma habitação decente e, muito menos, comprar um imóvel. Este é um dos mais significativos sintomas de exclusão que, no entanto, não ocorre isoladamente: correlatos a ela estão a subnutrição, as doenças, o baixo nível de escolaridade, o desemprego ou o subemprego e mesmo o emprego mal-remunerado (CORRÊA, 1989, p. 24).

O autor faz comentários sobre o conjunto de agentes que foram citados anteriormente. Primeiramente, as ações dos agentes são fundamentadas em interesses individuais e sempre haverá uma relação “retórica ambígua” entre eles, com a dominância do “marco jurídico” (leis, regras, normas, posturas) de produção e uso do espaço. Em segundo, entre os agentes proprietários dos meios de produção - proprietários fundiários e promotores imobiliários - pode haver conflitos nas estratégias, mas há denominadores comuns, principalmente recorrente à renda da terra (CORRÊA, 1989, p.12). Em terceiro, afirma que no contexto dos interesses econômicos dos setores industrial, financeiro e imobiliário podem surgir estratégias comuns, e dessa forma os conflitos entre eles desaparecem. Em quarto lugar é importante notar que as estratégias adotadas variam no tempo e no espaço, devido a fatores externos ou a condições internas dos interesses de lucro dos três primeiros agentes, afetando o uso da terra urbana (CORRÊA, 1989).

Duas décadas depois, o mesmo autor descreve sobre estratégias e práticas espaciais semelhantes e diferentes agentes, afirmando que diferentes agentes sociais podem, sob certas condições, desempenhar as estratégias e práticas espaciais do outro agente. Comenta ainda que os interesses são diversos e as relações são pacíficas ou conflitantes na busca de concretizar seus objetivos e, nesse sentido, o uso do solo está diretamente ligado à necessidade de alguns agentes sociais, que desejam aferir valor ao solo e assim renda no meio urbano, como exemplo a “esterilização da terra, fragmentação e remembramento”, “loteamentos descontínuos na periferia” (CORRÊA, 2011, p.45).

## **2.7 A atuação do agente imobiliário no uso do solo urbano e na produção do espaço**

Segundo Singer (1980), o processo de expansão urbana é determinado pela demanda, o que provoca a variação do preço conforme a utilidade do espaço em mercado imobiliário essencialmente especulativo. Quando um agente imobiliário agrega uma área ao espaço urbano é definido um valor que pouco ou nada tem a ver com o custo imediato da operação.

O uso do solo na economia capitalista é regulado pelo mecanismo de mercado, no qual se forma o preço desta mercadoria "*sui-generis*" que é o acesso à utilização do espaço. Este acesso pode ser ganho mediante a compra de um direito de propriedade ou mediante o pagamento de um aluguel periódico. [...] A "valorização" da gleba é antecipada em função de mudanças na estrutura (SINGER, 1980, p.78-79).

Para Lefebvre (1999), a burguesia - como agente imobiliário, supera as expectativas mercadológicas. "A estratégia vai mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço, do espaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção da mais-valia, ela visa a uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de informação e decisão" (LEFEBVRE, 1999, p. 142).

Conforme Corrêa (2011), o Estado altera a funcionalidade dos espaços intraurbanos, estabelecendo relações com outros agentes sociais, como empresas da indústria, empreiteiras e os proprietários de terra. Há uma convergência de interesses num jogo de negociação, associação e clientelismo. Assim, tem-se a união entre o público e o privado- já que os agentes imobiliários necessitam que seus investimentos deem lucro, mas são incapazes de sozinhos produzirem ações, como infraestrutura e melhorias no âmbito do socioespacial. Nesse sentido, em decorrência do consumo, novos espaços urbanos são construídos ou revitalizados, interferindo na divisão econômica do espaço e na divisão das cidades (CORRÊA, 2011, p. 46).

Mas, o mercado de solo urbano, para Arendt (2007), traz à tona o pensar sobre a vida humana e o empenho de fazer algo. Segundo a autora, as coisas e os homens formam uma ambientação própria para cada atividade, que não significariam nada sem a noção de localização, e produzem o mundo que habitamos com coisas fabricadas. A autora salienta que as atividades humanas só são existentes, e têm a condição de ação pelo fato dos homens viverem em comunidade. Desse modo, essa ação produtiva não existe sem o homem em sociedade.

Nesse sentido, Carlos (2011) na perspectiva de pensar o conceito de reprodução social do espaço urbano, afirma que "[...] a sociedade produz o espaço e, ao fazê-lo, revela uma profunda contradição [...] entre um processo de produção, que é socializado, e a apropriação do espaço, que é privada" (CARLOS, 2011, p. 68). Segundo a autora, pode-se pressupor que a espacialidade das relações sociais é percebível no plano da vida cotidiana, sendo um plano de reprodução de relações da sociedade, dentro da multiplicidade da reprodução do espaço nos variados aspectos e sentidos como prática socioespacial. É necessário um uso do tempo para



que estas relações sejam materializadas como modo de uso do espaço nos planos individual (no ato de habitar) e coletivo (realização da sociedade) (CARLOS, 2011, p. 63).

Corrêa (2011) parte do pressuposto que os agentes sociais possuem uma relação com a escala e a produção do espaço, de forma que os agentes sociais concretos atuam sobre esta produção com papéis não definidos, com contradições e práticas que, ora são próprias de cada um, ora são comuns a todos. A escala é uma dimensão espacial na qual a ação humana realiza-se. Duas escalas são fundamentais para as abordagens na produção do espaço através de agentes sociais: aquelas relativas às redes urbanas e aquelas relativas ao espaço intraurbano.

Agentes do tipo empresarial, sejam corporações de produção ou da promoção imobiliárias, são decisivos na produção do espaço urbano. Uma empresa que detém grande número de empregos pode alterar ou produzir bairros, alterando o perfil de determinado espaço urbano. O processo de descentralização do comércio varejista ou de prestadores de serviço provoca a redivisão econômica de um espaço urbano e as relações intraurbanas. A intervenção do Estado cria infraestruturas, viárias ou de saneamento, para servir principalmente aos agentes imobiliários criando os chamados vetores imobiliários. O mesmo ocorre, com os interesses mútuos, para os agentes empresariais (CORRÊA, 2011).

Ribeiro (2007) afirma que a estruturação do espaço urbano e o mercado de terras possuem uma dialética, dando ao solo urbano um estado de propriedade em que o mercado econômico determina o preço, de acordo com a oferta e a demanda. Os proprietários fundiários são agentes que através da especulação imobiliária ou da produção de objetos imobiliários (loteamento, conjuntos habitacionais, condomínios etc.) praticam a transformação do espaço urbano com o objetivo de auferir lucro por meio do valor do solo. Assim há uma produção de capital por meio da apropriação do solo urbano e diferentes usos dos espaços urbanos. “O fundamento da argumentação é a crença de que o mercado de terras é o principal mecanismo gerador dos problemas urbanos: dispersão/hiperconcentração, déficit habitacional, crescimento periférico, alto custo dos equipamentos urbanos, etc.” (RIBEIRO, 2007, p. 37).

## **2.8 O Estado: múltiplas funções**

O Estado, importante agente na expansão urbana, atua e influencia a ação da população e de outros agentes da cidade. O Estado apresenta-se perante os demais agentes

atuando como intermediador, cooperador ou dominador, devendo-se considerar os três níveis político-administrativos e espaciais em que o mesmo atua: federal, estadual e municipal. Em cada um desses níveis, a atuação varia conforme os interesses dominantes. Porém, é no nível municipal que, através da legislação, o Estado atua com mais ênfase sobre o espaço urbano, afinal “[...] os setores fundiários e imobiliários, menos concentrados, constituem-se em fértil campo de atuação para as elites locais” (CORRÊA, 1989, p.26).

O Estado tem papel principal no marco jurídico- com leis, regras e normas. Mas, foi no campo dos programas habitacionais que esse agente se destacou nas últimas décadas, particularmente no Brasil. Não efetivamente com o sucesso esperado, mas com esforço e tentativas em vários governos. A legislação na fiscalização do uso e ocupação do solo, o planejamento urbano, o urbanismo inclusivo, o controle dos financiamentos para habitação, enfim, são inúmeras formas de atuação sobre o mercado imobiliário. Contudo, o mercado imobiliário produz a injustiça social, definindo a urbanização e controlando os investimentos públicos, em oposição à “cidade legal” (CARLOS et. al, 2011; MARICATO, 2013; VILLAÇA, 2015; DEÁK; SCHIFFER, 2015).

Existe também, portanto, uma correlação entre mercado e gestão pública urbana. Mas essa relação vai mais longe. O mercado imobiliário controla os investimentos públicos urbanos que são o fator mais importante da valorização imobiliária. Isso justifica e explica a sofisticação dos *lobbies* existentes sobre a orientação dos investimentos públicos no processo de urbanização (MARICATO, 2013, p. 43).

Historicamente no Brasil, particularmente na década de 1970, o crescimento urbano era compreendido como o desenvolvimento das funções industriais, terciárias e atração da oferta de empregos, com implicações na demanda crescente por habitação, de equipamentos urbanos e empregos. Havia então, uma justificativa para a intervenção do setor público e de um documento normativo indicativo da política urbana (SOUZA, 2015).

Para Villaça (2015), se faz jus a intervenção na cidade pelo Estado, no ideal do planejamento urbano. Contudo, o autor argumenta acerca da distinção entre o que está planejado no papel e a prática dos governos municipais, em suas ações sobre a rede urbana.

Para Maricato (2013), o plano não deve apenas ser normativo, limitado à uma lei, mas deve haver o comprometimento com o processo; uma esfera de gestão operativa, com orçamentos, ações definidas e fiscalização. Deve deixar o Plano Diretor, previsto na Constituição Federal, com um papel mais ideológico do que prático, e realmente fazer uma gestão pública funcionar, com melhoria da moradia, do transporte público e da

sustentabilidade ambiental. Como instrumento urbanístico, o plano diretor deve garantir o desenvolvimento urbano equilibrado – harmônico, sustentável ou qualquer outro adjetivo semelhante (MARICATO, 2013).

Considerando e abarcado nas considerações dos autores supracitados, em relação a atuação dos agentes imobiliário e do Estado na produção do espaço, passaremos para o próximo capítulo no qual discorreremos sobre o processo histórico do crescimento da cidade de Feira de Santana, entre as décadas de 1960 a 2006 com a influência destes dois agentes.

### **3 O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE FEIRA DE SANTANA (1960/2006)**

Para compreender as mudanças ocorridas no espaço urbano de uma cidade, num recorte temporal de quase seis décadas, é necessário abordarmos as condições sociais, políticas e econômicas com o olhar através da ciência multidisciplinar. A complexidade dos fatores históricos traz informações importantes para compreendermos, em cada década, a realidade dos agentes políticos, econômicos e sociais e suas atuações no processo de transformação urbana. O recorte temporal (1960 a 2006) em análise, abrange o período no qual a política era moldada pelo coronelismo e, em sequência, pela ditadura militar, tendo o capitalismo passado por transformações globais.

Entre as décadas de 1940 e 1970, os fatores econômicos foram fundamentais para definição das políticas urbanas em Feira de Santana, principalmente quanto à política habitacional. A população de baixa renda esteve às margens do processo, sofrendo as consequências de uma economia para poucos e, conseqüentemente, o déficit habitacional era muito maior do que as unidades ofertadas pelos programas. Nessa época, o êxodo rural foi responsável pelas transformações socioespaciais e pelo modo de morar da cidade de Feira de Santana, da mesma forma como ocorrido nas grandes cidades do país, principalmente nas cidades polo e nas capitais.

Nesse período, as elites políticas e econômicas hegemônicas consolidaram um processo de planejamento, onde as zonas e setores organizavam as cidades, com o intuito de “higienizar” os centros urbanos. A população oriunda da zona rural, com seu modo próprio de morar, eram “zoneadas” para as regiões de precária urbanização e onde era necessário a autoconstrução (BALTRUSIS, 2010).

Os Planos Diretores de Feira de Santana zoneavam a cidade com o predomínio da “higienização”. As zonas de moradia da mão de obra para atender a indústria, o comércio e as necessidades domésticas da elite feirense, eram suficientemente distantes, mas não muito longe, possibilitando o tráfego de ir e vir sem muito tempo transcorrido. Desde a década de 1980 foi consolidado um zoneamento voltado ao mercado imobiliário, onde o perfil do consumidor das unidades habitacionais é variado e descaracteriza o modo de morar da periferia, até então associado à população de baixa renda.

A partir da década de 2000, ainda se mantém a população de baixa renda em bairros desprovidos de infraestrutura, enquanto novos bairros surgem por urbanizadoras, com disponibilidade de infraestrutura, em áreas divididas por vias arteriais, prevalecendo a

segurança e o automóvel particular; estes novos bairros vão surgindo na zona rural próxima da zona urbana. A cidade de Feira de Santana tem uma expansão urbana de forma horizontal e os limites da sede municipal vêm alcançando os limites dos distritos de forma rápida e contundente, o que resultou na publicação da Lei Complementar 075/2013 que define o novo perímetro urbano, ditando novos limites de zoneamento da sede e dos distritos.

Feira de Santana com uma economia moldada no comércio necessitava fortemente do sistema viário que fazia a conexão entre a cidade e a capital do Estado. A capital era consumidora e exportadora do que era oriundo do sertão baiano, da zona oeste do Estado, fundamentalmente ligada à pecuária de carne e de leite, e do que era produzido pelo setor fabril. O município é historicamente, relevante para o Estado da Bahia como centro logístico e de convergência das principais vias, antes ferrovias e hoje rodovias. Atualmente, Feira de Santana possui o maior entroncamento rodoviário do país.

A condição da cidade como entreposto de pessoas e atrativo de migrantes do país pelos fatores econômicos fez com que o Estado intervisse com a oferta de educação de nível superior para essa população, tendo início com a implantação da Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS), em meados da década de 1970.<sup>5</sup> Atualmente, a cidade é um grande e importante polo educacional para o Estado da Bahia, com mais de vinte instituições privadas de educação superior, além da universidade federal.

Para tratarmos neste capítulo das transformações urbanas e da expansão urbana de Feira de Santana, no recorte temporal estabelecido, faz-se necessário a contextualização de duas décadas anteriores, já que o “rescaldo” político e econômico foi de grande importância para os desdobramentos socioeconômicos da década de 1960.

A partir da década de 1940, em Feira de Santana, houve um processo de expansão urbana no sentido norte-sudeste, pois era no lado sudeste da cidade que passava a linha férrea em sentido à Cachoeira, passando por São Gonçalo dos Campos. A estação de trem só foi desativada em 1964 (ARAUJO, 2015). O acesso rodoviário ligando Feira de Santana à Salvador já existia desde a década de 1920, mas era tortuosa e ainda era uma estrada de terra, construída por um órgão do Estado, embrião do Departamento de Infraestrutura de Transportes da Bahia (DERBA). Sua conservação era extremamente precária, já que a preocupação do então governador Antonio Muniz Ferraz de Aragão era com escoamento do

---

<sup>5</sup> Autorizada pelo Decreto Federal nº 77.496/1976, reconhecida pela Portaria Ministerial nº 874/86 e recredenciada pelo Decreto Estadual nº 9.271/2004.

cacau, produzido no recôncavo baiano e, portanto, o governo aplicava mais recursos em conservação nas estradas para este produto até o porto de Salvador.

Assim, na década de 1940, ainda não existia a BR-324 e por esse motivo, a estrada férrea era o recurso de transporte mais prático e rápido para o litoral e o Recôncavo. Sendo assim, era o principal tráfego para transações comerciais e transporte de pessoas. Mas, a cidade também crescia, de forma menos acelerada, para o norte às margens da estrada que liga Feira de Santana à cidade de Serrinha – também, na época, de grande importância comercial e caminho para o sertão baiano (SANTO, 2012).

A partir do final da década de 1950, com a implantação das rodovias - BR-324 e BR-116 - pelo governo federal, Feira de Santana apresentou novos vetores de expansão urbana. A interseção destas rodovias era exatamente no centro da cidade de Feira de Santana.

Na época, o local de interseção ficava estrategicamente próximo à Estação Ferroviária (ZORZO, 2005), que se localizava no fundo da Praça da Igreja da Matriz Nossa Senhora Santana (Figura 3), região próxima ao centro comercial da cidade.

O grande fluxo de pessoas aumentava devido o progresso rápido e cada vez mais intenso do comércio de Feira de Santana, principalmente no dia da feira livre que ocorria nas segundas-feiras na Praça João Pedreira, localizada na interseção da Avenida Getúlio Vargas com a Avenida Senhor dos Passos (Figuras 4 e 5).

Visando a segurança, após inúmeros acidentes, o governo municipal em 1958 alterou a localização da Estação Ferroviária para a Avenida Padre Anchieta (hoje denominada de Avenida João Durval), que na época era bastante afastada do centro da cidade (Mapa 3).

No intuito de melhorar o fluxo de veículos pesados, o governo municipal implantou a Avenida Presidente Dutra, que liga BR-324 a BR-116 sentido sul (denominada Rio-Bahia). Com as mudanças na localização da Estação Ferroviária, também iniciou a construção do Anel Viário (1958) (hoje denominada de Avenida Eduardo Fróes da Mota ou popularmente conhecida como Avenida Contorno) (Mapa 3), com o intuito de orientar o tráfego dos veículos de carga pesada para fora do centro urbano. Além disso, para melhorar o fluxo dos veículos de carga no centro comercial para as citadas BR foram implantadas novas avenidas: Avenida Maria Quitéria, Avenida José Falcão da Silva e Avenida Padre Anchieta (hoje Avenida João Durval).

Figura 3 – Estação Rodoviária no fundo da Igreja da Matriz, Feira de Santana, 1950



Fonte: Estações Ferroviárias do Brasil. Não paginado <sup>6</sup>

Figura 4 – Feira livre em Feira de Santana, 1950



Fonte: Acervo UEFS (2014).

---

<sup>6</sup> Disponível em: [http://www.estacoesferroviarias.com.br/ba\\_monte%20azul/feira.htm](http://www.estacoesferroviarias.com.br/ba_monte%20azul/feira.htm). Acesso em: 31 mai. 2014.

Figura 5 - Últimos períodos da feira livre na Pç. João Pedreira em Feira de Santana, 1977



Fonte: Acervo UEFS, 2014.

Figura 6 – Estação Rodoviária no bairro Ponto Central. Abandonada após ser sede da FUNRURAL, Feira de Santana até 2014 e transformado em centro empresarial em 2016



Fonte: Acervo pessoal de Jorge Magalhães (2014).

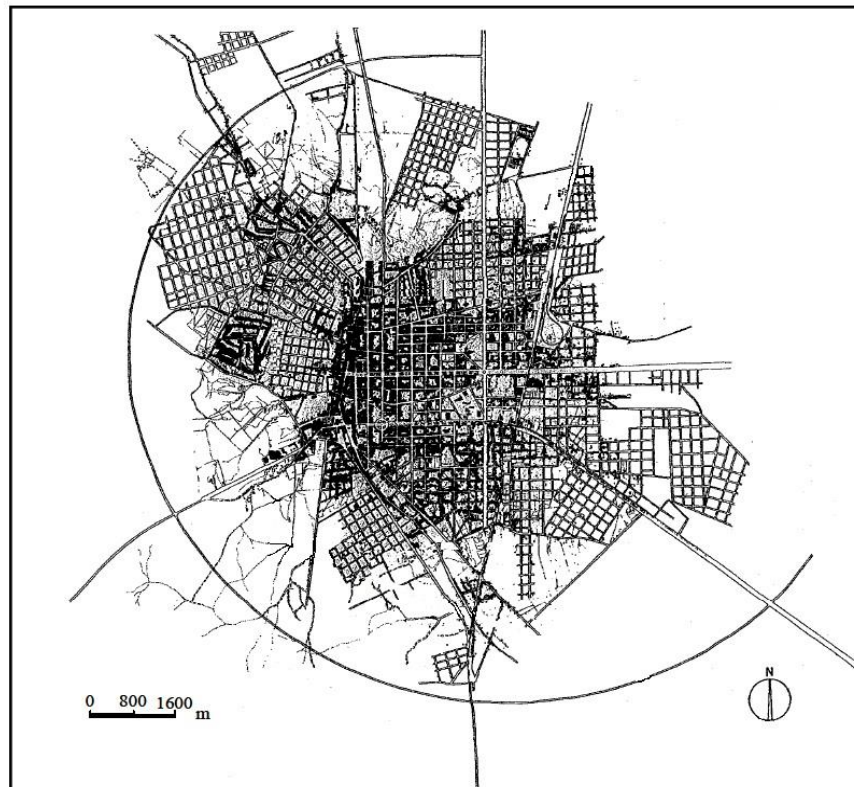


Figura 7 – Transformação da Estação Rodoviária do bairro Ponto Central em Centro Empresarial em 2016



Fonte: *Google Maps* (2019).  
Adequação: Araujo (2019).

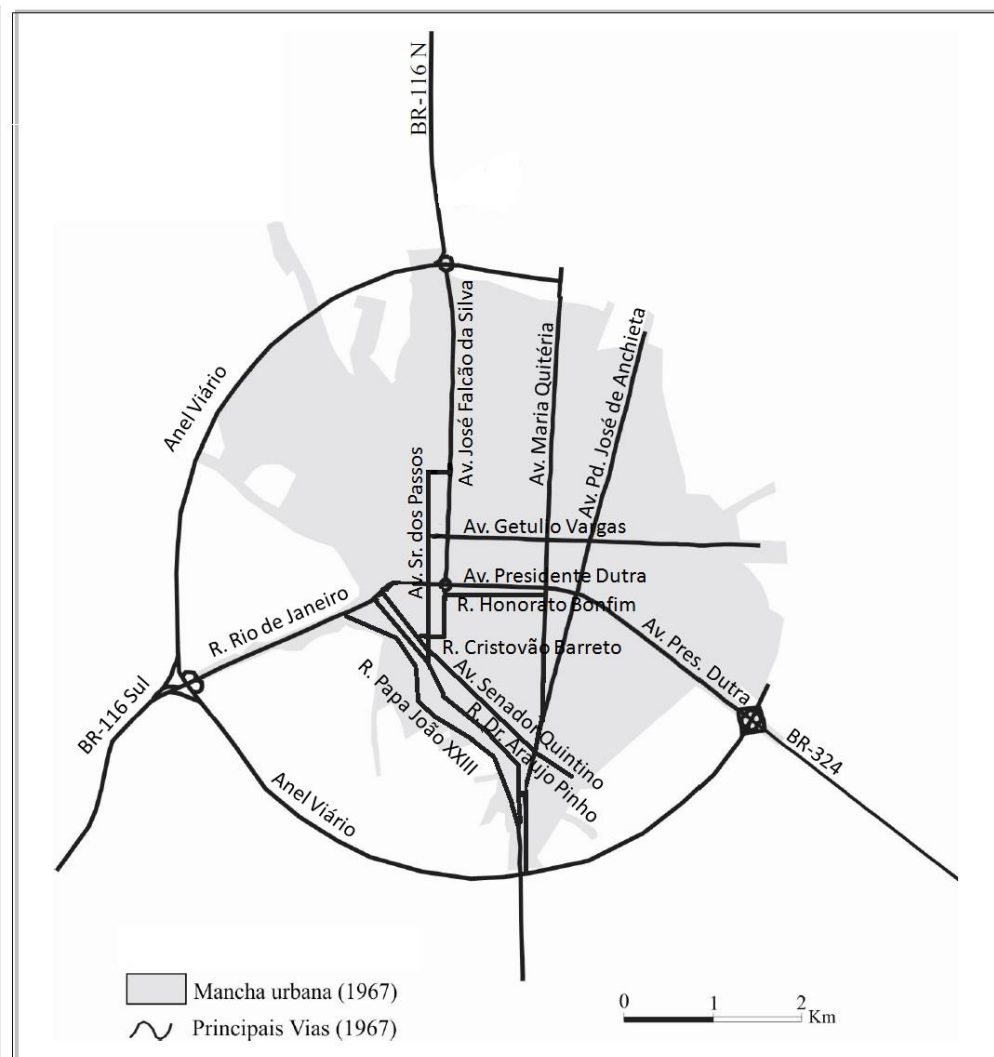
Mapa 3 - Planta da cidade de Feira de Santana em 1968



Fonte: PMFS, 1968, Anexo – M.2 *apud* SANTO (2012, p. 125)

Com a criação das avenidas Maria Quitéria e Padre Anchieta, no sentido norte-sul da cidade são fomentados novos vetores imobiliários, já que na localização dessas avenidas existiam chácaras e sítios que foram loteados. A Avenida José Falcão da Silva faz a ligação entre o centro comercial e a BR-116 Norte, sentido à cidade de Serrinha e a estrada que ligava até Juazeiro (Mapa 4).

Mapa 4 - Principais avenidas de Feira de Santana, 1967



Fonte: Santo (2012, p.188).  
Adequação Araujo (2019).

A economia do mercado industrial de Feira de Santana era, até meados da década de 1960, baseada em manufaturas domésticas, especialmente, o beneficiamento do fumo, couro, peles, fibras e madeiras, bem como o fabrico de farinha e sabão. Paulatinamente, com a importância econômica do mercado de algodão, a indústria feirense ganha destaque com a Usina de Beneficiamento de Algodão (inaugurada em 1942), mas o governo a partir da década

de 1950 cria articulações políticas para modificar as manufaturas domésticas em novas bases industriais, trazendo benefícios diretos ao comércio, à agroindústria e à agricultura (LIMA, 2014).

O reflexo dessas mudanças na base da economia de Feira de Santana é sentido no crescimento populacional na zona urbana; a oferta de empregos e atrativos para novos empresários provoca uma grande migração para a cidade. Segundo o IBGE, em Feira de Santana, a população total em 1940 era de 83.268 e cresceu para 141.757 habitantes em 1960 (Quadro 2), confirmando as conjecturas do crescimento populacional por imigração, atraídas pela pujança do mercado (IBGE 1940, 1960). Entre 1950 e 1960, a cidade possuía a implantação de mais 131 unidades de estabelecimentos industriais de pequeno porte e na década de 1960 mais 113, ou seja, 293 indústrias de pequeno porte instaladas na cidade (LIMA, 2014).

Quadro 2 - Evolução da população de Feira de Santana 1940 – 1960

<b>Anos</b>	<b>População Total</b>	<b>População Urbana</b>	<b>População Rural</b>
1940	83.268	14.603	68.665
1950	107.205	34.277	72.928
1960	141.757	69.884	71.873

Fonte: IBGE (1940 – 1960).

Elaboração: Araujo (2019).

Até 1967, podemos considerar que a combinação da confluência das BR-324, BR-101 e BR-116 na cidade e a conjuntura do desenvolvimento do país colaboraram com um maior crescimento do comércio do que em outras regiões ou cidades com base econômica similar. A divulgação deste fato trouxe para Feira de Santana o interesse de profissionais e comerciantes de outras cidades, ou estados, em busca de oportunidades.

Segundo Santo (2012, p.143), nesse período a expansão urbana de Feira de Santana foi ocupando espaços internos ao Anel Viário principalmente nas áreas compostas por Tabuleiro Interiorano – áreas planas com formação arenosa e com maior drenagem pluvial com melhores características para a construção civil -, as quais foram utilizadas e valorizadas pelos empreendedores imobiliários. A área menos ocupada, no eixo Oeste–Sudeste é composta pelo escudo composto do embasamento cristalino, área da bacia do rio Jacuípe. Em uma expansão

posterior, estas áreas menos valorizadas passam a ser ocupadas por uma população com menor renda.

A partir da década de 1970, a expansão urbana está ligada à conjuntura de cinco fatores principais:

- ✓ Intervenção do Estado com a implantação da UEFS;
- ✓ Criação do Centro Industrial do Subaé (CIS);
- ✓ Expansão urbana fomentada pelas principais artérias de tráfego da cidade (1958 a 2018);
- ✓ Migração da população da zona rural para zona urbana atraída pela oferta de empregos e devido à crise da seca no Nordeste;
- ✓ A intervenção do Estado na construção de conjuntos habitacionais.

### **3.1 Implantação da UEFS, educação municipal e polo educacional**

Uma das principais atuações do Estado, como agente promotor da expansão urbana em Feira de Santana, está ligada à ampliação do setor educacional. Inicialmente, tem-se a inauguração da Faculdade Estadual de Educação (1968), transformada em Fundação Universidade de Feira de Santana (1969), e posteriormente, a Universidade Estadual de Feira de Santana, em 31 de maio de 1976 (UEFS, 2018). Até 1972, as instalações da universidade funcionavam na Rua Conselheiro Franco, próximo à Praça da Matriz, no centro da cidade. Atualmente, o prédio é tombado pelo patrimônio Histórico e funciona o Centro de Cultura e Artes (CUCA), administrado pela UEFS.

Desde 1999, como a demanda para cursos de nível superior não era atendida pelas Universidades Estaduais e Federais, o governo, através do Ministério da Educação (MEC), abriu programas de bolsas para a rede privada, através dos programas de incentivo e fomento à educação superior. Com o objetivo de democratizar o ensino superior, o governo federal criou bolsas e financiamentos da educação superior para alunos oriundos da rede pública ou para aqueles sem capacidade financeira comprovada para arcar com os custos dos cursos. Os programas mais conhecidos são: Programa Universidade para Todos (ProUni) e Fundo de Financiamento ao Estudante Superior (FIES), mas outros programas de financiamento são ofertados: Idioma sem Fronteira, Programa IES-MEC/BNDES, Programa de estímulo à Reestruturação e ao Fortalecimento das Instituições de Ensino Superior (PROJES) e Programa Bolsa Permanência. O MEC ainda oferece: Reestruturação e Expansão das

Universidades Federais (Reuni); Programa de Educação Tutorial (PET); Programa de Apoio à Extensão Universitária (Proext); Acessibilidade na Educação Superior (Programa Incluir); Programa Milton Santos de Acesso ao Ensino Superior (Promisaes); Programa Nacional de Assistência Estudantil (PNAES); Credenciamento de Fundações de Apoio; Programa Mais Cultura nas Universidades (BRASIL, 2019).

Ainda devemos considerar as bolsas de fundações e outras instituições do governo estadual e federal de fomento à pesquisa: PIBIC/CNPq, PIBIC/CNPq-AF, PIBITI/CNPq, PIBIC/FAPESB e PROBIC/Uefs e PEVIC/Uefs (UEFS, 2017). A UEFS já é reconhecida internacionalmente através do volume de trabalhos científicos divulgados em periódicos e colóquios de outros países, principalmente da Europa, com um volume em crescimento considerável desde a década de 2000 (UEFS, 2017).

Nesse contexto, de 2004 a 2019, Feira de Santana ampliou o leque de oferta de instituições da rede privada de educação, com cursos de graduação presencial e à distância (EAD), bem como de cursos *lato sensu* e *stricto sensu* oferecidos pela UEFS, tornando a cidade um polo de educação superior. A exigência do mercado de profissionais com nível superior também foi um fator importante para aumentar o número de faculdades particulares no município. Feira de Santana dispõe de dezenove (21) instituições de ensino privado e duas (2) públicas - a UEFS e o Instituto Federal da Bahia (IFBA) - (Quadro 3) (INEP, 2017).

Feira de Santana sempre teve grande importância para o Estado da Bahia por ter um entroncamento rodoviário com as principais vias rodoviárias para o mercado em todo o Brasil – são as BR-116, BR-101, BR-242 e BR-324 e as BA-052, BA-084, BA-502, BA-503 e BA-504.

Quadro 3 - Instituições de ensino superior presencial em Feira de Santana – 2017

(Continua)

<b>Tipo</b>	<b>Qtd.</b>	<b>Instituição de Ensino Superior</b>	<b>Sigla</b>
<b>Pública</b>	2	Universidade Estadual de Feira de Santana	UEFS
		Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Bahia	IFBA
<b>Privada</b>	19	Centro Universitário Maurício de Nassau	UNINASSAU
		Centro Universitário Senac	SENACBA
		Centro Universitário UNINASSAU de Feira De Santana	UNINASSAU

	Estácio Campus Feira de Santana	ESTÁCIO FSA
	Faculdade Anísio Teixeira de Feira de Santana	FAT
	Faculdade Católica de Feira de Santana	FCFSA

Quadro 3 - Instituições de ensino superior presencial em Feira de Santana – 2017

(Continuação)

<b>Tipo</b>	<b>Qtd.</b>	<b>Instituição de Ensino Superior</b>	<b>Sigla</b>
<b>Privada</b>	19	Faculdade de Ensino Superior da Cidade de Feira de Santana	FAESF/UNEF
		Faculdade de Tecnologia e Ciências de Feira de Santana	FTC
		Faculdade Maurício de Nassau	FMN
		Faculdade Nobre de Feira de Santana	FAN
		Faculdade Pitágoras	PITÁGORAS
		Faculdade Pitágoras de Feira de Santana	PITÁGORAS FSA
		Faculdade Tiradentes	UNIT
		Faculdade UNIRB	UNIRB
		Faculdade UNIRB - Feira De Santana	UNIRB FSA
		Rede Laureate Internacional Universities	UNIFACS

Fonte: MEC/INEP (2017).

Elaboração: Araujo (2019).

### 3.2 Centro Industrial do Subaé (CIS)

O Centro Industrial do Subaé (CIS) foi implantado através da Lei Municipal nº. 690 de 14 de dezembro de 1970 (PMFS, 1970), e teve inicialmente suas instalações às margens da BR-324, visando facilitar o fluxo de transporte da matéria prima e dos produtos entre Feira de Santana e o porto de Salvador, como também com a ligação rodoviária com as BR-101, BR-116 e BA-502. Posteriormente, foi instalada no lado sudoeste da cidade denominado de CIS-Tomba, seguindo as normas do Plano Diretor Local Integrado de Feira de Santana (PDLI) de 1968. O projeto do CIS-Tomba visava ligar o complexo industrial com a BR-101 através da via férrea. Nesse projeto, estabelecido no PDLI, existia um ponto de interseção do transporte rodoviário e ferroviário servindo de suporte às indústrias ali instaladas.

Na década de 1970, segundo o IBGE (1970–1990), as empresas do setor terciário que foram instaladas no polo comercial do CIS-324, fomentaram um crescimento populacional na cidade; eram pessoas vindas de várias regiões do estado e do país. Todavia essa migração foi diminuindo entre as décadas de 1980 e 1990, período que o Brasil passava por uma crise econômica advinda, principalmente, dos planos econômicos do Governo Federal. A crise afetou as empresas instaladas no CIS nesse período, com dificuldades financeiras para manter a produção e empregos. Também houve dificuldades do Governo em finalizar as obras das benfeitorias do projeto inicial do CIS - Tomba. Nesse período, a redução na produção industrial por falta de mercado ou encerramento das atividades das empresas do CIS (2019) causou choque no comércio feirense, causando desemprego e conseqüentemente desequilíbrio na capacidade de consumo da população feirense.

Atualmente no Centro Industrial de Subaé (CIS) estão instaladas indústrias que atuam em diversos ramos de atividade econômica: química, material elétrico, transportes, bebidas, alimentos, vestuário, metalurgia, papel, papelão e embalagem, pneumático, farmacêutico. As principais empresas são: Pneus Pirelli, Cervejaria Kaiser, Frigorífico Sadia/Perdigão (grupo BRF), Pepsico (Fabricante Elma Chips, Toddy etc.), Brasfrut Frutos do Brasil, Nestlé Alimentos, Belgo Bekaert Arames, Adinor Aditivos, Labovet Produtos Veterinários, Primor Agropecuária do Nordeste, entre outras. Segundo CDL (2019), a Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) do ano 2014 divulgou que existiam no mercado formal 1.358 unidades fabris instaladas no município, tanto em bairros periféricos da cidade como no Centro Industrial de Subaé (CIS), gerando 21.618 empregos diretos e mais de 64 mil empregos indiretos.

A economia de Feira de Santana, no período de 1970 a 2018 está baseada na produção e distribuição da cadeia de negócios associada ao agronegócio, indústria, comércio (varejista e atacadista) e serviços. Essas interagem com outros fatores geradores de emprego e renda que são: educação básica, técnica e superior pública e privada, assistência médica pública e privada, setor bancário, setor imobiliário, comunicação, sistema de transportes. Este conjunto complexo dinamiza a economia local e provoca a integração e modernização para uma plataforma econômica com interligações supra regionais e globais, aumentando a competitividade a nível nacional.

Segundo IBGE (2010, 2018) e Lima (2012, 2019), os índices de crescimento da geração de emprego e renda estão relacionados aos índices de crescimento da população urbana. As motivações geradas pelo emprego formal mantêm a população urbana fixa na

própria região, com atração da população jovem da zona rural em busca de melhoria da qualidade de vida, garantindo suas necessidades de consumo através dos empregos formais oferecidos nos setores econômicos da zona urbana. Entre os anos 2008 e 2014, o número de empresas no ramo do agronegócio diminuiu 10,27%, causando decréscimo de números empregados neste setor em 17,52%.

Contudo, os demais setores cresceram entre o período de 2008 a 2014, chamando a atenção para o setor da indústria da construção civil que cresceu 72,70%, mas o número de pessoas empregadas no setor cresceu apenas 14,05%. Enquanto que o setor terciário desenvolveu 35,06%, tendo o maior crescimento de empregos com 44,11%. A população urbana, com a mesma perspectiva de consumo e manutenção de estilo de vida, permanece na região, pois há garantia de emprego com o crescimento dos setores associados diretamente com a expansão urbana (Tabela 1).

Tabela 1 - Estabelecimentos e pessoal ocupado no mercado formal por atividade econômica em Feira de Santana – 2008/2014

Atividade economica	Nº de empresas		%*	Nº de pessoas empregadas		%*
	Ano			Ano		
	2008	2014		2008	2014	
Total	9.278	12.298	32,55	92.732	124.594	34,36
Agronegócio	331	297	-10,27	1.130	932	-17,52
Industria de transformação	1.161	1.358	16,97	18.894	21.618	14,41
Industria da construção civil	337	582	72,70	9.097	10.375	14,05
Setor terciário	7.449	10.061	35,06	63.611	91.669	44,11

\* Diferença percentual em relação ao índice anterior

Fonte: CDL (2019).

Elaboração: Araujo (2019).

O comércio varejista e atacadista é o seguimento de maior importância econômica da estrutura produtiva municipal em geração de emprego e renda, relativamente ao número de empresas e o segundo em relação ao número de pessoas empregadas. Segundo a Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), em 2014 existiam 6.155 estabelecimentos, sendo 80,4% varejista e 20,6% atacadista, gerando 40.217 empregos diretos e mais de 120 mil indiretos.



Em 2015, Feira de Santana já abrigava dois grandes shoppings: o Boulevard com 170 lojas e o América Outlet com 100 lojas, além dos espaços de serviços de apoio. Encontra-se em fase de construção, com previsão de inauguração entre 2019 e 2021, mais três shoppings: Parque Shopping Feira de Santana, situado na Avenida Nóide Cerqueira, com investimentos de 310 milhões de reais, numa área de 76 mil metros quadrados. O projeto prevê a geração de 5 mil empregos diretos e indiretos, com 150 lojas, numa área construída de 38 mil metros quadrados; - Shopping Avenida, situado na Avenida Nóide Cerqueira, no bairro SIM, com área de 12 mil m<sup>2</sup>, 54 lojas, um supermercado, clínicas médicas, fitness-center, com previsão de gerar cerca de 500 empregos diretos, com investimento de R\$ 22 milhões; - Shopping Feira Portal Center situado na Rua Natal esquina com Avenida de Canal, com três pavimentos, praça de alimentação, com 553 lojas comerciais e mais 1.800 pontos comerciais (no local do atual centro de abastecimento); um projeto Parceria Público Privada (PPP), com investimento de 30 milhões de reais.

O processo de crescimento da economia de Feira de Santana demonstra que houve a oferta de um conjunto de oportunidades para investimentos privados locais, bem como para grandes empresas instaladas em outros grandes centros econômicos brasileiros. Esse fato é demonstrado pelos números divulgados relativos ao crescimento no PIB municipal, quanto na arrecadação de ICMS dos últimos anos; com PIB *per capita*/ano de R\$ 21.051,29 (vinte e um mil, cinquenta e um reais e vinte e nove centavos) em 2016, é o 2.004º colocado no ranking nacional e 24º lugar no Estado da Bahia (IBGE, 2019).

Apesar do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) ser conceituado pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) como um processo da capacidade e oportunidade de escolhas dos indivíduos, diferenciados pela perspectiva econômica que privilegia. O IDH é baseado na renda que o indivíduo pode gerar para si ou seu meio; é através desse índice que se verifica a capacidade de uma sociedade local, a partir dos recursos oferecidos pelos programas governamentais e oportunidades dos setores privados.

O PNUD em conjunto com o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), a Fundação do Ministério da Economia, juntamente com a Fundação João Pinheiro (FJP) divulgam pesquisas na produção de estatísticas e na criação de indicadores econômicos, financeiros, demográficos e sociais.

Com os índices (Tabela 2) podemos verificar quantitativamente, a evolução de oportunidades que a população de Feira de Santana obteve no período entre 1970 e 2010, sendo os anos de 1970 a 1980 apresentam o maior índice. Mas, não se pode afirmar que este

período foi aquele com maior evolução de oportunidades, se considerarmos que nesse período houve baixos índices de longevidade e educação em comparação com os índices, no mesmo período, a nível Brasil.

De 1991 a 2010, o IDHM do município passou de 0,460, em 1991, para 0,712, em 2010, enquanto o IDHM da Unidade Federativa (UF) passou de 0,386 para 0,660. Isso implica em uma taxa de crescimento de 54,78% para o município e 70% para a UF; e em uma taxa de redução do hiato de desenvolvimento humano de 53,33% para o município e 53,85% para a UF. No município, a dimensão cujo índice mais cresceu em termos absolutos foi Educação (com crescimento de 0,346), seguida por Longevidade e por Renda. Na UF, por sua vez, a dimensão cujo índice mais cresceu em termos absolutos foi Educação (com crescimento de 0,358), seguida por Longevidade e por Renda (ATLAS DO DESENVOLVIMENTO DO BRASIL, 2013, n.p.).

Tabela 2 - Evolução do Índice de Desenvolvimento Humano Brasil, Bahia, Feira de Santana 1970 - 2010

IDH	BRASIL					BAHIA					FEIRA DE SANTANA				
	1970	1980	1991	2000	2010	1970	1980	1991	2000	2010	1970	1980	1991	2000	2010
Índice	0,46	0,69	0,74	0,77	0,731	0,33	0,52	0,53	0,69	0,660	0,41	0,60	0,64	0,74	0,712
Longevidade	0,44	0,53	0,64	0,73	0,816	0,40	0,52	0,60	0,66	0,555	0,37	0,52	0,62	0,70	0,619
Educação	0,50	0,58	0,65	0,85	0,637	0,36	0,43	0,51	0,79	0,783	0,45	0,55	0,64	0,86	0,820
Renda	0,44	0,95	0,94	0,72	0,739	0,24	0,60	0,48	0,61	0,663	0,41	0,73	0,68	0,66	0,710

Fonte: PNUD/IPEA/FJP, Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil (2013).  
Elaboração: Araujo (2019).

De acordo com o ranking do Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil (2013), Feira de Santana, em 2010, está juntamente com mais 17 municípios avaliados, na 1.546ª colocação, em um universo de 5.565 municípios (Tabela 3). A Bahia está na 22ª colocação, em um universo de 27 Estados (Tabela 4).

Tabela 3 - Ranking do IDH comparando Feira de Santana entre o primeiro e último colocados entre os Municípios, 2010

Município	Ranking IDHM 2010	IDHM 2010	IDHM Renda 2010	IDHM Longevidade 2010	IDHM Educação 2010
São Caetano do Sul (SP)	1 °	0,862	0,891	0,887	0,811
Feira de Santana (BA)	1546 °	0,712	0,71	0,82	0,619
Melgaço (PA)	5565 °	0,418	0,454	0,776	0,207

Fonte: PNUD/IPEA/FJP, Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil (2013).  
Elaboração: Araujo (2019).

Tabela 4 - Ranking do IDH comparando a Bahia entre o primeiro e último colocados entre as Unidades da Federação – 2010

Unidade da Federação	Ranking IDHM 2010	IDHM 2010	IDHM Renda 2010	IDHM Longevidade 2010	IDHM Educação 2010
Distrito Federal	1 °	0,824	0,863	0,873	0,742
Bahia	22 °	0,66	0,663	0,783	0,555
Alagoas	27 °	0,631	0,641	0,755	0,52

Fonte: PNUD/IPEA/FJP, Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil (2013).  
Elaboração: Araujo (2019).

Em 2010, o IDH sofreu mudanças para o cálculo da renda, sendo que o Rendimento Nacional Bruto *per capita* substituiu o Produto Interno Bruto *per capita*, para incluir o rendimento de remessas externas e do apoio internacional ao desenvolvimento. Na educação, os anos de escolaridade esperados para as crianças em idade escolar substituem as matrículas brutas, e a média de anos de escolaridade da população adulta substitui as taxas de alfabetização de adultos, para proporcionar uma imagem mais completa dos níveis de educação. A esperança de vida permanece como o principal indicador para a saúde (PNUD, 2019).

Como neste ano o IDH sofreu mudanças metodológicas, não é possível comparar a posição do Brasil com as de anos anteriores. Mas, para se obter uma base de comparação, o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (Pnud) recalculou os dados brasileiros dos últimos dez anos com base na nova metodologia. Por esse recálculo, o Brasil ganharia quatro posições e registraria crescimento de 0,8% no índice. Em 2010, com a nova metodologia, o IDH brasileiro foi de 0,699, numa escala de 0 a 1. Em 2009, com a metodologia antiga, o Brasil ocupava a 75ª posição no ranking, com IDH de 0,813 (G1, 2010, n.p.).

A estimativa do IBGE (2019) para a população de Feira de Santana é de 614.872 habitantes (acessado o site do IBGE em 9 out. 2019) (Tabela 5). Em relação ao Estado da Bahia, Feira de Santana é o município com a segunda (2º) maior população com domicílio; quarto (4º) lugar em habitantes por quilômetro quadrado, perdendo para Itabuna. Mas, o IBGE (2019) estima que ficará em décimo (10º) lugar em crescimento populacional (IBGE, 2019).

Mesmo com o Brasil tendo um mercado com altos índices de desemprego e também com a incapacidade do governo para financiar projetos de investimento e cumprimento de seus programas econômicos e sociais, Feira de Santana mantém bons índices demográficos em relação ao Estado da Bahia, à região Nordeste e ao país, ainda que com um pequeno

decréscimo da taxa de crescimento médio anual (2010/2016) (Gráfico 1), mediante os índices estáveis na economia e a atenção do governo para alguns investimentos.

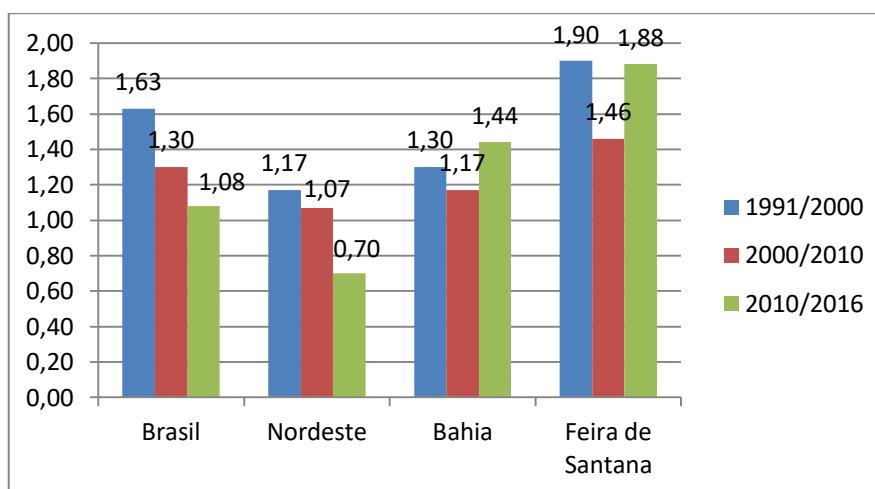
Tabela 5 – Panorama demográfico de alguns municípios da Bahia, 2019

Ranking estadual	Município	Pop. em 2010	Pop. em 2019 estimado	Crescimento estimado em %	Hab./Km <sup>2</sup>
1º	Salvador	2.675.656	2.872.347	7,35	3.859,44
2º	Lauro de Freitas	163.449	198.440	21,41	2.833,38
3º	Itabuna	204.667	213.223	4,18	473,50
4º	Feira de Santana	556.642	614.872	10,46	416,03
5º	Dias d'Ávila	66.440	81.089	22,05	360,64
6º	Camaçari	242.970	299.132	23,11	309,65
7º	Teixeira de Freitas	138.341	160.487	16,01	118,87
8º	Ilhéus	184.236	164.844	-10,53	104,67
9º	Vitória da Conquista	306.866	341.597	11,32	91,41
10º	Porto Seguro	126.929	148.686	17,14	52,70
11º	Juazeiro	197.965	216.707	9,47	30,45
12º	Nova Soure	24.136	26.947	11,65	25,40
13º	Barreiras	137.427	155.439	13,11	17,49
14º	Luiz Eduardo Magalhães	60.105	87.519	45,61	15,25
15º	Bom Jesus da Lapa	63.480	69.148	8,93	15,11

Fonte: IBGE, Panorama, Municípios, 2019.

Elaboração: Araujo (2019).

Gráfico 1- Crescimento médio anual da população por unidade geográfica, 1991 - 2016



Fonte: IBGE, Censo demográfico/estimativa (2015).

Elaboração: Araujo (2019).

### 3.3 Feira de Santana no contexto da migração estadual, regional e nacional

Entre os anos de 1970 e 2010, o fenômeno de migração da zona rural para a zona urbana ocorria em todo o Brasil e, na Bahia, fortemente em Feira de Santana e Salvador-cidades onde a oferta de emprego formal e informal era um atrativo para a população da zona rural. Segundo os dados de Lima (2012), a População Não Economicamente Ativa (PEA) em 1991 no município de Feira de Santana era 26,87% e em 2010 era de 32,75%.

O elevado e progressivo nível de desemprego incrementou a segregação socioespacial no município, ampliando as ocupações nas áreas vazias externas ao Anel Viário. Devemos destacar que a mais importante influência para a expansão urbana de Feira de Santana foi a necessidade de moradias para os imigrantes oriundos da zona rural; esses buscavam instalar-se nas regiões extra Anel, onde o solo era mais barato ou em ocupações informais. Segundo Baltrusis (2010, p. 235), “[...] esse processo foi responsável tanto por transformações ocorridas no tecido urbano como também no modo de morar da população”.

A seca no nordeste brasileiro ficou intensa nas décadas de 1970 e 1980, resultando em êxodo rural. O sudeste brasileiro era a região de maior interesse do sertanejo, pois a oferta de emprego era abundante e a construção civil gerava a maior parte de empregos. O fenômeno da seca repete-se entre as décadas de 2013 e 2018, contudo em pontuais regiões no Nordeste, mas os reflexos da migração da população para as cidades em busca de renda têm importância demográfica.

Porém, segundo os censos do IBGE (2000, 2010) e com base em dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) de 2009 e 2015, a migração, em relação ao estado ou município onde residem atualmente, perdeu intensidade na década de 2010 e em 2015, o que já vinha se registrando desde a década de 1980. Os estados do Nordeste, além de reter população, começaram a receber de volta parte da população que em décadas anteriores tinham ido para as regiões do centro e do sudeste brasileiro, principalmente para os estados de São Paulo e Rio de Janeiro numa corrente migratória (Figura 8).

Figura 8 – Principais correntes migratórias, 2010



Fonte: G1 (2010)<sup>7</sup>

Adequação: Araujo (2019).

Segundo IBGE (2010), em 2009, os estados do Nordeste eram os que apresentaram migração de retorno mais expressiva, superando os 20% do total de imigrantes. Essa migração de retorno era maior nos estados de Pernambuco, Sergipe, Rio Grande do Norte e Paraíba. O IBGE divulgou que, analisando os dados de 1999 e 2009, uma população de 4,8 milhões de brasileiros migrou entre os estados da federação (G1, 2011).

Nos anos de 2014 e 2015, os dados da PNAD (2014-2015) demonstram que a migração entre regiões do país passou a perder intensidade. Esse fenômeno pode ser explicado pela saturação de vagas de emprego gerados em São Paulo e Rio de Janeiro, condição inversa às das décadas de 1960 a 2010.

A Bahia e o Maranhão, que eram considerados estados de maior índice de êxodo rural nas décadas de 1960 a 2010, passam a apresentar melhoria acentuada da realidade socioeconômica, da capacidade de geração de emprego e de novas oportunidades ocupacionais locais; o que em parte explica o porquê da diminuição do êxodo nos anos de 2014 e 2015 (G1, 2016). Ainda assim, na Bahia - o “[...]crescimento absoluto da população rural passou de 4.297.902 habitantes em 2000 para 3.914.430 habitantes em 2010, o que corresponde a uma perda de 383.472 habitantes” (B. SILVA; M. SILVA, 2011, p.189).

<sup>7</sup>Disponível em: <http://g1.globo.com/brasil/noticia/2011/07/nordeste-e-regiao-com-maior-retorno-de-migrantes-segundo-ibge.html>. Acesso em: 15 jul. 2019.

Segundo B. Silva, M. Silva (2011, p.182), a Bahia teve entre 2000 e 2010, um crescimento da população com índices menores que o Nordeste com 11,19% (ou 1,07% a.a.), e do Brasil, 12,34% (ou 1,17% a.a.), porém as autoras dizem que a Microrregião de Feira de Santana teve um crescimento relativo de 10,64%, aumentado em 95.235, o número de habitantes (SILVA; SILVA, 2011, p. 183). Ressaltam as autoras que:

A dinâmica demográfica da população rural municipal, nos últimos 10 anos, resulta em densidades rurais bem diferentes em 2010. As maiores densidades rurais estão no entorno de Feira de Santana e no Recôncavo Sul e adjacências. As menores densidades rurais estão nas áreas centrais, no chamado Sudoeste (área de Vitória da Conquista), Norte e Oeste. As densidades variam entre 0,48 habitantes/km<sup>2</sup> (Rodelas) e 131,42 habitantes/km<sup>2</sup> (Governador Mangabeira) (SILVA; SILVA, 2011, p.193).

Na Tabela 6, podemos observar o crescimento absoluto e relativo da população urbana e rural na cidade de Feira de Santana entre as décadas de 1940 e 2010. Nas décadas de 1970 e 2000 devemos considerar que o aumento do êxodo rural também foi influenciado pela crise hídrica que a Bahia enfrentou; apesar dos censos do IBGE ainda não apresentarem as décadas de 2013 a 2018, podemos considerar que haverá também um índice negativo no crescimento da população rural na Bahia devido a outra grande crise hídrica, promovendo um crescimento no índice na população urbana de Feira de Santana (BRASIL, CEMADEN, p. 1-9).

Tabela 6 – Crescimento absoluto e relativo da população urbana e rural de Feira de Santana, 1940 – 2010

Períodos	População Total	População Urbana	Cresc. População urbana	Taxa geo. De cresc. a.a. pop. urbana	População Rural	Cresc. População rural	Taxa geo. De cresc. a.a. pop. Rural
1940	83.268	19.660			63.608		
1950	107.205	34.277	74,35%	7,43%	72.928	14,65%	1,47%
1960	141.757	69.884	103,88%	10,39%	71.873	-1,45%	-0,14%
1970	187.290	131.720	88,48%	8,85%	55.813	-22,34%	-2,23%
1980	291.504	233.905	77,58%	7,76%	57.599	3,20%	0,32%
1991	406.447	349.557	49,44%	4,94%	56.890	-1,23%	-0,12%
2000	480.949	431.730	23,51%	2,35%	49.219	-13,48%	-1,35%
2010	556.642	510.635	18,28%	1,83%	46.007	-6,53%	-0,65%

\* variação percentual com o período anterior

Fonte: IBGE (1940 – 2018); PNAD (2017); CDL (2014, p. 139).

Elaboração: Araujo (2019).

Uma análise importante são os dados das migrações interestadual e intraestadual com relativos aos municípios baianos, pois é outra abordagem que comprova a representatividade da migração interna no município de Feira de Santana para a Bahia. Segundo estudos da Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia- (SEI, 2007), na migração intraestadual Feira de Santana possuía 4,0% e na migração interestadual, o município possuía 2,7%. Estes índices aparecem logo depois de Salvador, o que demonstra a importância de Feira de Santana para o Estado (SEI, 2007, p. 31).

Segundo o relatório da SEI (2007, p. 51), Feira de Santana, apesar de estar na condição de segundo maior município baiano em população urbana, tem as características de ser espaço de passagem de pessoas, seja para a própria região, para a Região Metropolitana de Salvador (RMS) ou para outros estados brasileiros, principalmente das Regiões Sudeste e Nordeste. Essa condição decorre do fato do município não conseguir reter o grande número de pessoas, quer seja pela falta de oportunidade de empregos ou pela oportunidade de moradia. Por este motivo, Feira de Santana apresentou maior volume dos seus emigrantes interestaduais deslocando-se para a Região Sudeste do país; registrou também proporções elevadas para a Região Nordeste e a Região Centro-Oeste. Na emigração interna registrou grande parte de seus emigrantes tendo como destino a RMS (43,1%). Ainda pelos estudos da SEI (2007), o município abarcou os imigrantes com o índice de 50% para a área de comércio, seguida pela indústria (Tabela 7).

Tabela 7 – Percentual de emigrantes ocupados por setor de atividade, segundo o município de origem por municípios baianos – 2007

Municípios	Agropecuária, silvicultura e pesca	Indústria	Comércio	Serviços			Outras atividades
				Adm. Pública	Doméstico	Outros	
Salvador	5,7	18,2	18,2	7,3	11,0	38,0	1,7
Feira de Santana	7,3	20,6	22,4	4,4	14,6	29,7	0,9
Itabuna	8,9	17,8	18,8	4,8	16,1	32,3	1,3
Vitória da Conquista	10,9	23,6	18,8	2,4	18,5	24,3	1,5
Ilhéus	8,9	20,5	16,4	5,7	16,7	30,5	1,3
Jequié	8,0	19,4	21,1	3,4	17,5	28,9	1,7
Teixeira de Freitas	19,5	21,1	16,2	3,0	12,5	26,1	1,6
Irecê	13,2	22,6	16,8	2,8	17,9	25,4	1,4
Barreiras	20,0	16,9	18,7	4,3	11,7	26,6	1,9
Juazeiro	19,7	19,0	18,4	5,9	10,0	24,8	2,1

Fonte: SEI (2007, p.111).



Vale ressaltar, entretanto, conforme exposto anteriormente, que no contexto nacional de migração, Feira de Santana estava dentro da realidade das escolhas da população que retornava ao Nordeste para cidades nas quais pudessem se estabelecer com emprego e renda. As vantagens da localização, associadas à ampliação de oferta de emprego nas indústrias do CIS e nos setores do comércio e serviços, com destaque para o setor imobiliário, atraiu os emigrantes para residir no município. Segundo a SEI (2007), o setor de comércio entre as décadas de 1995 e 2007, era a maior fonte de empregos. Nesse caso, devemos acrescentar que segundo dados do IBGE e CDL, os empregos formais e informais são em maior número no comércio, incluindo nesse perfil População Economicamente Ativa (PEA), o comércio ambulante ou de camelô; onde muitos não são registrados pela prefeitura, distorcendo a realidade de índices aferidos por estas instituições.

Para podermos perceber a importância do fluxo migratório para a cidade no contexto demográfico, social e econômico brasileiro, destacamos os dados do IBGE que mostram 32 % (175.372 hab.) da população residente no ano de 2010 não eram pessoas do município (IBGE, 2010). Entre 2000 e 2010, a população de Feira de Santana cresceu a uma taxa média anual de 1,46%, enquanto no Brasil foi de 1,17%, no mesmo período. Nessa década, a taxa de urbanização do município passou de 89,77% para 91,74% (Tabela 8). Em 2010 viviam, no município, 556.642 pessoas.

Tabela 8 – Taxa de urbanização de Feira de Santana - 1940 a 2010

Anos	Taxa de urbanização (%)
1940	23,61
1950	31,97
1960	49,3
1970	70,31
1980	80,24
1991	85,86
2000	89,77
2010	91,74

Fonte: IBGE (1940 a 2018); CDL (2014, p. 152).  
Elaboração: Araujo (2019).

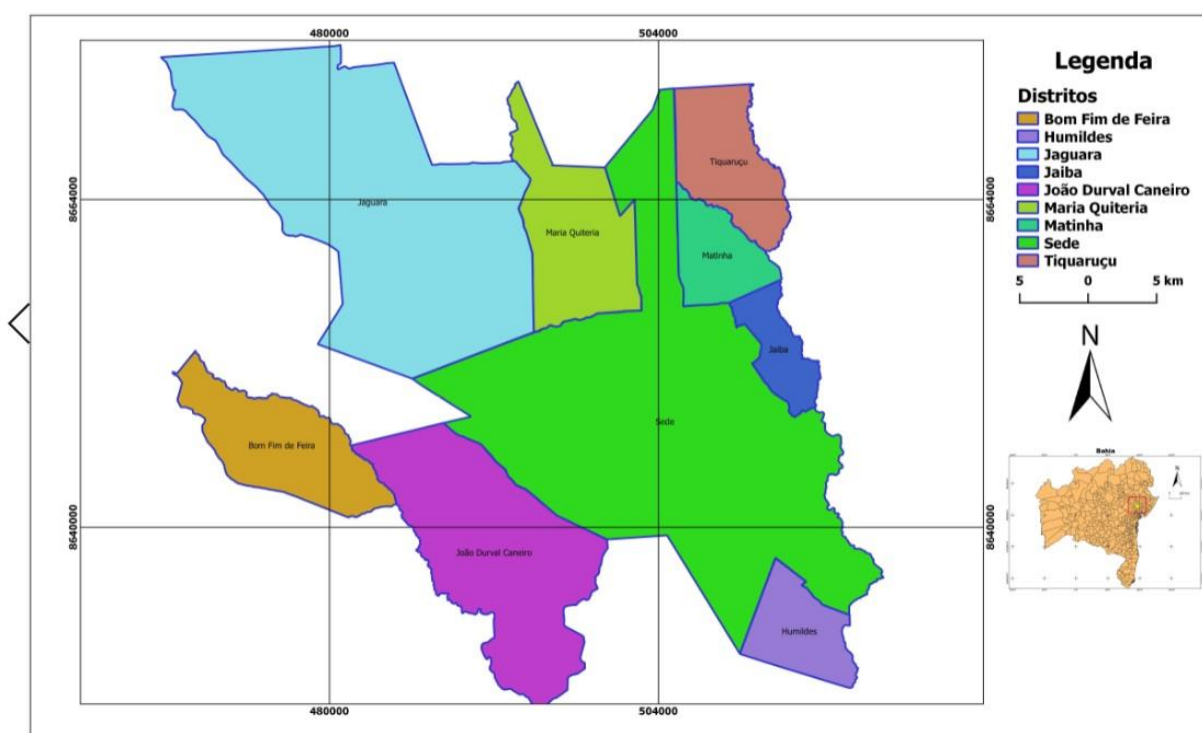
O IBGE (2018) divulgou em agosto de 2018, estimativas de índices da população brasileira. A Bahia possui a 4ª maior população do país com 14.812.617 habitantes; Salvador em 4º lugar no ranking, com 2.857.329 habitantes e Feira de Santana como 34º município

mais populoso do país, com 609.913 habitantes. Vale registrar que 50,4% da população baiana está dividida entre 35 municípios e que 1 em cada 5 baianos vive nas duas maiores cidades: Salvador e Feira de Santana<sup>8</sup>.

O município de Feira de Santana possui nove distritos: Distrito sede, Maria Quitéria, Humildes, Jaíba, Jaguará, Bonfim de Feira, Tiquarucu, Governador João Durval Carneiro e Matinha (Mapa 5). Os distritos rurais sobrevivem da agricultura familiar, possui alguns empregados do governo municipal e propriedades fundiárias voltadas à pequena pecuária.

As implicações socioeconômicas desse avanço do urbano sobre o rural são grandes, haja vista que a agricultura se torna menos atrativa como fonte de renda para o morador da zona rural, como demonstra os censos do IBGE, fazendo com que esta população supra suas necessidades de renda na zona urbana. A inclusão dos distritos na malha urbana da sede do município foi acelerada nas duas últimas décadas, provocando uma ruptura dos sistemas produtivos tradicionais. Com a redução das áreas de agricultura e avicultura, têm-se o surgimento de oportunidades de especulação imobiliária e de novos vetores para a expansão urbana, com a implantação de grandes loteamentos e conjuntos habitacionais urbanizados.

Mapa 5 – Sede e Distritos do Município de Feira de Santana, 2018



Fonte: PMFS, PDDU/2018, Anexo II, p. 145-147.

<sup>8</sup> Fonte: Disponível em: <https://g1.globo.com/ba/bahia/noticia/2018/08/29/mais-da-metade-da-populacao-da-ba-vive-em-apenas-35-das-417-cidades-do-estado-234-estao-em-salvador-ou-feira.ghml>. Acesso em: 16 set. 2019.

Adequação: Araujo (2019).

A expansão urbana através dos loteamentos atende uma enorme demanda de habitação da classe média e alta do município, pode-se constatar um avanço da mancha urbana de Feira de Santana para os municípios vizinhos de Amélia Rodrigues e São Gonçalo dos Campos. No município de Feira de Santana, os loteamentos avançam principalmente para os distritos de Humildes, Jaíba, Matinha e Maria Quitéria, promovidos por novas vias ou melhoramento das existentes. Surgem novas indústrias e novas construções de galpões, decorrendo numa expansão na malha urbana, principalmente nas regiões próximas à BR-116 norte, BR-324 e BA-502.

O Distrito de Maria Quitéria, antiga São José das Itaporocas, tombada pelo Patrimônio Histórico, foi onde iniciou a história de Feira de Santana. Possui uma característica comum aos demais distritos: uma urbanização com equipamentos urbanos e sociais- praça, calçamento, serviços escolares e de saúde, internet gratuita, telefonia pública e privada administradas por operadoras de nível nacional. Os projetos de intervenção com políticas públicas são evidentes no posto de saúde e nos serviços de limpeza pública e manutenção da estrada de acesso. Possuía 14.147 habitantes em 2010 (IBGE, 2010). Curiosamente esse distrito apresenta um grande avanço de loteamentos residenciais ou de pequenas chácaras, em comparação aos demais distritos similares e tão próximos de atrativos empresariais e expansão urbana.

Humildes possui a mais forte unidade urbana com maiores ações e serviços realizados pelo governo municipal. O transporte coletivo e o serviço de saúde possuem maior porte que os demais distritos, já que possui interligação com a BR-101 e a BR-324. Há conjecturas que o Governo do Estado fará uma nova via BA ligando as duas BR, passando pelos limites deste distrito. Há alguns anos, registra-se um grande fluxo de pessoas que moram em Humildes e trabalham em Feira de Santana, tanto nas unidades industriais, como no setor comercial e de serviços; possuía 13.568 habitantes em 2010 (IBGE, 2010).

Tiquaruçu é um distrito de baixa produção, tanto na pecuária quanto na agricultura; sem destaque econômico, resta-lhe apenas como local que concentra eleitores. É marcada por festas periódicas que o governo promove na sede do distrito, como Festa de Reis, Dia de São José e São João. Na praça central é assentado um grande palco e bandas famosas de músicas populares e as sertanejas são as atrações principais. Por isso, há constante manutenção, pelo governo municipal, da via de acesso, estrada de acesso à Tiquaruçu que liga a BR-116, no Km 13 até a BA-504, ao município de Santanópolis. Há também conservação e manutenção da praça, do colégio público e do posto de saúde. A BA-504 é uma via de grande importância

para a região que liga o município de Araçás, passando por Alagoinhas e chegando à BR-116 Norte no cruzamento com a continuação da BR-324 até a cidade de Jacobina. O distrito possuía 4.029 habitantes em 2010 (IBGE, 2010).

Bonfim de Feira, assim como Tiquaruçu, perdeu sua expressividade com o passar dos tempos. Em ambos os distritos, a maior fonte de renda, hoje, vem de empregos no serviço público do município; pequenos empregos, em sua maioria, é cargo de serviços gerais nas diversas secretarias do município. Diferentemente de Tiquaruçu, Bonfim mantém alguns prédios, principalmente a igreja, com suas características originais do tempo da colônia. Bonfim de Feira tem um valor histórico muito importante para Feira de Santana, pois ali ficava a via de acesso para outras regiões do sertão. Era em Bonfim que ficava a Ponte do Rio Branco, hoje em estado de ruínas. O passado de Bonfim de Feira também era mais representativo na economia, pois ali ficavam importantes fazendas com grande produção na pecuária. Possuía 3.552 habitantes em 2010 (IBGE, 2010).

Os distritos de Jaguará e Matinha se assemelham com o de Tiquaruçu. Baixa produtividade na agropecuária, inclusão de programas públicos suficientes para manter o eleitorado, inexpressivos na história de Feira de Santana, fontes de rendas oriundas de empregos públicos do município. Jaguará possuía 5.178 habitantes e Matinha possuía 9.020 habitantes em 2010 (IBGE, 2010); porém, o distrito de Matinha está mais próximo da sede do município, o que favorece seu imbricamento. Muitas de suas fazendas estão sendo vendidas para a especulação imobiliária já que está no alinhamento do prolongamento da Avenida Fraga Maia e próximo ao bairro Papagaio, onde já existem vários condomínios fechados.

Jaíba é o distrito com maior interesse do setor imobiliário devido à recente pavimentação das estradas que lhe dão acesso, tendo sido implantados vários loteamentos e condomínios fechados, configurando no mais recente vetor imobiliário de Feira de Santana. Destaca-se a antiga estrada de São Roque, hoje denominada Av. Artêmia Pires, a qual concentra o maior número de condomínios de padrão classe média alta e o loteamento da Damha Urbanizadora, com aproximadamente 1300 lotes. É o maior exemplo de parceria entre o agente público e o agente privado, pois muitas estradas hoje são asfaltadas por empresas imobiliárias, principalmente a Damha Urbanizadora, para melhor fluir os veículos dos moradores dos condomínios existentes. Possuía 4.593 habitantes em 2010 (IBGE, 2010).

O Distrito João Durval Carneiro, antigo Ipuacu, possui destaque hoje com o Projeto de Piscicultura, lançado oficialmente em 12 de abril de 2014. O projeto consiste em transformar a fonte de renda da comunidade em uma atividade profissional e organizada. Coordenado e

implantado pela Fundação Alphaville que capacitará habitantes do distrito em piscicultura, com o objetivo de aumentar os ganhos das famílias locais. O projeto, que tem parceria com a Prefeitura de Feira de Santana, contempla ainda agricultores e marisqueiras das colônias de Mergulho, Amarela, Santa Luzia e Três Riachos. As margens do Ribeirão do Cavaco, afluente do Rio Jacuípe, o distrito se beneficia da renda oriunda da pesca (JORNAL FEIRA EM FOCO, 2014). Possuía 3.804 habitantes em 2010 (IBGE, 2010).

No próximo capítulo descreveremos a atuação do Estado na expansão urbana da cidade, evidenciando a mudança do perímetro urbano e o novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de 2018 (PDDU/2018). Discorreremos sobre as áreas de prioridade de expansão urbana e as Zonas Especiais de Interesse Social definidas no PDDU/2018. No contexto do Estado, como agente de expansão urbana, faremos referências aos programas habitacionais que influenciaram na expansão urbana da cidade de Feira de Santana.

## 4 O PAPEL DO ESTADO NA EXPANSÃO URBANA DE FEIRA DE SANTANA

Cabe aqui iniciar citando Lefebvre (2001) que distingue as funções das cidades em relação ao território e no conjunto social – na divisão técnica e social do trabalho, redes de relação, hierarquias administrativas e políticas, estruturas sociais, estruturas urbanas e da relação cidade-campo.

Aqui, como em outros casos, na maioria das vezes encontram-se três termos, cujas relações conflitantes (dialéticas) se dissimulam sob as oposições *termo a termo*. Existe o campo, a cidade e a sociedade com o Estado que gere e domina (não sem relações com a estrutura de classes dessa sociedade) (LEFEBVRE, 2001, p.65).

Sendo assim, a cidade é, para o autor, a reprodução de um espaço concreto condicionado às determinações do Estado, envolvendo as relações sociais e as instituições gerais da sociedade. A cada época, uma sociedade nova se apropria do território preexistente, sendo a organização anterior desfeita e o modo de produção socioeconômico passa a ser pertencente aos resultados.

Segundo Corrêa (1989), a atuação do Estado como organizador espacial da cidade reflete a dinâmica da sociedade. Nesse sentido, o autor afirma que ao Estado é dado o direito de desapropriar ou de ter a preferência suprema na aquisição de áreas; de regulamentar o uso do solo; controlar o mercado imobiliário sobre terras e os limites de tamanho da terra que o cidadão pode se apropriar; arrecadar impostos e taxas fundiárias e imobiliárias; fomentar a utilização mais completa do espaço urbano; mobilizar reservas fundiárias públicas; promover através de investimento público em obras de infraestrutura; planejar programas habitacionais. Em suma, com o poder na prerrogativa da lei, é o maior agente promotor da expansão urbana. Porém, a história discorre o conflito de interesses de diferentes classes, privilegiando a classe dominante, que naturalmente os governantes fazem parte.

No contexto da expansão urbana destaca-se a atuação do Estado como legislador, principalmente a partir do Plano Diretor e do Zoneamento, que por via de regra, são normas legais para o controle na conformidade do perímetro urbano e o uso do solo urbano.

Segundo Maricato (2013), é possível acrescentarmos na atualidade as questões ambientais, considerando-se que a regulamentação e fiscalização do uso do solo (Lei de Ordenamento e Ocupação do Solo – LOUS) nas áreas de proteção ambiental, sob as quais incidem as leis federais, estaduais e municipais, são diferentes conforme a configuração social

da área ocupada, com forte pressão dos interesses de mercado e imobiliários no processo de urbanização.

A expansão urbana está diretamente ligada ao uso do solo urbano, seja nos espaços internos ou externos à mancha urbana. Assim, o uso do solo está relacionado à questão da renda, e nesse processo fatores e componentes são variantes que determinam o seu valor. Dentre as variantes destaca-se a questão habitacional, e particularmente, a habitação social. Segundo Santoro (2012, p. 66), o Estado é fundamental nesse contexto, tanto na esfera federal com o caráter legislativo, como na esfera municipal na viabilização de infraestrutura e nas regras de controle da expansão urbana e do uso do solo.

O Estado, segundo Maricato (2013), tem a responsabilidade de provimento da infraestrutura e equipamento urbanos, mas a realidade vista é de transformar os espaços da expansão urbana em espaços-mercadoria, pois atua paralelamente ao mercado do solo urbano realizado pelo setor privado, e, na maioria das vezes, em parceria, causando a fragmentação da cidade e a exclusão da maior parte da população ao acesso às melhorias urbanas. No Brasil há a cultura do clientelismo que foge do enfrentamento das questões fundiárias, preservando velhas configurações de alianças que sustentam o poder político. Isto pode ser percebido na falência dos últimos programas federais URBIS, INOCOOP e os financiados pela CEF, com base no BNH.

Maricato (2013, p.124) argumenta que a base intelectual na elaboração de planejamento urbano está fundamentada na “[...] experiência de alguns profissionais que se engajaram em alguns poucos governos locais, em especial nas gestões municipais progressistas [...]”, e completa afirmando que “[...] no Brasil [...] estamos apenas no início na formulação de um urbanismo crítico democrático”.

Nesse viés, Villaça (2015) expõe que é preciso mudar a concepção de Plano Diretor, que há décadas tem cumprido um papel ideológico mais do que um instrumento de orientação da gestão e dos investimentos públicos. O grande desafio dos Planos Diretores são problemas da moradia, transporte público e as questões ambientais.

Segundo Santoro (2012), o Estado tem papel dúbio e reduzido quanto ao controle da expansão urbana, mesmo com a implementação de Planos Diretores, leis complementares relevantes à infraestrutura, zoneamento e perímetro urbano. Segundo a autora, “[...] as políticas territoriais municipais brasileiras têm interferido pouco no processo de crescimento

horizontal das cidades, no seu planejamento e na qualidade do espaço urbano resultante deste processo [...]” (SANTORO, 2012, p. 327).

Segundo Santo (2012), o Estado em suas esferas, exerce grande influência na expansão urbana de Feira de Santana, de forma sistemática e intensa. A autora exemplifica como principais ações: a construção do Anel Viário; as interligações com as BR-116 e BR-324; a implantação e construção do CIS e da UEFS. Contudo, critica a ausência de regulamentação e o descaso quanto às questões ambientais.

#### **4.1 O perímetro urbano de Feira de Santana**

Ao contrário do que foi divulgado em alguns trabalhos acadêmicos, não houve definição do Perímetro Urbano de Feira de Santana no Plano de Desenvolvimento Local Integrado (FEIRA DE SANTANA, 1969). O PDLI tratava do zoneamento urbano em relações setoriais internas levando em conta as condições da realidade local e o valor da terra (FEIRA DE SANTANA, 1969, p. 162). “A cidade estava ocupada obedecendo a um zoneamento espontâneo que foi se delimitando conforme a cidade ia crescendo. Nesse zoneamento é possível perceber área de habitação alta, média e popular; área industrial; área comercial áreas verdes” (FERNANDES, 2008, p. 14). Talvez essa confusão se deve ao fato que em 1984, a Lei Municipal nº 978 tenha se referido ao termo “perímetro urbano” em sua finalidade: “Art. 1º - Fica proibida no perímetro urbano da cidade Feira de Santana a permanência de matadouros, matadouros frigoríficos, charqueadas, salgadeiras, curtumes e saboarias” (FEIRA DE SANTANA, 1984, n.p.).

O perímetro urbano da cidade de Feira de Santana foi inicialmente delimitado pela Lei Complementar nº 18 de 2004, na qual foram também estabelecidos os limites do perímetro, definidos e delimitados quarenta e quatro (44) bairros e sessenta e dois (62) sub-bairros inseridos no perímetro urbano. A Lei Complementar nº 75 de 2013 define o perímetro urbano e cria seis (06) novos bairros para a sede do distrito, consideradas anteriormente em áreas da zona rural. São os novos bairros: Vale do Jacuípe, Pedra Ferrada, CIS Norte, Mantiba, Registro e Chaparral (Mapa 6). Ficou evidente que a referida lei tinha o intuito de fazer ajustes para os programas federais na educação, saúde, transporte, infraestrutura e para o programa habitacional MCMV. Nas áreas rurais mais próximas da parte urbana, e já bastante ocupada por habitações populares, incluídas ao novo perímetro, esta Lei ratificou o interesse



do mercado imobiliário, transformando-as em áreas urbanas, no contexto da expansão da cidade<sup>9</sup>.

Neste processo de expansão urbana da cidade de Feira de Santana, determinados espaços rurais vêm sendo transformados em zonas urbanizadas, principalmente pela ação de empresas do setor imobiliário com construções de loteamentos e condomínios fechados. Outras áreas foram transformadas pela ação do governo municipal e do Estado que construíram novas zonas industriais e áreas com infraestrutura necessária para o PMCMV (2009).

Segundo Bernardini (2018), determinar nos planos diretores macrozonas ou zonas de expansão urbana que avançam sobre áreas rurais, em conformidade com a legislação municipal e no perímetro urbano definido, permite que essas áreas rurais sejam transformadas em áreas urbanas, conforme se amplifique a necessidade de realizar essa expansão. Porém, a autora afirma que, nem sempre essa questão é tão evidente ou bem instrumentalizada devido à ineficiência do legislativo e do executivo municipal. Nesse mesmo sentido argumenta Santoro (2012):

Pretende-se superar a ideia de que expandir o urbano é sempre indesejável e admitir que é um processo recorrente e, quando necessário, deve ser planejado para que aconteça sem prejuízos urbano-ambientais e sociais, distribuindo de forma justa os ônus e benefícios da urbanização e evitando processos especulativos tão tradicionais na mudança do rural para o urbano (SANTORO, 2012, p. 327).

No PDDU, em 2018, ainda permanece o perímetro urbano da Lei Complementar nº 75 de 2013, contudo foram definidas macrozonas e macroáreas, atendendo as diferentes especificidades do território.

## **4.2 O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Territorial (PDDU/2018 - Lei nº 117/2018)**

Os Planos Diretores realizados em Feira de Santana estão mais associados ao contexto econômico do que ao déficit habitacional. Por mais críticas que houvesse e restrições à sua execução, eles se apresentavam como importantes instrumentos ao planejamento urbano.

---

<sup>9</sup> A lei do perímetro urbano de 2013 ainda mantém os limites dos distritos, porém com o cuidado de serem descritas e estarem georreferenciadas pelo Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da RBMC de Feira de Santana, de coordenadas E 502.245,18 e N 8.646.986,52, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas no Meridiano Central 39° WGr, tendo como datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM (PMFS, 2013, p. 15).



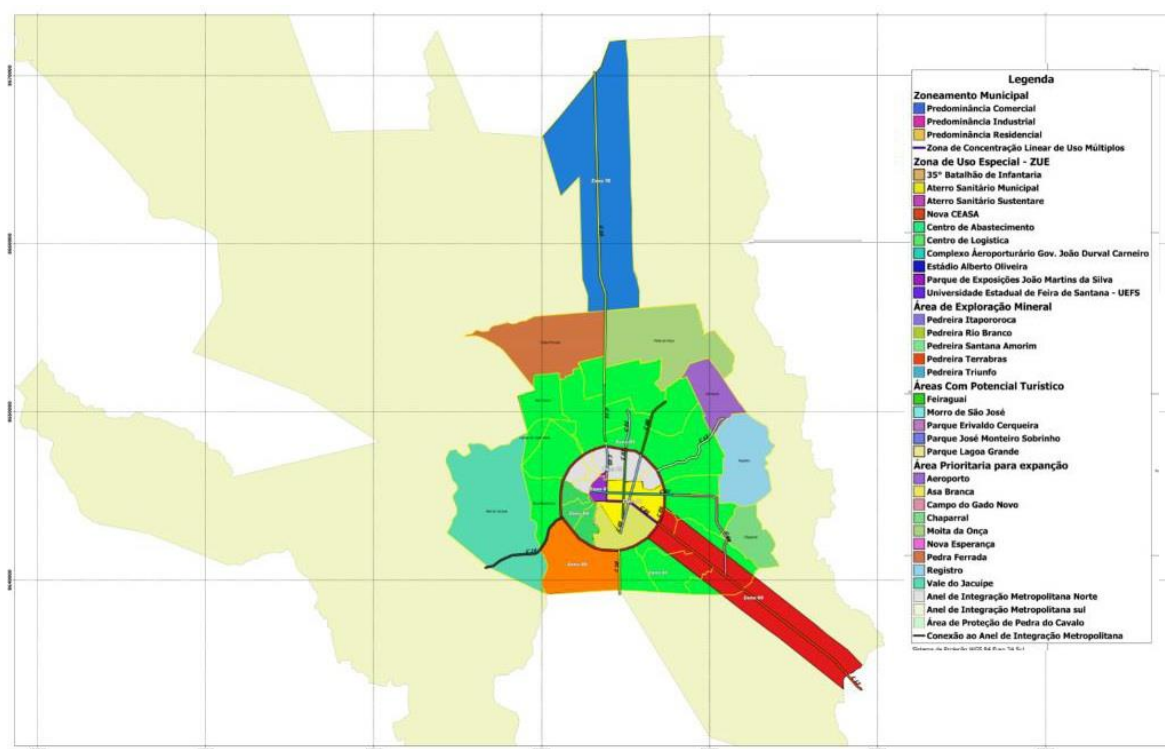
Em abril de 2018, o governo municipal entregou para aprovação da Câmara Municipal, o novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), o qual, após vários diálogos e alterações, foi aprovado em 20 de dezembro de 2018. Juntamente com o PDDU, e para complementá-lo, foram sancionadas a Lei de Ordenamento e Uso do Solo (LOUS), o Código de Obras e o Código de Meio Ambiente. Assim, Feira de Santana passa a possuir, um conjunto de instrumentos legais de planejamento urbano, condizente à realidade urbana atual.

A Lei Complementar 117/2018 atualiza a Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo (LOUS) com novas normatizações sobre a elaboração de projetos arquitetônicos, a execução de obras na área urbana e de expansão urbana do município. O Projeto de Lei 005/2018 atualiza o Código de Obras que traz novas exigências para expedição de alvará de construção, execução e fiscalização de empreendimentos de urbanização e edificação. Já o Código de Meio Ambiente, Lei Complementar 120/2018, estabelece novos instrumentos e tem por finalidade a defesa, conservação, preservação, controle, melhoria, recuperação e restauração do meio ambiente ecologicamente equilibrado- bem de uso comum do povo, essencial à qualidade de vida e da diversidade- e estabelece princípios, objetivos, diretrizes e instrumentos da gestão pública participativa, sistêmica e integrada dos recursos.

Conforme a referida lei, a área urbana de Feira de Santana fica subdividida nas seguintes Zonas de Uso para efeito da ordenação do uso e ocupação do solo do município. No Art. 210 as Zonas ficam, então, definidas da seguinte forma (Mapa 7):

- I - Zona de Predominância Residencial;
- II - Zona de Predominância Comercial;
- III - Zona de Predominância Industrial;
- IV - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;
- V - Zona de Interesse Turístico - ZIT;
- VI - Zonas do Centro Industrial do Subaé - ZCIS;
- VII - Zona de Exploração Mineral - ZEM;
- VIII – Zona de Proteção Ambiental – ZPA
- VIII - Zona de Uso Especial - ZUE.

Mapa 7 – Zoneamento do município de Feira de Santana, PDDU, 2018



Fonte: PMFS, PDDU/2018, Anexo II, p. 145-147.  
Adequação: Araujo (2019).

O PDDU/2018 de Feira de Santana apresenta no artigo 188 considerações sobre a integração dos municípios da RMFS dentro de um território denominado de “Macroárea de Integração Metropolitana”. A “Macroárea de Integração Metropolitana” é definida como território estratégico para o desenvolvimento urbano e de prioridade para a expansão urbana de Feira de Santana. O governo estadual definiu a cidade de Feira de Santana como sede da RMFS “[...] por abranger os principais espaços de articulação da metrópole com o seu entorno regional, no qual se materializam importantes relações econômicas e institucionais” (FEIRA DE SANTANA, 2018a, p. 67).

A “Macroárea de Integração Metropolitana” (Mapa 8) tem características de infraestrutura urbana consolidada, porém, o governo poderá promover uma melhor mobilidade da população das cidades que compõem a RMFS - como a implantação e melhoria do setor de transporte multimodal, compreendendo as faixas contíguas ao sistema viário estrutural, composto pelo anel de contorno existente.

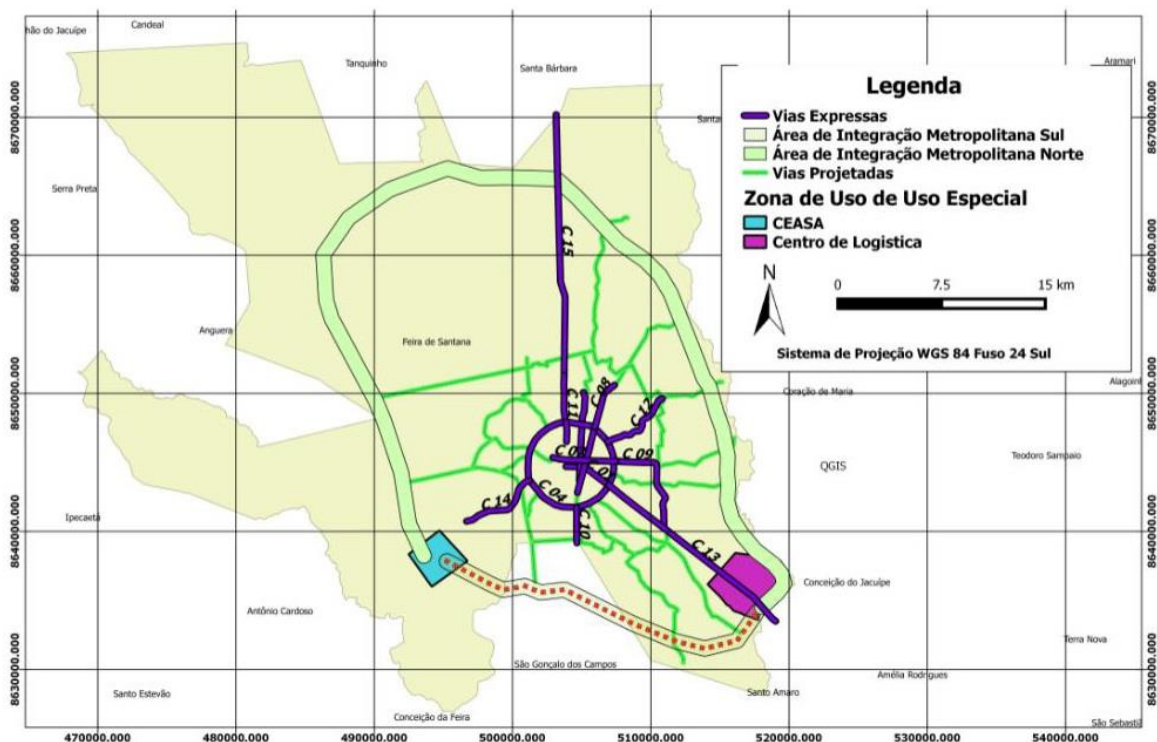
As vias expressas definidas na LOUS anterior (Lei 86/2014) são mantidas, apesar desta Lei ter sido revogada pela nova LOUS (Lei Complementar 118/2018). A nova Lei é

mais ampla e com maiores restrições no exame e aprovação dos projetos de empreendimentos e realização de atividades. Quanto ao zoneamento são aplicadas restrições zonais relativas às: Zonas de Usos constantes; Áreas Sujeitas a Regime Específico (ASRE); Áreas Especiais (AE) (FEIRA DE SANTANA, 2018b, p. 3).

Através da LOUS de 2018, a área urbana e de expansão urbana do Município de Feira de Santana são identificadas pelas vias expressas (Mapa 8) definidas na Lei como Concentrações Lineares de Uso Múltiplo:

§ 2º - As Concentrações Lineares de Usos Múltiplos – Zona 06 - delimitadas nas plantas Z-1, Z-2 e Z-3 do Anexo 13 compreendem: C1 - Avenida Presidente Dutra; C2 - Avenida Francisco Fraga Maia; C3 - Avenida Maria Quitéria; C4 - Avenida Eduardo Fróes da Motta; C5 - Avenida José Falcão da Silva; C6 - Avenida João Durval Carneiro; C7 - Avenida Getúlio Vargas; C8 - Avenida Ayrton Senna da Silva; C9 - Avenida Noide Ferreira de Cerqueira; C10 - Avenida Deputado Colbert Martins da Silva; C11 - Avenida Transnordestina (BR-116 NORTE); C12 - Avenida Barradas Carneiro (BA-503); C13 - Avenida Deputado Luís Eduardo Magalhães (BR-324); C14 - BR-116 SUL até o encontro com a BA-052; C15 - BR-116 Norte até o limite intermunicipal com o município de Santa Bárbara (FEIRA DE SANTANA, 2018b, p. 3 e 117).

Mapa 8 - Área de integração metropolitana de Feira de Santana, 2018



Fonte: PMFS, PDDU/2018, Anexo II, p. 152.  
Adequação: Araujo (2019).

Como pode ser observado no Mapa 6 - Área de integração metropolitana de Feira de Santana e descrito nos Artigos 180 e 188 do PDDU/2018, já há predefinição da localização do

2º Anel de Contorno, a ser implantado na Rede Viária Estruturante, com o local de percurso a ser confirmado através de estudos técnicos, tipificado como rodoferroviário, integrando Feira de Santana aos diversos municípios da Região Metropolitana e à rede de cidades do País.

Art. 180 - Os Elementos Estruturadores são os eixos que constituem as áreas urbana e rural no território municipal de Feira de Santana, compreendendo elementos que caracterizam o sítio natural de modo a alcançar melhor coesão e controle da produção urbana e correta fluidez nos deslocamentos, bem como evidenciam maior percepção pela busca do equilíbrio entre as áreas construídas e os espaços abertos, compreendendo (FEIRA DE SANTANA, 2018a, p. 64).

A definição de uma Rede Viária Estrutural viabiliza a conexão intraurbanas através das rodovias federais e estaduais, beneficiando as ligações entre os meios urbano e rural de Feira de Santana e entre os municípios vizinhos que incorporam a RMFS. Há um favorecimento para novos empreendimentos, em posições estratégicas para atividades econômicas, como centros de distribuição, logística de transportes e serviços. O projeto do novo Anel de Contorno visa sistema rodoferroviário integrado com o desenho urbano existente, porém prevê uma melhor mobilidade urbana para as áreas de expansão urbana.

Art. 188 da Macroárea de Integração Metropolitana [...].

§ 1º - Esta macroárea caracteriza-se por usos múltiplos, sendo possível a intensificação do uso e ocupação do solo, em virtude das condições físicas serem propícias e da existência de infraestrutura urbana consolidada, bem como a implantação e melhoria do setor de transporte multimodal, compreendendo as faixas contíguas ao sistema viário estrutural, composto pelo anel de contorno existente e pelo 2º anel, a ser implantado, tipificado como rodoferroviário, integrando Feira de Santana aos diversos municípios da Região Metropolitana e à rede de cidades do País.

§ 2º - Caracteriza-se como a área atual do anel de contorno até a do futuro 2º anel, como um extenso corredor de usos diversificados, no qual predominam atividades econômicas, usos institucionais e espaços em processo de transformação, situação na qual se incluem espaços subutilizados ou que se tornaram insustentáveis ao longo do tempo: estruturas obsoletas vinculadas a atividades de baixa dinâmica econômica, espaços vazios ou de ocupação rarefeita remanescentes no ambiente urbano, padrões de ocupação do solo de baixa densidade populacional e de área construída localizados nas áreas de maior valorização imobiliária.

§ 3º - O município deverá definir o traçado do 2º Anel Rodoferroviário e suas conexões, mediante estudos específicos relativos aos aspectos socioeconômicos, urbanísticos e socioambientais, com ênfase na mobilidade em Feira de Santana e região (FEIRA DE SANTANA, 2018a, p. 67).

#### 4.2.1 Áreas de prioridade de expansão urbana no PDDU/2018 (Lei nº 117/2018)

Uma novidade no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (FEIRA DE SANTANA, 2018a) de Feira de Santana (Lei nº 117/2018) é a determinação da Macroárea de Expansão Urbana (Mapa 9). O Art. 197, do PDDU/2018 define o espaço territorial de ampliação do tecido urbano com finalidade de proporcionar novas dinâmicas. No Artigo 197,

o crescimento da malha urbana é proposto em dois vetores: o primeiro, para os sentidos nordeste e sudeste avançando pela zona rural da sede, até atingir os limites do município, na margem direita do rio Pojuca; e o segundo, vetor pelo lado oeste, seguindo pelo Vale do rio Jacuípe, no entorno do condomínio residencial Alphaville.

O mesmo Artigo determina que, inicialmente, na ocupação deste território, o governo promoverá com prioridade a instalação de infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos necessários à sua viabilização, buscando a melhoria da qualidade de vida. Ainda estabelece nos parágrafos 1º ao 3º que “[...] o uso e ocupação do solo urbano ficam condicionados ao controle de densidade demográfica, em função da saturação da infraestrutura, da oferta de transportes e da ameaça ao meio ambiente, mediante o estabelecimento de limites de construção por Zonas” (FEIRA DE SANTANA, 2018a, n.p.).

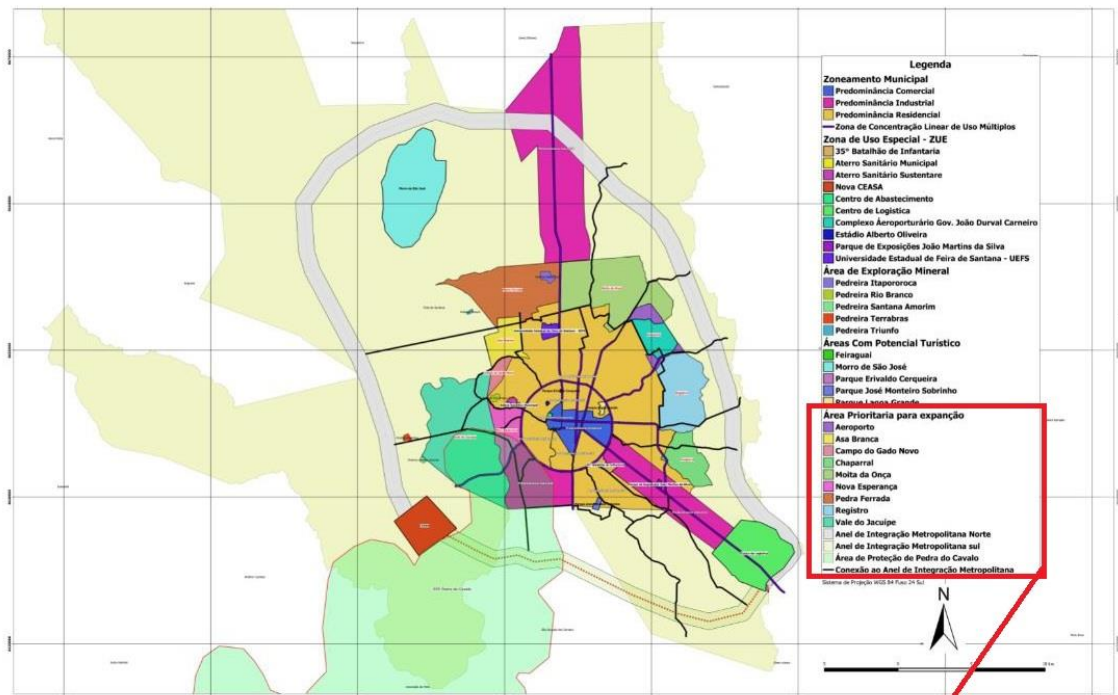
Numa visão para futuros projetos do setor privado e do setor público, com preocupação à ocupação inadequada, no parágrafo 4º determina que haja controle pelo Poder Público na ocupação e o uso do solo nas faixas marginais de proteção de águas superficiais, nas faixas de domínios de estradas, de ferrovias, de linhas de transmissão de energia elétrica, de adutoras, de emissários e campos de pouso aeroviários federais, estaduais e municipais, mesmo que sejam necessários ajustes nas legislações pertinentes.

Nesse sentido, o governo municipal passa a ter com o PDDU/2018, ferramentas que adéquam o uso e ocupação do solo na expansão urbana, articulando novos espaços da cidade em um novo território denominado de Macroárea de Expansão Urbana, tendo como objetivo articular os novos espaços, estimular a instalação de atividades e empreendimento diversos, dentro de uma conformidade, e o equilíbrio entre oferta e demanda entre moradia e emprego. Dentre as estratégias propostas, destacamos: o estímulo à provisão habitacional para a população de baixa renda; a melhoria na oferta de transporte coletivo; e melhorias socioambientais, conforto urbano<sup>10</sup> e segurança pública.

---

<sup>10</sup> O conceito de conforto urbano é explorado através das relações entre microclima e conforto térmico, vida urbana e urbanidade, e cultura e identidade. Trabalhos relacionados ao microclima urbano focam na experiência pessoal, individual e fisiológica do conforto térmico (FANGER, 1970; HÖPPE, 2002), e maneiras de melhorar essa experiência térmica através do projeto de espaços públicos (ERELL, 2011; PEARLMUTTER, 2111; WILLIAMSON, 2011 *apud* TAVARES, 2019, p. 50).

Mapa 9 – Área prioritária de expansão e zoneamento Municipal, Feira de Santana, PDDU, 2018



Ampliação da Legenda sobre a área de expansão urbana

Área prioritária para expansão	
Aeroporto	Aeroporto
Asa Branca	Asa Branca
Campo do Gado Novo	Campo do Gado Novo
Chaparral	Chaparral
Moita da Onça	Moita da Onça
Nova Esperança	Nova Esperança
Pedra Ferrada	Pedra Ferrada
Registro	Registro
Vale do Jacuípe	Vale do Jacuípe
Anel de Integração Metropolitana Norte	Anel de Integração Metropolitana Norte
Anel de Integração Metropolitana Sul	Anel de Integração Metropolitana Sul
Área de Proteção de Pedra do Cavalo	Área de Proteção de Pedra do Cavalo
Conexão ao Anel de Integração Metropolitana	Conexão ao Anel de Integração Metropolitana

Fonte: PMFS, PDDU/2018, Anexo II, p. 145.  
Adequação: Araujo (2019).

#### 4.2.2 ZEIS: Considerações no PDDU/2018

Um dos principais instrumentos criados no âmbito da reforma urbana no Brasil, a partir da promulgação do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01), nos termos no artigo 4º, inciso II, alínea f, são as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), estabelecidas a fim de facilitar às classes sociais menos favorecidas e excluídas do mercado de habitação, o acesso à moradia e à cidade.



Em Feira de Santana foi promulgada a Lei Complementar nº 65/2012, que institui o Plano de Habitação de Interesse Social no Município. Nessa lei, o governo municipal passou a trazer fundamentos e diretrizes especiais à Política Habitacional do Município (PH) com fundamentos e referências na Política Nacional de Habitação, obedecendo aos seus princípios e objetivos, ajustando-os à realidade do Município de forma a atender às necessidades população carente.

A Lei estabeleceu como ZEIS, as áreas representadas pelas glebas dos empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), através da medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009. A Lei Complementar 65/2012 estabelece que as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são aquelas destinadas à implementação de programas de regularização urbanística e fundiária e à produção, manutenção ou qualificação de Habitação de Interesse Social (HIS), devendo estar delimitadas no Zoneamento Urbano do Plano Diretor. O Art. 20 da referida lei, prevê como condicionante do processo de regularização da ZEIS, a elaboração de Plano de Regularização, contendo: “I - Plano de Urbanização; II - Plano de Regularização Fundiária; e III - Plano de Ação Social e de Gestão Participativa.” (FEIRA DE SANTANA, 2012, n.p.).

Conforme Art. 21 as ZEIS estão classificadas em:

- I - ZEIS 1: áreas públicas ou privadas ocupadas e, ou, parceladas irregularmente ou clandestinamente, cujas condições urbanísticas, jurídicas, de infraestrutura equipamentos e serviços urbanos não atendem aos requisitos técnicos e sociais, destinados a programas de regularização fundiária sustentável de interesse social; e
- II - ZEIS 2: áreas não ocupadas ou mal utilizadas de interesse para a implantação de programas habitacionais de interesse social. (FEIRA DE SANTANA, 2012, n.p.).

Os parâmetros urbanísticos para definir as ZEIS 2 estão no Art. 22 e para as ZEIS 1 no Art. 23.

É também nessa Lei que são definidas as localidades das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) do município nos Art. 28 e Art. 29. Contudo, a Lei, estava atrelada ao Plano Diretor de 2006 que não foi instituído e, por isto, o governo municipal promulga algumas Leis Ordinárias para adequar-se aos:

a) Programa do Governo do Estado o Projeto de Desenvolvimento Integrado em Áreas Urbanas Carentes no Estado da Bahia – Viver Melhor, financiado pelo Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento (BIRD), por intermédio do Acordo de Empréstimo n.º 7344-BR, assinado com o Governo do Estado da Bahia em 07/04/2006;

b) Programa Habitacional do Governo Federal - PMCMV contemplando ao Fundo de Arrecadamento Residencial - FAR ou Programas Habitacionais de Interesse Social, obedecendo às contrapartidas exigidas pelo Governo Federal ao Governo Municipal. Entre as contrapartidas da Política Habitacional para Regularização Fundiária está o atendimento preferencial às ZEIS e as áreas objeto de intervenção urbanística, sobretudo quanto aos aspectos que envolviam lotes mínimos, recuos e outros parâmetros urbanísticos, bem como a definição de unidades habitacionais em parcelas que disponham no mínimo de acesso por via pública e de soluções adequadas de infraestrutura e a possibilidade de uso de parte das unidades para fins comerciais e de serviços, observada à Lei de Ordenamento de Uso de Ocupação do Solo (LOUOS).

São elas:

- Lei nº 2987/2009 – Dispõem sobre o enquadramento e delimitação de áreas destinadas a implementação do PMCMV como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e define o parâmetro urbano para o programa para a renda de 0 a 3 salários mínimos. No Art. 3º diz apenas que as áreas devem estar dentro do perímetro urbano definido pela Lei nº 18/2004;

- Lei nº 3328/2012 – Dispõem sobre a delimitação da área do conjunto Ayrton Sena da Silva, classificando como ZEIS e dá seus limites que perfaz uma área de 96.582,71 m<sup>2</sup>;

- Lei nº 3349/2012 – Altera a Lei 2987/2009, incluindo o Banco do Brasil como instituição financeira participante do PMCMV nas ZEIS, além da Caixa Econômica;

- Lei nº 3721/2017 – enquadra como ZEIS e dá as delimitações de uma área com 3.457,70m<sup>2</sup>, na Localidade do Sitio Matias, pertencente ao bairro Tomba;

- Lei nº 3737/2017 – enquadra como ZEIS e dá as delimitações de uma área com 2.804,43m<sup>2</sup> no Loteamento Parque Nova América, pertencente ao bairro Aviário.

Destaca-se que as duas últimas Leis Ordinárias são para contemplar os compromissos municipais com o Governo Federal ao PMCMC, Termo de Compromisso PAC 2 nº 9315/2014. As áreas passam a serem destinadas à implantação de unidades de ensino, no âmbito do Programa PROINFÂNCIA - TIPO 1, junto ao Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação – FNDE.

Com isto, podemos determinar quais áreas definidas como ZEIS estão enquadradas entre a Lei Complementar 65/2012 e adaptadas nas Leis Ordinárias do Municipal nº 2987/2009, nº3328/2012, nº3721/2017 e nº 3737/2017 (Quadro 4).

Quadro 4 - Relação das áreas definidas de ZEIS em Feira de Santana, 2017

(Continua)

<b>Localização</b>	<b>Área da ZEIS</b>
AVIÁRIO	Loteamento Parque Nova América
BARAÚNA	Jardim Sucupira I; Jardim Sucupira II; Área do Sindicato
BARRO VERMELHO	Barro Vermelho (próximo à Rua Nova)
BONFIM DE FEIRA	Sede distrital
CALUMBI	Loteamento de Messias
CAMPO DO GADO NOVO	Loteamento Arco Íris
CAMPO LIMPO	SENAI; Rua Gonçalves Dias; Loteamento JK; Loteamento Boa Vista
CHÁCARA SÃO COSME	Bairro Chácara São Cosme
CIS	São João do Cazumbá
CONCEIÇÃO	Conceição I; Conceição II
CONJUNTO AYRTON SENNA	Conjunto Ayrton Senna Da Silva
CONJUNTO VIVEIROS	Conjunto Viveiros
ESTRADA TERRA DURA	Loteamento Parque Panamá; Loteamento Cinco Estrelas
FEIRA VII	Ildes Ferreira
FEIRA X	Áreas públicas; Vila Verde.
GABRIELA	Gabriela I; Gabriela II; Gabriela III; Loteamento Alto de Santana; Jardim Amarela.
FRATERNIDADE	Fraternidade
HUMILDES	Pau Seco, BR 101; Loteamento Parque Boa Vista; Ferrobilha.
JAGUARA	Sede distrital.
JAÍBA	Sede distrital; Pau Comprido; Lagoa Salgada; São Francisco; Retiro; Rosário.
JARDIM CRUZEIRO	Rua Itororó; Rua Itambé, no Jardim Cruzeiro; Rua Lençóis; Rua Paulo Afonso;
JARDIM DA ACÁCIA	Irmã Rosa; Fonte do Mato;
JUSSARA	Jussara
LAGOA GRANDE	Lagoa Grande
LAGOA SALGADA	Rua Aristides Maltez
LIBERDADE	Liberdade
LIMOEIRO	Limoeiro; Humildes (sede limoeiro)
MANGABEIRA	Feira V; Loteamento José Martins Campelo; Loteamento Monteiro Lobato; Loteamento Morada dos Pássaros; Loteamento Jardim Ana Paula; Loteamento Alto da Mangabeira.
MARIA QUITÉRIA	Sede distrital; Mantida; São José I; São José II, Vila de Fátima.
NOVA ESPERANÇA;	Três Riachos
NOVO HORIZONTE	Novo Horizonte
PARQUE IPÊ	Renacer; Loteamento Parque Nacional do Parque Ipê;
PARQUE MANOEL MATIAS	Parque Manoel Matias
QUEIMADINHA	Sete de Setembro
RUA NOVA	Avenida do Canal (trecho entre a rua Juvêncio Erudilho e rua Tomé de Souza)
RUA TERTULIANO SENA	Rua Tertuliano Sena (Pedra do Descanso)

Quadro 4 - Relação das áreas definidas de ZEIS em Feira de Santana, 2017

(Continuação)

<b>Localização</b>	<b>Área da ZEIS</b>
SANTA MÔNICA	Rua Uirapuru
SANTO ANTÔNIO	Lagoa Juca Campello;
SANTO ANTÔNIO DOS PRAZERES	Loteamento Santo André;
TANQUE DA NAÇÃO	Tanque da Nação / Horto;
TOMBA	Parque Panorama; Loteamento Diplomata; Loteamento Parque Regência; Rua Amazonas; Sítio Matias

Fonte: PMFS (2006-2017).

Elaboração: Araujo (2019).

A Fundação Palmares define em Feira de Santana três (3) comunidades remanescentes de quilombos: a Lagoa Grande, reconhecida em 2007, que é ZEIS municipal; a Matinha dos Pretos, reconhecida em 2014; e a Fazenda Candéal II, certificada em 2016. A condição do saneamento básico nestas comunidades é semelhante às comunidades da zona rural e zona rural dispersa, estando a Lagoa Grande situada no distrito de Maria Quitéria e a Matinha dos Pretos e a Fazenda Candéal II situadas no distrito de Matinha (FEP, 2018, p. 68).

No PDDU/2018 (Lei nº 117/2018), as poligonais das ZEIS estão definidas no Anexo VI, conforme Art. 9º, § 2º. Contudo, não tivemos acesso ao Anexo VI para confirmar se as ZEIS continuam sendo as mesmas ou houve a definição de alguma nova área.

Art. 9º - Na condição de elemento central do processo de planejamento do território municipal,

§ 2º - implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será priorizada em áreas ocupadas por população de baixa renda, conforme indicado no Anexo VI, que delimita as poligonais das ZEIS (FEIRA DE SANTANA, 2018a, p. 3).

O Art.26, inciso II faz referência ao prazo do ano 2020 para a instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

Art. 26 - O Plano Municipal de Habitação (PMH) deverá abranger a área urbana e a área rural, e observará as seguintes diretrizes, em conformidade com as deliberações do Conselho Municipal da Cidade:

II – instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), mediante legislação específica, no prazo máximo de um ano, a contar da publicação desta Lei, nos termos definidos pela política urbana previstos no Estatuto da Cidade e neste PDDU 2018, delimitadas conforme apresentado no Anexo VI, devendo ser atualizado com os dados do censo demográfico do IBGE, previsto para 2020 ((FEIRA DE SANTANA, 2018a, p. 12).

Destacamos ainda no PDDU/2018, a constituição da Transferência do Direito de Construir (TRANSCON) na Seção VI. Esse instrumento é novidade no Governo Municipal de

Feira de Santana e no tocante às ZEIS, ele torna-se importante pela legalidade ampliada para aquisição de áreas para programas e projetos habitacionais de interesse social em ZEIS:

Art. 242 – A TRANCON é um instrumento pelo qual o Poder Público Municipal poderá permitir ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública o direito de construir ou usufruir o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, previsto neste Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, a exemplo da LOUOS, quando o imóvel de sua propriedade for considerado necessário para fins de:

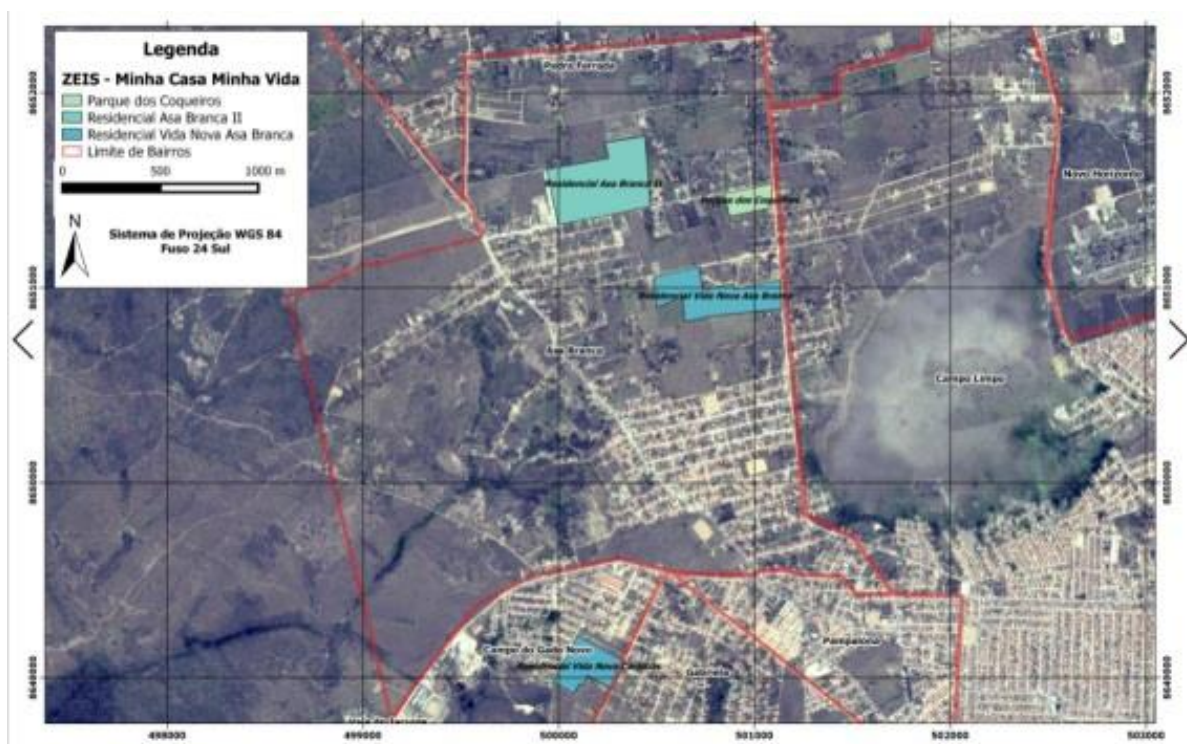
§ 2º - A TRANCON será utilizada para aquisição de área, ocupada ou não, para implementação de programas e projetos habitacionais de interesse social, regulamentada para áreas específicas por meio de ato do Executivo, no prazo máximo de um ano, a contar da publicação desta Lei, quando:

I - tratar-se de plano ou programa para intervenção em ZEIS-2;

II - para regularização fundiária – urbanística e jurídico-legal – de ZEIS-1 (FEIRA DE SANTANA, 2018a, p. 89).

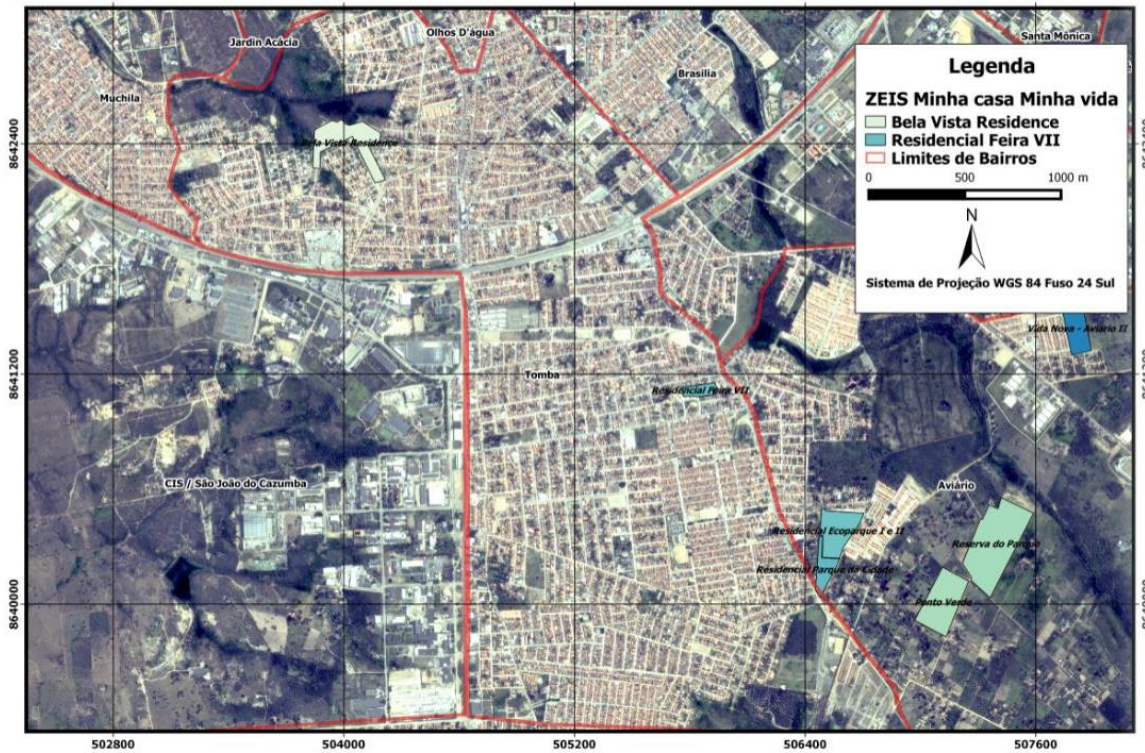
Contêm no Anexo II do PDDU/2018 imagens aéreas com delimitação das ZEIS, separadas por bairros na área urbana de Feira de Santana (Mapas 10 a 16).

Mapa 10 - Áreas de ZEIS no bairro ASA BRANCA, Feira de Santana, PDDU, 2018



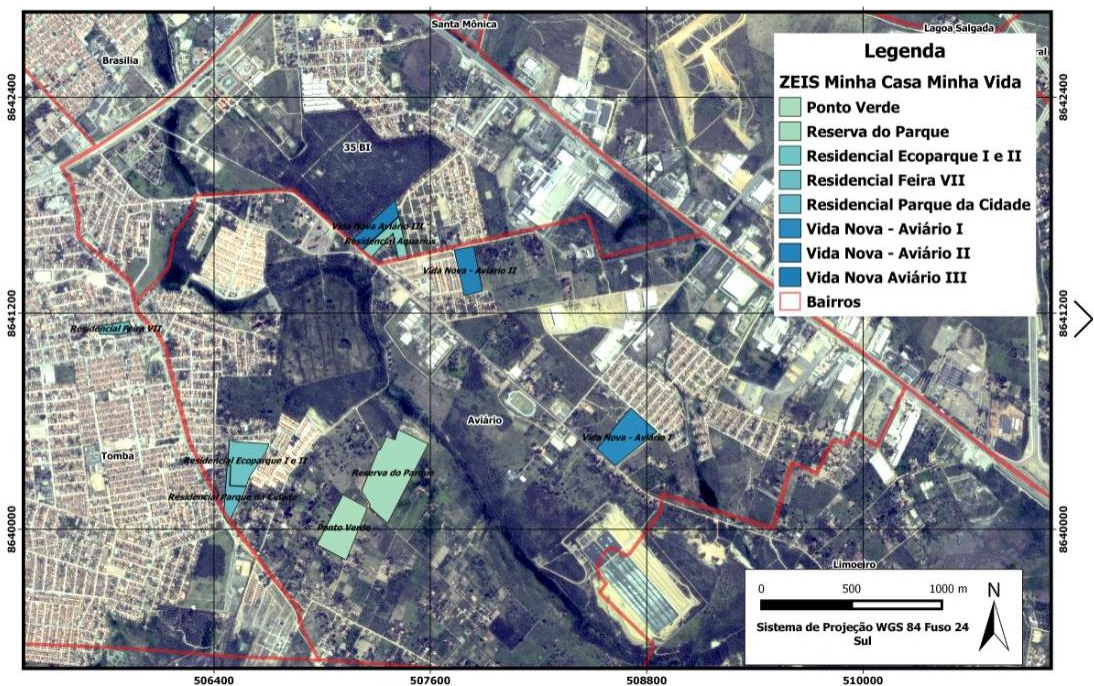
Fonte: PMFS, PDDU/2018, Anexo II, p. 154.

Mapa 11- Áreas de ZEIS no bairro TOMBA, Feira de Santana, PDDU, 2018



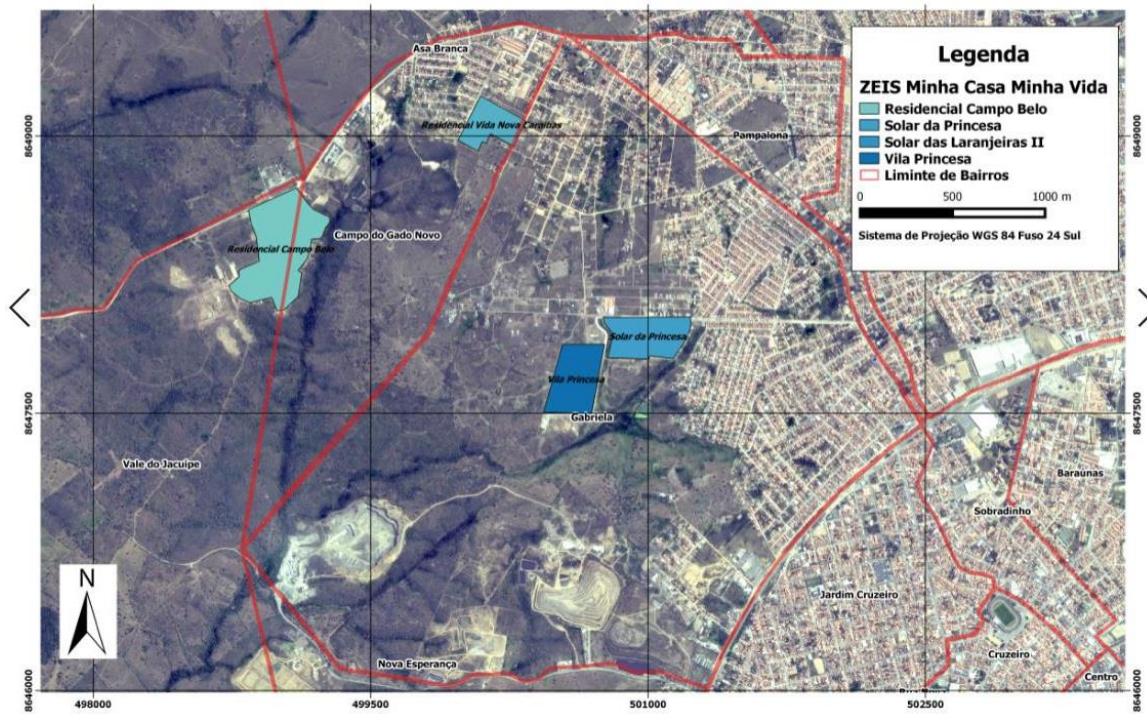
Fonte: PMFS, PDDU/2018, Anexo II, p. 155.

Mapa 12 - Áreas de ZEIS nos bairros 35 BI e AVIÁRIO, Feira de Santana, PDDU, 2018



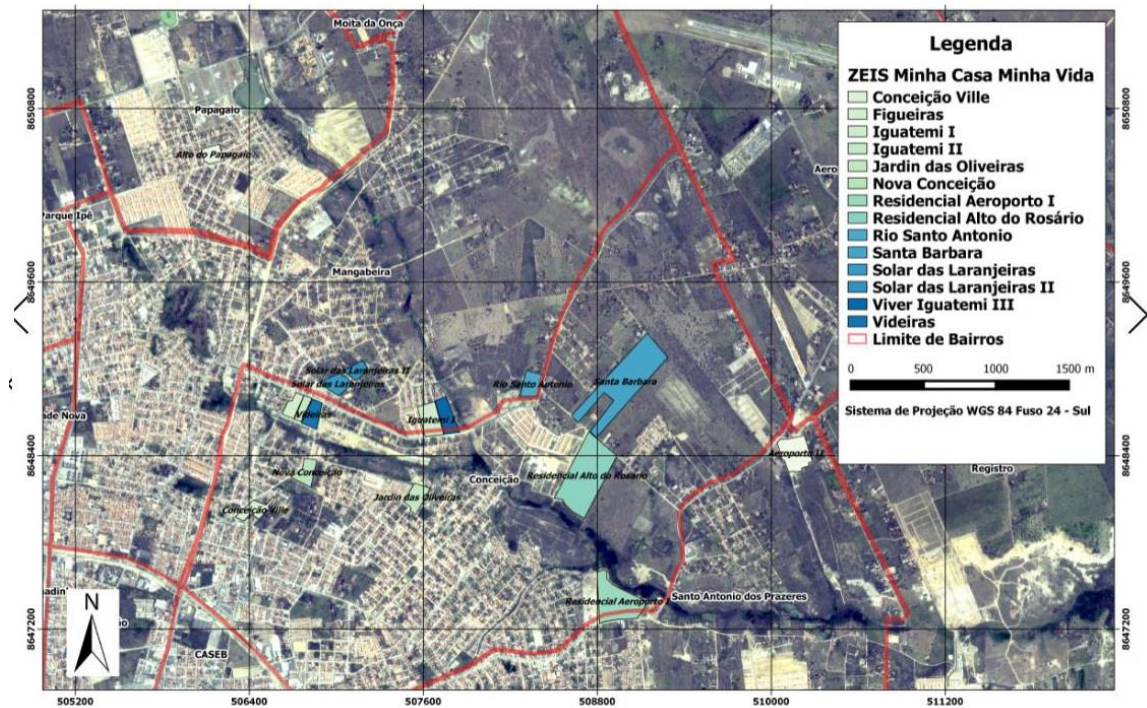
Fonte: PMFS, PDDU/2018, Anexo II, p. 156.

Mapa 13 - Áreas de ZEIS nos bairros GABRIELA e CAMPO DO GADO NOVO, Feira de Santana, PDDU, 2018



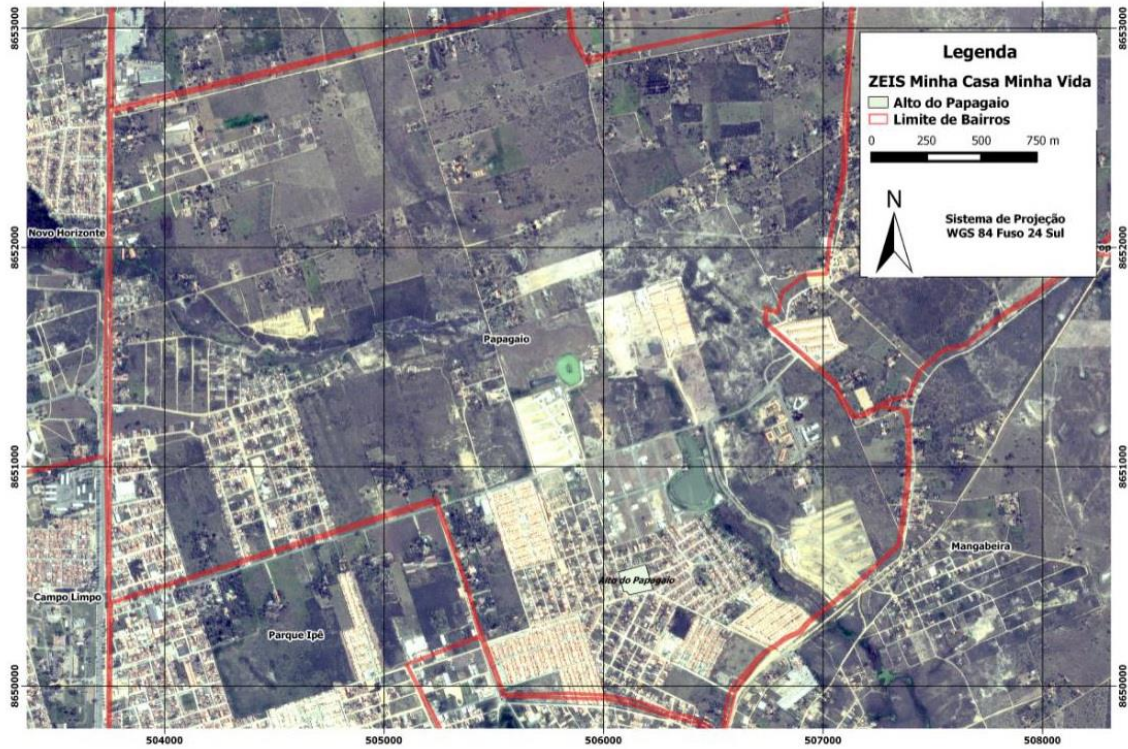
Fonte: PMFS, PDDU/2018, Anexo II, p. 157.

Mapa 14 - Áreas de ZEIS nos bairros MANGABEIRA e CONCEIÇÃO, Feira de Santana, PDDU, 2018



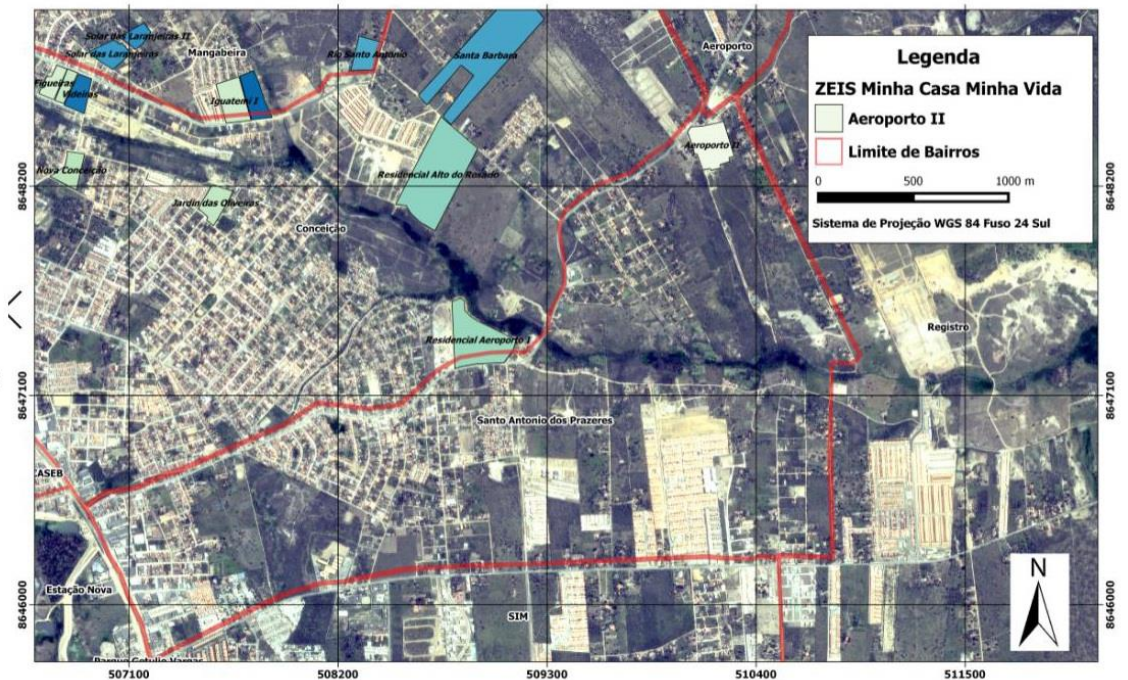
Fonte: PMFS, PDDU/2018, Anexo II, p. 158.

Mapa 15 - Áreas de ZEIS no bairro do PAPAGAIO, Feira de Santana, PDDU, 2018



Fonte: PMFS, PDDU/2018, Anexo II, p. 159.

Mapa 16 - Áreas de ZEIS no bairro SANTO ANTÔNIO DOS PRAZERES, Feira de Santana, PDDU, 2018



Fonte: PMFS, PDDU/2018, Anexo II, p. 160.



### 4.3 O Estado como agente na expansão urbana através dos programas habitacionais

O Estado é um forte agente da expansão urbana, pois atua e influencia a dinâmica regional e local com políticas públicas, como, por exemplo, a política habitacional. Mas, para compreender a influência do Estado na expansão urbana no Brasil e concernente à Feira de Santana é necessário retroceder à década de 1940.

O cenário político no Brasil em 1940, segundo Santo *et al.* (2016), refere-se ao período da Terceira República, era de regime ditatorial, centralizador com cunho populista. Tratava-se de período de grande crescimento econômico e tinha como característica, a atuação do Estado para assegurar o bem-estar social. Foi nesse período que teve início a construção das grandes vias rodoviárias (a exemplo da BR 101 e BR 116) que ligavam a região Sudeste do Brasil aos principais pontos estratégicos pelo país, como centros industriais, grandes capitais e portos do sul ao norte brasileiro. Porém, com relação à questão habitacional, foi criada apenas a lei que regulamentava as normas para a extinção dos mocambos, cortiços e casebres- Decreto-Lei nº 347/1944.

O período da Quarta República (1946 a 1964) foi considerado como mais liberal, populista e nacionalista que o período político anterior. Nesse, o governo federal criou a Petrobras, em 1953, iniciou a construção de Brasília-DF, em 1956 e criou a Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), em 1959. Segundo Santo *et al.* (2016), a questão habitacional era tratada com a proibição de construção de favelas no meio urbano, porém é nesse período, a criação da Fundação da Casa Popular- primeiro órgão para a provisão de casas para a população de baixa renda, em 1956, bem como do Serviço de Recuperação de Favelas e Habitações anti-higiênicas (SERFHA), e do Instituto Brasileiro de Habitação e o Conselho Nacional de Planejamento de Habitação Popular, em 1961.

[...] Durante a Terceira e Quarta Repúblicas foram produzidas cerca de 140 mil unidades habitacionais, através dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) e as COHABs [...] Em todo este período a utopia é do Estado que assegura o bem estar social, mas que na realidade traz poucas conquistas em pequenas áreas para a população de baixa renda e procura assegurar, fundamentalmente, uma possibilidade de crescimento econômico para as classes mais abastadas, regulamentando as cidades de forma excludente para os menos favorecidos economicamente (SANTO *et al.*, 2016, p.5).

Na década de 1970, ainda sob o regime de ditadura militar, o país passou pelo período do “milagre econômico”. O Estado, no intuito de assegurar a inserção dos demais centros regionais brasileiros ao sistema econômico, promove a implantação de centros industriais nas metrópoles e cidades médias, com características estratégicas de desenvolvimento e logística.

Por outro lado, surge a primeira política habitacional nacional, no final da década de 1960, com a criação do Sistema Financeiro de Habitação e do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), juntamente com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH). Nesse contexto, outras companhias foram criadas de acordo com as necessidades de cada Estado da federação. No Estado da Bahia foram criadas a Habitação e Urbanização do Estado da Bahia (URBIS), o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP) e o Plano Nacional de Saneamento (PLANASA) (SANTO, *et al.* 2016, p. 5).

A política habitacional brasileira nesse período foi, de forma geral, considerada ineficiente para cobrir o déficit habitacional, principalmente nas cidades onde houve um crescimento de oferta de trabalho dos novos centros industriais em que o governo federal atuava com o programa de desenvolvimento. Registra-se o crescimento populacional por migração nestas cidades, em busca de trabalho nas industriais e no comércio em expansão. Havia uma grande diferença entre as classes sociais, pois o desenvolvimento econômico era (como ainda é) voltado para as classes abastadas. Desta forma, os programas habitacionais, em discurso, eram direcionados para as classes sociais menos favorecidas economicamente e havia uma forte segregação habitacional.

Feira de Santana, entre 1940 e 1950, teve uma taxa de crescimento populacional de 86,5% (Tabelas 9 e 10), com um pico entre as décadas de 1950 e 1960. As populações residentes nas grandes regiões brasileiras refletiam um nível de crescimento populacional de forma similar. Devido à localização de Feira de Santana em um entroncamento rodoviário com as principais vias, sendo passagem obrigatória de caminhões que trafegam transportando mercadorias para todas as regiões brasileiras, e com a implantação do Centro Industrial do Subaé (CIS) – final da década de 1960, havia uma migração intensa para a cidade neste período.

A ineficiência dos programas habitacionais, associado às grandes diferenças sociais e econômicas da população, promoveram em todo o país uma segregação nos espaços urbanos. Os conjuntos habitacionais são implantados pelo governo federal em áreas do Estado, fora ou longe dos centros urbanos, evitando assim o custo de aquisição da área com as desapropriações. O tecido urbano é reconfigurado e as periferias são cada vez mais distantes do centro (miolo) urbano. Nesse sentido, a especulação imobiliária serve de atrativo aos empresários do ramo imobiliário que cada vez mais adquirem áreas rurais próximas às cidades, onde poderiam ser realizadas, *a posteriori*, pelo governo municipal, a ampliação do

perímetro urbano e implantação de vias de transporte coletivo (SANTOS, 2012; VILLAÇA, 2001; MAUTNER, 2015).

Tabela 9 – Taxas de crescimento populacional e urbano do distrito sede de  
Feira de Santana – 1940/2010

<b>Período (em anos)</b>	<b>Taxa de crescimento populacional (em %)</b>	<b>Taxa de crescimento urbano (em %)</b>
1940 – 1950	86,5	87,9
1950 – 1960	140,8*	171,1*
1960 – 1970	58,5*	76,3*
1970 – 1980	70,8	78,8
1980 – 1991	54,5	50,1
1991 – 2000	20,5	23,3
2000 – 2010	17,5	18,1

\*Valores estimados.

Fonte: Santo et al. (2016, p. 10).

Tabela 10 – População residente, segundo as Grandes regiões – 1950/2000

<b>Grandes Regiões</b>	<b>Anos</b>						
	<b>1950</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1991</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>
<b>BRASIL</b>	51.941.767	70.992.343	94.508.583	121.150.573	146.917.459	169.590.693	190.755.799
<b>Região Norte</b>	1.834.185	2.930.005	4.188.313	6.767.249	19.257.266	12.893.561	15.864.454
<b>Região Nordeste</b>	17.992.094	22.428.873	28.675.110	35.419.156	42.470.255	47.693.253	53.081.950
<b>Região Sudeste</b>	22.549.386	31.062.978	40.331.969	52.580.527	62.660.700	72.297.351	80.364.410
<b>Região Sul</b>	7.835.418	11.892.107	16.683.551	19.380.126	22.117.026	25.089.783	27.386.891
<b>Região Centro-Oeste</b>	1.730.684	2.678.380	4.629.640	7.003.515	9.412.242	11.616.745	14.058.094

Fonte: IBGE (2010).

Adequado: Araujo (2019).

Cabia ao Governo resolver o problema da habitação. Esse o fez com a implantação de conjuntos habitacionais e toda a infraestrutura correlacionada, em áreas periféricas, sendo que algumas delas eram também consideradas como de expansão urbana.

O ano de 1968 foi particularmente importante para Feira de Santana, no aspecto da política habitacional, pois nesse período foi iniciada a construção do primeiro conjunto

habitacional financiado pelo Sistema Nacional de Habitação (BNH) e gerenciado pela Habitação e Urbanização da Bahia S.A. (URBIS).

Em Feira de Santana, as décadas de 1970 e 1980 foram expressivas pela quantidade de conjuntos habitacionais construídos na cidade, apesar de ainda assim não atender na totalidade o déficit habitacional. Segundo Santo (2012), os empreendimentos podem ser avaliados em quatro grupos: os realizados pela URBIS; pelo Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP); pela Caixa Econômica Federal (CEF), e os do Plano Municipal de Habitação (PLANOLAR).

#### **4.4 Programas habitacionais de 1960 a 2006**

##### **4.4.1 A atuação da URBIS**

A Habitação e Urbanização da Bahia (URBIS), empresa de economia mista criada pela Lei nº 2.114 de 4 de janeiro de 1965, possuía o objetivo de planejar, estudar e executar a política habitacional do Estado da Bahia, vinculada à política do Banco Nacional de Habitação (BNH) e atender à demanda habitacional da população de 1 a 3 salários mínimos. Em 1971, a URBIS passa a ser administrada pela Secretaria do Trabalho e Bem-Estar Social (SETRABES). Foi muito mais atuante na cidade de Salvador, mas em todo Estado implantou 100 mil unidades habitacionais (casas, apartamentos e loteamentos urbanizados).

Em 1968, o Estado iniciou o programa de conjuntos habitacionais em Feira de Santana, através da URBIS, com a construção do primeiro conjunto habitacional denominado de Trabalhador I (Feira I), com 605 unidades habitacionais. Em 1970, foi implantado o Conjunto Trabalhador II (Feira II), com 1.027 unidades habitacionais. Segundo Santo (et al. 2012, p. 21 - 44), ambos estão situados às margens da BR 116 (Norte), hoje denominada de Av. Transnordestina, com uma distância de 4km do centro da cidade, 3km da UEFS. As áreas dos dois conjuntos, que são vizinhos, pertenciam ao Departamento de Estrada e Rodagens (DERBA), que administrava as áreas do extinto Instituto Nacional do Fumo, áreas que o Estado diversificou seu uso com a produção de espaços urbanos (SANTO *et al.* 2012, p. 40).

O governo municipal, no mesmo ano, elaborou o Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI), voltado a ordenar as distorções e a regulamentar o uso e ocupação do solo urbano. Em 1969, foi aprovada a primeira Lei de Zoneamento, que dividia a cidade em oito zonas de quatro tipos: comercial, industrial, residencial e mista.

Com a construção das novas instalações do centro universitário da UEFS (1972) foi na região norte da cidade, onde houve um avanço maior número de conjuntos habitacionais. São implantados pela URBIS, os conjuntos habitacionais denominados de Feira II e Feira VI.

Mesmo com a importância do CIS, localizado na parte Sul da cidade, o fato não causou atração para a construção de conjuntos habitacionais neste lado da cidade, gerando problemas em relação à provisão de habitação para os operários das indústrias, tendo resultado na promoção de loteamentos irregulares por agentes imobiliários. Ainda assim, em 1995 foi construído nessa região, no bairro Tomba, o Conjunto Feira VII em duas etapas, hoje denominado Conjunto Elza Azevedo. Entretanto, os primeiros contemplados pelo programa habitacional eram os servidores públicos com faixa de renda entre dois e três salários mínimos (SANTOS, 2012, p. 97) (Tabela 11).

Tabela 11 – Conjuntos habitacionais da URBIS em Feira de Santana de 1969 a 1986

Nome da Unidade	Nome atual	Ano de Conclusão	Nº de unidades	Tipo
<b>Feira I</b>	Cidade Nova	1969	605	Casa
<b>Feira II</b>	Cidade Nova	1971	1027	Casa
<b>Feira III</b>	JOMAFÁ	1979	570	Casa
<b>Feira IV</b>	Feira IV	1982	413	Casa
<b>Feira VI</b>	Áureo Filho	1983	530	Casa
<b>Feira VI</b>	Áureo Filho	1983	430	Lotes
<b>Feira VII</b>	Elza Azevedo*	1995	1.600	Casa
<b>Feira IX</b>	Feira IX	1990	1.400	Casa
<b>Feira X</b>	João Durval Carneiro /1ª Etapa	1985	1.807	Casa
<b>Feira XI</b>	João Durval Carneiro /2ª Etapa	1986	1.814	Casa
<b>Total</b>			<b>10.836</b>	

\*Conjuntos planejados pela URBIS e executados pela CEF e construtoras diversas

Fonte: Santo et al., (2012, p. 166).

Elaboração: Araujo (2014).

A liquidação da URBIS foi em 1998, quando houve o repasse de dois empreendimentos, os conjuntos Feira VII e Feira IX. O conjunto Feira VII foi repassado para Caixa Econômica Federal (CEF) e a construção foi realizada pelo consórcio de três empresas: ERG – Engenharia, MRM Construções e a Esteio Construções. No caso de Feira IX, a URBIS já havia selecionado os moradores, mas a administração e execução foi repassada para a CEF, enquanto que a construção foi realizada pela OMS da Bahia Construções Ltda. “Cabe

ressaltar aqui, que o último conjunto implantado segundo o padrão empregado pela URBIS foi o Feira VII” (SANTO, 2012, p. 166).

#### 4.4.2 A atuação do INOCOOP

Paralelamente aos conjuntos da URBIS foram construídos os conjuntos pelo INOCOOP. O programa era voltado para uma população com faixa de renda maior que a da URBIS e, portanto, as unidades habitacionais tinham um acabamento melhor. Os tipos de habitação variavam entre casas e apartamentos; atendiam as necessidades habitacionais de uma população com faixa de renda entre cinco e oito salários mínimos, constituído na sua maioria por funcionários públicos, militares e profissionais liberais (Tabela 12).

Tabela 12 - Relação dos conjuntos habitacionais construídos pelo INOCOOP em Feira de Santana, 1970-1990

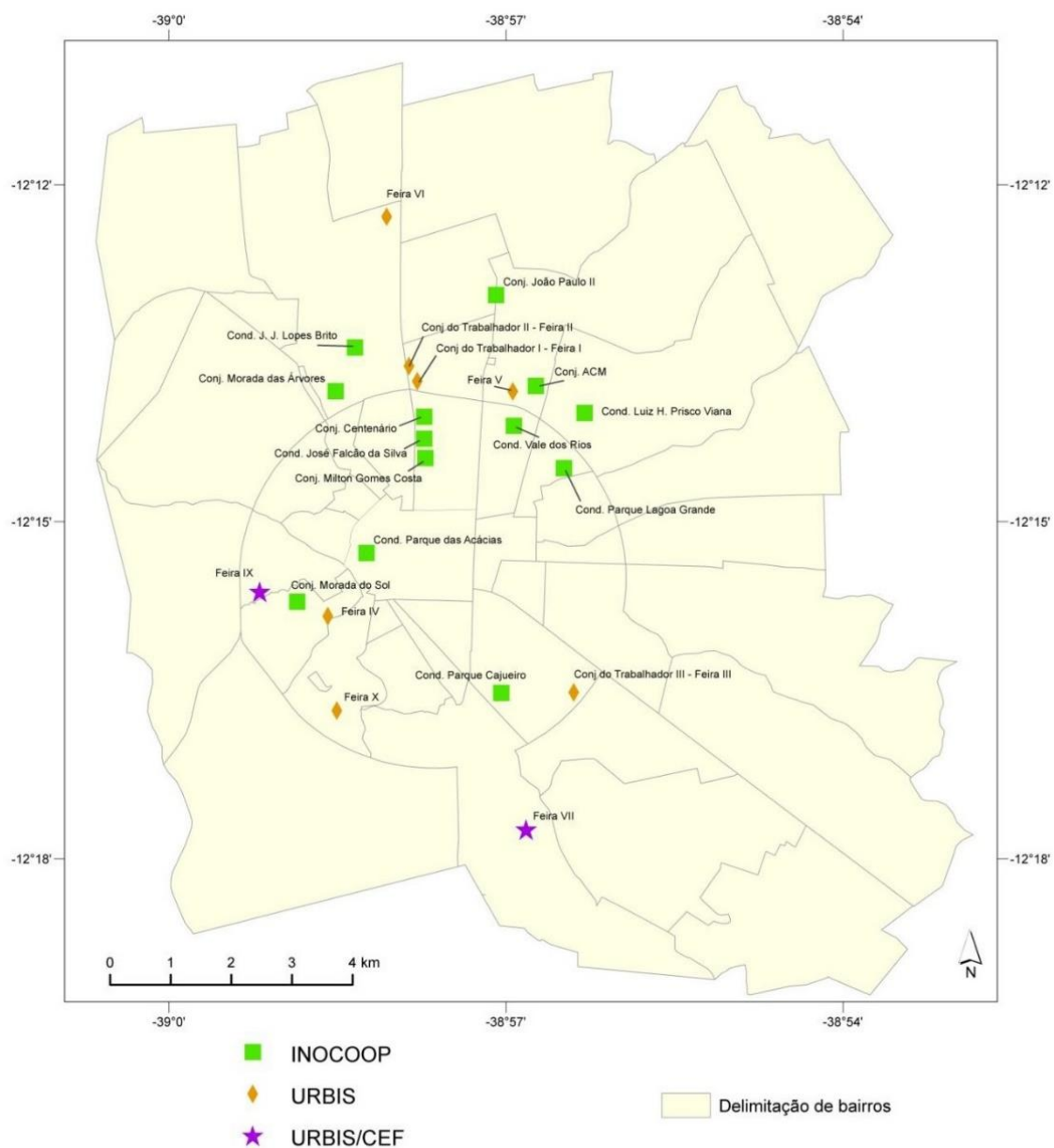
Nome do Conjunto – Cooperativa	Unidades habitacionais	Ano de conclusão	Tipologia
Conj. Centenário – COHOPE	291	1972	Casa
Conj. Milton Gomes Costa – COHAPES	204	1977	Casa
Conj. Antônio Carlos Magalhães – COHASIX	178	1979	Casa
Conj. Morada das Árvores - COHAPS I	270	1980	Casa
Conj. João Paulo II - COHATAFE I	410	1981	Casa
Cond. Vale dos Rios - COHAPS II	126	1982	Apartamento
Conj. Morada do Sol - COHAPS III	340	1982	Casa
Cond. José Falcão da Silva - COHATAFE II	128	1983	Apartamento
Cond. J. J. Lopes de Brito - COHATAFE III	224	1985	Apartamento
Cond. Parque das Acácias - COHATAFE IV	210	1989	Apartamento
Cond. Parque Cajueiro - COHATAFE X	360	1991	Apartamento
Cond. Parque Lagoa Grande - COHATAFE XIV	640	1992	Apartamento
Cond. Luiz H. Prisco Viana - COHATAFE XII	168	1992	Apartamento
Total de unidades construídas pela INOCOOP	3.549		

Fonte: SANTO (2012); MACÁRIO (2013) *apud* ARAÚJO (2016, p. 208).

Nas décadas de 1970 a 1990, no âmbito desse programa, foram edificados 13 conjuntos com um total de 3.549 unidades habitacionais (Tabela 12). Esses conjuntos eram implantados em áreas próximas dos bairros do centro, e, conseqüentemente da rede viária existente e dos serviços públicos, enquanto que os da URBIS eram mais extra Anel Viário (periferia). Além disso, eram mais urbanizados que os conjuntos da URBIS, com

pavimentação de ruas que permanecem inalterados atualmente, fazendo parte da urbanização da cidade (SANTO, 2012b) (Mapa 17).

Mapa 17- Conjuntos habitacionais construídos pela URBIS e INOCOOP em Feira de Santana, 1969 a 1990



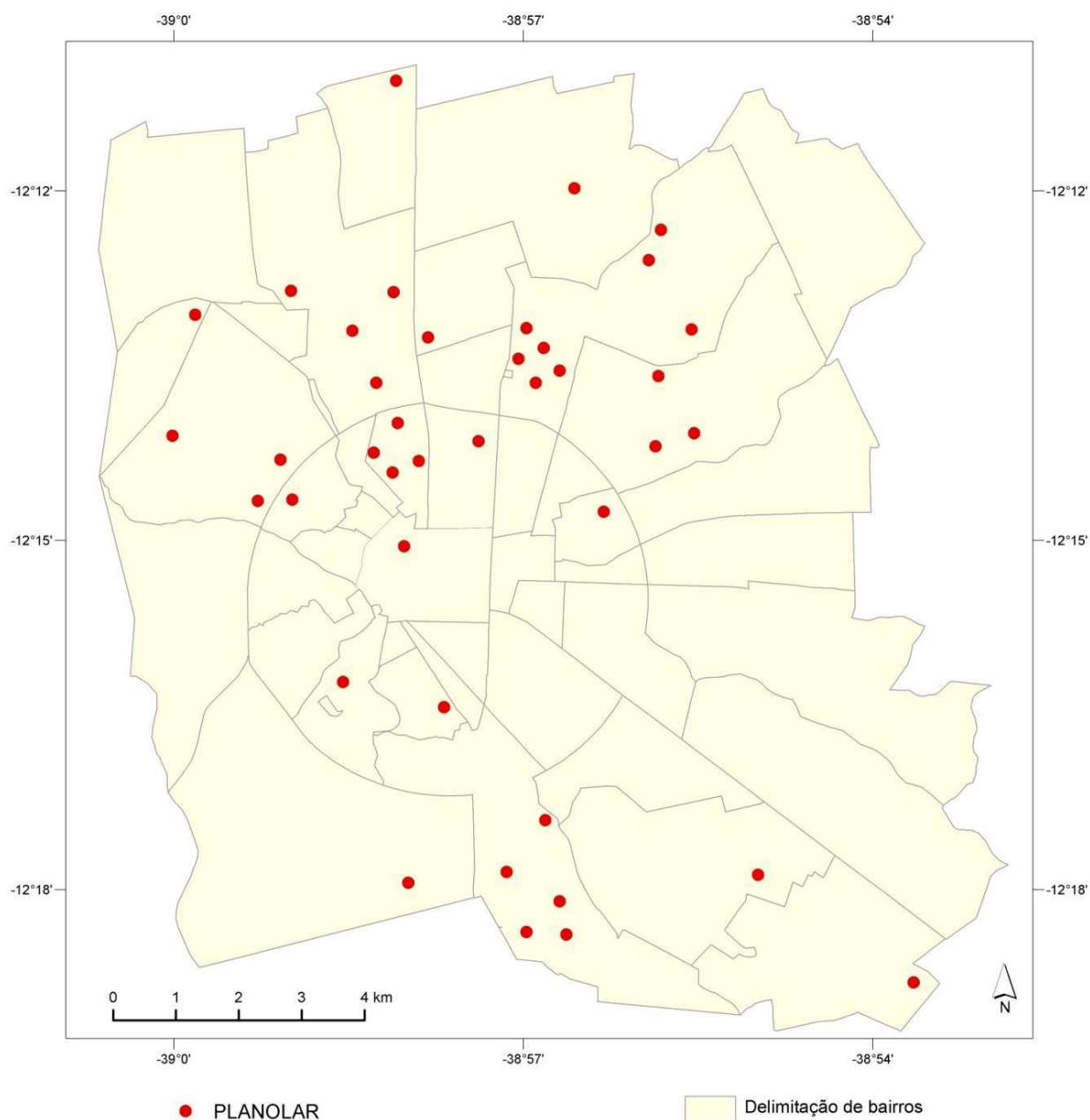
Fonte: Freitas (1998); Oliveira, E. (2004); Silva, A. (2010); Oliveira, J. (2012); Santo (2012) *apud* Araújo (2016, p. 210).

#### 4.4.3 A atuação do Plano Municipal de Habitação Popular (PLANOLAR)

O Plano Municipal de Habitação Popular (PLANOLAR) foi criado pela Lei nº. 825 de 15 de agosto de 1977, com o objetivo de propiciar a obtenção de casa própria à população de

baixa renda, tendo atuado de forma significativa na cidade com a construção de 33 loteamentos até 2004, em diferentes pontos da cidade (SANTO, 2012a), como pode ser observado no Mapa 18.

Mapa 18 - Conjuntos habitacionais pelo PLANOLAR em Feira de Santana, 1977/1994



Fonte: Oliveira, E. (2004); Santo (2012) *apud* Araújo (2016, p. 214).

Destaca-se da lei, o Artigo 4º que determina à Prefeitura a doação de lotes com “[...] todas as obras de infraestrutura, nelas incluídas escolas, posto médico e mercado público”. A



prioridade de atendimento era o remanejamento dos moradores das áreas consideradas “invasões”. O artigo 5º dispõe que “[...] a Prefeitura Municipal financiará a compra de material necessário à construção das unidades residenciais e será ressarcida pelos beneficiários em prestações mensais, reajustáveis de acordo com os critérios vigentes no país”. No Artigo 6º caberia aos beneficiários, a construção dos imóveis. O Artigo 8º trata que os beneficiários teriam que comprovar que não tinham nenhum tipo de posse de outro imóvel e que a renda familiar era no máximo dois salários mínimos; no Artigo 10º garante a preferência às famílias com menor renda familiar e maior número de dependentes (FEIRA DE SANTANA, 1977, p. n.p.).

A Prefeitura financiava o material e o morador buscava um meio de construção, que naquela concepção era o mutirão, pois era a realidade alternativa para a população com aquela faixa de renda. Porém, o processo desencadeou uma reação frente à atuação da Prefeitura, bem como outros problemas sociais, devido à falta de controle técnico e jurídico das obras; o impedimento legal de fiscalização e o surgimento de invasões no entorno dos conjuntos. (OLIVEIRA, 2010).

O PLANOLAR construiu, no período de 1977 a 1982, 600 unidades habitacionais, distribuídas em sete núcleos populares. De 1983 a 1987, foram construídas 496 unidades, graças ao Projeto Mutirão em bairros e em distritos, a saber: Aviário, Santo Antônio dos Prazeres, Rocinha, Campo Limpo, Campo do Gado Novo e nos distritos de Maria Quitéria, Bonfim de Feira, Governador João Durval Carneiro, Jaíba, Mantiba (considerado bairro a partir da Lei Complementar nº 75/2013), Humildes, Limoeiro, Tiquaruçu e Jaguará, com área construída de 15m<sup>2</sup> cada embrião. No período de 1988 e 1992, foram distribuídos 4.286 lotes (OLIVEIRA, 2010) (Tabela 13).

Esse programa teve uma abrangência maior nos bairros do Norte, Nordeste e Noroeste, principalmente no bairro Mangabeira com oito empreendimentos; o baixo valor do solo dessas áreas influenciou na escolha dos locais. No lado Sul do município também houve algumas áreas, pois, esse local é o de interseção dos dois projetos de implantação da malha viária que servia ao setor industrial - CIS-BR-324 e o CIS-Tomba.

No Mapa 18, pode-se observar a baixa atuação do PLANOLAR no eixo Leste-Sudeste da cidade, na parte intra Anel Viário, onde o valor do solo era maior por conta da especulação imobiliária realizada por proprietários de chácaras, a exemplo dos bairros Chácara São Cosme e Brasília, e por imobiliárias nos bairros Capuchinhos e Santa Mônica. A ausência de

loteamentos nos bairros Rua Nova e Cruzeiro, no eixo Oeste-Noroeste da cidade, pode ser considerada pela falta de espaços devido à grande densidade já existente.

Tabela 13 - Localização onde foi implantado o programa PLANOLAR em Feira de Santana, 1977/1994

Localização dos lotes	Quantitativo	Tipologia
1. Aviário	359	Lotes
2. Tomba	82	Lotes
3. São João do Cazumbá	48	Lotes
4. Alto do Papagaio	318	Lotes
5. Jussara	309	Lotes
6. Gabriela	195	Lotes
7. Baraúna/Galiléia	198	Lotes
8. Mangabeira I	193	Lotes
9. Agrovila	336	Lotes
10. Queimadinha	82	Lotes
11. SIM	15	Lotes
12. Rocinha	217	Lotes
13. Novo Horizonte	96	Lotes
14. Santo Antônio dos Prazeres II	123	Lotes
15. Campo Limpo, I, II, III	53	Lotes
16. Jardim Acácia	50	Lotes
17. Rua Nova	57	Lotes
18. Conj. Morada das Águas	19	Lotes
19. Conj. Morada das Árvores	10	Lotes
20. Conceição	18	Lotes
21. Conj. Amazonas	176	Lotes
22. Alto de Santana	63	Lotes
23. Campo do Gado Novo	38	Lotes
24. Arco-Íris	683	Lotes
25. Distritos	263	Lotes
26. Lotes avulsos	285	Lotes
Total de Lotes	4286	

Fonte: Santo (2012); Macário (2013) *apud* Araújo (2016, p. 213).

No caso da região Leste (intra Anel Viário), o alto preço do solo impossibilitou a implantação de conjuntos populares, pois já havia uma preferência da classe média e alta em moradias nas margens da Avenida Getúlio Vargas no sentido do entroncamento com a Avenida Maria Quitéria até o Anel Viário.

A ausência dos projetos nos bairros 35º BI, Lagoa Salgada e Aeroporto decorreu da falta de interesse do governo municipal em implementar uma infraestrutura mínima que

motivasse a implantação de programas habitacionais (SANTO, 2012; ARAÚJO, 2016). O PLANOLAR foi extinto definitivamente em 1994.

#### 4.4.4 A atuação da Caixa Econômica Federal (CEF)

O cenário econômico brasileiro em 1980 estava em crise e a classe média, bastante afetada, coloca-se contra o BNH. O governo, com o intuito de amenizar os conflitos nas questões da aquisição de habitação, cria a Secretaria Especial de Ação Comunitária (SEAC), com programa para famílias com renda de até três salários mínimos; desenvolve o Programa de Mutirões Habitacionais; a Urbanização de Lotes; e a Urbanização de Favelas.

Em 1986, o BNH é extinto e em 1988 é promulgada a Constituição Federal, que modifica as perspectivas da população brasileira. O Artigo 182 promulga sobre a política de desenvolvimento urbano onde afirma que: “A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”; e no parágrafo 1º se refere ao “[...] plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana” (BRASIL, 1988).

Na Constituição de 1988, o avanço no Plano Diretor é tê-lo como instrumento para definir a propriedade urbana com função social; são previstos sanções, penalidades, imposto progressivo e desapropriação. Com o Plano Diretor transformado em projeto de Lei, introduzindo aspectos de justiça social no âmbito urbano e que não eram impedidos pela Constituição, como o “solo criado”, a inovação era a regularização fundiária e a urbanização de favelas, associados à regulamentação do instrumento das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). O plano diretor deve compreender a cidade, vinculada ao seu território, com ações governamentais adequadas às suas demandas presentes e futuras. Porém, segundo Villaça (2015), o planejamento tem sido fundamentalmente discurso, cumprindo missão ideológica de ocultar os problemas da maioria dos municípios e os interesses dos agentes dominantes na produção do espaço urbano.

Em 1990, o Ministério da Ação Social lançou o Plano de Ação Imediata para Habitação (PAIH) que propunha financiar programas para construção de unidades e de ofertas de lotes urbanizados, para atendimento de famílias com renda de até cinco salários mínimos, com a CEF responsável pelo financiamento de projetos de iniciativas da COHAB, prefeituras,

cooperativas, entidades de previdência, etc. Em 1993, foi instituído o Programa Habitar Brasil voltado para os municípios com mais de 50 mil habitantes, e o programa Morar Município, destinado aos municípios de menor porte (RIBEIRO, 2007).

O governo municipal de Feira de Santana, seguindo o modelo nacional de política pública no setor de habitação, realizava uma gestão como os demais municípios, principalmente na Bahia, como espectador dessa intervenção do governo federal.

O município dispõe do Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI) de 1990 (revisão do PDLI de 1968), o qual apresentava, além de um modelo descritivo da cidade, a definição de zonas com funções socioespaciais bastante especializadas para o centro e para a periferia. Para a adequação do mesmo, de acordo com as prerrogativas da Constituição Federal de 1988, houveram algumas tentativas de elaboração de planos urbanos: o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Feira de Santana (PDDU) em 2000 e o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Feira de Santana (PDDM) em 2006, mas ambos não foram instituídos pela Câmara Municipal.

Para atender a responsabilidade determinada pela Constituição Federal de 1988 (art. 182 e art. 183), o governo municipal de Feira de Santana abarcou de forma vigorosa a reforma urbana proposta pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), de onde recebeu suporte jurídico para a promulgação de vários decretos leis que se ajustassem à realidade urbana local, com o objetivo de manter o controle dos processos de uso, ocupação e parcelamento do solo e o desenvolvimento urbano, enfrentando as questões urbanas, sociais e ambientais existentes.

Destacamos, para compreensão, que somente em 20 de dezembro de 2018 foi aprovado pela Câmara Municipal o novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), elaborado pela Fundação Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia (UFBA), em parceria com o Programa de Estudos Aplicados em Administração Pública (PROAP), da Escola de Administração da UFBA e do Grupo de Defesa e Promoção Socioambiental (GERMEN) (FEIRA DE SANTANA, 2018a).

Mesmo quando ainda havia uma intervenção sistemática do BNH, o déficit habitacional era muito maior que o volume de projetos e, grande parte da população não atingia a expectativa da casa própria. No final da década de 1990, com uma diminuição da interferência do Estado nas políticas habitacionais, novos programas habitacionais foram implantados, especialmente aqueles com subsídio à habitação de interesse social (ARAÚJO, 2016).

Para bem analisar a atuação da CEF até o final da década de 1990, em Feira de Santana, deve-se considerar que esse banco absorveu as atribuições do BNH, como por exemplo: os conjuntos Feira VII e Feira IX (iniciados pela URBIS) e o conjunto Viveiros, todos com problemas de execução. Nesse contexto, a CEF evitou outros financiamentos de risco, ou seja, os de maior demanda e interesse social, cuja consequência direta foi uma diminuição na construção de habitação direcionada à população com renda mais baixa. Essa determinação da CEF não foi apenas para Feira de Santana, mas para todo o país. Articulada com empresários do setor imobiliário só atendeu aos projetos direcionados a uma demanda solvável, com perfil de maior renda e capacidade de honrar os compromissos financeiros (SANTO, 2012).

Em 1995, foi elaborada a Política Nacional de Habitação (PNH), sendo mantidos alguns programas anteriores e criadas novas linhas de financiamento como a Carta de Crédito Individual e Associativismo. O Programa Habitar-Brasil passou a receber recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e tornou-se o Programa Habitar-Brasil BID (BRASIL, 2014). Entre 1999 e 2002, mais dois programas foram lançados pelo governo: o primeiro era o Programa de Subsídio à Habitação, que operava com recursos do Orçamento Geral da União (OGU) e com o aporte de contrapartida provenientes dos Estados, Distrito Federal e Municípios, sob a forma de complementação aos subsídios oferecidos pelo programa; o segundo era o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que era promovido pelo Ministério das Cidades, tendo como executor a Caixa Econômica Federal (CEF) e financiado pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) (BRASIL, 2014).

Através do aporte de recursos da CEF, foram construídos em Feira de Santana, como em todo país, conjuntos habitacionais através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR). A preferência era em bairros que já possuíssem infraestrutura implantadas, quer seja pelo município ou pelo Estado, com boa localização, tendo como público alvo as famílias com renda até seis salários mínimos.

Segundo Santo (2012), até 2003, a expansão urbana de Feira de Santana foi de intensidade bastante lenta, comparada aos índices anteriores, devido à crise política e econômica que o país atravessava naquele período, ocasionando a interrupção de investimentos públicos em programas habitacionais. Ainda assim, surgiu o bairro George Américo, a partir de uma ocupação em área destinada ao aeroporto da cidade, na zona noroeste. A ocupação nas margens das lagoas, como da lagoa da Pindoba, da Tabua e da Lagoa Grande, deu-se em decorrência da falta de intervenção do poder público municipal ou até governo estadual ou federal, pois, como em toda cidade, naquele

período a ocupação urbana se dava predominantemente em áreas públicas ou em áreas sem interesse do mercado imobiliário.

Entre 2002 e 2006, a Prefeitura Municipal - seguindo o modelo determinado pela urbanização implantada com recursos da União, construiu mais 87 unidades habitacionais, em local denominado Fonte da Lili, situada no bairro da Queimadinha. Entre 2004 e 2006, no bairro Aviário foram construídas a primeira etapa com 270 moradias e a segunda etapa com 225 unidades, com o regime de mutirão. No bairro Pedra do Descanso, no mesmo contexto, foram entregues 321 unidades. Todas estas unidades foram destinadas a população de baixa renda (SILVA, 2010) (Tabela 14 e Mapa 18).

Tabela 14 - Conjuntos habitacionais da CEF em Feira de Santana, 1987-2006

<b>Nome</b>	<b>Ano de conclusão</b>	<b>Tipo</b>	<b>Nº. de unidades</b>
Francisco Pinto	1987	Casa	517
Feira IX*	1990	Casa	1400
Homero Figueiredo	1990	Casa	501
Oyama Figueiredo	1990	Casa	161
Luciano Barreto	1991	Casa	236
Viveiros	1991	Casa	1720
Alvorada	1991	Casa	500
Chácara Mangabeira	1993	Casa	90
Terra do Bosque	1993	Casa	70
Feira VII – Elza Azevedo*	1995	Casa	1600
Luís Eduardo Magalhães**	2001	Casa	219
Residencial Princesa do Sertão – Ala Norte**	2003	Apartamento	160
Residencial Princesa do Sertão – Ala Sul**	2003	Apartamento	160
Residencial Princesa do Sertão – Ala Leste**	2003	Apartamento	160
Residencial São Bartolomeu**	2004	Apartamento	176
Residencial (Condomínio) Jardim**	2004	Apartamento	61
Residencial Santa Efigênia**	2005	Apartamento	176
Residencial Santo Expedito**	2005	Apartamento	272
<b>Total de unidades</b>			<b>8.678</b>

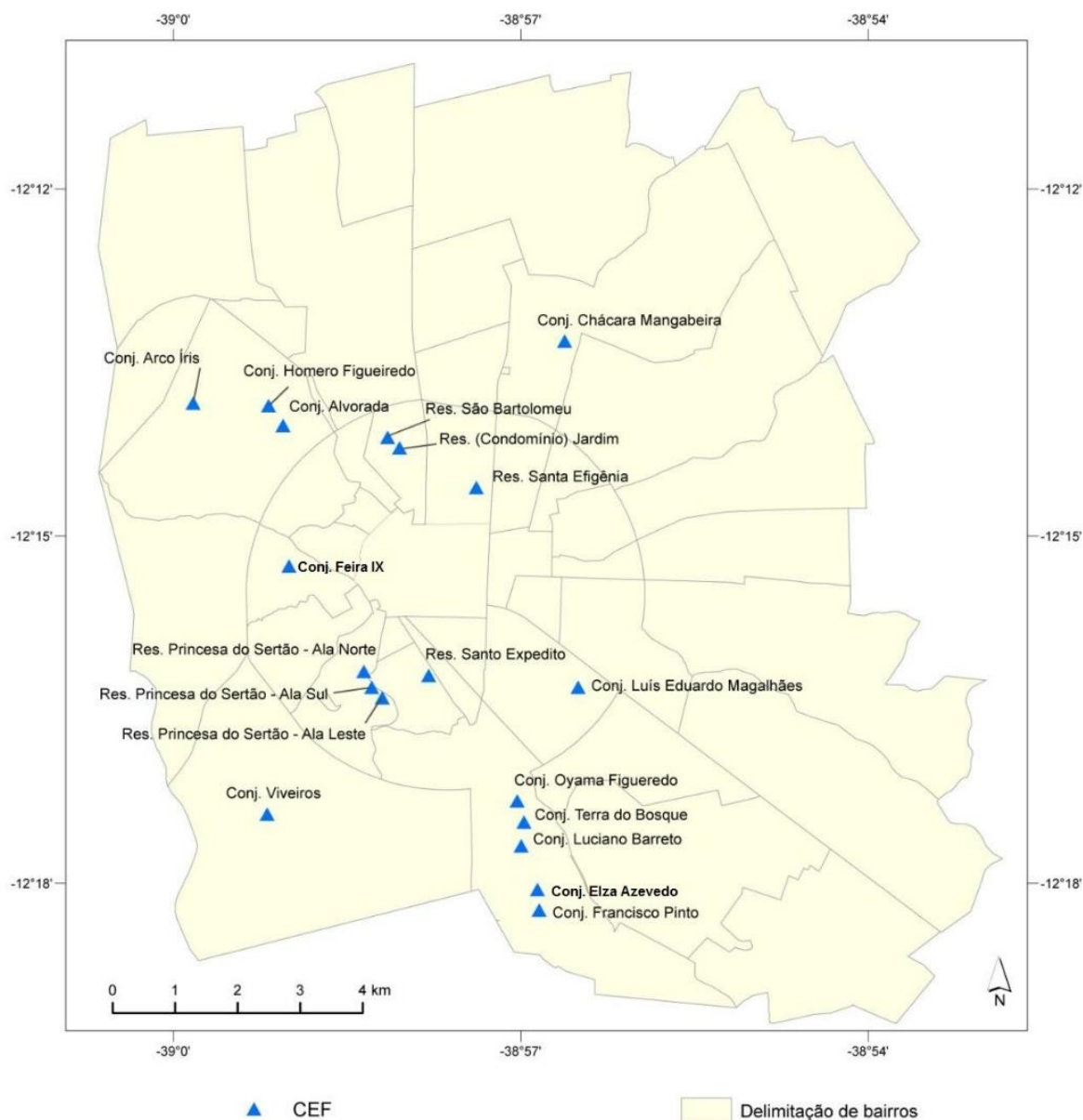
\*Conjuntos planejados pela URBIS e executados pela CEF e construtoras diversas

\*\*Conjuntos do sistema PAR.

Fonte: Oliveira (2004, p. 183); CEF (2011), Santo (2012, p. 175).

Adaptação e atualização: Araujo (2019).

Mapa 19 - Localização Conjuntos habitacionais da CEF em Feira de Santana, 1987-2006



Fonte: Oliveira, E. (2004); Silva, A. (2010); Oliveira, J. (2012); Santo (2012); Macário (2013) *apud* Araújo (2016, p. 218).

#### 4.4.5 Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – 2007 a 2018

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) representou o marco regulatório das novas políticas urbanas e é fundamentado pelos Artigos 182 e 183 da Constituição de 1988. Esses artigos tratam da questão urbana e, conseqüentemente, fortaleceram um sistema de municipalização das políticas públicas. Por outro, o Ministério das Cidades ocupou um vazio

institucional que havia sido retirado do âmbito do governo federal nos debates acerca da política urbana.

Num contexto de crise financeira dos planos de habitação no Brasil até 2008, foi lançado em 2009 o Programa de Minha Casa Minha Vida (PMCMV) com intuito de manter investimentos no setor da construção civil com capacidade de gerar melhores níveis de emprego.

O PMCMV apresentava o objetivo de redução do déficit habitacional com a meta básica de construir um milhão de moradias na primeira fase, em todo o país. Para isso, foram destinados R\$ 34 bilhões, dos quais R\$ 25,5 bilhões originaram-se do Orçamento Geral da União (OGU) e R\$ 7,5 bilhões do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Na Bahia, o total investido nessa etapa foi de R\$ 2.769.668.781,30, dos quais Feira de Santana absorveu 10,8% ou, em termos absolutos R\$ 299.973.609,22 (BRASIL, 2014).

O programa é composto de duas etapas- a primeira, de 2009 a 2010 (Tabela 15) (Mapa 20) e a segunda, de 2011 a 2014 (Tabela 16) (Mapa 21). Na primeira etapa, a oferta das unidades era voltada para dois segmentos de famílias com renda divididas em: faixa 1 de zero a três salários mínimos; e faixa 2 de três a seis salários mínimos. Contudo, havia a faixa 3 que considerava famílias com renda de seis a dez salários mínimos, a que deveria ser a última a ser contemplada; porém, questões com cadastramento de famílias que só contemplasse as duas primeiras faixas de renda, a CEF adiantou a inclusão da terceira faixa logo na fase inicial do programa. Dessa forma, foram contratadas 1.005.128 unidades habitacionais no território nacional.

Na Bahia, segundo a CEF (2014), do total de seus 417 municípios, 302 receberam unidades do programa, e em Feira de Santana o recurso foi destinado à construção de 7.338 unidades habitacionais distribuídas em 20 empreendimentos para as famílias que pertenciam à Faixa 1.

Feira de Santana foi a segunda cidade baiana a receber o maior número de propostas apresentadas pelas empresas da construção civil, confirmando o déficit habitacional urbano calculado pela Fundação João Pinheiro (FJP) que era de mais de 15 mil unidades habitacionais, em 2000, e ultrapassou as 18 mil unidades, em 2010, considerando apenas a demanda na área urbana (FJP, 2014).



Tabela 15 - Conjuntos habitacionais do PMCMV, Feira de Santana, 2009/2010

<b>NOME EMPREENDIMENTO</b>	<b>UNID. HAB.</b>	<b>INVESTIMENTO</b>
RES. RIO SÃO FRANCISCO	240	9.693.033,28
RES. SANTA BARBARA	380	15.175.281,72
RES. CONCEIÇÃO VILLE	440	18.034.696,50
RES. NOVA CONCEIÇÃO	440	18.034.694,79
RES. VIDA NOVA FEIRA VII	240	9.832.882,06
RES. VIDA NOVA AVIARIO 1 - MODULO 1	500	20.357.416,24
RES. VIDA NOVA AVIARIO 1 - MODULO 2	220	8.983.260,23
RES. RIO SANTO ANTONIO	224	9.103.225,10
RES. VIDEIRAS	440	18.039.996,14
RES. FIGUEIRAS	420	17.220.000,00
RES. ALTO DO PAPAGAIO	320	13.118.994,84
RES. VIDA NOVA AEROPORTO I	500	20.499.999,99
RES. VIDA NOVA AEROPORTO II	500	20.474.128,33
VIDA NOVA AVIÁRIO III	520	21.320.000,00
RES. JARDINS DAS OLIVEIRAS	520	21.320.000,00
RES. VIVER IGUATEMI I	320	13.120.000,00
RES. VIVER IGUATEMI II	320	13.120.000,00
RES. VIVER IGUATEMI III	360	14.760.000,00
RES. LARANJEIRAS	220	9.020.000,00
RES. AQUARIUS	214	8.746.000,00
<b>TOTAIS</b>	<b>7.338</b>	<b>299.973.609,22</b>

Fonte: CEF - Habitações/Empreendimentos Contratados (2014) *apud* Araújo (2016).  
Adequação: Araujo (2019).

Feira de Santana, entre 2009 e 2014, foi contemplada com 43 conjuntos residenciais, somando os já concluídos e entregues e aqueles em construção, com financiamento do FAR e

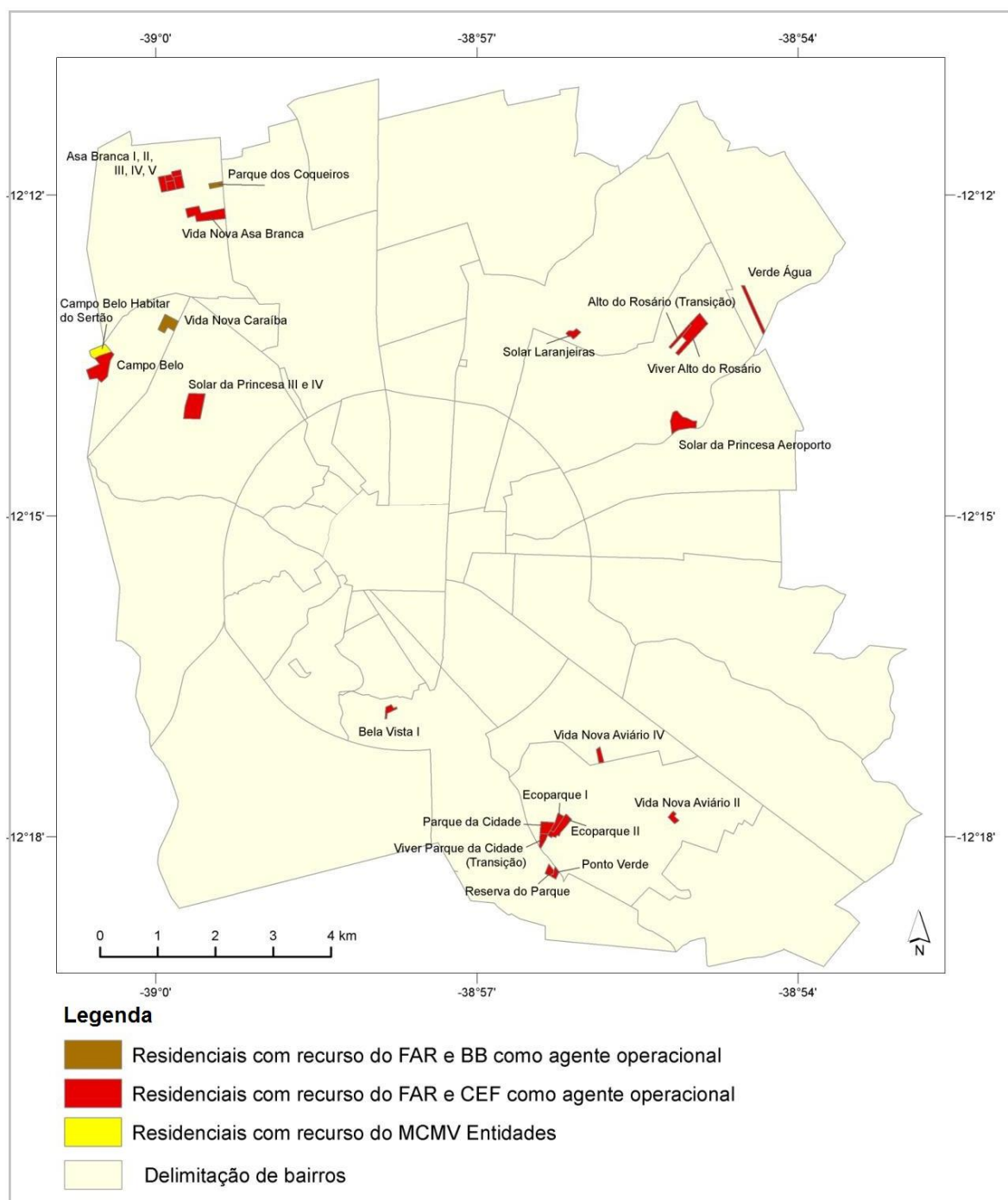
tendo a CEF como agente operacional. Para um total de 18.114 unidades habitacionais foram investidos R\$ 963.402.542,37 (Tabelas 15 e 16) (Mapas 20 e 21).

Tabela 16 - Conjuntos habitacionais do PMCMV, Feira de Santana, 2011/2014

NOME EMPREENDIMENTO	UNIDADES HABITACIONAIS	INVESTIMENTO POR HABITAÇÃO
RES. ASA BRANCA - 1	248	57.000,00
RES. ASA BRANCA - 2	248	57.000,00
RES. ASA BRANCA - 3	248	57.000,00
RES. ASA BRANCA - 4	248	57.000,00
RES. ASA BRANCA - 5	504	63.817,20
COND. SOLAR DA PRINCESA - 3	456	57.000,00
COND. SOLAR DA PRINCESA - 4	464	57.000,00
RES. VIDA NOVA AVIARIO 2	340	57.000,00
RES. VIDA NOVA AVIARIO 4	300	63.770,20
RES. VIDA NOVA ASA BRANCA	996	63.957,67
RES. SOLAR DAS LARANJEIRAS	320	54.000,00
RES. ALTO DO ROSÁRIO TRANSIÇÃO	92	53.000,00
RES. ALTO DO ROSÁRIO	1520	64.000,00
RES. VIVER PARQUE DA CIDADE TRANSIÇÃO	79	52.998,00
RES. VIVER PARQUE DA CIDADE	732	62.458,09
RES. VERDE ÁGUA	240	57.000,00
RES. ECO PARQUE	237	53.966,20
RES. ECO PARQUE 2	224	64.000,00
RES. CAMPO BELO 1	888	64.000,00
RES. RESERVA DO PARQUE	632	64.000,00
RES. PONTO VERDE	400	64.000,00
RES. BELA VISTA 1	360	64.000,00
RES. SOLAR DA PRINCESA AEROPORTO	1.000	64.000,00
<b>TOTAIS</b>	<b>10.776</b>	<b>1.371.967,36</b>

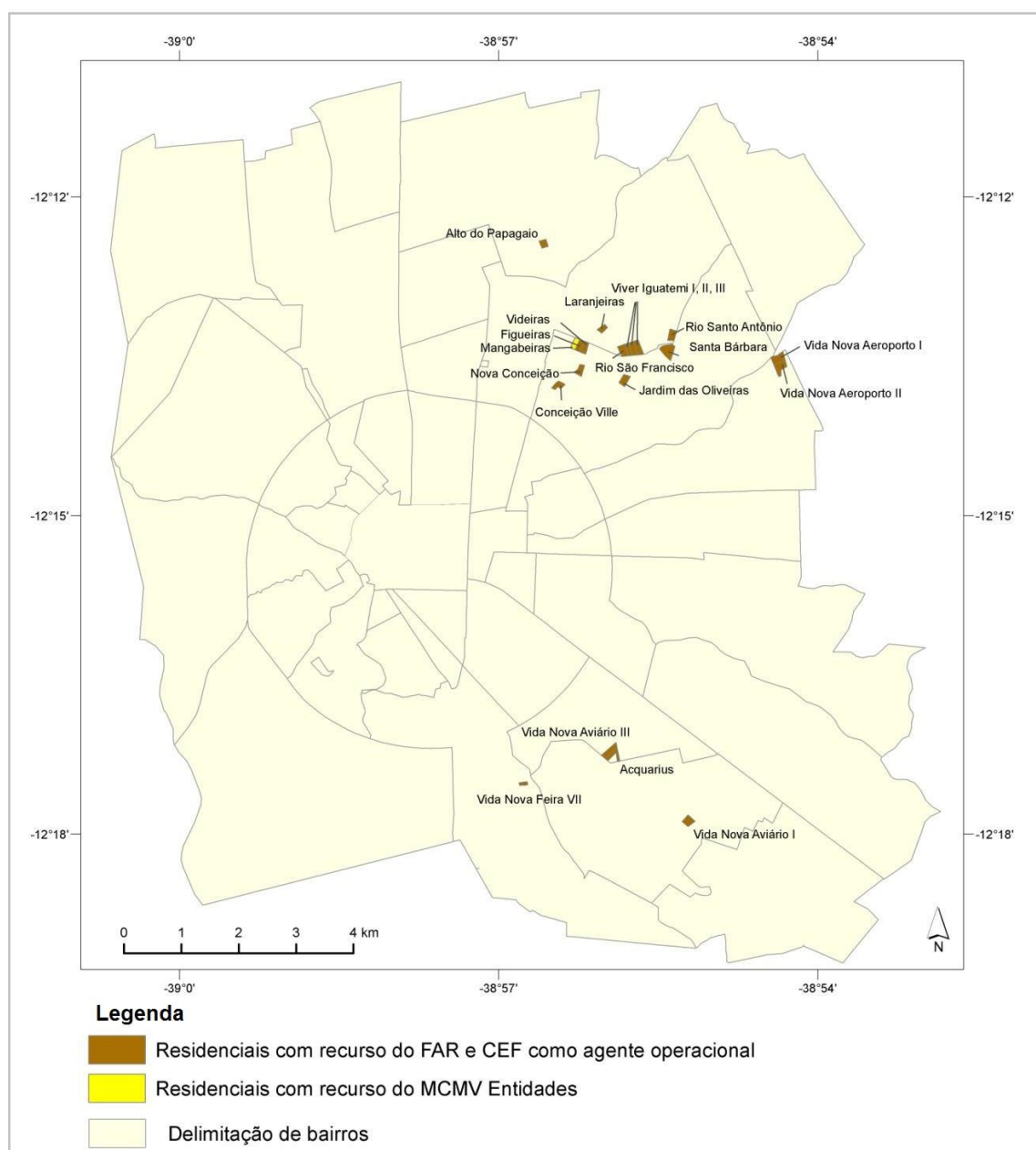
Fonte: CEF - Habitações/Empreendimentos Contratados (2014) *apud* Araújo (2016, p. 221).  
Adequação: Araujo (2019).

Mapa 20– Localização dos conjuntos do PMCMV em Feira de Santana 2009 - 2010



Fonte: IBGE (2010); CEF - Habitações/Empreendimentos Contratados (2014) *apud* Araújo (2016, p. 225).

Mapa 21 – Localização dos conjuntos do PMCMV em Feira de Santana 2011 - 2014



Fonte: IBGE (2010); CEF - Habitações/Empreendimentos Contratados (2014) *apud* Araújo (2016, p. 226).

Conforme a Lei Complementar Municipal nº65/2012, que instituiu o Plano de Habitação de Interesse Social, estabeleceu como ZEIS as áreas representadas pelas glebas dos empreendimentos, acima citados, vinculados ao Programa, instituído pelo Governo Federal, através da medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009.

Nessas áreas, ficou o Poder Executivo autorizado a doar o domínio de áreas de terras urbanas para empreendimentos vinculados ao Fundo de Arrecadamento Residencial - FAR ou Programas Habitacionais de Interesse Social, tendo isentado esses imóveis dos Impostos

Predial e Territorial Urbano (IPTU), pelo prazo de 05 (cinco) anos, podendo o poder Executivo Municipal prorrogar o benefício por igual período, completando o prazo de vigência dos contratos de alienação do imóvel. Ainda com relação às isenções destes imóveis, prevê a isenção do pagamento do imposto sobre transmissão de bens imóveis inter vivos (ITIV), bem como do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) pelas construtoras responsáveis pelos empreendimentos (Lei Ordinária Municipal nº 2987/2209, alterada pela Lei Ordinária Municipal nº 3349/2012 em outros aspectos).

As unidades habitacionais apresentam tipologia de casas térreas ou apartamentos (BRASIL, 2019).

- As casas devem obedecer às seguintes diretrizes: a área mínima de casa deve ser a resultante das dimensões mínimas, atendendo o mobiliário mínimo definido nas especificações mínimas da Portaria 269/2017 do Ministério das Cidades- com dois dormitórios, sala de estar/refeições, cozinha, banheiro e circulação, não podendo ser inferior à 36,00 m<sup>2</sup>, se área de serviço externa, ou 38,00 m<sup>2</sup>, se a área de serviços for interna.

- Os apartamentos devem obedecer às seguintes diretrizes: a área mínima do apartamento deve ser a resultante das dimensões mínimas atendendo o mobiliário mínimo definido na Portaria 269/2017 do Ministério das Cidades, considerando-se dois dormitórios, sala de estar/refeições, cozinha, banheiro, área de serviço e circulação, não podendo ser inferior à 39,00 m<sup>2</sup>.

A distribuição dos recursos deu-se a partir do estabelecimento de cotas, cujo cálculo para estados foi proporcional à estimativa do déficit habitacional, mensurado pela Fundação João Pinheiro (FJP). O acesso a esses recursos também dependeria das demandas apresentadas pelas empresas da construção civil à CEF, no âmbito do município ou do estado.

Antes de receber o recurso, o programa requeria o cadastro desses entes federados e a assinatura de um termo de adesão junto à CEF para, a partir de então, poder receber e analisar as propostas de aquisição de terreno e produção ou requalificação de empreendimentos. Somente após essa aprovação é que a CEF contrataria a operação, acompanharia a execução das obras e destinaria as habitações às famílias beneficiadas.

Até 2010, segundo a CEF (2012), o programa estabelecia que o número de unidades devesse ter relação com a área disponível, sendo limitada, se possível, a 500 unidades por módulo.

A partir de 2012, quando os empreendimentos passaram a admitir o formato de condomínios fechados, o limite passou para 300 unidades habitacionais. Lembrando que no primeiro caso, os empreendimentos tinham que ser entregues com infraestrutura e equipamentos comunitários, como praças, quiosques, quadras esportivas e parque infantil.

O último empreendimento do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) em Feira de Santana foi o Residencial Rio de Contas, no bairro Tomba, com 240 unidades com um custo no valor de R\$ 8,8 milhões de Reais. O modelo é do padrão Village com unidades com sala, cozinha e sanitário no primeiro piso, e dois quartos no segundo piso (BRASIL, 2009).

Segundo a Secretaria de Habitação de Feira de Santana, a quantidade de famílias inscritas no Programa Minha Casa Minha Vida em 2019 são mais 69.608, mas apenas 11.194 famílias foram beneficiadas no mesmo ano (PMFS, 2019).

Segundo o SIENGE (2019), em 2016 iniciou-se a terceira fase do Programa Minha Casa Minha Vida, que pretendia contratar mais 2 milhões de unidades habitacionais até 2018 com um investimento de R\$ 210 bilhões. Desse montante, R\$ 41,2 bilhões virão do Orçamento Geral da União. Além disso, houve a criação da faixa 1,5 - que beneficia famílias com uma renda bruta mensal de até R\$ 2.350,00. As demais faixas também sofreram alterações e tiveram seus limites ampliados para que ainda mais famílias acessem o programa; o teto da faixa 1 passou de R\$ 1,6 mil para 1,8 mil; a faixa 2 vai de R\$ 3.275 para R\$ 3,6 mil; a faixa 3 admitirá famílias com renda de até R\$ 6,5 mil, valor que antes era de R\$ 5 mil. Os valores máximos dos imóveis também mudaram: na faixa 1 passam de até R\$ 76 mil para até R\$ 96 mil; nas faixas 2 e 3, o teto passa de R\$ 190 mil para R\$ 225 mil; e na faixa 1,5, o imóvel custará até R\$ 135 mil (SIENGE, 2019).

No capítulo seguinte trataremos do papel do setor imobiliário em Feira de Santana e seus impactos na expansão urbana. O espaço urbano e o mercado serão analisados e a parceria dos agentes públicos e privados na produção do espaço urbano, tendo uma abrangência maior aos empreendedores locais, e como são as caracterizações, as tipologias e distribuição dos empreendimentos.

## **5 O PAPEL DO SETOR IMOBILIÁRIO NA EXPANSÃO URBANA DE FEIRA DE SANTANA**

### **5.1 Espaço urbano e mercado imobiliário em Feira de Santana**

Sposito (2011) reflete sobre as relações entre a diferenciação socioespacial e as cidades, através de três níveis: urbanização e divisão do trabalho, redes urbanas e divisão do trabalho e a compreensão da reestruturação das relações das cidades. Segundo a autora, havia diferenciação socioespacial entre os espaços urbanos e os espaços rurais, mas no plano político as interações partiam das “cidades-Estado”, onde o rural provia as cidades com seus excedentes e as sustentava. Havia uma ampla escala social e territorial do trabalho que dividia a cidade do campo. Atualmente, a “[...] conformação de sistemas urbanos com níveis de integração progressivamente maiores [...]” (SPOSITO, 2011, p.126) encontra-se aberto formando um conjunto de redes urbanas.

Para Carlos (2011, p. 53), existe uma dialética sociedade/espço “[...] um se realizando no outro e através do outro [...]”, assim ela analisa que, na constituição da sociedade, a espacialidade como contida de maneira inseparável proveniente da existência da própria sociedade. A autora afirma que existe uma necessidade de espaços amplos para abranger a complexidade do habitar, do lazer e da vida privada fora do âmbito capitalista de produção de mercadorias e do mundo do trabalho. O espaço representa o processo produtivo quando incorpora a distribuição, troca e consumo de mercadorias. Assim, o espaço torna-se materialidade enquanto se produz e são representados por infraestrutura da cidade, como as redes viárias, rede de água, luz e esgoto. No entanto, o espaço ainda permanece para a sociedade como lugar de representação das necessidades e desejos, a realização da vida para a sobrevivência.

Para Carlos (2015), o local é a figura de uma fluidez ao movimento da economia imobiliária, dando a importância às políticas urbanas que asseguram a reprodução do espaço. O setor financeiro toma o espaço como lugar possível de investimento produtivo, dando ao setor imobiliário o espaço como mercadoria consumível. Segundo a autora, a interferência do Estado é fundamental, onde poderá valorizar ou desvalorizar o local causando a atração ou expulsão de habitantes em direção de outros lugares da própria cidade. Nesse sentido, estratégias políticas podem produzir a reprodução das relações no espaço e através dele, os interesses econômicos dos setores privados.

Para Carlos (2015), o espaço situa o sujeito e sua vida cotidiana e o lugar permite o pensar, o habitar, o trabalho, o lazer o que revela no nível da vida cotidiana os conflitos do mundo moderno. A lógica das políticas urbanas, em relação aos investimentos na infraestrutura, provoca valorizações diferenciadas nos lugares da cidade gerando situações de conflitos e seus fragmentos e a segregação,

Carlos (2011, p 53) afirma que:

[...] analisar a espacialidade como imanente à existência constitutiva da sociedade” nos faz compreender que a sociedade se produz num determinado espaço e que assim como condição de sua existência, porém o espaço torna-se próprio já que sua dimensão histórica e especificidades são definidas ao longo do tempo e em escalas específicas. Nesse olhar a prática social que se realiza espacialmente nos leva a pensar na relação dialética sociedade/espaço. “Esse caminho indica a imanência da produção do espaço no processo de constituição da sociedade. (CARLOS, 2011, p 53)

Dessa forma, a autora articula três planos indissociáveis: o econômico, no contexto de produção e reprodução do capital; o político com sua normatização do Estado; e o social onde a reprodução da vida humana é elemento de uma prática socioespacial. “A presença contraditória do Estado no espaço, fundada em uma estratégia que se quer hegemônica, organiza as relações sociais e de produção através da reprodução do espaço, de uma ação planificadora, em que o espaço do “habitar” aparece como algo secundário”. (CARLOS, 2007, p. 85).

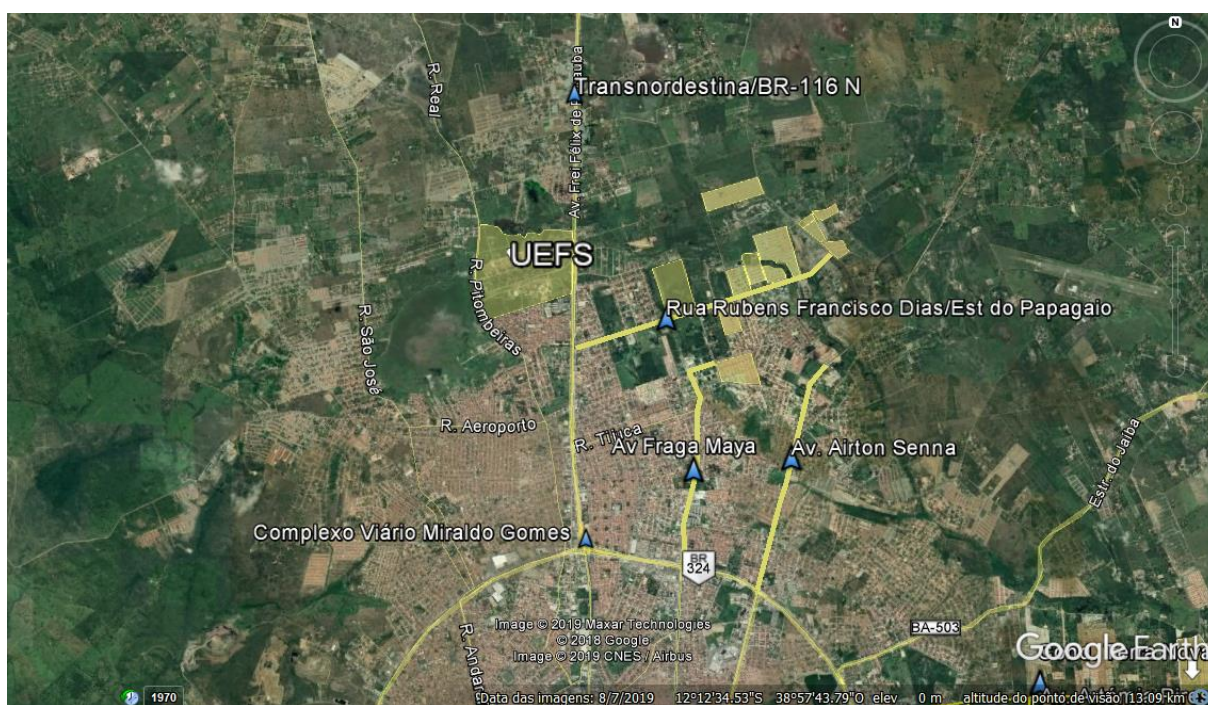
Segundo Ribeiro (1997, p. 80-81), “o que há de particular no setor imobiliário é a enorme importância assumida pela localização no espaço urbano como fator de diferenciação do valor de uso das mercadorias produzidas”. Logo, o valor de uso das mercadorias não são apenas suas características construtivas internas, mas também articulação com a espacialidade e localização dos empreendimentos imobiliários, ou seja, a relação de acessibilidade que a moradia estabelece, tanto na quantidade quanto na qualidade, com o restante dos equipamentos e serviços encontrados no espaço urbano.

Assim, podemos compreender o fenômeno na cidade de Feira de Santana ocorrido nos últimos anos. Investidores e empresas imobiliárias adquiriram áreas para a produção dos condomínios e loteamentos fechados em áreas de baixo valor de solo. A maioria dos empreendimentos está em áreas bem afastadas do Anel Viário causando vazios urbanos. Ainda assim, o governo do município incorporou à cidade os novos bairros – distantes do Anel Viário - definidos no PDDM/2018, formalizando os novos vetores imobiliários.



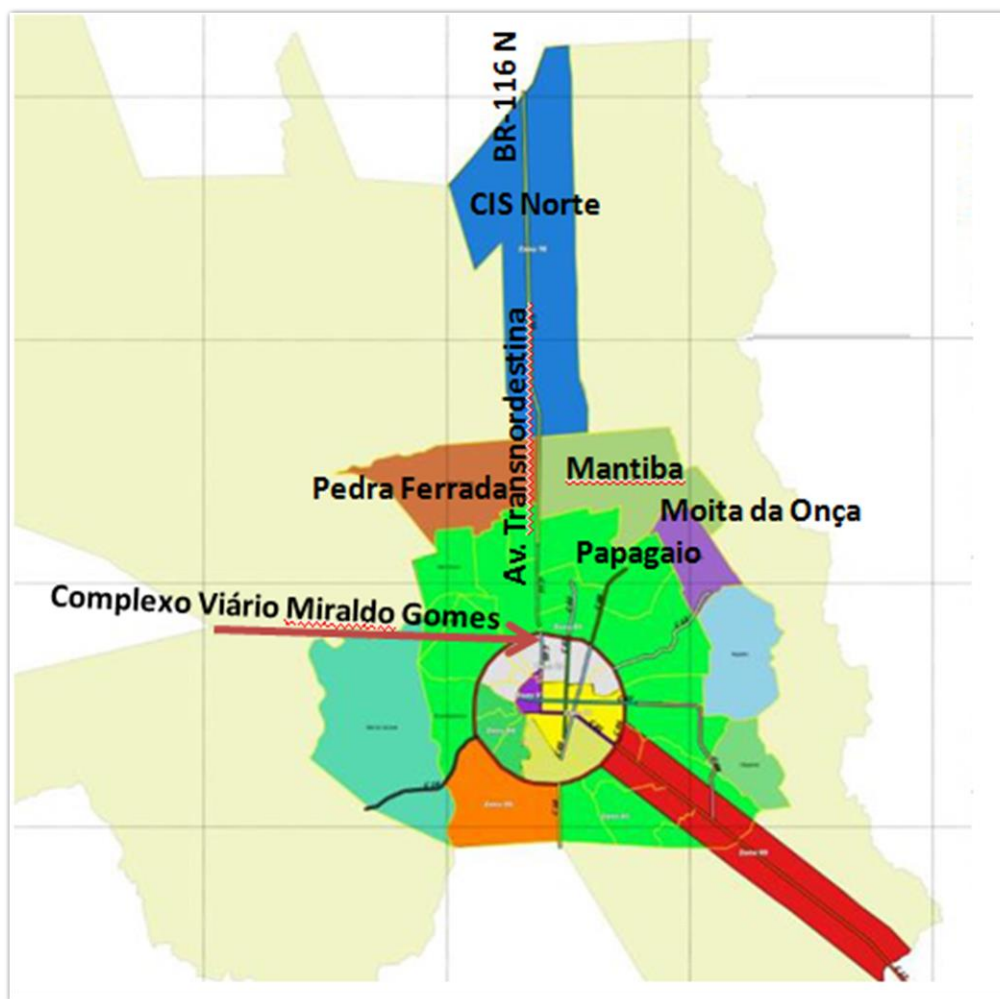
A periferia da cidade, no perímetro urbano do PDDU/2018 (Lei nº 117/2018), ficou mais distante do centro, considerando o grande volume de melhorias na infraestrutura e a construção de equipamentos urbanos acompanhando os vetores de crescimento da cidade, por exemplo o Complexo Viário Miraldo Gomes (Figura 9) que interliga as saídas do centro da cidade e o Anel Viário para o Norte através da Avenida Transnordestina (BR116 Norte), região que o novo perímetro urbano do PDDU/2018 definiu para o CIS Norte, onde também dá acesso aos novos vetores imobiliários, também ao Nordeste, que são: o bairro Papagaio, Moita da Onça e Mantiba; e ao Noroeste ao novo bairro Pedra Ferrada, área de prioridade de expansão urbana, no PDDU/2018, onde já há implantação de novos loteamentos para a classe D e E (Figura 10).

Figura 9 – Complexo Viário Miraldo Gomes que liga o Anel Viário com o Norte de Feira de Santana, 2019



Fonte: *Google Earth* (2019).  
Adequação: Araujo (2019).

Figura 10 – Áreas de expansão urbana ao Norte, Nordeste e Noroeste segundo PDDU/2018



Fonte: PMFS, PDDU (2018)  
Adequação: Araujo (2019).

No sentido Nordeste, no bairro Papagaio, já se encontram finalizados vários condomínios fechados, como: Condomínio Viva Mais Papagaio, Condomínio Amarilis, Condomínio Sítio Campestre, Condomínio Azul Ville e Azul Ville Papagaio, Condomínio Reserva Papagaio, Condomínio Novitá, Condomínio Vogue, Residencial Parque Viver, Condomínio Villagio Papagaio e outros em finalização, sem identificação. Há também nesta região, a Faculdade Católica de Feira de Santana e o espaço reservado para um novo shopping com construção iniciada (Figura 11).

Figura 11 – Área reservada para shopping, bairro Papagaio, 2019

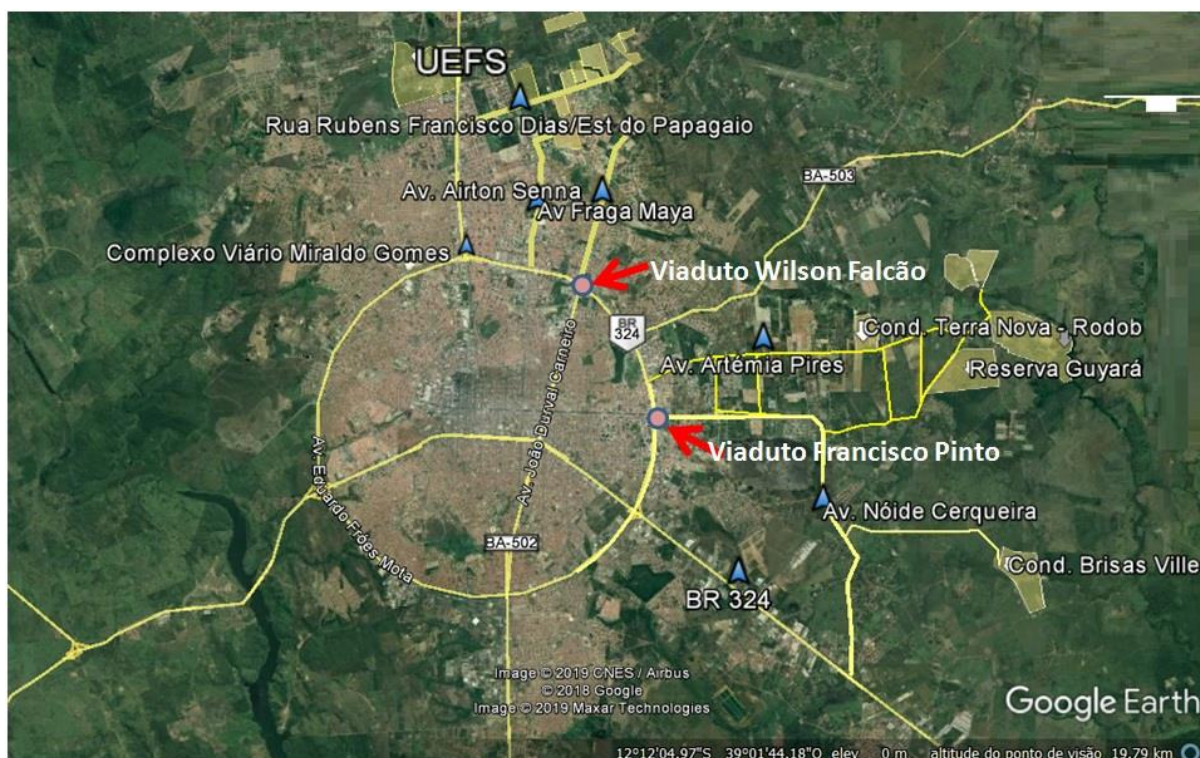


Fonte: Araujo (2019).

No dia 18 de junho de 2019, o governo municipal anunciou a ampliação do Viaduto Wilson Falcão (Av. Maria Quitéria com Av. Fraga Maia) e do Viaduto Francisco Pinto (Av. Getúlio Vargas com Av. Nóide Cerqueira) (Figura 12), com o objetivo de melhorar a trafegabilidade e mobilidade para os setores nordeste e leste respectivamente, pois o governo considera que os bairros e a densidade populacional dessas áreas cresceram rapidamente, superando as expectativas de quando foram projetados em 2009, para a realidade da mobilidade urbana na época, já prevendo um crescimento para aquelas áreas.

O investimento anunciado é de R\$ 15 milhões de reais e faz parte de programa de melhorias na infraestrutura denominado de Nova Feira com parceria e financiamento com a CEF no total de R\$ 100 milhões de reais. Nesse sentido, comprova-se que Feira de Santana cresce mais que as expectativas e que a demanda habitacional aumenta na mesma proporção. Sendo o automóvel particular, o principal meio de transporte para a população, pode-se inferir que o modo de morar da população de Feira de Santana é cada vez mais próximo da realidade das grandes metrópoles.

Figura 12 – Ampliação do Viaduto Wilson Falcão (Av. Maria Quitéria com Av. Fraga Maia) e do Viaduto Francisco Pinto (Av. Getúlio Vargas com Av. Nóide Cerqueira), 2019



Fonte: Google Earth (2019).

Adequação: Araujo (2019).

Fica assim evidente que nenhum agente produz individualmente as condições necessárias para a reprodução do capital. “Para o capital privado só interessa produzir equipamentos rentáveis. O Estado entra com a produção dos não rentáveis” (RIBEIRO, 1997, p. 46). Dessa forma, o espaço urbano é apropriado pelos agentes imobiliários obtendo, da distribuição espacial dos equipamentos e serviços ofertados pelos agentes governamentais, aspectos simbólicos para a formação do valor de venda dos empreendimentos. Nesse contexto, há uma valorização substancial nos preços do solo urbano e dos imóveis ofertados nessas localidades, o que faz com que as áreas destinadas para a população de baixa renda são aquelas onde a infraestrutura ainda está deficiente, morosa e de difícil acesso, reestruturando a maioria dos bairros da cidade.

A ocupação de áreas periféricas da cidade é gerada por uma disputa por terrenos a preços competitivos e nas melhores localizações possíveis. Há uma dinâmica de desenvolvimento do espaço urbano como um todo, onde o agente imobiliário planeja suas estratégias e antecipa suas futuras intervenções.

É oportuno o que afirma Singer (1979) sobre o uso do solo urbano na economia capitalista. Explica o autor que a questão da renda da terra é a busca e compreensão dos componentes que determinam seu valor. O processo que motiva essa conceituação de renda da terra é a crescente expansão da cidade, a partir da incorporação de novas áreas, convertendo áreas rurais em áreas urbanas, gerando uma expansão da cidade, com vazios urbanos, bastante intensos. Afirma o autor que o solo seria “disputado” por inúmeros usos e devido a aglomeração de pessoas, o levaria a teoria capitalista do consumo, daí a propriedade privada do solo proporcionando renda. “O capital imobiliário seria um ‘falso capital’, seria um ‘valor que se valoriza’, porém, a origem dessa valorização não seria a atividade produtiva, mas a monopolização” (SINGER, 1979, p.22).

## **5.2 As ações em conjunto dos agentes públicos e privados na produção do espaço urbano de Feira de Santana**

Para a expansão dos empreendimentos imobiliários no formato de condomínios e loteamentos fechados era necessária uma forma de “parceria” entre aqueles que os produzem e o Estado. Assim sendo, o governo Federal realizava intervenções ligadas ao financiamento imobiliário, facilitando que os governos municipais realizassem melhorias na infraestrutura urbana e inicia-se a regulação das normas de uso e ocupação do solo.

No caso da cidade de Feira de Santana, a ordenação do uso do solo teve suas bases pela Lei de Plano – Lei 1614 de 1992, que nada mais foi que a apresentação das estratégias que deveriam compor o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município (PDDM) (Artigo 14), onde deveria conter a “Legislação Urbanística e Seu Conteúdo” (Capítulo II, Artigo 18 até Artigo 23), onde destacamos o Artigo 19 que apresenta o conteúdo do ordenamento da legislação do uso do solo:

Art. 19 - A legislação de ordenamento do uso e da ocupação do solo apresentará como conteúdo básico o seguinte:

I - disposição gerais - finalidades, correspondência à legislação do Plano Diretor, elementos de gráficos, informações e conceitos;

II - empreendimentos e atividades que, para efeito de lei, configuram o uso e a ocupação do solo;

III - uso do solo considerados e sua correspondência aos empreendimentos e atividades; IV - critérios para aferição da compatibilidade locacional de empreendimentos e atividades a serem observados no processo de apuração dos projetos e concessão de licença;

V - zonas de uso e ocupação definidas em função da estratégia;

VI - restrições e parâmetros incidentes segundo as diversas zonas;

VII - restrições específicas incidentes independentemente de divisão zonal;

VIII - competências para o exercício do controle visando ao ordenamento e sanções. (FEIRA DE SANTANA, 1992a, n.p.).

Contudo, o PDDM não foi aprovado no prazo esperado pelos legisladores municipais e por isto foi deferida a Lei 1615 de 1992, dispondo sobre o ordenamento do solo na área urbana do município de Feira de Santana determinando zonas, as categorias, finalidades de uso, critérios legislativos de projetos submetidos ao Código de Edificações e Obras do Município, entre outras providencias (FEIRA DE ANTANA, 1992b).

Mas, com o avanço da atuação do setor imobiliário pelos vetores de expansão urbana, fomentada por novas vias e artérias estabelecidas, definidas com delimitações e padronizações estabelecidas na Lei Ordinária 46/2010 do município de Feira de Santana, a redação da Lei Ordinária 1615/1992, sobre o Uso do Solo, tornou-se defasada e não atendia a necessidade do setor imobiliário. Nesse contexto, foi promulgada a Lei Ordinária nº 86/2014, que trazia modificações e ampliava a redação sobre a normatização do uso do solo e ampliava as vias, aumentando as possibilidades da expansão urbana pelo setor privado. Esta Lei foi revogada pela Lei Complementar 118/2018.

Destaca-se na Lei 86/2014 o Artigo 2º, § XVII, sobre a definição de condomínio fechado como “[...] uma forma de desenvolvimento imobiliário ou de comunidades residenciais em que o acesso de pessoas e de veículos é restrito [...]” e o uso do Coeficiente de Gini <sup>11</sup> como instrumento para justificar a restrição do acesso como ferramenta de segurança para as “classes mais altas” (FEIRA DE SANTANA, 2014, n.p.):

#### Capítulo II DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º [...]

XVI - condomínio: ocorre quando existe um domínio de mais de uma pessoa simultaneamente de um determinado bem, ou partes de um bem;

XVII - condomínios fechados são uma forma de desenvolvimento imobiliário ou de comunidades residenciais em que o acesso de pessoas e de veículos é restrito. São normalmente caracterizados por serem compostos de poucas ruas ou edifícios residenciais, murados e munidos de amenidades. Pequenos condomínios podem contar com apenas uma área comum para os seus moradores, em contraste com os grandes condomínios, que podem possuir uma infraestrutura tão complexa que faz com que seus moradores sejam independentes de contato externo. Esse tipo de estrutura é muito comum em países de baixo desenvolvimento humano e/ou que

---

<sup>11</sup> O Coeficiente ou Índice Gini foi criado pelo matemático italiano Conrado Gini, em 1912 e é um instrumento para medir o grau de concentração de renda em determinadas populações no mundo muito utilizado pela ONU, e IBGE, IPEA, PNUD, FJP no Brasil. Ele aponta a diferença entre os rendimentos dos mais pobres e dos mais ricos. Numericamente, varia de zero a um ou zero a cem. O valor zero representa a situação de igualdade, ou seja, todos têm a mesma renda. O valor um (ou cem) equivale para aqueles que detêm toda a riqueza. Na prática, o Índice de Gini costuma comparar os 20% mais pobres com os 20% mais ricos (IPEA, 2004)<sup>11</sup>. Segundo IPEA (2004, 2010, 2014)<sup>11</sup>, o Brasil após 30 anos de alta desigualdade inercial, o Gini começa a cair de 0,61 em 2001; 0,570 em 2004; 0,539 em 2009; para 0,515 em 2014. Uma redução média de 10% ao ano.

possuam um alto coeficiente Gini, já que fornecem às classes mais altas uma segurança palpável;  
XVIII - desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes; (FEIRA DE SANTANA, 2014, n.p.).

Na Lei Complementar 118/2018 (FEIRA DE SANTANA, 2018b) define com o mesmo texto e considerações, o condomínio, condomínio fechado e condomínio de lotes. Não parece ter havido avanço na definição ou sobre a constituição de condomínios entre as duas Leis, pois a lei municipal está atrelada às leis federais que estabelece a normatização do parcelamento do solo urbano, assim a conformidade com a Lei Federal nº 6.766/1979 (desmembramento e loteamento) e suas alterações e Art. 78, da Lei Federal nº 13.465/2017 (regularização fundiária rural e urbana) e o Art. 1.358-A do Código Civil (condomínio de lotes) (FEIRA DE SANTANA, 2018b).

Segundo o Atlas de Desenvolvimento Humano no Brasil (2013), a renda *per capita* média de Feira de Santana cresceu 108,90% nas últimas duas décadas, passando de R\$317,02 em 1991, para R\$412,85 em 2000 e para R\$662,24 em 2010. Isso equivale a uma taxa média anual de crescimento nesse período de 3,95%. A taxa média anual de crescimento foi de 2,98%, entre 1991 e 2000, e 4,84%, entre 2000 e 2010. A proporção de pessoas pobres, ou seja, com renda domiciliar *per capita* inferior a R\$ 140,00 (a preços de agosto de 2010), passou de 46,97%, em 1991, para 35,88%, em 2000, e para 15,80%, em 2010. A evolução da desigualdade de renda -nesses dois períodos- pode ser descrita através do Índice de Gini, que passou de 0,6212 em 1991, para 0,6176 em 2000 e para 0,6079 em 2010 (ATLAS DESENVOLVIMENTO HUMANO, 2013, n.p).

A Prefeitura Municipal de Feira de Santana cita o Índice Gini pela primeira vez como base de dados na Lei 2616 de 2005, que institui o Plano Plurianual para o período de 2006 a 2009, ao se referir no item Índices Econômicos que: “A proporção de pobres era de 49,4%, em 1991 e passou a 40,7%, em 2000, enquanto o índice de Gini era de 0,61, em 1991 e passou a 0,62, em 2000” (FEIRA DE SANTANA, 2005, n.p.) e pela segunda vez no Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) de 2018, no Tomo II – Diagnóstico Socioeconômico, “[...] Embora a melhora do índice para FSA tenha sido modesta em comparação ao de outras cidades baianas, o PIB feirense aumentou 4,38 vezes no período de 2000 a 2010, IBGE (2017a), muito acima das outras cidades” e na “Tabela 42 – Evolução do Índice de Gini entre 1991 e 2010” (FEP, 2018, p.125-126).

A importância aqui de destacarmos as citações sobre o Índice Gini, realizadas pela Prefeitura de Feira de Santana é a implícita relação do setor privado com o público ao fomentar empreendimentos imobiliários em zonas pré-definidas para a classe de maior renda (Classe Alta) e classe de menor renda (Classe Baixa).

Dessa forma, há “facilidades” nas ações dos agentes imobiliários, possibilitando a geração de sobrelucros nas “amenidades” possíveis de serem oferecidas aos condomínios e loteamentos fechados, permitindo que esse tipo de empreendimento se espalhe com facilidade, tenha a segurança e o automóvel particular como parte dos atrativos comerciais. Assim, as “amenidades” nas estratégias de marketing ficam mais fortes vistas nas propagandas dos condomínios: a segurança, a tranquilidade, o lazer, a natureza, o conforto urbano, ou seja, uma “qualidade de vida”.

Assim, podemos identificar nas propagandas realizadas pelas empresas imobiliárias que esse tipo de ambiente com “qualidade de vida” é também forma de oferecer e convencer as escolhas por moradia das parcelas da população de classes sociais C e D, deixando de ser exclusividade dos grupos sociais B e A.

Para nossa avaliação no subcapítulo 5.4 - Caracterização, tipologias e distribuição espacial dos empreendimentos, veremos outras análises técnicas e financeiras, dividindo as classes conforme o seu perfil social baseado na média da renda familiar: A, B1, B2, C1, C2, D e E.

### **5.3 Os empreendedores imobiliários residenciais em Feira de Santana na tipologia de condomínios fechados**

Os elementos determinados aos estudos de segregação e auto-segregação, apresentados por Caldeira (2003); Carlos (2007), 2015; Maricato (2012); Baltrusis (2010), Vasconcelos (2013), Mautner (2015) são igualmente aplicados tanto nas metrópoles, como nas cidades médias. Porém, não se confundem, pois, ao utilizar realidades de cidades com formações diferentes, tanto nos fatores históricos, econômicos como políticos, não podemos transportar as análises de forma direta, sem o dever de perceber e avaliar as distorções territoriais.

As mudanças nos planos habitacionais ocorridos após 2005, bem como no contexto econômico e social em nível nacional, permitiram que as cidades médias pudessem ter acesso



às novas realidades e inovação no âmbito do mercado imobiliário, mediante a oferta de novos lançamentos com os condomínios e loteamentos fechados, para os grupos sociais A, B e C, com maior oferta de prédios residenciais e a formação de novos bairros nas cidades.

Assim, Feira de Santana também integralizou as inovações imobiliárias com os condomínios e a formação de novos bairros, referentes à produção da moradia voltada para os grupos com rendas médias e altas. Nesse contexto, o Plano Diretor de 2018 contempla: definição dos novos bairros; ampliação do perímetro urbano; novo zoneamento; ampliação e formação de áreas de interesse social; ampliação e duplicação de viadutos; abertura de novas vias; resolução para problemas na mobilidade urbana, normatização de uso do solo com vistas ao meio ambiente. Tem-se, desse modo, o aparato legal que o setor imobiliário necessita para realizar grandes investimentos em loteamentos e condomínios fechados mais distantes do centro da cidade.

Entre as décadas de 1980 e 1990, os condomínios já vinham sendo implantados em Feira de Santana, com o conceito unidades de casas unifamiliares e edifícios residenciais. O contexto da segurança já era o maior atrativo, mas o impulso maior começou mesmo a partir da década de 1990, como pode ser observado nos Quadro 5 e Quadro 6, Feira de Santana já apresentava condomínios para faixas sociais diferentes, já que as construções variavam entre aquelas até 8 andares com predominância de formação horizontais dos condomínios e outras constituídas por condomínios verticais com 8 ou mais andares.

O aspecto que mais caracteriza o condomínio fechado é a instalação do muro, ou outro tipo de isolamento que cause a sensação de segurança, com o impedimento de entrada por pessoas não autorizadas. A maioria dos condomínios possui guarita com porteiro, monitoramento por seguranças e câmeras. Assim, esses conjuntos de residências e áreas de uso coletivo ficam isolados de maneira tal que impedem a circulação pública, restringindo o acesso às ruas e praças por pessoas que não pertençam ao grupo de moradores, causando a descontinuidade física do tecido urbano.

Quadro 5 – Condomínios horizontais e verticais até 8 andares em Feira de Santana entre 1987 e 2000

Ano*	Condomínio	Bairro	Empresa	Gleba (m <sup>2</sup> ) do empreendimento	Lote (m <sup>2</sup> )	Construção (m <sup>2</sup> )	Qd. de Unidades
1987	Vivendas Maria Elvira	Serraria Brasil	Donelisa	6.800,00	140	120,00	35
1990	Vila Verde	Sao João	Donelisa	19.177,00	351	167,00	31
1995	Morada das Árvores	Santa Mônica	Falcãoimo	34.456,00	450	300,00	53
1996	Villa Borguese	Lagoa Salgada	OMR	10.511,80	260	82,45	23
1997	Champs Elysees	Lagoa Salgada	OMR	17.700,00	250	150,00	41
1997	Verdes Mares	Muchila	R. Carvalho	7.971,50	180	54,39	30
1998	Topazio Residencial	Tomba	R. Carvalho	10.262,60	270	51,56	28
1999	Cidade Universitária	Papagaio	Sem inf.	4.224,82	200	300,00	35
1999	Genesis Park	Brasília	R. Carvalho	17.211,00	250	170,00	45
1999	Magnolia	Muchila	R. Carvalho	19.816,60	250	112,00	44
1999	Morada do Bosque	Cidade Nova	Esteio	46.729,90	500	350,00	53
1999	Principado de Monaco	Lagoa Salgada	OMR	4.047,58	147	106,25	15
1999	Santa Helena	Santo Antônio	Donelisa	25.000,00	500	500,00	19
1999	Terra Verde	Muchila	R. Carvalho	8.138,00	300	115,21	10
1999	Vivendas dos Pássaros	Cidade Nova	Sem inf.	17.723,00	400	300,00	S/I
2000	Bosque Imperial	Santo Antônio	Sem inf.	37.422,70	257	300,00	93
2000	Flamboyant	Santa Mônica	R. Carvalho	10.699,50	200	160,00	27
2000	Frei Inácio de Loyola	Capuchinhos	R. Carvalho	3.652,17	300	280,00	30
2000	José Luiz Ribeiro	Santa Mônica	R. Carvalho	68.831,00	158	66,00	31
2000	Maria Quitéria	Mangabeira	R. Carvalho	2.992,14	176	51,56	84

\* Ano de entrega definitiva do empreendimento

Fonte: Figueredo (2019); Diversas imobiliárias e construtoras de Feira de Santana, (2018-2019).

Elaboração: Araujo (2019).

Quadro 6 – Condomínios horizontais e verticais com 8 ou mais andares em Feira de Santana entre 1985 e 1999

Ano*	Condomínios fechados verticais com 8 ou mais andares	Bairro	Empresa	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Qnd. Apto.
1985	Ed. Falcão	Ponto Central	Falcão Construtora	230	21
1985	D'Alamo	Capuchinhos	Falcão Construtora	336	8
1990	Portal do Jardim	Centro	Itajubá Construtora	160	13
1990	Portal da Praça	Centro	Itajubá Construtora	160	26
1990	Portal das Mansões	Santa Monica	Itajubá Construtora	250	12
1991	Vila Serena	Centro	Esteio Construtora	76	36
1991	Kalilândia Residence	Kalilândia	OMR	90	18
1992	Morada das Torres	Centro	OMR	160	34
1993	Morada Real	Centro	OMR	140	8
1997	Morada Imperial	Kalilândia	M. Alves Construtora	162	10
1997	Mansão Beverly Hills	Kalilândia	M. Alves Construtora	190	16
1997	Terraços da Torre	Kalilândia	M. Alves Construtora	190	16
1997	Palais de Versáilles	Santa Monica	OMR	139	24
1997	Mansão Órion	Kalilândia	OMR	300	16
1999	Mansão Tereza Santana	Santa Monica	OMR	160	30

\* Ano de entrega definitiva do empreendimento

Fonte: Figueredo (2019); Diversas imobiliárias e construtoras de Feira de Santana (2018-2019).

Elaboração: Araujo (2019).

Segundo Santos (et al., 2012), a mobilidade residencial parte do princípio de que há um sentimento de melhoria na habitação quando há a troca de lugar por outro, na mudança de morar em outro bairro. Quer seja, mudar de aluguel para casa própria ou na mudança entre uma moradia menor para uma maior. A explicação desse fenômeno parte do pressuposto de que quando há uma mobilidade residencial, os moradores mudaram não somente para habitações melhores, mas também para vizinhanças melhores e para uma melhor qualidade de vida.

Acompanhando o mercado imobiliário nacional, Feira de Santana, após a estagnação do setor até meados do ano de 2000, reinicia o aquecimento do setor imobiliário, crescendo paulatinamente atingindo o índice de 10% ao ano.

Segundo Ribeiro (1997, p. 80-81), os sobrelucros obtidos pelos incorporadores na produção e na comercialização de seus produtos imobiliários estão diretamente relacionados com a acessibilidade da moradia, tanto quantitativa como qualitativamente, com o restante de benefícios ofertados pelo espaço urbano: “[...] o que há de particular no setor imobiliário é a enorme importância assumida pela localização no espaço urbano como fator de diferenciação

do valor de uso das mercadorias produzidas” (RIBEIRO, 1997, p. 80). Ainda segundo o autor, o sobrelucro seria um lucro acima da média auferido pelo proprietário da área e, a partir do desenvolvimento de diferentes estratégias produção e comercialização dos produtos imobiliários possíveis para o local. O sobrelucro pode advir dos ganhos com a localização, com as amenidades oferecidas ao público consumidor, como também com a urbanização realizada pelo setor público ou pelo setor privado.

No final da década de 1990 e principalmente na década de 2000 a estabilidade na economia brasileira e a redução dos juros nas políticas de financiamento e subsídios voltados ao setor habitacional- principalmente pelo incentivo ao uso do FGTS, promoveram a melhoria do poder aquisitivo da população, produzindo o aquecimento do mercado imobiliário na cidade. Assim, o setor imobiliário com a produção de condomínios fechados em Feira de Santana obteve um sobrelucro maior no citado período, mas também com áreas com localizações fomentadas pela duplicação das vias rodoviárias e melhoramento das avenidas.

A expansão do setor imobiliário e o aumento da concorrência exigiram das construtoras e imobiliárias uma inovação na estratégia mercadológica (produção, apresentação, tipologia e marketing de vendas), além do fator empreendedorismo nos empresários do setor imobiliário. A partir de 2003, os empresários perceberam a necessidade de inovação e por esse motivo algumas empresas imobiliárias tiveram mais destaque nesse período.

Nesse contexto, as empresas imobiliárias R.Carvalho, LMarquezzo, Marinho Empreendimentos e a MA. Almeida destacaram-se em Feira de Santana, pois partiram na frente com a concepção de construir condomínios fechados em grande escala. Essas empresas adquiriram áreas e produziram unidades residenciais no formato de condomínios ou loteamentos fechados com tipologias adequadas para a rápida venda. No período do “boom imobiliário” (2003 a 2010) lucraram bastante com a alta nos preços destes produtos. Apesar do sigilo dos proprietários destas empresas que negaram ser entrevistados, é sabido pelos corretores de imóveis que havia o conhecimento prévio desses empresários, para onde o setor público promoveria ações de beneficiamento em vias e infraestrutura, como também projetos de ampliação dos serviços da EMBASA e COELBA.

A presente pesquisa revelou que entre os anos de 1985 e 2019, a concentração da produção e comercialização dos condomínios fechados está dividida da seguinte forma entre as empresas do setor: R.Carvalho com 21,94%; LMarquezzo com 20,41%; MA. Almeida com 7,14%; OMR com 7,14%; Marinho Empreendimentos com 5,61%; Cepreng Engenharia com

5,10%. Os 25,51% restantes dos empreendimentos foram produzidos pelas 50 outras empresas do setor que não tem atuação constante no mercado, por tanto muito desigual na captação financeira nos setores bancários; 14 empreendimentos foram construídos por empresas com informações divergentes entre os moradores e a PMFS, equivalendo, às vezes, por construções realizadas por formação dos moradores para aquela obra específica (familiares ou grupo de amigos), mas apesar de equivaler a 7,14% dos empreendimentos não serão utilizados para informações nos próximos tópicos desta tese (Tabela 17).

Empresas imobiliárias de Feira de Santana- externas ao município- já apresentam e promovem as vendas de mais 34 empreendimentos com entrega previstas para os anos de 2020 e 2021. Os condomínios verticais ou horizontais apresentados por estas empresas já possuem as obras iniciadas e por isso foram incluídas nas nossas pesquisas comparativas e na ocupação espacial na cidade (Tabela 18).

Tabela 17 - Empresas do setor imobiliário e construtoras que constituíram condomínios verticais e horizontais fechados e loteamentos em Feira de Santana, entre 1985 a 2019

(Continua)

<b>Empresa</b>	<b>Empreendimentos finalizados entre 2000 e 2019</b>	<b>%</b>
R. Carvalho	43	21,94
LMarquezzo	40	20,41
MA. Almeida	14	7,14
OMR	14	7,14
*Sem informação	14	7,14
Marinho Emp.	11	5,61
Cepreng Eng.	10	5,10
Donelisa	7	3,57
CSO	5	2,55
Belvedere Construtora	4	2,04
FCK	3	1,53
M. Alves Construtora	3	1,53
Rodobens	3	1,53
Damha	2	1,02
FSouza	2	1,02
Lofts Bahia	2	1,02
Tenda	2	1,02
UrbaMais	2	1,02
Alphaville	1	0,51
Atrium	1	0,51
Cajueiro	1	0,51
Concretiza	1	0,51

Tabela 17 – Empresas do setor imobiliário e construtoras que constituíram condomínios verticais e horizontais fechados e loteamentos em Feira de Santana, entre 1985 a 2019

(Continuação)

<b>Empresa</b>	<b>Empreendimentos finalizados entre 2000 e 2019</b>	<b>%</b>
Conik	1	0,51
Contec	1	0,51
Copham	1	0,51
Inovação Eng.	1	0,51
JMCV Cosnt.	1	0,51
JOC Constr.	1	0,51
LIZ Contrutora	1	0,51
Morada	1	0,51
Nova Vista	1	0,51
RGD	1	0,51
Scopel Desenv.	1	0,51
<b>Total</b>	<b>196</b>	<b>100,00</b>

\*São empresas incorporadoras ou de determinado grupo específico de famílias com informações divergentes pelos moradores ou não identificadas na PMFS

Obs.: Não foram incluídos os empreendimentos do PMCMV

Fonte: Figueredo (2019); Diversas imobiliárias e construtoras citadas (2019).

Adequação: Araujo (2019).

Tabela 18 – Empresas do setor imobiliário e construtoras com condomínios verticais, horizontais fechados e loteamentos em Feira de Santana com entregas prevista para 2020 e 2021

<b>Empresas</b>	<b>Empreendimentos em construção entre 2020 a 2021</b>	<b>%</b>
LMarquezzo	10	29,41
R. Carvalho	8	23,53
MRV	2	5,88
SB Const. e emp.	2	5,88
MA. Almeida	2	5,88
Pedra Emprend.	2	5,88
17EMPREEND.	1	2,94
Alphaville	1	2,94
Cepreng Eng.	1	2,94
Belvedere	1	2,94
CSO	1	2,94
FSouza	1	2,94
Urba Mais	1	2,94
Marinho Emp.	1	2,94
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Diversas imobiliárias e construtoras citadas (2019).

Adequação: Araujo (2019).

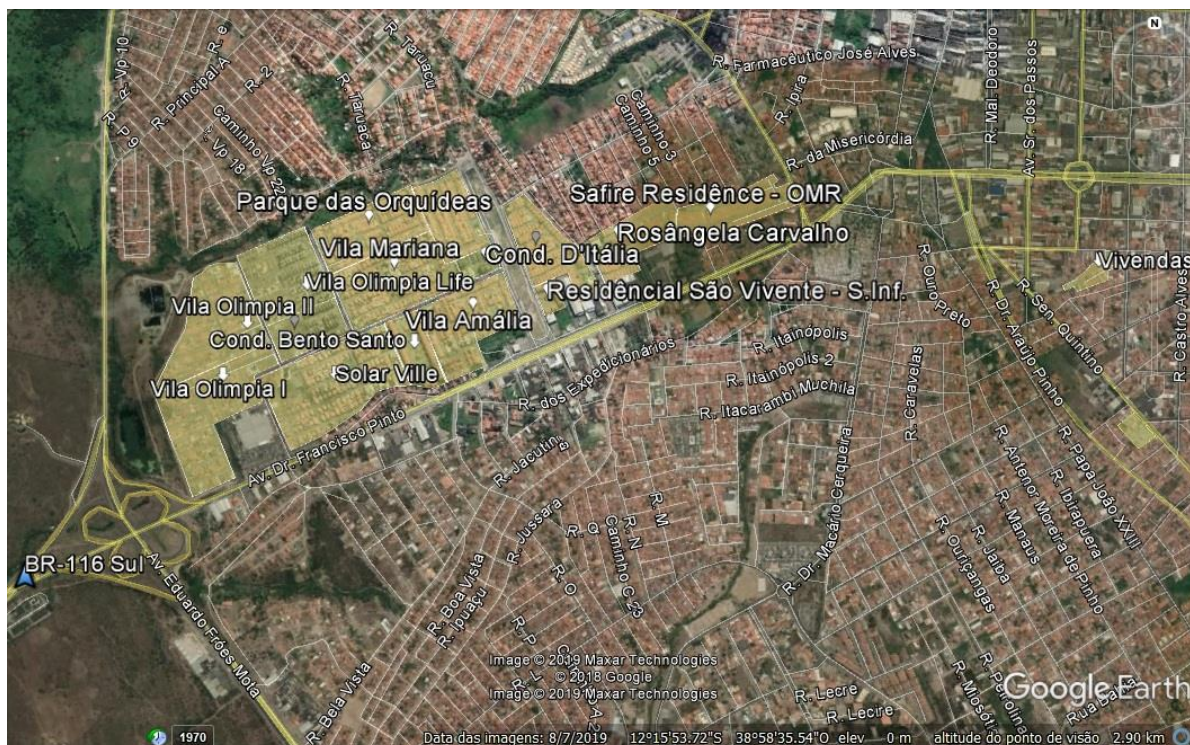
As principais empresas imobiliárias citadas têm suas origens na cidade de Feira de Santana: a R.Carvalho e a LMarquezzo já vem de uma tradição familiar no mesmo setor; a Marinho Empreendimentos tem origem no capital do comércio atacadista de tecidos; MA. Almeida iniciou com obras públicas licitadas até 2005 e migrou no mesmo ano para os empreendimentos residenciais; a OMR iniciou suas atividades no final da década de 1970 construindo empreendimentos através dos programas habitacionais do governo; a Cepreng Engenharia iniciou em 2007 e não obtivemos informações sobre sua origem. Destacamos a Marinho Empreendimentos, a OMR e a Belvedere Empreendimentos que buscaram construir condomínios fechados verticais para um nicho de mercado mais exigente em qualidade e amenidades, além da segurança. Esse nicho está entre as classes A e C.

Todas as empresas obtiveram recursos da CEF, Banco do Nordeste Brasileiro, Banco do Brasil e outros bancos menores que financiaram os primeiros empreendimentos. As vendas foram realizadas para os clientes sempre através dos financiamentos bancários. Mesmo com o passar dos anos e com os sobrelucros obtidos com a expansão urbana, as empresas não financiaram diretamente as vendas para os clientes, mesmo com prazos mais curtos. Dessa forma, a garantia da lucratividade permaneceu segura e estável.

Inicialmente, o que prevalecia foram os sobrelucros de localização como parte das estratégias dos agentes imobiliários na cidade. Os primeiros condomínios das empresas locais foram implantados em localizações que ofereciam vantagens devido à concentração de equipamentos urbanos, da oferta de bens e serviços, bem como da proximidade dos centros de lazer e consumo, o que promoveu uma disputa pelas áreas mais valorizadas da cidade e dentro do Anel de Viário.

Inicialmente, os bairros do setor Leste e Sudeste, como Santa Mônica, Capuchinhos, SIM e Lagoa Salgada foram beneficiados com a concentração desses empreendimentos, o que produziu uma divisão econômica e social nesses bairros; houve um maior número de concentração dos grupos das classes A, B e C nessas áreas. No lado Oeste da cidade, a empresa RCarvalho realizou o empreendimento denominado de Villa Olímpia, com 13 condomínios fechados, entre os anos de 2006 e 2011, e a OMR construiu o Residencial Safire Ville em 2006. Esta área da cidade no bairro Pedra do Descanso não havia exploração imobiliária por construtoras, por isso, havia menor valor da terra. Situada na região às margens da Avenida Rio de Janeiro, havia uma densidade de moradias da classe D (Figura 13).

Figura 13 - Localização dos Condomínios da RCarvalho num complexo de condomínios denominado Vila Olímpia e do residencial Safire Residence da OMR, construídos entre 2006 e 2011, Feira de Santana, 2019



Fonte: Google Earth (2019)  
Adequação: Araujo (2019).

Os primeiros empreendimentos da RCarvalho estavam voltados para famílias com menor renda dentro da faixa da classe C, com casas com 46,30m<sup>2</sup> em lotes de 170m<sup>2</sup>, ou apartamentos com mesma metragem com quatro pavimentos, sem elevadores (Figuras 14 e 15).

Até então, não havia em Feira de Santana a concepção de condomínios mistos e urbanizados, como em outras cidades maiores, principalmente nas capitais. Porém, o volume de vendas das empresas feirenses como o sucesso do complexo Vila Olímpia da RCarvalho foi destaque no setor nacional e atraiu o interesse de empresas imobiliárias, de outros estados, para produzirem em Feira de Santana o produto condomínios fechados, mas com amenidades oferecidas para classe B e C.

Chegam na cidade as empresas Alphaville Urbanismo, Rodobens Negócios Imobiliários S.A; Reserva Adesol Ltda e Damha Urbanizadora. A concepção de construir condomínios urbanizados em áreas cada vez mais afastadas do centro e em gigantescas glebas iniciou, então, em Feira de Santana a partir de 2011, provocando mudanças no mercado imobiliário da cidade. Mas, o público também passou a perceber as mudanças na concepção



do setor, onde a necessidade de deslocamento do morador para o centro da cidade tornava-se cada vez maior (Figura 16).

Figura 14 - Imagens das casas dos Condomínios Villa Olímpia I e II e área de lazer da RCarvalho divulgadas no início das vendas



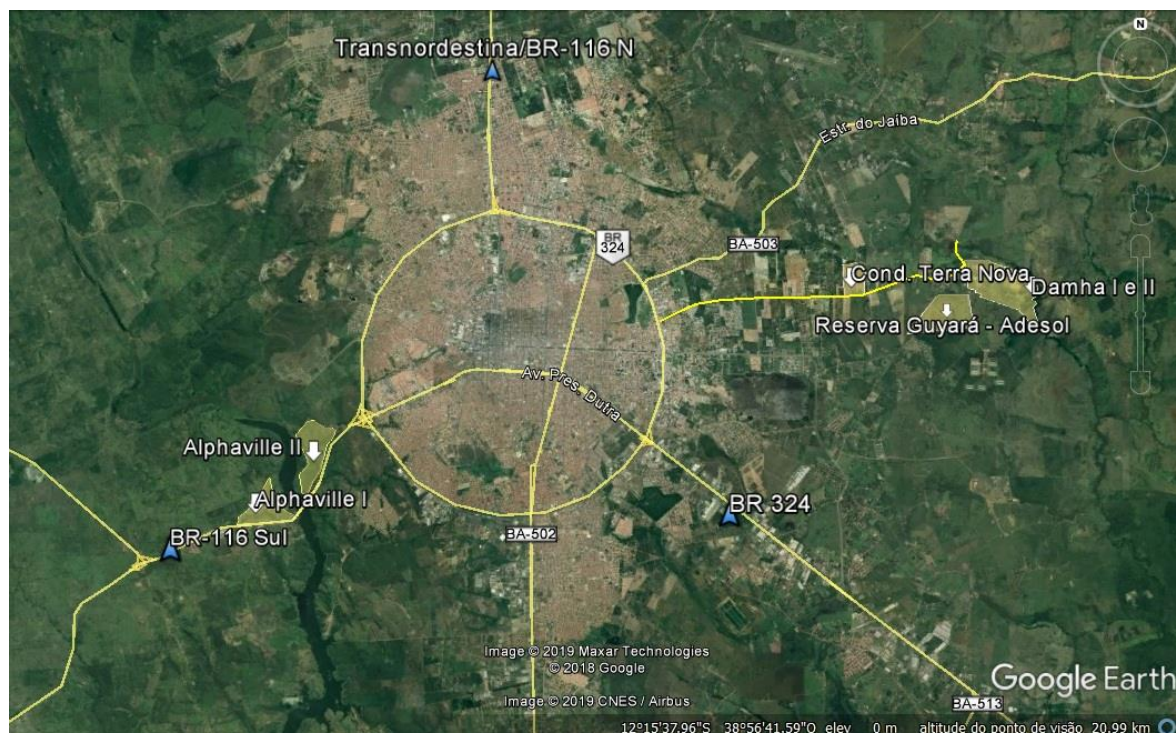
Fonte: RCarvalho (2000).

Figura 15 - Imagens dos prédios do Residencial Sollar Ville e da área de lazer divulgadas no início das vendas



Fonte: RCarvalho, 2000.

Figura 16 - Localização dos condomínios da Alphaville Urbanismo, Rodobens Negócios Imobiliários S.A; Reserva Adesol Ltda e Damha Urbanizadora, Feira de Santana, 2019



Fonte: *Google Earth* (2019).

Adequação: Araujo (2019).

Primeiro empreendimento lançado foi o da Alphaville I, no segundo semestre de 2011, um loteamento com as amenidades, como os demais empreendimentos da empresa implantados em outras cidades. Porém, em Feira de Santana destaca-se o píer para uso dos moradores nas margens do Rio Jacuípe. Numa gleba de 440.843m<sup>2</sup>, com 397 lotes de 400m<sup>2</sup>, 115.705m<sup>2</sup> de área verde, 14.920m<sup>2</sup> para área de lazer e a área comercial integrada, o Alphaville II foi lançado em 2013 e as obras iniciaram em 2007. Com uma Área de Preservação Permanente (APP) de 33.018,58m<sup>2</sup> e somando com a área verde de uso do loteamento, tem uma área verde total de 99.862,71 m<sup>2</sup>. Mas, a entrega ainda será em 2020, podendo haver atraso e a construtora já admite entregar em 2021 (ALPHAVILLE URBANISMO, 2019, n.p.).

Em final de 2011, a empresa Rodobens Negócios Imobiliários S.A lançou o Condomínio Terra Nova (Figura 17) na estrada de acesso Feira de Santana ao distrito de Jaíba, denominado popularmente como Avenida Artêmia Pires, no lado Leste da cidade (denominação assumida oficialmente pelo município no PDDM de 2018). O condomínio é voltado para a classe C, com financiamento facilitado, mas prevalecendo o financiamento da

CEF. Com amenidades mais comuns à condomínios com maior importância da área de moradia que a de lazer, o conjunto denominado Terra Nova I e II ocupa uma área total de 396 mil m<sup>2</sup>.

Figura 17 - Divulgação do Condomínio Terra Nova da Rodobens Negócios Imobiliários, Feira de Santana, 2011

The image shows a screenshot of the Rodobens website for the Terra Nova Feira de Santana project. At the top left is the Rodobens logo with the tagline 'NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS'. To its right are three small icons labeled 'TERRA NOVA', 'SISTEMA FÁCIL', and 'MORADAS'. Further right is a button that says 'Clique aqui e emita on-line.'. Below the header is a horizontal navigation menu with links: INSTITUCIONAL | INVESTIDORES | EMPREENDIMENTOS | PARCEIROS | REVISTA | ANDAMENTO DE OBRAS | SOCIOAMBIENTAL | FALE CONOSCO. The main content area is titled 'EMPREENDIMENTOS | EM OBRAS' and includes a link 'ver todos empreendimentos'. The central banner features a photograph of a modern building entrance and the text 'CENÁRIO PERFEITO PARA O SEU GRANDE SONHO. TERRA NOVA FEIRA DE SANTANA'. Below the banner is a sub-menu: 'Andamento da Obra | Empreendimento | Localização | Indique | Imprimir'. To the right of the banner is a sidebar with three promotional boxes: 'Minha Casa Minha Vida', 'CAIXA Simule seu Financiamento', and 'ASSISTA SUA OBRA'. Below the banner, under the heading 'EMPREENDIMENTO', is the title 'Terra Nova Feira de Santana' and a sub-heading 'Cenário perfeito para o seu grande sonho.'. A paragraph of text describes the project as a unique opportunity for a closed condominium with quality, leisure, and security. To the right of this text is another photograph of the building entrance.

Fonte: Rodobens (2011).

Em 2012, a Reserva Adesol Ltda. lançou o Residencial Reserva Guayrá com concepção de “Residencial Sustentável” com um bosque com 6 mil m<sup>2</sup> e as amenidades comuns aos outros condomínios para padrão da Classe A. O empreendimento está localizado no final da estrada que liga Feira de Santana ao distrito de Jaíba e na entrada da estrada para o povoado de São Roque. Apesar da promessa de realizar 2,5 km de acesso com asfalto em parceria com a prefeitura, este acesso só foi realizado pela Urbanizadora Damha, em 2013.

Em 2013, a Urbanizadora Damha, implanta o condomínio que concorria com os empreendimentos da Alphaville Urbanismo. O acesso ficou completo somente em 2014, com

um custo de 5 (cinco) milhões de Reais, mesmo havendo parceria com o governo municipal. O condomínio tem uma área total de 443 mil m<sup>2</sup>; 3mil m<sup>2</sup> de área de lazer; 68,5 mil m<sup>2</sup> de área verde e espaço para comercio misto (farmácias, padarias, restaurantes, lanchonetes, mercado produtos alimentícios e etc.) (Figura 18).

Figura 18 - Imagens do Condomínio Damha divulgadas o início das vendas, Feira de Santana, 2013

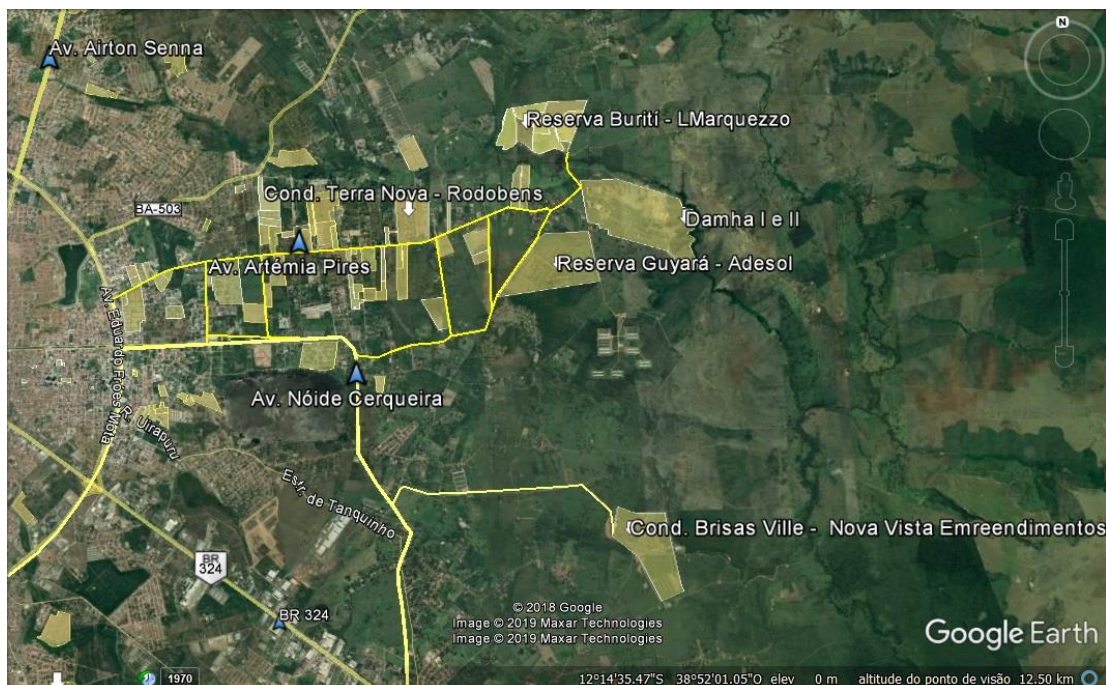


Fonte: Rodobens.com (2019).

A pavimentação da estrada até o empreendimento Damha transformou a estrada de terra em uma grande avenida (Avenida Artêmia Pires) (Figura 19). Transformou a região próxima à avenida no maior vetor imobiliário do lado Leste da cidade, obtendo um impulso na construção de condomínio fechados, muito maior que o previsto até pelos mais experientes empresários do ramo imobiliário, ocorrendo, então, uma grande valorização nas chácaras, sítios e fazendas existentes naquela região e uma total mudança de estilo de vida da população no local.

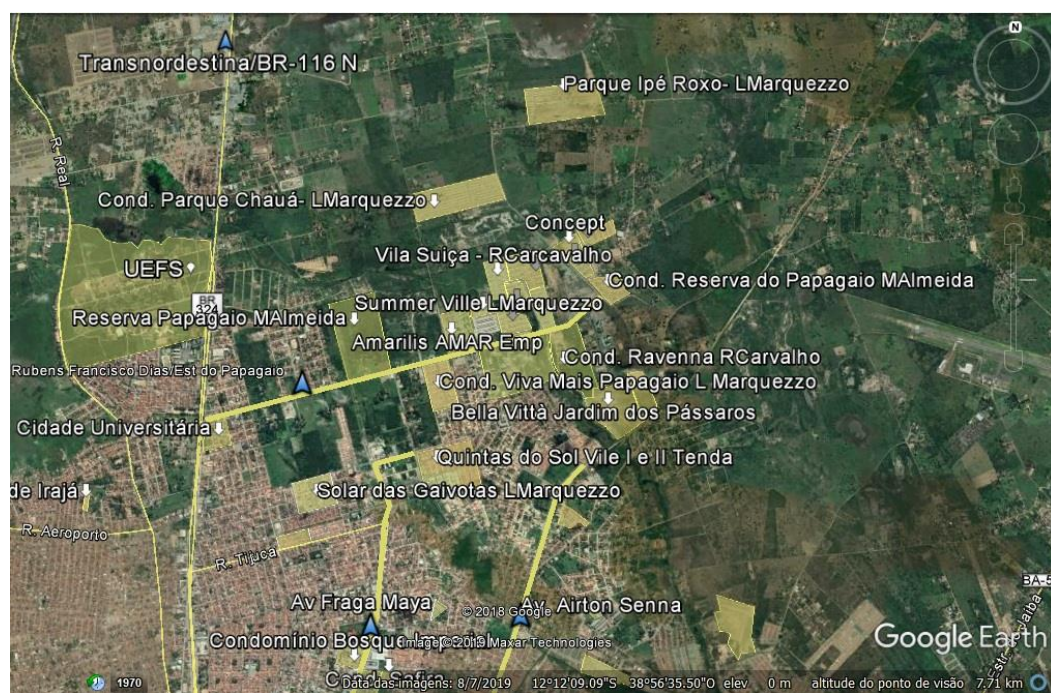
Entre os anos de 2013 e 2018, as empresas feirenses LMarquezzo, MA.Almeida e RCarvalho investem no bairro Papagaio, os condomínios fechados para as classes com renda acima de 3 salários mínimos (Figura 20).

Figura 19 - Localização dos condomínios da Rodobens Negócios Imobiliários S.A, a Reserva Adesol Ltda e a Damha Urbanizadora, acrescentando LMarquezzo (2017) e Brisas Ville (2018) em Feira de Santana, 2019



Fonte: *GoogleEarth*, (2019).  
Adequação: Araujo (2019).

Figura 20 - Localização dos condomínios no bairro Papagaio da M.Almeida, da LMarquezzo e da RCarvalho no Nordeste de Feira de Santana, 2019



Fonte: *Google Earth* (2019).  
Adequação: Araujo (2019).

Devido à acentuada crise no mercado imobiliário, principalmente entre os anos 2016 a 2019, as empresas do setor imobiliário em Feira de Santana, lançaram os condomínios fechados apresentando tipologias com maior tipo de características em amenidades: área de lazer, com piscina e parques infantil, além de guarita com segurança eletrônica. Dessa forma, os tópicos que seguem neste trabalho demonstram as mudanças que ocorreu na tipologia dos empreendimentos, os bairros com maior interesse mercadológico e implantação de condomínios, tamanho das glebas e quais empresas mais investiram no período analisado.

### 5.3.1 Distribuição espacial dos empreendimentos e comparativos por empresas e bairros

De acordo com o que foi demonstrado anteriormente, foram implantados condomínios e loteamentos em diferentes localidades, conforme os programas de habitação, em diferentes períodos. As formas mais regulares citadas para justificar a escolha do local dos empreendimentos foram o tipo de financiamento e as amenidades compatíveis para cada classe social. Observando as figuras 16, 19 e 20 pode-se constatar que há processo de auto-segregação, já que os condomínios são fechados, mas estão mesclados com áreas constituídas de moradias, assim criando o impedimento de acesso devido aos muros e guaritas.

As zonas com chácaras, sítios ou fazendas, que passaram a pertencer aos perímetros urbano de 2010 e 2013, foram ocupadas pelos empreendimentos voltados às diversas classes sociais, conforme sua localização. Mesmo havendo preferências por zonas, há diversidade de investimentos para cada condomínio ou por cada empresa, redefinindo o perfil socioeconômico das novas regiões ocupadas.

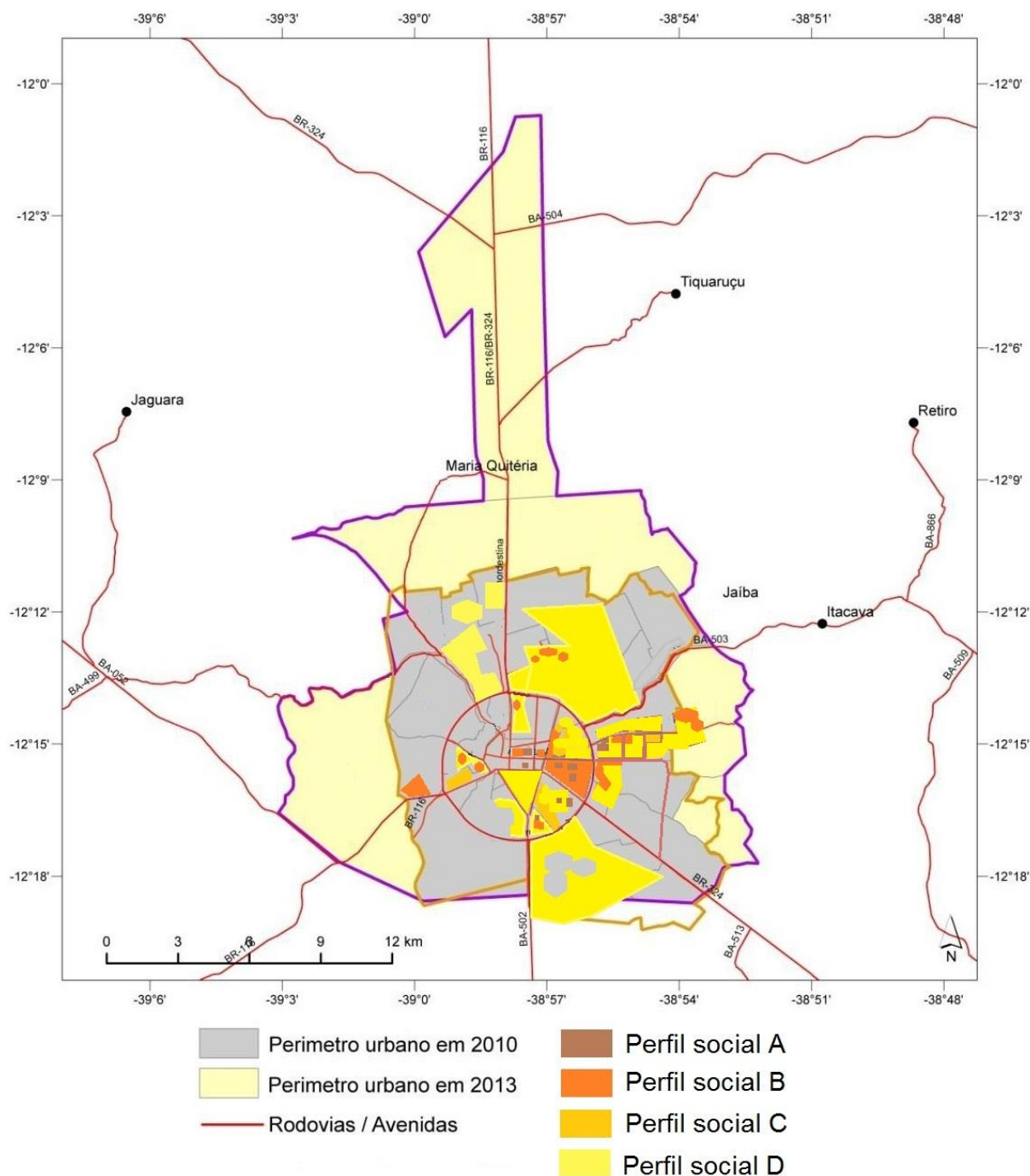
A segurança e o conforto urbano são fatores fundamentais para entender a demanda por este tipo de empreendimento na história do mercado imobiliário. Some-se a isso, a oferta de atrativos relacionados principalmente ao lazer, reduzindo a necessidade de sair desses espaços, bem como a possibilidade de auferir uma renda futura, proveniente de aluguéis e/ou lucro com revendas. Nesse último caso, fica mais evidente nos bairros com abertura de vias e condomínios recentemente construídos. A variação do valor dos imóveis está diretamente relacionada à qualidade e à quantidade de benefícios agregados em cada empreendimento. Quanto menor as amenidades oferecidas, menor será o valor do imóvel.

Tabela 19 - Empreendimentos imobiliários por bairro em Feira de Santana, 2018

<b>Bairro</b>	<b>Total das Glebas (m<sup>2</sup>)</b>
Registro	2.864.782
Papagaio	1.707.551
Nova esperança	1.035.638
Vale do Jacuípe	926.651
Sim	903.075
Pedra do descanso	598.410
Santo Antônio	480.728
Tomba	187.405
Lagoa Salgada	176.207
Barauna	154.213
Parque ipê	148.264
Mangabeira	137.038
35 bi	122.478
Santa Mônica	116.459
Aviário	93.390
Conceição	79.518
Muchila	35.926
Calumbi	29.733
Feira x	21.180
Sao João	19.177
Campo do gado	15.246
Sobradinho	9.415
Capuchinhos	7.152
Serraria Brasil	6.800
Campo Limpo	6.423

Fonte: FIGUEREDO (2019); Diversas imobiliárias e construtoras citadas (2019).  
Adequação: Araujo (2019).

Mapa 22 - Distribuição espacial dos condomínios e loteamentos fechados por perfil social construídos em Feira de Santana de 2000 a 2018



Fonte: Macário (2013); Figueredo (2019); CEF (2019); Diversas imobiliárias e construtoras (2019)  
Elaboração: Araujo (2019).



### 5.3.2 Caracterização dos empreendimentos e comparativos por tamanho das glebas e tamanho dos lotes

Para analisar o tamanho dos lotes e das áreas totais dos empreendimentos foram utilizados os dados relativos à classificação e referências para o licenciamento dos mesmos, junto aos órgãos da prefeitura, responsáveis pela aprovação dos projetos, como a Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDUR); Secretaria de Planejamento (SEPLAN) e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMAM). Neste sentido, apenas a SEMMAM utiliza uma divisão referente à dimensão das áreas totais para licenciar cada tipo de empreendimento. Entretanto, a classificação utilizada é direcionada para o parcelamento do solo, através de desmembramentos e loteamentos voltados para a construção de conjuntos habitacionais. Contudo, para os condomínios e loteamentos fechados, os índices utilizados fogem à realidade encontrada, o que dificultou a pesquisa nos empreendimentos que tivemos acesso (Quadro 7).

Conforme os índices da fornecidos pela PMFS (2016) (Quadro 7), em vigor em 2018, podemos observar através da Tabela 16 que a empresa LMarquezzo tem a maior soma de glebas de grande porte com mais de 100.000m<sup>2</sup>, cada gleba em seus empreendimentos (ver também quadros 8, 15 e 16) com empreendimentos imobiliários implantados, seguida pela R. Carvalho. As empresas UrbaMais, Alphaville, Damha, Nova Vista e Rodobens são empresas que não possuem origens em Feira de Santana, porém estão entre as com grandes aquisições de glebas para investimentos de condomínios urbanizados. A aquisição de grandes glebas por empresas externas demonstra o grande potencial de mercado imobiliário que Feira de Santana que vem apresentando, desde o ano de 2000.

Quadro 7 – Índices informados pelas SEDUR, SEPLAN e SEMMAM, Prefeitura de Feira de Santana, 2016

<b>Porte</b>	<b>Área Total</b>	<b>Lote</b>
Pequeno	Até 50.000m <sup>2</sup>	até 150m <sup>2</sup>
Médio	entre 50.000 m <sup>2</sup> e 100.000 m <sup>2</sup>	entre 150 e 300 m <sup>2</sup>
Grande	> 100.000 m <sup>2</sup>	> 300m <sup>2</sup>

Fonte: PMFS (2016).

Tabela 20 - Soma das glebas por empresas com empreendimentos imobiliários de grande porte em Feira de Santana, 2019

<b>Empresa</b>	<b>Soma das glebas (m<sup>2</sup>)</b>
LMarquezzo	1.823.419
R. Carvalho	1.675.737
UrbaMais	1.035.638
Alphaville	926.651
Damha	916.065
Nova Vista	567.233
Rodobens	505.862
MA. Almeida	454.714
OMR	395.882
Cepreng	304.456
Marinho emp.	292.721
Scopel Desenv.	135.639
FCK	122.478
Tenda	121.609
Donelisa	104.835
CSO	104.269
JOC Constr.	86.543

Fonte: Figueredo (2019); Diversas imobiliárias e construtoras citadas (2019)  
Adequação: Araujo (2019).

É importante salientar que a definição das faixas das classes sociais que utilizamos nessa tese baseia-se nos critérios utilizados pela Associação Brasileira de Empresas de Pesquisas (ABEP) que utiliza os dados divulgados pela Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNADC)<sup>12</sup> do IBGE e apresentam aproximação de valores que podem ser obtidos em amostras de mercado, mídia e opinião. O objetivo é oferecer uma ideia de características dos estratos socioeconômicos (ABEP, 2018, p. 3).

<sup>12</sup> Os informativos econômicos da Secretaria de Política Econômica (SPE) são elaborados a partir de dados de conhecimento público, cujas fontes primárias são instituições autônomas, públicas ou privadas. O objetivo é organizar informações de conhecimento público para ampliar o entendimento sobre a economia brasileira. O conteúdo do material é meramente informativo, não possuindo caráter prospectivo, nem delimitando as ações de política econômica adotadas pelo Ministério da Fazenda. Secretaria de Política Econômica (SPE)/Ministério da Fazenda. Fonte: IBGE (2019).

Quadro 8- Estimativo para a Renda Média Domiciliar mensal para os estratos do Critério Brasil, 2018<sup>13</sup>

<b>Estrato Sócio Econômico</b>	<b>Renda média domiciliar</b>
A	R\$ 23.345,11
B1	R\$ 10.386,52
B2	R\$ 5.363,19
C1	R\$ 2.965,69
C2	R\$ 1.691,44
D-E	R\$ 708,19

Fonte: ABEP (2018, p. 3).

Adequação: Araujo (2019).

### 5.3.3 Caracterização dos empreendimentos e comparativos por valor no mercado e Estrato Socioeconômico

O financiamento bancário mudou o mercado de 2017 para 2018, facilitando a compra de imóveis para a classe média baixa e a classe com renda familiar até R\$ 8.000,00, podendo atingir crédito para imóveis de até R\$ 345.000,00 (BRADESCO, CEF, BB, 2019, p. s/ inf.)<sup>14</sup>. Como se pode observar na Tabela 15, as empresas inclusive algumas incluídas dentre as de menor atuação no mercado imobiliário, mesmo com a baixa nas vendas, lançaram empreendimentos com entrega projetada para até 2021, por conta do financiamento bancário ampliado para uma faixa maior das famílias. Segundo o Bradesco, as novas taxas poderão ser contratadas para financiamentos com prazo de até 360 meses. "O cliente pode financiar até 80% do valor do imóvel e o comprometimento máximo da renda líquida sobre o valor das prestações é de 30%" (BRADESCO, 2019, n.p.).

Segundo a ABEP (2018), a estimativa para a Renda Média Domiciliar, que configuram os índices de valores para o estrato socioeconômico é baseada nos valores

<sup>13</sup> Estimativa para a Renda Média Domiciliar para os estratos do Critério Brasil [...] são apresentadas as estimativas de renda domiciliar mensal para os estratos socioeconômicos. Os valores se baseiam na PNADC 2017 e representam aproximações dos valores que podem ser obtidos em amostras de pesquisas de mercado, mídia e opinião. A experiência mostra que a variância observada para as respostas à pergunta de renda é elevada, com sobreposições importantes nas rendas entre as classes. Isso significa que a pergunta de renda não é um estimador eficiente de nível socioeconômico e não substitui ou complementa o questionário sugerido abaixo. O objetivo da divulgação dessas informações é oferecer uma ideia de característica dos estratos socioeconômicos resultantes da aplicação do Critério Brasil (ABEP, 2018, p.3).

<sup>14</sup> As informações sobre financiamento imobiliário e as novas regras, que serviram como fonte, são oriundas dos sites oficiais do Banco Bradesco, Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil, por tanto não há indicação de páginas.

divulgados pela Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio Contínua (PNADC) de 2017 e representam aproximações dos valores que podem ser obtidos em amostras de pesquisas de mercado, mídia e opinião. Deve-se salientar que a própria ABEP considera que a variação nas respostas da população nas pesquisas que formulam a renda há uma equação variante que apenas estima o nível socioeconômico (ABEP,2018, p. 3-6).

Desta forma, fundamentamos nossos dados para elaborar os quadros a seguir sobre a Renda Média Mensal Familiar com comprometimento em 30% para financiamento em 30 anos para cada estrato socioeconômico e os intervalos dos estratos socioeconômicos baseados no comprometimento em 30% para financiamento em 30 anos entre os estratos sócio econômicos (Quadro 9 e 10).

Quadro 9 – Renda Média Mensal Familiar com comprometimento em 30% para financiamento em 30 anos para cada Estrato Sócio Econômico, 2018

<b>Estrato Socioeconômico</b>	<b>Renda média domiciliar mensal</b>	<b>Comprometimento de 30% da Renda Domiciliar em 360 parcelas</b>
A	R\$ 23.345,11	R\$ 2.521.271,88
B1	R\$ 10.386,52	R\$ 1.121.744,16
B2	R\$ 5.363,19	R\$ 579.224,52
C1	R\$ 2.965,69	R\$ 320.294,52
C2	R\$ 1.691,44	R\$ 182.675,52
D	R\$ 708,19	R\$ 76.484,52
E	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Fonte: ABEP (2018, p.3); BRADESCO (2018).

Elaboração: Araujo (2019)

Quadro 10 - Intervalos dos Estratos Socioeconômicos baseados no comprometimento em 30% para financiamento em 30 anos entre os Estrato Sócio Econômico, 2018

<b>Intervalos dos estratos socioeconômicos</b>	<b>Intervalo de valores para as faixas dos estratos socioeconômicos</b>
A	ACIMA DE R\$ 2.251.271,88
B1 $\cap$ A	R\$ 1.121.744,16 $\cap$ R\$ 2.251.271,88
B2 $\cap$ B1	R\$ 579.224,52 $\cap$ R\$ 1.121.744,16
C1 $\cap$ B2	R\$ 320.294,52 $\cap$ R\$ 579.224,52
C2 $\cap$ C1	R\$ 182.675,52 $\cap$ R\$ 320.294,52
D $\cap$ C2	R\$ 76.484,52 $\cap$ R\$ 182.675,52
E $\cap$ D	R\$ 0,00 $\cap$ R\$ 76.484,52
E	R\$ 0,00

Fonte: ABEP (2018, p.3); BRADESCO (2018).

Elaboração: Araujo (2019).

Quadro 11 - Condomínios fechados horizontais e verticais até 8 andares entregues em Feira de Santana, entre 1987 e 2018 (Não incluindo os do PMCMV) e o Intervalo do estrato Socioeconômico em 2019

(Continua)

Ano da entrega	Condomínios fechados horizontais e verticais até oito andares	Bairro	Empresa	Gleba (m <sup>2</sup> ) do empreendimento	Lote (m <sup>2</sup> )	Construção(m <sup>2</sup> )	Unid.	Idade em anos	Valor médio dos anúncios nas imobiliárias, janeiro de 2018 até novembro de 2019*	Intervalo do Estrato Sócio Econômico
1987	Vivendas Maria Elvira	Serraria Brasil	Donelisa	6.800,00	140,00	120,00	35	32	380.000,00	C1 ∩ B2
1990	Vila Verde	Sao João	Donelisa	19.177,00	351,00	167,00	31	29	450.000,00	C1 ∩ B2
1995	Morada das Árvores	Santa Mônica	Falcãoimo	34.456,00	450,00	300,00	53	24	1.300.000,00	B1 ∩ A
1996	Villa Borguese	Lagoa Salgada	OMR	10.511,80	260,00	82,45	23	23	300.000,00	C2 ∩ C1
1997	Champs Elysees	Lagoa Salgada	OMR	17.700,00	250,00	150,00	41	22	400.000,00	C1 ∩ B2
1997	Verdes Mares	Muchila	R. Carvalho	7.971,50	180,00	54,39	30	22	260.000,00	C2 ∩ C1
1998	Topazio Residencial	Tomba	R. Carvalho	10.262,60	270,00	51,56	28	21	250.000,00	C2 ∩ C1
1999	Cidade Universitária	Papagaio	S/inf.	4.224,82	200,00	300,00	35	20	350.000,00	C1 ∩ B2
1999	Genesis Park	Brasília	R. Carvalho	17.211,00	250,00	170,00	45	20	440.000,00	C1 ∩ B2
1999	Magnolia	Muchila	R. Carvalho	19.816,60	250,00	112,00	44	20	390.000,00	C1 ∩ B2
1999	Morada do Bosque	Cidade Nova	Esteio	46.729,90	500,00	350,00	53	20	480.000,00	C1 ∩ B2
1999	Principado de Monaco	Lagoa Salgada	OMR	4.047,58	147,00	106,25	15	20	450.000,00	C1 ∩ B2
1999	Santa Helena	Santo Antônio	Donelisa	25.000,00	500,00	500,00	19	20	1.600.000,00	B1 ∩ A
1999	Terra Verde	Muchila	R. Carvalho	8.138,00	300,00	115,21	10	20	350.000,00	C1 ∩ B2
1999	Vivendas dos Pássaros	Cidade Nova	Sem inf.	17.723,00	400,00	300,00	0	20	600.000,00	B2 ∩ B1
2000	Bosque Imperial	Santo Antônio	Sen inf	37.422,70	257,00	300,00	93	19	800.000,00	B2 ∩ B1
2000	Flamboyant	Santa Mônica	R. Carvalho	10.699,50	200,00	160,00	27	19	830.000,00	B2 ∩ B1
2000	Frei Inácio de Loyola	Capuchinhos	R. Carvalho	3.652,17	300,00	280,00	30	19	1.000.000,00	B2 ∩ B1
2000	José Luiz Ribeiro	Santa Mônica	R. Carvalho	68.831,00	157,50	66,00	31	19	490.000,00	C1 ∩ B2

Quadro 11 - Condomínios fechados horizontais e verticais até 8 andares entregues em Feira de Santana, entre 1987 e 2018 (Não incluindo os do PMCMV) e o Intervalo do estrato Socioeconômico em 2019

(Continuação)

Ano da entrega	Condomínios fechados horizontais e verticais até oito andares	Bairro	Empresa	Gleba (m <sup>2</sup> ) do empreendimento	Lote (m <sup>2</sup> )	Construção(m <sup>2</sup> )	Unid.	Idade em anos	Valor médio dos anúncios nas imobiliárias, janeiro de 2018 até novembro de 2019*	Intervalo do Estrato Sócio Econômico
2000	Maria Quitéria	Mangabeira	R. Carvalho	2.992,14	176,00	51,56	84	19	300.000,00	C2 ∩ C1
2001	Pedrazur	Santa Mônica	R. Carvalho	2.472,00	150,00	136,00	12	18	350.000,00	C1 ∩ B2
2002	Condomínio Villa Vida	Lagoa Salgada	CSO	5.243,00	92,00	92,00	80	17	230.000,00	C2 ∩ C1
2002	Delta Ville	Lagoa Salgada	OMR	3.694,69	230,00	200,00	103	17	550.000,00	C1 ∩ B2
2002	João da Silva Danta	Cidade Nova	R. Carvalho	18.437,30	200,00	64,96	48	17	450.000,00	C1 ∩ B2
2002	Residencial Novo Milênio	Barauna	R. Carvalho	20.934,30	190,00	75,00	60	17	380.000,00	C1 ∩ B2
2002	Residencial Paul Cesane	Brasília	LMarquezzo	8.529,66	300,00	148,60	23	17	550.000,00	C1 ∩ B2
2002	San Diego	Santo Antônio	R. Carvalho	21.498,00	290,00	200,00	55	17	450.000,00	C1 ∩ B2
2003	Ametista	Tomba	R. Carvalho	7.320,00	230,00	54,39	22	16	350.000,00	C1 ∩ B2
2003	Vale Dourado	Lagoa Salgada	R. Carvalho	2.898,00	75,00	148,00	22	16	300.000,00	C2 ∩ C1
2004	Jasper Residence	Lagoa Salgada	OMR	6.749,00	192,50	121,68	23	15	600.000,00	B2 ∩ B1
2004	Loft Goya	Tomba	LMarquezzo	6.360,00	245,00	250,00	28	15	400.000,00	C1 ∩ B2
2004	Recanto dos Pássaros	Brasília	Estado	43.038,00	200,00	160,00	115	15	150.000,00	D ∩ C2
2004	Vivendas Solaris	Brasília	Donelisa	4.410,00	210,00	51,63	40	15	180.000,00	D ∩ C2
2005	Jardim Botânico	Sobradinho	Donelisa	9.415,09	150,00	135,55	35	14	450.000,00	C1 ∩ B2
2005	Juan Mirô	Lagoa Salgada	LMarquezzo	2.249,90	138,75	61,86	31	14	249.900,00	C2 ∩ C1
2005	Vista Bela	Calumbi	Donelisa	25.275,00	170,00	58,50	87	14	400.000,00	C1 ∩ B2
2005	Rio Amazonas	Santa Mônica	Sem informação	800,00	Sem Inf.	70	16	14	360.000,00	C1 ∩ B2
2006	Colibri	Registro	FCK	4.423,50	180,00	60,00	140	13	210.000,00	C2 ∩ C1
2006	Damha I	Registro	Damha	442.739,00	400,00	1,00	615	13	200.000,00	C2 ∩ C1
2006	Irlena Marques	Lagoa Salgada	Sem Informação	176.387,00	600,00	450,00	158	13	900.000,00	B2 ∩ B1

Quadro 11 - Condomínios fechados horizontais e verticais até 8 andares entregues em Feira de Santana, entre 1987 e 2018 (Não incluindo os do PMCMV) e o Intervalo do estrato Socioeconômico em 2019

(Continuação)

Ano da entrega	Condomínios fechados horizontais e verticais até oito andares	Bairro	Empresa	Gleba (m <sup>2</sup> ) do empreendimento	Lote (m <sup>2</sup> )	Construção(m <sup>2</sup> )	Unid.	Idade em anos	Valor médio dos anúncios nas imobiliárias, janeiro de 2018 até novembro de 2019*	Intervalo do Estrato Sócio Econômico
2006	João e Maria	Lagoa Salgada	Sem Informação	38.300,00	175,00	189,14	10	13	234.000,00	C2 ∩ C1
2006	Lagune	Papagaio	MA. Almeida	223.000,00	720,00	450,00	163	13	980.000,00	B2 ∩ B1
2006	Recanto dos Cárdeias	Brasília	Copham	10.507,00	200,00	69,79	32	13	195.000,00	C2 ∩ C1
2006	Rosângela Carvalho	Pedra do descanso	R. Carvalho	32.170,30	188,00	160,00	103	13	330.000,00	C1 ∩ B2
2006	Rosemary Carvalho	Pedra do descanso	R. Carvalho	36.727,90	200,00	160,00	110	13	350.000,00	C1 ∩ B2
2006	Safire Residence	Pedra do descanso	OMR	31.863,00	200,00	180,00	104	13	400.000,00	C1 ∩ B2
2006	Salvador Dali	Lagoa Salgada	LMarquezzo	19.796,80	166,00	89,17	74	13	330.000,00	C1 ∩ B2
2007	Green Ville	Sim	Contec	40.525,10	600,00	500,00	48	12	900.000,00	B2 ∩ B1
2007	Palm Garden	Pedra do descanso	R. Carvalho	54.006,80	350,00	300,00	154	12	550.000,00	C1 ∩ B2
2007	Parque das Orquídeas	Pedra do descanso	R. Carvalho	41.197,80	170,00	140,00	164	12	300.000,00	C2 ∩ C1
2007	Quintas do sol Ville I	Papagaio	Tenda	62.686,10	190,00	45,02	331	12	180.000,00	D ∩ C2
2007	Quintas do Sol Ville II	Papagaio	Tenda	58.922,90	180,00	45,02	303	12	180.000,00	D ∩ C2
2007	Recanto das Árvores	Sim	Sem Informação	22.735,00	400,00	350,00	27	12	1.000.000,00	B2 ∩ B1
2007	Residencial Parque Ipê	Parque ipê	R. Carvalho	43.516,40	133,20	43,20	197	12	130.000,00	D ∩ C2
2007	Victoria Residence	Brasília	Cepreng Eng.	4.980,00	133,00	121,67	23	12	450.000,00	C1 ∩ B2
2007	Villa di Napoli	Lagoa Salgada	OMR	10.219,00	200,00	144,00	30	12	380.000,00	C1 ∩ B2
2008	Condomínio Supremo	Sim	OMR	12.261,00	127,50	150,86	57	11	437.000,00	C1 ∩ B2
2008	Condomínio Villa Bela	Calumbi	Donelisa	4.458,40	200,00	350,00	45	11	680.000,00	B2 ∩ B1
2008	Di Cavalcanti	Lagoa Salgada	LMarquezzo	13.487,00	156,00	146,00	49	11	420.000,00	C1 ∩ B2
2008	Garden Ville	Lagoa Salgada	OMR	18.494,40	165,00	117,35	72	11	450.000,00	C1 ∩ B2
2008	Ilha Bela	Papagaio	MA. Almeida	20.119,70	136,00	48,21	90	11	155.000,00	D ∩ C2

Quadro 11 - Condomínios fechados horizontais e verticais até 8 andares entregues em Feira de Santana, entre 1987 e 2018 (Não incluindo os do PMCMV) e o Intervalo do estrato Socioeconômico em 2019

(Continuação)

Ano da entrega	Condomínios fechados horizontais e verticais até oito andares	Bairro	Empresa	Gleba (m <sup>2</sup> ) do empreendimento	Lote (m <sup>2</sup> )	Construção(m <sup>2</sup> )	Unid.	Idade em anos	Valor médio dos anúncios nas imobiliárias, janeiro de 2018 até novembro de 2019*	Intervalo do Estrato Sócio Econômico
2008	Imperial Ville	Sim	OMR	131.435,00	300,00	250,00	374	11	1.000.000,00	B2 ∩ B1
2008	Lotus	Santo Antônio	Conik	8.355,00	126,00	135,72	42	11	350.000,00	C1 ∩ B2
2008	Parque Azáleias	Parque ipê	R. Carvalho	21.781,60	161,00	80,00	86	11	220.000,00	C2 ∩ C1
2008	Parque das Hortênsias	Conceição	R. Carvalho	25.582,90	200,00	150,00	86	11	350.000,00	C1 ∩ B2
2008	Reserva Bangalay	Sim	LMarquezzo	89.032,90	450,00	350,00	166	11	1.000.000,00	B2 ∩ B1
2008	Resid. Horto Florestal	Sim	Donelisa	10.300,00	200,00	118,87	37	11	600.000,00	B2 ∩ B1
2008	Solar das Gaivotas	Parque ipê	LMarquezzo	39.650,00	204,25	80,00	165	11	230.000,00	C2 ∩ C1
2008	Vila Amália	Pedra do descanso	R. Carvalho	24.977,50	200,00	180,00	90	11	240.000,00	C2 ∩ C1
2008	Vila Emília	Pedra do descanso	R. Carvalho	31.504,20	170,00	130,00	115	11	450.000,00	C1 ∩ B2
2008	Vila Mariana	Pedra do descanso	R. Carvalho	54.949,00	296,00	250,00	114	11	600.000,00	B2 ∩ B1
2008	Vila Olimpia II	Pedra do descanso	R. Carvalho	56.479,70	170,00	130,00	214	11	250.000,00	C2 ∩ C1
2008	Vitória Régia	Papagaio	Cepreng Eng.	19.182,00	180,00	68,00	80	11	250.000,00	C2 ∩ C1
2008	Viva Mais Pampalona	Pampalona	R. Carvalho	41.564,60	170,00	43,20	155	11	130.000,00	D ∩ C2
2008	Viva Mais Parque Ipê	Parque ipê	R. Carvalho	43.316,40	160,00	43,20	197	11	160.000,00	D ∩ C2
2008	Vivendas Rio D'Ouro	Conceição	R. Carvalho	7.105,00	136,00	100,00	36	11	180.000,00	D ∩ C2
2009	Condomínio EcoVille	35 bi	FCK	122.478,00	145,00	115,00	603	10	195.000,00	C2 ∩ C1
2009	Ilha de Bali	Sim	MA. Almeida	17.322,20	152,00	110,00	68	10	320.000,00	C1 ∩ B2
2009	Ilha Di Capri	Papagaio	MA. Almeida	9.730,59	152,00	75,00	40	10	250.000,00	C2 ∩ C1
2009	Residencial Di Cavalcante	Lagoa Salgada	LMarquezzo	13.200,00	200,00	120,00	49	10	400.000,00	C1 ∩ B2
2009	Terra Nova I	Registro	Rodobens	198.000,00	145,00	130,00	482	10	290.000,00	C2 ∩ C1
2009	Vila Olimpia I	Pedra do descanso	R. Carvalho	64.028,60	170,00	130,00	241	10	250.000,00	C2 ∩ C1



Quadro 11 - Condomínios fechados horizontais e verticais até 8 andares entregues em Feira de Santana, entre 1987 e 2018 (Não incluindo os do PMCMV) e o Intervalo do estrato Socioeconômico em 2019

(Continuação)

Ano da entrega	Condomínios fechados horizontais e verticais até oito andares	Bairro	Empresa	Gleba (m <sup>2</sup> ) do empreendimento	Lote (m <sup>2</sup> )	Construção(m <sup>2</sup> )	Unid.	Idade em anos	Valor médio dos anúncios nas imobiliárias, janeiro de 2018 até novembro de 2019*	Intervalo do Estrato Sócio Econômico
2009	Ilha Di Capri	Papagaio	MA. Almeida	9.730,59	152,00	75,00	40	10	250.000,00	C2 ∩ C1
2009	Residencial Di Cavalcante	Lagoa Salgada	LMarquezzo	13.200,00	200,00	120,00	49	10	400.000,00	C1 ∩ B2
2009	Terra Nova I	Registro	Rodobens	198.000,00	145,00	130,00	482	10	290.000,00	C2 ∩ C1
2009	Vila Olimpia I	Pedra do descanso	R. Carvalho	64.028,60	170,00	130,00	241	10	250.000,00	C2 ∩ C1
2009	Viva Mais Master	Sim	LMarquezzo	99.554,00	162,00	128,00	347	10	380.000,00	C1 ∩ B2
2009	Viva Mais Papagaio	Papagaio	R. Carvalho	88.828,00	125,00	43,20	446	10	135.000,00	D ∩ C2
2009	Volare	Papagaio	MA. Almeida	12.066,00	125,00	67,56	96	10	129.990,00	D ∩ C2
2010	Cond. Primula Residencial	Tomba	OMR	15.165,90	150,00	73,81	60	9	280.000,00	C2 ∩ C1
2010	Fraga Maya	Mangabeira	Morada	9.076,41	165,00	110,45	35	9	149.000,00	D ∩ C2
2010	Terra Nova II	Registro	Rodobens	198.000,00	145,00	130,00	482	9	290.000,00	C2 ∩ C1
2011	Asteca	Santo Antônio	CSO	9.685,00	160,00	59,30	46	8	140.000,00	D ∩ C2
2011	Condomínio Alphaville I	Vale do Jacuípe	Alphaville	440.844,00	400,00	1,00	429	8	190.000,00	C2 ∩ C1
2011	Diamond Gold	Mangabeira	Marinho Emp.	9.985,19	145,00	90,51	40	8	175.000,00	D ∩ C2
2011	Ilha de Santorine	Sim	MA. Almeida	12.278,50	0,00	152,00	106	8	250.000,00	C2 ∩ C1
2011	Reserva Papagaio	Papagaio	MA. Almeida	45.601,80	120,00	46,02	210	8	150.000,00	D ∩ C2
2011	Residencial Auguste Renoir	Brasília	LMarquezzo	1.795,03	187,00	97,55	18	8	275.000,00	C2 ∩ C1
2011	Residencial Clemis Maya	Brasília	Cajueiro	6.126,00	180,00	180,00	19	8	500.000,00	C1 ∩ B2
2011	São Bento	Pedra do descanso	R. Carvalho	20.446,00	53,00	45,00	190	8	90.000,00	D ∩ C2
2011	Solar Ville	Pedra do descanso	R. Carvalho	75.439,00	160,00	43,20	190	8	120.000,00	D ∩ C2
2011	Vila Olimpia Life	Pedra do descanso	R. Carvalho	67.073,00	63,00	55,00	190	8	140.000,00	D ∩ C2
2011	Villa D'Itália	Pedra do descanso	R. Carvalho	7.547,00	63,00	74,00	190	8	140.000,00	D ∩ C2

Quadro 11 - Condomínios fechados horizontais e verticais até 8 andares entregues em Feira de Santana, entre 1987 e 2018 (Não incluindo os do PMCMV) e o Intervalo do estrato Socioeconômico em 2019

(Continuação)

Ano da entrega	Condomínios fechados horizontais e verticais até oito andares	Bairro	Empresa	Gleba (m <sup>2</sup> ) do empreendimento	Lote (m <sup>2</sup> )	Construção(m <sup>2</sup> )	Unid.	Idade em anos	Valor médio dos anúncios nas imobiliárias, janeiro de 2018 até novembro de 2019*	Intervalo do Estrato Sócio Econômico
2011	Viva Mais Avenida	Papagaio	R. Carvalho	67.007,60	131,25	43,20	338	8	135.000,00	D ∩ C2
2012	Acqua Ville	Mangabeira	Cepreng Eng.	24.000,00	136,00	68,00	85	7	195.000,00	C2 ∩ C1
2012	Allure	Sim	Cepreng Eng.	23.122,70	200,00	85,00	71	7	350.000,00	C1 ∩ B2
2012	Azul Ville	Papagaio	LMarquezzo	36.757,80	136,00	47,60	161	7	150.000,00	D ∩ C2
2012	Bella Vista	Sim	Marinho Emp.	32.757,10	171,00	50,10	85	7	260.000,00	C2 ∩ C1
2012	Damha II	Registro	Damha	473.326,00	400,00	1,00	689	7	200.000,00	C2 ∩ C1
2012	Vive La Vie	Registro	MA. Almeida	20.582,60	142,00	80,00	90	7	190.000,00	C2 ∩ C1
2013	Áurea Souza	Campo do gado	FSouza	15.246,00	125,00	52,25	70	6	115.000,00	D ∩ C2
2013	Azul Ville Duo	Papagaio	LMarquezzo	44.887,00	136,00	47,60	177	6	150.000,00	D ∩ C2
2013	Brenna Teixeira	Brasília	Sem Informação	3.464,00	234,00	160,00	S/I	6	500.000,00	C1 ∩ B2
2013	Diamond Residence	Santo Antônio	RGD	3.000,00	150,00	143,00	14	6	400.000,00	C1 ∩ B2
2013	Gran Ville	Santo Antônio	Marinho Emp.	27.904,10	175,00	76,22	103	6	360.000,00	C1 ∩ B2
2013	Solar Sim	Sim	R. Carvalho	13744	73,00	56,00	272	6	180.000,00	D ∩ C2
2013	Vila das Palmeiras	Sim	Marinho emp.	30.000,00	200,00	80,00	85	6	400.000,00	C1 ∩ B2
2014	Nature Ville	Registro	Marinho emp.	58.093,00	350,00	300,00	90	5	850.000,00	B2 ∩ B1
2014	Parque Tamandari	Tomba	JMCV Cosnt.	2.580,00	0,00	66,79	12	5	130.000,00	D ∩ C2
2014	Vera Carvalho	Campo limpo	Concretiza	2.178,00	90,00	67,64	13	5	140.000,00	D ∩ C2
2014	Vila Paradise	Santo Antônio	Marinho emp.	31.358,00	267,95	70,16	0	5	300.000,00	C2 ∩ C1
2014	Vila Suíça	Papagaio	R. Carvalho	52.319,10	138,62	73,05	254	5	185.000,00	C2 ∩ C1
2014	Ville Jardim	Santo Antônio	OMR	45.525,20	136,69	76,22	170	5	200.000,00	C2 ∩ C1
2015	Artemia Premium	Santo Antônio	Marinho emp.	23.702,10	200,00	136,67	77	4	490.000,00	C1 ∩ B2

Quadro 11 - Condomínios fechados horizontais e verticais até 8 andares entregues em Feira de Santana, entre 1987 e 2018 (Não incluindo os do PMCMV) e o Intervalo do estrato Socioeconômico em 2019

(Continuação)

Ano da entrega	Condomínios fechados horizontais e verticais até oito andares	Bairro	Empresa	Gleba (m <sup>2</sup> ) do empreendimento	Lote (m <sup>2</sup> )	Construção(m <sup>2</sup> )	Unid.	Idade em anos	Valor médio dos anúncios nas imobiliárias, janeiro de 2018 até novembro de 2019*	Intervalo do Estrato Sócio Econômico
2015	Conde do Irajá	Campo limpo	Sem Informação	4.758,00	132,00	59,00	34	4	120.000,00	D ∩ C2
2015	Green Park	Brasília	OMR	34.064,40	200,00	154,00	106	4	550.000,00	C1 ∩ B2
2015	João Franco Residencial	Campo limpo	Sem Informação	3.890,00	100,00	43,00	23	4	115.000,00	D ∩ C2
2015	Morada Clube Azáleias	Registro	Rodobens	109.862,00	144,00	43,58	607	4	130.000,00	D ∩ C2
2015	Parque das Cores	Lagoa Salgada	Atrium	47.916,00	142,00	52,29	213	4	214.000,00	C2 ∩ C1
2015	Quartier	Registro	Cepreng Eng.	25.437,20	200,00	200,00	80	4	430.000,00	C1 ∩ B2
2015	Reserva Real	Sim	Lofts Bahia	20.119,70	148,00	250,00	40	4	630.000,00	B2 ∩ B1
2015	Vila Imperial Residence	Tomba	LMarquezzo	139.656,00		54,00	144	4	90.000,00	D ∩ C2
2015	Viva 10	Feira x	LMarquezzo	21.180,00	63,00	54,00	400	4	130.000,00	D ∩ C2
2016	Alegria I	Sim	LMarquezzo	85.643,00	135,00	50,00	426	3	150.000,00	C2 ∩ C1
2016	Atlantic Ville	Santo Antônio	LMarquezzo	31.659,00	170,00	64,48	121	3	280.000,00	C2 ∩ C1
2016	Lumini	Papagaio	MA. Almeida	15.661,70	142,06	77,53	81	3	230.000,00	C2 ∩ C1
2016	Novitá	Papagaio	MA. Almeida	23.185,70	165,00	100,00	80	3	300.000,00	C2 ∩ C1
2016	Recanto dos Pássaros	Santo Antônio	LMarquezzo	109.207,00	127,00	56,00	472	3	120.000,00	D ∩ C2
2016	Reserva Murano	Sim	Lofts Bahia	25.540,10	180,00	150,00	90	3	400.000,00	C1 ∩ B2
2016	Residencial Claude Monet	Capuchinhos	LMarquezzo	3.500,00	93,00	180,00	18	3	400.000,00	C1 ∩ B2
2016	Turmalina	Mangabeira	R. Carvalho	24.887,00	179,00	120,00	87	3	440.000,00	C1 ∩ B2
2016	Verde Ville	Papagaio	LMarquezzo	42.712,90	120,00	44,54	380	3	175.000,00	D ∩ C2
2016	Vilagio Papagaio	Papagaio	R. Carvalho	25.400,80	155,10	55,15	166	3	140.000,00	D ∩ C2
2016	Vogue	Papagaio	MA. Almeida	35.629,80	130,00	51,09	163	3	152.900,00	D ∩ C2
2017	Acqua Mater	Sim	Cepreng Eng.	26.018,40	198,00	70,00	87	2	400.000,00	C1 ∩ B2

Quadro 11 - Condomínios fechados horizontais e verticais até 8 andares entregues em Feira de Santana, entre 1987 e 2018 (Não incluindo os do PMCMV) e o Intervalo do estrato Socioeconômico em 2019

(Continuação)

Ano da entrega	Condomínios fechados horizontais e verticais até oito andares	Bairro	Empresa	Gleba (m <sup>2</sup> ) do empreendimento	Lote (m <sup>2</sup> )	Construção(m <sup>2</sup> )	Unid.	Idade em anos	Valor médio dos anúncios nas imobiliárias, janeiro de 2018 até novembro de 2019*	Intervalo do Estrato Sócio Econômico
2017	Arbol	Registro	Cepreng Eng.	63.697,80	180,00	68,93	201	2	190.000,00	C2 ∩ C1
2017	Brisas Ville	Registro	Nova Vista	567.233,00	200,00	1,00	913	2	98.500,00	D ∩ C2
2017	Condomínio Seletto	Sim	Cepreng	19.504,00	176,15	122,78	65	2	525.000,00	C1 ∩ B2
2017	Elegance Residence	Registro	CSO	61.117,70	230,00	61,01	249	2	179.000,00	D ∩ C2
2017	Jardim das Tulipas	Nova esperança	UrbaMais	323.197,00	200,00	1,00	847	2	75.114,00	E ∩ D
2017	Maya Residencial	Sim	CSO	14.591,00	125,00	67,00	63	2	235.000,00	C2 ∩ C1
2017	Real Privilege	Santo Antônio	FSouza	13.060,00	100,00	51,30	80	2	129.900,00	D ∩ C2
2017	Residencial Mangabeira Ville	Mangabeira	Inovação Eng.	7.861,00	142,50	62,00	44	2	175.000,00	D ∩ C2
2017	Riviera	Santo Antônio	R. Carvalho	75.286,20	155,61	49,78	341	2	155.000,00	D ∩ C2
2017	Vila da Espanha	Santo Antônio	R. Carvalho	31.650,00	175,00	76,22	103	2	360.000,00	C1 ∩ B2
2017	Vila Domani	Registro	Cepreng Eng.	55.898,30	162,00	53,47	167	2	160.000,00	D ∩ C2
2018	Alameda das Flores	Registro	OMR	54.151,10	162,00	70,20	165	1	253.000,00	C2 ∩ C1
2018	Alegria II	Sim	LMarquezzo	63.695,10	135,00	80,00	317	1	180.000,00	C2 ∩ C1
2018	Bella Vittá Jardim dos Pássaros	Papagaio	Scopel Desenv.	135.639,00	300,00	1,00	286	1	75.000,00	E ∩ D
2018	Casas de Berna (Vila Suíça)	Papagaio	R. Carvalho	49.357,00	47,00	55,00	232	1	122.000,00	D ∩ C2
2018	Concept	Papagaio	MA. Almeida	19.535,00	113,00	51,48	92	1	138.990,00	D ∩ C2
2018	Cond. José Cláudio Dórea	Sim	CSO	5.556,00	66,00	53,00	120	1	186.000,00	C2 ∩ C1
2018	Cond. Gardenia	Conceição	R. Carvalho	46.829,60	120,00	45,67	224	1	122.000,00	D ∩ C2
2018	Condomínio Floratta	Mangabeira	R. Carvalho	48.490,61	63,00	54,00	S/I	1	99.900,00	D ∩ C2
2018	Condomínio Safira	Mangabeira	R. Carvalho	9.745,54	200,00	180,00	28	1	400.000,00	C1 ∩ B2
2018	Il Campanário	Sim	JOC Constr.	86.542,50	526,00	1,00	95	1	530.000,00	C1 ∩ B2

Quadro 11 - Condomínios fechados horizontais e verticais até 8 andares entregues em Feira de Santana, entre 1987 e 2018 (Não incluindo os do PMCMV) e o Intervalo do estrato Socioeconômico em 2019

(Continuação)

Ano da entrega	Condomínios fechados horizontais e verticais até oito andares	Bairro	Empresa	Gleba (m <sup>2</sup> ) do empreendimento	Lote (m <sup>2</sup> )	Construção(m <sup>2</sup> )	Unid.	Idade em anos	Valor médio dos anúncios nas imobiliárias, janeiro de 2018 até novembro de 2019*	Intervalo do Estrato Sócio Econômico
2018	Condomínio Floratta	Mangabeira	R. Carvalho	48.490,61	63,00	54,00	S/I	1	99.900,00	D ∩ C2
2018	Condomínio Safira	Mangabeira	R. Carvalho	9.745,54	200,00	180,00	28	1	400.000,00	C1 ∩ B2
2018	Il Campanário	Sim	JOC Constr.	86.542,50	526,00	1,00	95	1	530.000,00	C1 ∩ B2
2018	Jardim dos Girassóis	Nova esperança	UrbaMais	712.441,00	160,00	1,00	1137	1	44.911,00	E ∩ D
2018	Parque Ipê Amarelo	Papagaio	LMarquezzo	173.905,00	120,00	41,00	397	1	110.000,00	D ∩ C2
2018	Parque Ipê Roxo	Papagaio	LMarquezzo	84.354,50	127,50	41,95	409	1	122.000,00	D ∩ C2
2018	Reserva Buriti	Registro	LMarquezzo	39.964,20	127,00	45,97	433	1	129.900,00	D ∩ C2
2018	Reserva Camboriú	Registro	LMarquezzo	59.992,20	144,00	60,78	247	1	129.900,00	D ∩ C2
2018	Vicente Van Gogh	Brasília	LMarquezzo	2.618,00	145,00	120,00	10	1	280.000,00	C2 ∩ C1
2018	Villa Maggiore	Registro	Cepreng Eng.	42.615,60	128,40	50,36	204	1	122.000,00	D ∩ C2

\* Foram incluídos valores encontrados do ano de 2019 devido ao fato que a maior parte da pesquisa foi realizada em novembro de 2019.

Fonte: Macario (2013); Figueredo, (2019); Sites específicos do setor (2018-2019)<sup>15</sup>; Sites de diversas imobiliárias de Feira de Santana (2018-2019)<sup>16</sup>

Elaboração: Araujo (2019).

<sup>15</sup> Sites específicos do setor (2018-2019): OLX, Viva Real e Zap Imóveis que são empresas com plataformas digitais de anúncios de imóveis.

<sup>16</sup> Sites de diversas imobiliárias de Feira de Santana, 2018-2019. As imobiliárias disponibilizam na internet informações, principalmente sobre valores. Devido a falta de coerência nos valores entre as imobiliárias utilizamos valores médios para o mesmo imóvel.

Quadro 12 - Condomínios verticais de apartamentos com mais de 8 andares<sup>17</sup> em Feira de Santana, entre 1985 a 2019

(Continua)

Ano*	Condomínios fechados verticais com 8 ou mais andares	Bairro	Empresa	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Qd. Apt <sup>o</sup> .	Idade em anos	Valor médio dos anúncios **	Intervalo do Estrato Sócio Econômico***
1985	Ed. Falcão	Ponto Central	Falcão Construtora	230	21	34	1.500.000,00	B1 ∩ A
1985	D'Alamo	Capuchinhos	Falcão Construtora	336	8	34	900.000,00	B2 ∩ B1
1990	Portal do Jardim	Centro	Itajubá Construtora	160	13	29	600.000,00	B2 ∩ B1
1990	Portal da Praça	Centro	Itajubá Construtora	160	26	29	500.000,00	C1 ∩ B2
1990	Portal das Mansões	Santa Monica	Itajubá Construtora	250	12	29	1.500.000,00	B1 ∩ A
1991	Vila Serena	Centro	Esteio Construtora	76	36	28	300.000,00	C2 ∩ C1
1991	Kalilândia Residence	Kalilândia	OMR	90	18	28	390.000,00	C1 ∩ B2
1992	Morada das Torres	Centro	OMR	160	34	27	550.000,00	C1 ∩ B2
1993	Morada Real	Centro	OMR	140	8	26	600.000,00	B2 ∩ B1
1997	Morada Imperial	Kalilândia	M. Alves Construtora	162	10	22	680.000,00	B2 ∩ B1
1997	Mansão Beverly Hills	Kalilândia	M. Alves Construtora	190	16	22	800.000,00	B2 ∩ B1
1997	Terraços da Torre	Kalilândia	M. Alves Construtora	190	16	22	1.000.000,00	B2 ∩ B1
1997	Palais de Versaille	Santa Monica	OMR	139	24	22	450.000,00	C1 ∩ B2
1997	Mansão Órion	Kalilândia	OMR	300	16	22	1.500.000,00	B1 ∩ A
1999	Mansão Tereza Santana	Santa Mônica	OMR	160	30	20	800.000,00	B2 ∩ B1
2001	Mansão Manoel Alves Pereira	Capuchinhos	M. Alves Construtora	130	30	18	650.000,00	B2 ∩ B1

<sup>17</sup> Não encontrado em nenhuma plataforma digital a gleba das áreas e algumas construtoras omitiram a informação quando solicitada. Por isso, preferimos omitir a coluna de Área de Glebas no quadro.

Quadro 12 - Condomínios verticais de apartamentos com mais de 8 andares<sup>18</sup> em Feira de Santana, entre 1985 a 2019

(Continuação)

Ano*	Condomínios fechados verticais com 8 ou mais andares	Bairro	Empresa	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Qd. Apt <sup>o</sup> .	Idade em anos	Valor médio dos anúncios **	Intervalo do Estrato Sócio Econômico***
2001	Recanto das Ilhas	Caseb	M. Alves Construtora	85	88	18	400.000,00	C1 ∩ B2
2002	Residencial Belleville	Ponto Central	OMR	85	108	17	480.000,00	C1 ∩ B2
2004	Mansão Amélio Amorim	Ponto Central	M. Alves Construtora	180	36	15	1.000.000,00	B2 ∩ B1
2005	Saint Germain	Centro	R. Carvalho	184	32	14	620.000,00	B2 ∩ B1
2005	Morada Maria Quitéria	Queimadinha	FCK	60	44	14	300.000,00	C2 ∩ C1
2007	Residencial JCP	Ponto Central	Donelisa Construtora	90	44	12	450.000,00	C1 ∩ B2
2008	Ed. Privilégio	Queimadinha	Donelisa Construtora	40	40	11	250.000,00	C2 ∩ C1
2011	Loft Atmosfera	Santa Mônica	Lmarquezzo	63	182	8	340.000,00	C1 ∩ B2
2013	Vert Santa Mônica	Santa Mônica	MA. Almeida	45	64	6	280.000,00	C2 ∩ C1
2014	Senador Life	Brasília	Lmarquezzo	80	96	5	380.000,00	C1 ∩ B2
2015	Unique loft	Centro	Lmarquezzo	30	96	4	890.000,00	B2 ∩ B1
2017	Dom Vert Home	Santa Mônica	MA. Almeida	69	64	2	450.000,00	C1 ∩ B2
1997	Maison D'etoile	Santa Mônica	OMR	176	30	22	690.000,00	B2 ∩ B1
1998	Tito Barreiros Machado	Ponto Central	OMR	90	56	21	400.000,00	C1 ∩ B2
2005	Flora Tower	Capuchinhos	Sem informação	120	16	14	600.000,00	B2 ∩ B1
2005	Margarida Ribeiro	Ponto Central	Sem informação	200	32	14	750.000,00	B2 ∩ B1
2007	Condomínio Mansão José da Costa Falcão	Santa Mônica	R. Carvalho	205	80	12	1.500.000,00	B1 ∩ A

<sup>18</sup> Não encontrado em nenhuma plataforma digital a gleba das áreas e algumas construtoras omitiram a informação quando solicitada. Por isso, preferimos omitir a coluna de Área de Glebas no quadro.

Quadro 12 - Condomínios verticais de apartamentos com mais de 8 andares<sup>19</sup> em Feira de Santana, entre 1985 a 2019

(Continuação)

Ano*	Condomínios fechados verticais com 8 ou mais andares	Bairro	Empresa	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Qd. Apt <sup>o</sup> .	Idade em anos	Valor médio dos anúncios **	Intervalo do Estrato Sócio Econômico***
2008	Villa das Flores	Muchila	Sem informação	85	192	11	200.000,00	C2 ∩ C1
2013	Maison Parc de France	Santa Mônica	Belvedere Construtora	176	50	6	1.100.000,00	B1 ∩ A
2013	Residencial Antônio Torres Coelho	Santa Mônica	Sem informação	170	44	6	400.000,00	C1 ∩ B2
2014	Maison Ville de Lyon	Santa Mônica	Belvedere Construtora	205	25	5	1.250.000,00	B1 ∩ A
2015	Santana Flex	Capuchinhos	Belvedere Construtora	35	44	4	280.000,00	C2 ∩ C1
2017	Prestige Prime Residence	Santa Mônica	Marinho Emp.	140	80	2	860.000,00	B2 ∩ B1
2017	Ville de Mônaco	Santa Mônica	LIZ Construtora	53	216	2	550.000,00	C1 ∩ B2
2018	Condomínio Canto do Sol e da Lua	Muchila	Sem informação	88	s/inf.	1	180.000,00	D ∩ C2
2019	Palácio de Buckingham	Santa Mônica	Marinho Emp.	321	50	0	2.000.000,00	B1 ∩ A
2019	Vivant Prime	Santa Mônica	Marinho Emp.	170	50	0	1.250.000,00	B1 ∩ A
2019	Maison Beau Rivage	Santa Mônica	Belvedere Construtora	175	50	0	1.200.000,00	B1 ∩ A
2008	Villa das Flores	Muchila	Sem informação	85	192	11	200.000,00	C2 ∩ C1
2013	Maison Parc de France	Santa Mônica	Belvedere Construtora	176	50	6	1.100.000,00	B1 ∩ A
2013	Residencial Antônio Torres Coelho	Santa Mônica	Sem informação	170	44	6	400.000,00	C1 ∩ B2
2014	Maison Ville de Lyon	Santa Mônica	Belvedere Construtora	205	25	5	1.250.000,00	B1 ∩ A
2015	Santana Flex	Capuchinhos	Belvedere Construtora	35	44	4	280.000,00	C2 ∩ C1

<sup>19</sup> Não encontrado em nenhuma plataforma digital a gleba das áreas e algumas construtoras omitiram a informação quando solicitada. Por isso, preferimos omitir a coluna de Área de Glebas no quadro.



Quadro 12 - Condomínios verticais de apartamentos com mais de 8 andares<sup>20</sup> em Feira de Santana, entre 1985 a 2019

(Continuação)

Ano*	Condomínios fechados verticais com 8 ou mais andares	Bairro	Empresa	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Qd. Apt <sup>o</sup> .	Idade em anos	Valor médio dos anúncios **	Intervalo do Estrato Sócio Econômico***
2019	Maison Beau Rivage	Santa Mônica	Belvedere Construtora	175	50	0	1.200.000,00	B1 ∩ A

\* Ano do empreendimento entregue ou com obras já em andamento

\*\* Valores médios dos anúncios em sites específicos do setor; nos sites e escritórios das imobiliárias de Feira de Santana, pesquisados entre janeiro de 2018 até novembro de 2019

\*\*\* Conforme a tabela de Intervalo dos Estratos Socioeconômicos

Fonte: Macario (2013); Figueredo (2019); Sites específicos do setor (2018-2019); Sites de diversas imobiliárias de Feira de Santana (2018-2019).

Elaboração: Araujo (2019).

Quadro 13 - Condomínios verticais e horizontais em Feira de Santana com previsão de entrega entre 2019 a 2021

(Continua)

Ano*	Condomínios fechados	Bairro	Empresa	Gleba (m <sup>2</sup> ) do empreendimento	Lote (m <sup>2</sup> )	Construção(m <sup>2</sup> )	Unid, construídas	Valor dos anúncios	Intervalo do Extrato Sócio Econômico
2019	Amarilis	Papagaio	Marinho Emp.	78.922	252	1,00	175	90.000,00	D ∩ C2
2019	Parque Chauá	Papagaio	LMarquezzo	165.393	150	54,00	304	100.000,00	D ∩ C2
2019	Parque dos Cárdeais	Mangabeira	LMarquezzo	Sem inf.	150	41,00	213	122.000,00	D ∩ C2
2019	Reserva Ibirapuera	Registro	LMarquezzo	39.734	124	37,52	424	129.900,00	D ∩ C2

<sup>20</sup> Não encontrado em nenhuma plataforma digital a gleba das áreas e algumas construtoras omitiram a informação quando solicitada. Por isso, preferimos omitir a coluna de Área de Glebas no quadro.

Quadro 13 - Condomínios verticais e horizontais em Feira de Santana com previsão de entrega entre 2019 a 2021

(Continuação)

Ano*	Condomínios fechados	Bairro	Empresa	Gleba (m <sup>2</sup> ) do empreendimento	Lote (m <sup>2</sup> )	Construção(m <sup>2</sup> )	Unid, construídas	Valor dos anúncios	Intervalo do Extrato Sócio Econômico
2019	Reserva Paraty	Registro	LMarquezzo	99.996	200	39,50	295	129.900,00	D ∩ C2
2019	Summer Ville	Papagaio	LMarquezzo	17.700	120	54,00	238	130.000,00	D ∩ C2
2019	Viva Sim	Sim	LMarquezzo	43.533	63	54,00	416	112.000,00	D ∩ C2
2020	Casa de Milão	Registro	R. Carvalho	45.677	150	66,46	202	199.900,00	C2 ∩ C1
2020	Casa de Turim	Registro	R. Carvalho	98.703	118	44,24	498	125.000,00	D ∩ C2
2020	Casa de Veneza	Papagaio	FSouza	40.959	200	49,47	182	152.000,00	D ∩ C2
2020	Cond Ravenna	Papagaio	R. Carvalho	25.264	118	42,00	54	122.000,00	D ∩ C2
2020	Condomínio Alphaville II	Vale do Jacuípe	Alphaville	485.807	533	1,00	440	230.000,00	D ∩ C2
2020	Summer Park Residence	Registro	Pedra Empreendim.	Sem inf.	237	1,00	89	120.000,00	D ∩ C2
2020	Fenix	Tomba	SB Const. e emp.	6.060	150	80,00	38	229.900,00	C2 ∩ C1
2020	Parque Universitário	Campo Limpo	17EMPREEND.	4.245	245	1,00	S/I	55.125,00	E ∩ D
2020	Residencial Portinari	Santo Antônio	SB	23.838	200	64,68	100	220.000,00	C2 ∩ C1
2020	Vila Real	Aviário	LMarquezzo	93.390	150	47,00	374	99.000,00	D ∩ C2
2021	Garden Club Residence	Registro	Pedra Empreendim.	Sem inf.	66	54,85	340	120.000,00	D ∩ C2
2021	Aquarela Ville	Papagaio	LMarquezzo	32.823	63	52,82	272	120.000,00	D ∩ C2
2021	Jardim França	Registro	CSO	8.076	63	54,30	160	122.000,00	D ∩ C2
2021	Reserva Versatile	Registro	LMarquezzo	97.463	0	90,00	0	129.900,00	D ∩ C2

\* Ano de previsão de entrega

Fonte: Sites específicos do setor (2018-2019); Sites de diversas imobiliárias de Feira de Santana, (2018-2019)

Elaboração: Araujo (2019).

Com uma análise integrada entre os Quadros 11 a 13 podemos identificar a distribuição dos condomínios e loteamentos fechados construídos e em construção, entre o período de 1985 e 2019. Podemos perceber, a concentração em determinados bairros por perfil social. Nossa observação em campo e as pesquisas através da divulgação das construtoras nos fez chegar as seguintes conclusões:

- ✓ Para o perfil social A e B1 foram construídos empreendimentos com tipologia de lotes grandes e a maior concentração na região Leste, principalmente nos bairros Capuchinhos, Santa Mônica e SIM. No bairro SIM, destacamos os novos condomínios e loteamentos na Av. Artêmia Pires e em suas proximidades. Apenas o loteamento urbanizado da empresa Alphaville foi construído na região Oeste. A tipologia dos empreendimentos é de grandes lotes (300m<sup>2</sup> ou mais), habitações com áreas entre 200m<sup>2</sup> e 300m<sup>2</sup>, muito espaço de lazer e amenidades como: segurança, grandes áreas verdes, parques, salões de festas, piscinas, estacionamento para visitantes e etc.;
- ✓ Para o perfil social B1 e B2 foram construídos empreendimentos com tipologia de lotes ou habitações médias (entre 150m<sup>2</sup> a 250m<sup>2</sup>) e oferta de algumas amenidades. A maior concentração fica na região Leste, principalmente nos bairros Santa Mônica, Lagoa Salgada e SIM;
- ✓ Para o perfil social B2, C1 e C2 foram construídos empreendimentos com uma distribuição na cidade mais espalhada vetores Oeste, Leste e Nordeste. Os bairros são Brasília, Mochila, Parque Getúlio Vargas, Santa Mônica, mas em maior quantidade no Papagaio, Pedra do Descanso e SIM. A tipologia de lotes ou habitações entre médias entre 150m<sup>2</sup> a 180m<sup>2</sup> e oferta de amenidades é menor;
- ✓ A tipologia nos bairros Pedra do Descanso, Papagaio e SIM são similares, com lotes médios, grande concentração de unidades habitacionais, próximas entre elas, com pequenas áreas de lazer e menor oferta de espaço para amenidades;
- ✓ Para o perfil social D foram construídos empreendimentos com distribuição nas regiões Sul, Oeste e Nordeste da cidade. Prevaecem os bairros Papagaio, Mangabeira, Conceição, Pedra do Descanso. Tomba, Aviário e Santo Antônio dos Prazeres. A tipologia das unidades habitacionais varia entre 54m<sup>2</sup> a 70m<sup>2</sup>, na maioria sem área de lazer ou nenhuma oferta de amenidades.

Porém se avaliarmos a Tabela 21 até a Tabela 26, onde o perfil dos empreendimentos foi aferido apenas pelo valor médio dos imóveis ofertados no mercado, obtemos dados diferentes por bairro, pois neste caso não está levando em consideração a questão do porte do empreendimento e sim o valor comercial. Podemos observar que os bairros do Leste da cidade têm o maior número de empreendimentos como: 8 empreendimentos na Santa Mônica para o intervalo dos estratos socioeconômico  $B1 \cap A$ ; para o intervalo  $B2 \cap B1$  o bairro SIM com 6 empreendimentos e 4 em cada bairro Capuchinhos, Centro e Santa Mônica;  $C1 \cap B2$  tem no bairro SIM 9 empreendimentos, 8 para o bairro Santa Mônica e 8 no bairro Lagoa Salgada cada; para  $C2 \cap C1$  temos no bairro Registro 9 empreendimentos, SIM 6 e Lagoa Salgada 7 empreendimentos; para os estratos  $D \cap C2$  14 empreendimentos. Outra observação é que o vetor imobiliário no Nordeste - bairro Papagaio- possui 22 empreendimentos para  $D \cap C2$  construídos entre 2007 e 2018 e novos lançamentos já adiantados.

Tabela 21 - Índices percentuais, com valor médio dos imóveis, por bairro para o Estrato Socioeconômico  $B1 \cap A$  em Feira de Santana, 2019

Estrato Socioeconômico (ES)	Bairro	Valor médio dos imóveis em R\$ em 2018 a 2019	Qtd.	% por ES
$B1 \cap A$	Santa Mônica	1.387.500,00	8	72,73
$B1 \cap A$	Kalilândia	1.500.000,00	1	9,09
$B1 \cap A$	Ponto Central	1.500.000,00	1	9,09
$B1 \cap A$	Santo Antônio	1.600.000,00	1	9,09
Totais		1.496.875,00	11	100,00

Fonte: Sites específicos do setor (2018-2019); Sites de diversas imobiliárias de Feira de Santana (2018-2019).  
Elaboração: Araujo (2019).

Tabela 22 - Índices percentuais, com valor médio dos imóveis, por bairro para o Estrato Socioeconômico  $B2 \cap B1$  em Feira de Santana, 2019

(Continua)				
Estrato Socioeconômico (ES)	Bairro	Valor médio dos imóveis em R\$ em 2018 a 2019	Qtd.	% por ES
$B2 \cap B1$	SIM	855.000,00	6	19,35
$B2 \cap B1$	Capuchinhos	787.500,00	4	12,90
$B2 \cap B1$	Centro	677.500,00	4	12,90
$B2 \cap B1$	Santa Mônica	795.000,00	4	12,90
$B2 \cap B1$	Kalilândia	826.666,67	3	9,68
$B2 \cap B1$	Lagoa Salgada	750.000,00	2	6,45
$B2 \cap B1$	Ponto Central	875.000,00	2	6,45
$B2 \cap B1$	Calumbi	680.000,00	1	3,23

Tabela 22 - Índices percentuais, com valor médio dos imóveis, por bairro para o Estrato Socioeconômico B2∩B1 em Feira de Santana, 2019

(Continuação)				
<b>Estrato Socioeconômico (ES)</b>	<b>Bairro</b>	<b>Valor médio dos imóveis em R\$ em 2018 a 2019</b>	<b>Qt d.</b>	<b>% por ES</b>
B2 ∩ B1	Cidade Nova	600.000,00	1	3,23
B2 ∩ B1	Papagaio	980.000,00	1	3,23
B2 ∩ B1	Pedra do Descanso	600.000,00	1	3,23
B2 ∩ B1	Registro	850.000,00	1	3,23
B2 ∩ B1	Santo Antônio	800.000,00	1	3,23
<b>Totais</b>			<b>31</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Sites específicos do setor (2018-2019); Sites de diversas imobiliárias de Feira de Santana (2018-2019)  
Elaboração: Araujo (2019).

Tabela 23 - Índices percentuais, com valor médio dos imóveis, por bairro para o Estrato Socioeconômico C2∩B2 em Feira de Santana, 2019

<b>Estrato Socioeconômico (ES)</b>	<b>Bairro</b>	<b>Valor médio dos imóveis em R\$ em 2018 a 2019</b>	<b>Qtd.</b>	<b>% por ES</b>
C1 ∩ B2	SIM	415.777,78	9	13,64
C1 ∩ B2	Lagoa Salgada	422.500,00	8	12,12
C1 ∩ B2	Santa Mônica	423.750,00	8	12,12
C1 ∩ B2	Brasília	481.428,57	7	10,61
C1 ∩ B2	Santo Antônio	401.666,67	6	9,09
C1 ∩ B2	Pedra do Descanso	416.000,00	5	7,58
C1 ∩ B2	Ponto Central	443.333,33	3	4,55
C1 ∩ B2	Centro	525.000,00	2	3,03
C1 ∩ B2	Cidade Nova	465.000,00	2	3,03
C1 ∩ B2	Mangabeira	420.000,00	2	3,03
C1 ∩ B2	Muchila	370.000,00	2	3,03
C1 ∩ B2	Tomba	375.000,00	2	3,03
C1 ∩ B2	Barauna	380.000,00	1	1,52
C1 ∩ B2	Capuchinhos	400.000,00	1	1,52
C1 ∩ B2	Caseb	400.000,00	1	1,52
C1 ∩ B2	Conceição	350.000,00	1	1,52
C1 ∩ B2	Kalilândia	390.000,00	1	1,52
C1 ∩ B2	Papagaio	350.000,00	1	1,52
C1 ∩ B2	Registro	430.000,00	1	1,52
C1 ∩ B2	São João	450.000,00	1	1,52
C1 ∩ B2	Serraria Brasil	380.000,00	1	1,52
C1 ∩ B2	Sobradinho	450.000,00	1	1,52
<b>Totais</b>			<b>66</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Sites específicos do setor (2018-2019); Sites de diversas imobiliárias de Feira de Santana, (2018-2019).  
Elaboração: Araujo (2019).

Tabela 24 - Índices percentuais, com valor médio dos imóveis, por bairro para o Estrato Socioeconômico C2∩C1 em Feira de Santana, 2019

<b>Estrato Socioeconômico (ES)</b>	<b>Bairro</b>	<b>Valor médio dos imóveis em R\$ em 2018 a 2019</b>	<b>Qtd.</b>	<b>% por ES</b>
C2 ∩ C1	Registro	224.766,67	9	16,67
C2 ∩ C1	Lagoa Salgada	254.650,00	6	11,11
C2 ∩ C1	SIM	210.166,67	6	11,11
C2 ∩ C1	Papagaio	243.000,00	5	9,26
C2 ∩ C1	Pedra do Descanso	260.000,00	4	7,41
C2 ∩ C1	Santo Antônio	250.000,00	4	7,41
C2 ∩ C1	Brasília	250.000,00	3	5,56
C2 ∩ C1	Tomba	253.300,00	3	5,56
C2 ∩ C1	Mangabeira	247.500,00	2	3,70
C2 ∩ C1	Muchila	230.000,00	2	3,70
C2 ∩ C1	Parque ipê	225.000,00	2	3,70
C2 ∩ C1	Queimadinha	275.000,00	2	3,70
C2 ∩ C1	Vale do Jacuípe	190.000,00	2	3,70
C2 ∩ C1	35 BI	195.000,00	1	1,85
C2 ∩ C1	Capuchinhos	280.000,00	1	1,85
C2 ∩ C1	Centro	300.000,00	1	1,85
C2 ∩ C1	Santa Mônica	280.000,00	1	1,85
<b>Totais</b>			<b>54</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Sites específicos do setor (2018-2019); Sites de diversas imobiliárias de Feira de Santana (2018-2019).  
Elaboração: Araujo (2019).

Tabela 25 - Índices percentuais, com valor médio dos imóveis, por bairro para o Estrato Socioeconômico D∩C2 em Feira de Santana, 2019

(Continua)				
<b>Estrato Socioeconômico (ES)</b>	<b>Bairro</b>	<b>Valor médio dos imóveis em R\$ em 2018 a 2019</b>	<b>Qtd.</b>	<b>% por ES</b>
D ∩ C2	Papagaio	138.176,36	22	32,35
D ∩ C2	Registro	130.428,57	14	20,59
D ∩ C2	Mangabeira	144.180,00	5	7,35
D ∩ C2	Pedra do Descanso	122.500,00	4	5,88
D ∩ C2	Santo Antônio	136.225,00	4	5,88
D ∩ C2	Campo Limpo	125.000,00	3	4,41
D ∩ C2	Brasília	165.000,00	2	2,94
D ∩ C2	Conceição	151.000,00	2	2,94
D ∩ C2	Parque Ipê	145.000,00	2	2,94
D ∩ C2	SIM	146.000,00	2	2,94
D ∩ C2	Tomba	110.000,00	2	2,94
D ∩ C2	Vale do Jacuípe	130.000,00	1	1,47
D ∩ C2	Aviário	99.000,00	1	1,47

Tabela 25 - Índices percentuais, com valor médio dos imóveis, por bairro para o Estrato Socioeconômico D∩C2 em Feira de Santana, 2019

(Continuação)

<b>Estrato Socioeconômico (ES)</b>	<b>Bairro</b>	<b>Valor médio dos imóveis em R\$ em 2018 a 2019</b>	<b>Qtd.</b>	<b>% por ES</b>
D ∩ C2	Campo do gado	115.000,00	1	1,47
D ∩ C2	Feira X	130.000,00	1	1,47
D ∩ C2	Muchila	180.000,00	1	1,47
D ∩ C2	Pampalona	130.000,00	1	1,47
<b>Totais</b>			<b>68</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Sites específicos do setor (2018-2019); Sites de diversas imobiliárias de Feira de Santana (2018-2019).  
Elaboração: Araujo (2019).

Tabela 26 - Índices percentuais, com valor médio dos imóveis, por bairro para o Estrato Socioeconômico D∩C2 em Feira de Santana, 2019

<b>Estrato Socioeconômico (ES)</b>	<b>Bairro</b>	<b>Valor médio dos imóveis em R\$ em 2018 a 2019</b>	<b>Qtd.</b>	<b>% por ES</b>
E ∩ D	Nova esperança	60.012,50	2	50,00
E ∩ D	Campo Limpo	55.125,00	1	25,00
E ∩ D	Papagaio	75.000,00	1	25,00
<b>Totais</b>			<b>4</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Sites específicos do setor (2018-2019); Sites de diversas imobiliárias de Feira de Santana (2018-2019).  
Elaboração: Araujo (2019).

É importante salientar que foi utilizado os conhecimentos do autor<sup>21</sup> em Perícia em Avaliação Imobiliária e comercialização de bens imóveis, desta maneira foram produzidas as tabelas que compõem esta Tese.

O Conselho Federal dos Corretores de imóveis - COFECI, dispõe na Resolução nº1.066/2007, a competência dos corretores de imóveis em se inscreverem no Cadastro de Nacional de Avaliadores de Imobiliários e, assim, estarem habilitados pra elaborarem o Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária -PTAM.

Segundo Sampaio (2011, p. 71), a importância desta medida, que já é reconhecida judicialmente, dá ao Corretor de Imóveis, após o curso de Perícia em Avaliação Imobiliária,

<sup>21</sup> O Autor é Corretor de Imóveis habilitado pelo Conselho Federal dos Corretores de imóveis -COFECI elaborar Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária -PTAM.

papel fundamental no mercado imobiliário para avaliar o preço do bem imóvel, com rigor técnico e habilidades na comercialização e com conhecimento pleno da região do referido imóvel.

A avaliação técnica imobiliária é constituída de cálculos técnicos, conhecidos por Engenheiros e Arquitetos, pela Norma Brasileira para Avaliação de Bens – NBR 14.653, mas esse método calcula o valor por meio de um conjunto de cálculos para alcançar o valor de um bem imóvel, mas não sobre o valor de mercado.

O papel do Corretor de Imóveis Perito em Avaliações Imobiliárias unificará e agregará aos cálculos outros fatores e valores ligados às áreas das ciências sociais com o objetivo de determinar tecnicamente o valor de um bem, além de seus direitos, frutos e custos de produção. A avaliação de imóvel, qualquer que seja sua finalidade, envolve a consideração de características econômicas, buscando o valor representado essencialmente pelo valor atribuído pelo mercado onde ele é transacionado.

O mercado imobiliário produz singularidades aos bens imóveis, já que não existem dois imóveis absolutamente idênticos depois de ocupados e alterados com benfeitorias. Simplesmente, a localização e as diferentes características físicas impedem a comparação direta. Há um conjunto indissociável de atributos para comparar diversos imóveis, deve-se recorrer à comparação simultânea de suas características e Técnica de Avaliação Imobiliária.

Para a avaliar um imóvel da tipologia residências a NBR 14653-2 preconiza a utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado ou Método Evolutivo.

Para a quantificação do custo da obra, ou sua reedificação, é utilizado o Custo Unitário Básico de Construção (CUB em R\$/m<sup>2</sup>)<sup>22</sup> ou por orçamento detalhado. Após avaliar outros atributos da obra, faz-se o cálculo através do valor Evolutivo. O Método Evolutivo é aquele em que o valor do imóvel é estimado por meio da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reedição das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização. Para tanto, a aplicação do método evolutivo exige que: a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo; b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo depreciado; c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor

---

<sup>22</sup> Disponível em: [www.sinduscon.com.br](http://www.sinduscon.com.br). Acesso em: 10 out. 2019.



do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação (GRAEFF, 2018).

Seguem nas conclusões como avaliamos a expansão urbana de Feira de Santana com as análises dos capítulos desta Tese sobre a dinâmica do setor privado e do setor público, respondendo nossas hipóteses e se alcançamos o nosso objetivo.

## 6 CONCLUSÃO

A expansão urbana de Feira de Santana, no período em análise, foi coerente ao ocorrido em outras cidades brasileiras, com perfil semelhante no contexto geográfico, político, social e econômico, respeitando os fatores históricos de cada cidade, assim como, as relações entre os agentes promotores do espaço urbano sejam econômicas, sociais e políticas.

A dinâmica do setor privado, com a implantação dos loteamentos e condomínios fechados, valorizou determinadas áreas da cidade e promoveu novos vetores de crescimento. O setor público, através dos programas habitacionais, acompanhou essa dinâmica, mas em determinados momentos históricos foi esse setor que determinou o vetor de expansão, principalmente com a abertura de vias. A atuação de ambos agentes resultou na criação de novos espaços para as diferentes classes sociais, com a diversificação das formas e da estrutura das áreas de expansão urbana. A densidade da ocupação e a necessidade por infraestrutura e equipamentos urbanos de uso coletivo foram cada vez mais necessárias, demandando do setor público à adequação das normas e da regularização do uso do solo.

Desse modo, a hipótese da tese foi confirmada, já que a expansão urbana em Feira de Santana foi promovida pela atuação dos agentes público e privado. O setor imobiliário atuou através da implantação de loteamentos e condomínios fechados por empresas pequenas, médias, grandes e urbanizadoras, mediante o desmembramento de áreas rurais. O setor público atuou através da implantação dos programas habitacionais, conforme o período em questão. Desse modo, o processo de expansão de Feira de Santana foi resultado de políticas habitacionais dos governos municipal, estadual e federal e das alterações na legislação urbana com vistas ao atendimento dos respectivos programas habitacionais, assim como, da atuação do setor imobiliário no processo de urbanização das áreas de transição rural-urbana.

O crescimento dos empreendimentos imobiliários em Feira de Santana, entre 2004 e 2018, definiram áreas de expansão urbana, resultando no ordenamento e controle do uso do solo a *posteriori*, ou seja, exigiu que o governo municipal acelerasse a promulgação do novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, com a definição de zoneamento específico para a demanda do setor privado e dos programas governamentais de habitação.

A influência do setor imobiliário no avanço do urbano sobre o rural, atendendo aos interesses do mercado influenciou o zoneamento de Feira de Santana, tornando-a mais periférica, considerando-se a distância entre o centro e os novos empreendimentos

imobiliários, comercializados com ênfase na segurança e no conforto urbano. O mesmo pode ser observado nos estudos em outras cidades de porte similar, tanto no Nordeste quanto no Sudeste brasileiro.

Quanto ao programa habitacional PMCMV, devido ao baixo valor do solo urbano, este vem sendo instalado em áreas cada vez mais distantes do centro da cidade, onde há, conseqüentemente, menor infraestrutura realizada pelo governo municipal. Vale registrar que, a contrapartida do programa é a realização de obras em infraestrutura. Subseqüentemente a implantação do empreendimento para o PMCMV, esses locais foram beneficiados de infraestrutura e, desse modo, o poder público municipal acaba por favorecer também os empreendimentos do setor imobiliário para as classes sociais A, B e C, instalados nessas mesmas localidades ou próximas delas.

Para os agentes imobiliários, a distância dos empreendimentos até o centro da cidade acaba por maximizar os lucros devido ao baixo valor do solo e a possibilidade de agregar valor ao empreendimento, oferecendo ao consumidor: tranquilidade, a segurança e o contato com a natureza. O conforto urbano é utilizado como estratégia de marketing de venda para os empreendimentos das classes B, C e D. Nossas pesquisas revelaram que a classe A, estão em sua maioria em bairros nobres dentro do Anel Viário da cidade e novos empreendimentos para essa classe social são encontrados no bairro SIM, mas em pequena escala.

Estas ações do setor imobiliário e do poder público municipal reafirmam o processo de fragmentação nos espaços. Como exemplo, podemos apontar a fragmentação espacial provocada por empreendimentos, como no bairro Pedra do Descanso (Oeste) ou no bairro Papagaio e Mangabeira (Nordeste), no vetor da Avenida Artêmia Pires e no bairro Santo Antônio e no bairro Lagoa Salgada (Leste). Desse modo, a análise da expansão urbana de Feira de Santana nos apresenta espaços fragmentados, contudo condizentes com a realidade na expansão urbana em outras cidades brasileiras que utilizamos nos estudos como balizadoras para esta Tese.

Com a nova política de financiamento bancário, onde amplia o comprometimento da renda familiar para 30% e 360 meses para pagar, o acesso à moradia própria aumentou, porém isso também é um reflexo do momento político e econômico que vivencia o Brasil entre 2018 e 2019. Foi observado um baixo índice de vendas em relação a outros períodos, principalmente entre 2006 e 2010 – períodos considerados o *boom* no mercado imobiliário - e as novas políticas habitacionais como PMCMV. As imobiliárias e construtoras apesar de continuar suas obras em 2018, mesmo com uma queda acentuada nas vendas, continuou com

investimentos nos novos vetores: ao Leste na Av. Artêmia Pires, nos bairros SIM, Registro e no bairro Lagoa Salgada; e ao Nordeste na Av. Rubens Francisco Dias (e seu prolongamento) no bairro Papagaio e no bairro Mangabeira.

A Av. Noíde Cerqueira, construída pelo Estado através da CONDER, no lado Leste promoveu crescimento devido às facilidades de mobilidade no transporte particular. O transporte particular é considerado um item de *status* social e de grande importância entre os novos empreendimentos que cada vez mais se afastam do centro da cidade. Entre as amenidades oferecidas nos novos empreendimentos, o número de vagas de automóveis para cada unidade e para seus visitantes torna-se cada vez mais importante nas considerações de escolha entre os compradores, assim como área de lazer para crianças e adultos, piscina e quiosques para festas das famílias. Este fato não se refere apenas à Feira de Santana, foi também observado em outros estudos de outras cidades, mas explica a preocupação do agente público em duplicar viadutos e a criação das novas artérias na cidade e o novo Anel Viário intermunicipal projetado no PDDU de 2018.

Os estudos sobre a expansão urbana e a atuação dos agentes público e privado são importantes e devem ser aprofundados por outros pesquisadores com vistas à formulação de políticas públicas que visem o atendimento das demandas sociais, com a minimização dos impactos socioespaciais.

## REFERÊNCIAS

ALPHAVILLE URBANISMO. **Alphaville Feira de Santana**. Lotes a partir de 400 m<sup>2</sup>: Viva o conceito de qualidade que conquistou Feira de Santana. 2019. Disponível em: <https://www.alphavilleurbanismo.com.br/residencial/alphaville-feira-de-santana>. Acesso 05 out. 2019.

ALVES, Glória da Anunciação. A mobilidade/imobilidade na produção do espaço metropolitano. In: CARLOS, Ana Fani; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011. p. 109-122.

ARAUJO, Antonio Marcello Ricci de. **O crescimento de Feira de Santana e o papel do Parque da Cidade nas transformações dos bairros do seu entorno**. 2015. Dissertação (Mestrado em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social) - Superintendência de Pesquisa e Pós-Graduação, Universidade Católica do Salvador, Salvador, 2015.

ARAÚJO, Mayara Mychella Sena. **A produção do espaço e a questão habitacional: o programa Minha Casa Minha Vida em Feira de Santana**. 2016. Tese (Doutorado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2016.

ARENDDT, Hannah. **A condição humana**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2007.

ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DO DERBA. **O DERBA, do começo ao fim**. SASDERBA, 2015. Disponível em: <http://sasderbanaestrada.com.br/2015/08/o-derba-do-comeco-ao-fim/>. Acesso em: 8 abr. 2019.

ATLAS DO DESENVOLVIMENTO DO BRASIL. **Perfil de Feira de Santana**. 2013. Disponível em: [http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil\\_m/feira-de-santana\\_ba](http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/feira-de-santana_ba). Acesso em: 16 jul. 2019.

ATLAS DO DESENVOLVIMENTO HUMANO NO BRASIL. **Ranking todo o Brasil**. Organização Atlas Brasil, 2010. Disponível em: <http://www.atlasbrasil.org.br/2013/>. Acesso em: 14 abr. 2019.

BALTRUSIS, Nelson. Transformações no modo de morar nas metrópoles contemporâneas – novos discursos, velhos problemas. **Caderno CRH**, Salvador, v. 23, n.59, p. 235-253, 2010.

BERNARDINI, Sidney Piochi. O planejamento da expansão urbana na interface com a urbanização dispersa: uma análise sobre a região metropolitana de Campinas (1970-2006). **URBE, Rev. Bras. Gest. Urbana**, Curitiba, v. 10, n. 1, p. 172-185, 2018.

BRASESCO. **Crédito Imobiliário Aquisição de Imóveis**. 2019. Disponível em: <https://banco.bradesco/html/classic/produtos-servicos/emprestimo-e-financiamento/imoveis/credito-imobiliario-aquisicao-de-imoveis.shtm>. Acesso em: 10. Out. 2019.

BRASIL. [Código Penal (1940)]. **Decreto-lei no 2.848, de 7 de dezembro de 1940**. Brasília, DF: Presidência da República, [2019] Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del2848compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2848compilado.htm). Acesso em: 10 nov. 2019.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2019]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 10 abr. 2017.

BRASIL. [Lei do Parcelamento Urbano (1979)]. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF: Presidência da República [2019] Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm). Acesso em: 10 nov. 2019.

BRASIL. 1980. **Instrução INCRA nº 17-B**. Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos de imóveis rurais e parcelamento para fins agrícolas de imóveis rurais. Brasília, DF: INCRA.. Disponível em: [https://licenciamento.cetesb.sp.gov.br/legislacao/federal/inst\\_normativa/1980\\_Instr\\_INCRA\\_17B.pdf](https://licenciamento.cetesb.sp.gov.br/legislacao/federal/inst_normativa/1980_Instr_INCRA_17B.pdf). Acesso em: 29 mai. 2019.

BRASIL. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **O que é o Programa Minha Casa Minha Vida - Recursos FAR**. [201-]. Disponível em: [http://www.caixa.gov.br/poder-publico/programas-uniao/habitacao/minha-casa-minha-vida/Paginas/default.aspx/saiba\\_mais.asp](http://www.caixa.gov.br/poder-publico/programas-uniao/habitacao/minha-casa-minha-vida/Paginas/default.aspx/saiba_mais.asp). Acesso em: 23 mai. 2019.

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Programas de habitação**. 2014. <<http://www.cidades.gov.br/index.php/programas-e-acoas/507-hbb.html>>. Acesso em: 31 maio 2014.

BRASIL. MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL. **Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários. Institucional**. 2019. Disponível em: [http://www1.caixa.gov.br/gov/gov\\_social/municipal/assistencia\\_tecnica/produtos/repases/urban\\_regulariza\\_integra\\_assentamentos\\_precarios/index.asp](http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/assistencia_tecnica/produtos/repases/urban_regulariza_integra_assentamentos_precarios/index.asp). Acesso em: 26 abr. 2019.

BRITO, Fausto.; SOUZA, Joseane de. **Expansão urbana nas grandes metrópoles: o significado das migrações intrametropolitanas e da mobilidade pendular na reprodução da pobreza. São Paulo em Perspectiva**, v. 19, n. 4, p.48-63, 2005,

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **Impedimentos contratados**. 2014. Disponível em: [http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/Empreendimentos\\_Contratados\\_PJ\\_31122014.pdf](http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/Empreendimentos_Contratados_PJ_31122014.pdf). Acesso em: 24 jun. 2019.

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF. **Programa Minha Casa Minha Vida – Recursos FAR**. [201-]. Disponível em: <[http://www1.caixa.gov.br/gov/gov\\_social/municipal/programas\\_habitacao/pmcmv/saiba\\_mais.asp](http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programas_habitacao/pmcmv/saiba_mais.asp)>. Acesso em: 27 set. 2014.

CALDEIRA, Teresa. **Cidade de muros**. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34; EDUSP, 2008.

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Tradução de Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. São Paulo: Ed. 34; EDUSP, 2000.

CÂMARA DOS DIRIGENTES LOGISTAS – CDL. **Feira de Santana**. 2013. Disponível em: [http://www.cdifs.com.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=83&Itemid=22](http://www.cdifs.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=83&Itemid=22)>. Acesso em: 12 abr. 2019.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento Geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org). **A produção do espaço urbano: Agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011, p. 52-73.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Metageografia: ato de conhecer através da geografia. In: \_\_\_\_\_(Org.). **Crise urbana**. São Paulo: Contexto, 2015.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço Urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: FFLCH, 2007.

CARMO, René Becker Almeida. **A urbanização e os assentamentos subnormais de Feira de Santana**. 2009. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2009.

CENTRO NACIONAL DE MONITORAMENTO E ALERTA DE DESASTRES NATURAIS - CEMADEN. **Relatório da Situação Atual da Seca no Semiárido Brasileiro e Impactos**. Boletim mensal – julho de 2016. 2016. Disponível em: [http://www.cemaden.gov.br/wp-content/uploads/2016/08/Boletim\\_Mensal\\_Monitoramento\\_Seca\\_Impactos-JULHO\\_2016\\_CC.pdf](http://www.cemaden.gov.br/wp-content/uploads/2016/08/Boletim_Mensal_Monitoramento_Seca_Impactos-JULHO_2016_CC.pdf). Acesso em: 12 jun. 2017.

COPQUE, Augusto César da Silva Machado, et al. **Expansão urbana e redução de áreas verdes na localidade do Cabula VI Região do miolo da cidade do Salvador, Bahia**. 2011. Disponível em: <http://marte.sid.inpe.br/col/dpi.inpe.br/marte/2011/07.15.14.47/doc/p0313.pdf?metadatarpository=&mirror=dpi.inpe.br/banon/2003/12.10.19.30.54>. Acesso em: 29 abr. 2019.

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

CORRÊA, Roberto Lobato. **O estudo sobre a rede urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Região e organização espacial**. 7. ed. São Paulo: Editora Ática, 2000.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011, p. 97-108

DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos. **O processo de urbanização no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2015.

FEIRA DE SANTANA. (Lei do ordenamento do Uso e da ocupação do solo [1992b]) **Lei nº 1615/1992**. Dispõe sobre o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área urbana do Município de Feira de Santana e dá outras providências.. Feira de Santana, BA: PMFS [2019]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/BA/FEIRA.DE.SANTANA/LEI-1615-1992-FEIRA-DE-SANTANA-BA.pdf>. Acesso em: 5 fev. 2017.

FEIRA DE SANTANA. (PDDU [1992a]) **Lei nº 1614/1992**. Dispõe sobre o plano diretor de desenvolvimento do município de Feira de Santana, e dá outras proviências. Feira de Santana, BA: PMFS [2019]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/ba/f/feira-de-santana/lei-ordinaria/1992/161/1614/lei-ordinaria-n-1614-1992-dispoe-sobre-o-plano-diretor-de-desenvolvimento-do-municipio-de-feira-de-santana-e-da-outras-proviencias>. Acesso em: 5 fev. 2017.

FEIRA DE SANTANA. (Plano Diretor Local Integrado [1969]). **Lei Municipal nº 631, de 30 de julho de 1969**.Feira de Santana, BA: PMFS [2019]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/ba/f/feira-de-santana/lei-ordinaria/1969/63/631/lei-ordinaria-n-631-1969-ato-inexistente-numeracao-nao-utilizada>. Acesso em: 8 jan. 2018.

FEIRA DE SANTANA. (Plano Municipal de Habitação Popular [1977]). **Lei nº 825, de 15 de agosto de 1977**. Cria o Plano Municipal de Habitação Popular - PLANOLAR e a diretoria de habitação social, e dá outras providências. Feira de Santana, BA: PMFS [2019]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a2/ba/f/feira-de-santana/lei-ordinaria/1977/83/825/lei-ordinaria-n-825-1977-cria-o-plano-municipal-de-habitacao-popular-planolar-e-a-diretoria-de-habitacao-social-e-da-outras-providencias?q=825+1977>. Acesso em: 15 mai. 2019.

FEIRA DE SANTANA. 2012. **Lei complementar nº 65/2012. Institui o plano habitacional de interesse social do Município de Feira de Santana, e dá outras providências**. Feira de Santana, BA: PMFS [2019].

FEIRA DE SANTANA. 2018a. **Lei Complementar nº 117, de 20 de dezembro de 2018**. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Município de Feira de Santana – PDDU 2018 e dá outras providências. PMFS, Lei 117/2018. Feira de Santana, BA: PMFS [2019].

FEIRA DE SANTANA. 2018b. **Lei complementar nº 118, de 20 de dezembro de 2018**. Institui a Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo - LOUOS, na Área Urbana e de Expansão Urbana do Município de Feira de Santana, Revogando-se as seguintes Leis: Lei No 1.615/1992, Lei Nº 2.328/2002, Lei Nº 3.485/2014, Lei Complementar Nº 086/2014, Lei Complementar Nº 098/2015, e dá Outras Providencias. Feira de Santana, BA: PMFS [2019]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/ba/f/feira-de-santana/lei-complementar/2018/12/118/lei-complementar-n-118-2018-institui-a-lei-de-ordenamento-do-uso-e-da-ocupacao-do-solo-louos-na-area-urbana-e-de-expansao-urbana-do-municipio-de-feira-de-santana-revogando-se-as-seguintes-leis-lei-n-o-1615-1992-lei-n-2328-2002-lei-n-3485-2014-lei-complementar-n-086-2014-lei-complementar-n-098-2015-e-da-outras-providencias>. Aceso em: 10 mai. 2019.

FEIRA DE SANTANA. **Lei Complementar nº 18, de 8 de julho de 2004**. Define o Perímetro Urbano, delimita os bairros da cidade de Feira de Santana e das outras providências. Feira de Santana, BA: PMFS [2019]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/ba/f/feira-de-santana/lei-complementar/2004/1/18/lei-complementar-n-18-2004-define-o-perimetro-urbano-delimita-os-bairros-da-cidade-de-feira-de-santana-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 8 jan. 2018.



FEIRA DE SANTANA. **Lei Complementar nº 75, de 20 de junho de 2013.** Fixa os limites interdistritais, amplia o Perímetro Urbano e delimita 06 (seis) novos bairros do distrito sede do município de Feira de Santana e das outras providências. Feira de Santana, BA: PMFS [2019].

FEIRA DE SANTANA. **Lei complementar nº 86/2014.** Altera, modifica, amplia e dá nova redação à lei nº 1615/92, que institui a lei do ordenamento do uso e da ocupação do solo na área urbana do município de Feira de Santana e revoga a lei complementar nº 46, de 19 de agosto de 2010, que dispõe sobre o sistema viário das áreas de expansão urbana da cidade de Feira de Santana. Feira de Santana, BA: PMFS [2019]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/ba/f/feira-de-santana/lei-complementar/2014/8/86/lei-complementar-n-86-2014-altera-modifica-amplia-e-da-nova-redacao-a-lei-n-1615-92-que-institui-a-lei-do-ordenamento-do-uso-e-da-ocupacao-do-solo-na-area-urbana-do-municipio-de-feira-de-santana-e-revoga-a-lei-complementar-n-46-de-19-de-agosto-de-2010-que-dispoe-sobre-o-sistema-viario-das-areas-de-expansao-urbana-da-cidade-de-feira-de-santana>. Acesso em: 5 fev. 2017.

FEIRA DE SANTANA. **Lei Municipal nº 690 de 14 de dezembro de 1970.** Dispõe sobre a instalação do Centro Industrial do Subaé (CIS). Feira de Santana, BA: PMFS [2019]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del2848compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2848compilado.htm). Acesso em: 10 nov. 2019.

FEIRA DE SANTANA. **Lei Municipal nº 966 de novembro de 1984.** Divide o Distrito Sede de Feira de Santana em Subdistritos. Feira de Santana, BA: PMFS [2019]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/ba/f/feira-de-santana/lei-ordinaria/1984/97/966/lei-ordinaria-n-966-1984-divide-o-distrito-sede-do-municipio-de-feira-de-santana-em-subdistritos-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 5 fev. 2017.

FEIRA DE SANTANA. **Lei nº 2616, de 14 de outubro de 2005.** Institui o plano plurianual para o período de 2006 a 2009, e dá outras providências. Feira de Santana, BA: PMFS [2019]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a2/ba/f/feira-de-santana/lei-ordinaria/2005/261/2616/lei-ordinaria-n-2616-2005-institui-o-plano-plurianual-para-o-periodo-de-2006-a-2009-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 5 fev. 2017.

FERNADES, Rosali Braga. **Feira de Santana – Bahia: O desenvolvimento da Princesa do Sertão.** IV Seminário Internacional Sobre Desenvolvimento regional. Universidade do Estado da Bahia. 2008. Disponível em: <https://www.unisc.br/site/sidr/2008/textos/50.pdf>. Acesso em: 29 jun. 2019.

FIGUEREDO, Albetania Alvim de. **Espaços residenciais fechados em feira de Santana (1987-2018): uma análise do direito à cidade.** 2019. Dissertação (Mestrado em Planejamento Territorial). Programa de Pós-Graduação em Planejamento territorial, Universidade Estadual de Feira de Santana, 2019.

FREITAG, Barbara. **Teoria das cidades.** 4. ed. São Paulo: Papirus, 2012.

FREITAG, Barbara. **Teorias da cidade.** 4.ed. Campinas: Papirus, 2012.

FRUMKIN, Howard. Urban sprawl and public health. **Public Health Reports.** Viewpoint, v. 117, p.201-217, 2002.

FUNDAÇÃO ESCOLA POLITÉCNICA DA BAHIA - FEP. **Execução de Serviços de Auxílio e Apoio na Viabilização e Instituição do Plano Municipal de Saneamento Básico do Município de Feira de Santana.** 2018. Disponível em: [http://www.feiradesantana.ba.gov.br/secom/SANEAMENTO/PMSB\\_FS\\_Produto11\\_Tomo\\_I\\_I\\_Diag\\_Socioeconomico\\_jun2018.pdf](http://www.feiradesantana.ba.gov.br/secom/SANEAMENTO/PMSB_FS_Produto11_Tomo_I_I_Diag_Socioeconomico_jun2018.pdf). Acesso em: 29 jun. 2018.

G1. **Brasil ocupa 73ª posição entre 169 países no IDH 2010.** 2010. Disponível em: <http://g1.globo.com/brasil/noticia/2010/11/brasil-ocupa-73-posicao-entre-169-paises-no-idh-2010.html>. Acesso em: 16 abr. 2019.

G1. **Economia. Cai percentual de migrantes no país, segundo Pnad.** 2016. Disponível em: <http://g1.globo.com/economia/noticia/2016/11/cai-percentual-de-migrantes-no-pais-segundo-pnad.html>. Acesso em: 26 abr. 2019.

G1. **Nordeste é região com maior retorno de migrantes, segundo IBGE.** 2011. Disponível em: <http://g1.globo.com/brasil/noticia/2011/07/nordeste-e-regiao-com-maior-retorno-de-migrantes-segundo-ibge.html>. Acesso em: 26 abr. 2019.

GRAEFF, Aline Boff Graeff. **Metodologia de Cálculo de Depreciação de Residências para o Método Evolutivo:** estudo de caso de Criciúma, SC. 2018. Monografia (Graduação em Engenharia Civil) – Curso de Engenharia Civil, Universidade do Extremo Sul Catarinense, Santa Catarina, 2018.

GROSTEIN, Marta Dora. **Metrópole e Expansão Urbana: a Persistência de Processos "Insustentáveis".** *Perspectiva*, São Paulo, v.15, n.1, p. 13-19, 2001.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Annablume, 2005.

IBGE. **Produto Interno Bruto dos Municípios.** 2019. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ba/feira-de-santana/pesquisa/38/47001?tipo=ranking&indicador=47001>. Acesso em: 9 out. 2019.

IBGE. **Classificação e caracterização dos espaços rurais e urbanos do Brasil:** uma primeira aproximação. Rio de Janeiro: IBGE, 2017b.

IBGE. **IBGE divulga as Estimativas de População dos municípios para 2018.** 2018. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/22374-ibge-divulga-as-estimativas-de-populacao-dos-municipios-para-2018>. Acesso em: 26 abr. 2019.

IBGE. **Sinopse do Censo demográfico de 2010.** 2010. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=8>. Acesso em: 26 abr. 2019.

IBGE. **Tipologia intraurbana:** espaços de diferenciação socioeconômica nas concentrações urbanas do Brasil. Rio de Janeiro: IBGE, 2017a.

INSTITUTO DE PESQUISAS AVANÇADAS - IPEA. **Ipea, PNUD e FJP divulgam dados atualizados sobre desenvolvimento humano.** 2017. Disponível em: [http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=3071](http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=3071). Acesso em: 19 abr. 2019.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDOS E PESQUISAS NACIONAIS ANÍSIO TEIXEIRA – INEP. **Índice Geral de Cursos – ICG**. 2019. Disponível em: <http://portal.inep.gov.br/indice-geral-de-cursos-igc->. Acesso em: 26 abr. 2019

JORNAL FEIRA EM FOCO. **Programa peixe na rede beneficiará mais de 400 pescadores em Feira**. 2014. Disponível em: [http://issuu.com/municipiosemfoco/docs/munic\\_\\_pios\\_em\\_foco\\_-\\_edi\\_\\_\\_\\_o\\_n\\_\\_\\_\\_](http://issuu.com/municipiosemfoco/docs/munic__pios_em_foco_-_edi____o_n____). Acesso em: 13 jun. 2014.

JORNAL FOLHA DE SÃO PAULO. **Finanças Pessoais**. 2012. Disponível em: <http://www.datosmarketing.com.br/listas-detalhes-classes-sociais.asp>. Acesso em: 30 dez. 2014.

JUSBRASIL. **Lei Complementar nº 35 de 06 de julho de 2011 Institui a Região Metropolitana de Feira de Santana, e dá outras providências**. 2011. Disponível em: <https://governo-ba.jusbrasil.com.br/legislacao/1028289/lei-complementar-35-11>. Acessado em: 15 set. 2012.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Editora Centauro, 2001.

LIMA, Roberto Luiz de Cerqueira. **Anuário de Feira de Santana**. 2014. Disponível em: [http://www.cdifs.com.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=83&Itemid=222](http://www.cdifs.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=83&Itemid=222). Acesso em: 14 ago. 2014.

LIMA, Roberto Luiz de Cerqueira. **Anuário Estatístico de Feira de Santana**. 2012. Disponível em: <http://www.feiraemprende.com.br/arq/Anuario-Estatistico.pdf>. Acesso em: 12 abr. 2019.

LINS, Regina Dulce Barbosa; JAPIASSU, Luana Andressa Teixeira. As diferentes formas de expansão urbana. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, v. 02, n. 13, p. 15-25, 2014.

MACÁRIO, Rick. Marcelo de Macedo. **A produção do espaço urbano em Feira de Santana: uma análise a partir do processo de auto-segregação residencial**. 2013; Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal da Bahia, 2013.

MARCUSE, P. Enclaves sim, guetos não: a segregação e o Estado. **Espaço e Debates**, São Paulo, v. 24, n. 45, 2007.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para crise urbana**. 7. ed. Petrópolis: Vozes, 2013.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. 2. ed. Petrópolis: Vozes, 2012.

MARTINS, José de Souza. **A aparição do demônio na fábrica: origens sociais do Eu dividido no subúrbio operário**. São Paulo: Ed. 34, 2008.

MAUTNER, Yvone. A periferia como fronteira da expansão do capital. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos. (Org). **O Processo de urbanização no Brasil**. 2. ed. 1. Reimpressão. São Paulo: EDUSP, 2015. p. 245-260.

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC. **Programas e ações**. 2014. Disponível em: <http://portal.mec.gov.br/sesu-secretaria-de-educacao-superior/programas-e-aco.es>. Acesso em: 26 abr. 2019.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Política habitacional e a integração urbana de assentamentos precários**. Brasília: Secretaria Nacional de Habitação. Ministério das cidades, 2007.

OLIVEIRA, Eliécya Eduarda. **O desigual combinado: habitação social e processo de periferização urbana em Feira de Santana**. 2004. Dissertação (Mestrado em Análise Regional) - Universidade Salvador, Salvador, 2004.

OLIVEIRA, Margarete Rodrigues Neves. **A produção de escassez do espaço urbano: um estudo sobre o boom imobiliário, uso de transcons e apropriação de mais-valia fundiária urbana em Salvador-BA (1968-2008)**. 2013. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2013.

OLIVEIRA, Maria Leny Souza. **Espaço urbano e o modo de vida na favela: a voz dos moradores da Rocinha em Feira de Santana-Ba**. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Regional e Urbano) - Universidade Salvador, Salvador, 2010.

PEREIRA, Reginaldo; BISSANI, Karen. A Regularização do Parcelamento do Solo de Loteamentos Públicos: Um Estudo Baseado no Projeto do Loteamento de Interesse Social Vila Betinho em Chapecó/Sc. **Rev. Bras. Polít. Públicas** (Online), Brasília, v. 7, n.2, p. 203-214, 2017.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA - PMFS. **Relatório de cidadãos inscritos no Programa Minha Casa Minha Vida**. 2019. Disponível em: <http://www.feiradesantana.ba.gov.br/servicos.asp?id=17&link=sehab/minhacasaminhavid.a.s> p. Acesso em: 15 mai. 2019.

PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA O DESENVOLVIMENTO – PNUD. **Desenvolvimento humano e IDH**. 2019. Disponível em: <http://www.br.undp.org/content/brazil/pt/home/idh0.html>. Acesso em: 19 abr. 2019.

RIBEIRO, Edaléa Maria Ribeiro. **A política de habitação popular no Brasil em Tempos de Globalização Neoliberal**. 2007. Disponível em: <http://www.joinpp.ufma.br/jornadas/joinppIII/html/Trabalhos/EixoTematicoA/1211e0723ab90108ae52Edal%C3%A9a.pdf>. Acesso em: 13 jun. 2019.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (Org.). **O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade**. 2. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

SAMPAIO, Sergio. **Administração de imóveis**. 3. ed. Salvador. 2011.

SANTO, Sandra Medeiros *et al.* Estado, política habitacional e expansão urbana no Brasil: utopias democráticas e realidades. **XIV Colóquio Internacional de Geocrítica**. Universidade de Barcelona, 2-7 de maio de 2016.

SANTO, Sandra Medeiros. (Org.). **Habitação e meio ambiente**. Salvador: EDUNEB, 2012b.

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

SANTORO, Paula Freire. **Planejar a expansão urbana: dilemas e perspectivas**. 2012. Tese (Doutorado Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade São Paulo, São Paulo. 2012.

SANTOS Bethsaide Souza; SANTOS, Rosangela Leal. Análise da expansão urbana de Feira de Santana através dos condomínios fechados. **Seminário Urbanismo na Bahia - UrbBA**, 2011.

SANTOS, Bethsaide Souza; SANTOS, Rosangela Leal; SANTO, Sandra Medeiros. Análise espacial aplicada à expansão de condomínios fechados na cidade de Feira de Santana (BA). In: IV Simpósio Brasileiro de Ciências Geodésicas e Tecnologias da Geoinformação, Recife - PE, 06-09 de Maio de 2012. **Anais**. Recife. p. 01-09.

SANTOS, F. F. O Conjunto Habitacional Elza Azevedo – Feira VII e os Impactos Causados ao Manancial Hídrico Local. In: SANTO, Sandra Medeiros (Org.). **Habitação e meio ambiente**. Salvador: EDUNEB, 2012. p. 81-94.

SANTOS, Milton. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1985.

SANTOS, Milton. **O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. São Paulo: EDUSP, 2008.

SANTOS, Milton. **Por uma economia política da Cidade: O caso de São Paulo**. 2. ed. 1. reimpressão. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012.

SANTOS, Milton. **Por uma Geografia Nova: da crítica a Geografia a uma Geografia crítica**. 3. ed. São Paulo: HUCITEC, 1986.

SIENGE. **Programa Minha Casa Minha Vida**. Softplan. 2019. Disponível em: <https://www.sienge.com.br/minha-casa-minha-vida/>. Acesso em: 25 jun. 2019.

SILVA, Alex de Souza. **A influência do Centro Industrial do Subaé (CIS) no processo de urbanização do bairro Tomba: um estudo de caso no município de Feira de Santana – Ba**. 2010. Dissertação (Mestrado em desenvolvimento Regional Urbano) - Universidade Salvador, Salvador, 2010

SILVA, Cleonice Moreira da. **A princesinha do sertão agora é metrópole?! Uma análise do processo de ‘metropolização’ de Feira de Santana-Ba**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2014.

SILVA, Barbara-Christine Nentwig ; SILVA, Maina Pirajá. Crescimento Demográfico no Estado da Bahia, 2000 A 2010: Uma Contribuição Estatístico-Cartográfica. **GeoTextos**, vol. 7, n. 2, p/179-208, 2011.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia. (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. p. 21-36.

SINGER, Paul. **O uso do solo urbano na economia capitalista**. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, n. 57, p. 77-92, 1980. Disponível em: <https://agb.org.br/publicacoes/index.php/boletim-paulista/article/viewFile/1044/932>. Acessado em: 15 set 2016.

SOUZA, Maria A.A. O II PND e a política urbana brasileira: uma contribuição evidente. In: DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos. **O processo de urbanização no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2015.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A produção do espaço urbano: escalas diferentes e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, Ana Fani; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011, p. 123-145.

SUPERINTENDÊNCIA DE ESTUDOS ECONÔMICOS E SOCIAIS DA BAHIA - SEI. **Panorama da migração dos municípios baianos em 1995-2000**. Salvador: SEI, 2007. Série estudos e pesquisas, 77.

TAVARES, Silva Garcia. Conforto Urbano: A paisagem física e social como constituinte da experiência climática. **Cadernos PROARQ**, n.28, p. 48-62, 2017.

UEFS. **Eventos integrados divulgam produção científica desenvolvida na Uefs**. 2017. Disponível em: <http://www.uefs.br/2017/10/1401/Eventos-integrados-divulgam-producao-cientifica-desenvolvida-na-Uefs.html>. Acesso em: 26 abr. 2019

UEFS. **Nossa história**. 2018. Disponível em: <http://www.uefs.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=12>. Acessado em: 26 abr. 2019.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. A utilização dos agentes sociais nos estudos de geografia urbana: avanço ou recuo? In: CARLOS, Ana Fani; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **A produção do espaço urbano: A gentes, processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011, p. 75-96.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Contribuição para um debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PITAUDI, Silvana Maria. (Org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contextos, 2013, p. 17-37.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **Dois séculos de pensamento sobre a cidade**. 2. ed. Salvador: Edufba; Ilhéus: Editus, 2012.

VEIGA, José Eli. da. **Cidades imaginárias: o Brasil é menos urbano do que se calcula**. 2. ed. Campinas: Autores Associados, 2003.

VILLAÇA, Flávio. **O espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel; FAPESB, 2001.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil, In: DEÁK, Csaba e SCHIFFER, Sueli R. (Org.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: EDUSP, 2015, p. 169-243.

ZORZO, Francisco Antônio. **A Modernização dos Transportes, Fluxos Mercantis e Crescimento de Feira de Santana (Séculos XIX e XX)**. 2005. Disponível em: <http://anpuh.org/anais/wp-content/uploads/mp/pdf/ANPUH.S23.0389.pdf> . Acesso em: 14 set. 2014.

**ANEXO A - PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE FEIRA DE SANTANA (PDDU) 2018**

Destaque para artigos do PDDU/18 com referências às regulamentações e considerações sobre as ZEIS.

LEI COMPELNTAR Nº 117, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018.

Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Município de Feira de Santana – PDDU 2018.

Art. 28 - A PMH visa garantir a universalização do acesso à terra urbanizada e à moradia, ampliando a oferta, por meio dos seguintes objetivos:

IX - promover o acesso à terra, através da utilização adequada dos vazios urbanos para ocupação (ou áreas ociosas), como ZEIS e da aplicação dos instrumentos previstos nesta lei;

Art. 47 - O atendimento às necessidades habitacionais requer a construção de novas unidades, atendendo às seguintes diretrizes:

III - incentivo à implantação de projetos de uso misto, agregando categorias de uso não residencial, complementares ao residencial, e de renda mista, com vistas à viabilização da participação do mercado privado, sobretudo quando da regularização das ZEIS.

Art. 52 - O Executivo instituirá, no órgão responsável pelo controle do ordenamento do uso e ocupação do solo, Comissão Especial de caráter permanente, com atribuições de órgão assessor técnico, normativo e consultivo sobre a legislação de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), além de HIS e HMP, cabendo-lhe, ouvindo o COMPLAN:

III - acompanhar a proposição e implementação de projetos de equipamentos públicos nas ZEIS.

Art. 53 - Fica o Executivo autorizado a conceder uma licença de funcionamento especial, para as atividades de comércio e serviços existentes nas ZEIS, na data da publicação desta Lei, desde que:

III - sejam usos permitidos na ZEIS.

Parágrafo único - As categorias de uso permitidas nas ZEIS serão definidas pela LOUOS.

Art. 54 - Fica isento da incidência de taxas municipais o licenciamento de construção, reforma, ampliação e melhoria de edificação residencial unidomiciliar, localizada em ZEIS, desde que o interessado não tenha outro imóvel no Município.

§ 1º - Serão regularizadas pelo Executivo, para fins urbanísticos, as edificações existentes nas ZEIS, concluídas até a data de publicação desta Lei, observado o disposto no art. 61.

Art. 55 - O Executivo Municipal deverá promover a regularização fundiária – urbanística e jurídico-legal – dos assentamentos precários urbanizáveis, por meio dos seguintes instrumentos:

I - ZEIS;

Da Regularização Fundiária das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS



Art. 59 - A regularização fundiária das ZEIS orienta-se pelos princípios da transparência, prestação de contas e participação popular, devendo-se inserir nas estratégias socioeconômicas e político-institucionais do Município.

Art. 60 - O processo de regularização das ZEIS compreenderá a elaboração de Plano de Regularização Fundiária, que poderá ser elaborado por órgãos da administração direta ou indireta do Município ou do Estado da Bahia, com a participação da população moradora em todas as suas etapas e componentes, ou por iniciativa da própria comunidade, com assessoramento técnico qualificado, aprovado pelo órgão municipal de habitação.

Parágrafo único - A critério do Executivo, os Planos de Regularização Fundiária poderão ser elaborados para todo o perímetro da ZEIS, ou em parte e para um conjunto de ZEIS.

Art. 61 - O Plano de Regularização Fundiária de ZEIS será constituído por:

I - Plano de Massas da Urbanização;

II - Plano de Regularização Jurídico-Legal;

III - Plano de Ação Social e Reassentamento.

Art. 62 - A gestão da PHIS no Município de Feira de Santana pressupõe a participação conjunta e integrada dos diversos agentes envolvidos na produção da moradia, abrangendo os órgãos públicos, os segmentos da sociedade civil organizada, assim como movimentos sociais e população envolvida nos programas habitacionais, dentre outros, tendo como diretrizes:

II - desburocratização do setor financeiro-imobiliário, dos procedimentos cartoriais e dos aprobatórios da Administração Municipal, especialmente no que tange ao licenciamento de construções e emissão de alvará e habite-se das categorias de uso não residencial permitidas em ZEIS e das tipologias de uso HIS e HMP em qualquer zona, de modo a tornar mais ágil a análise e aprovação dos processos e diminuir custos de legalização, sem prejuízo das precauções legais quanto à legitimidade da propriedade e do respeito às normas instituídas para o uso e ocupação do solo;

Art. 63 - A participação da população e de entidades relacionadas com a questão habitacional deve permear cada etapa da elaboração, implementação e avaliação da PHIS, com as seguintes diretrizes:

III - garantia de participação da comunidade envolvida na urbanização das ZEIS, por meio do processo de elaboração de Planos de Regularização Fundiária e sua implementação;

Art. 193 - O ordenamento territorial da Macroárea de Urbanização Consolidada tem como estratégias:

V - integração dos assentamentos precários (ZEIS) ao tecido urbano, em especial no tocante à mobilidade, prevenção de riscos e acesso aos diversos serviços e bens, por meio de ações de regularização urbanística e fundiária que contemplem as demandas básicas da população residente;

Art. 196 - O ordenamento territorial da Macroárea de Reestruturação da Borda do Lago de Pedra do Cavalo tem como estratégias:

II - regularização fundiária – urbanística e jurídico-legal – dos assentamentos precários incluindo as ZEIS,

### **Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**

Art. 217 - As ZEIS são destinadas à regularização fundiária – urbanística e jurídico-legal – e à produção, manutenção ou qualificação da Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de

Mercado Popular (HMP), atendendo às diretrizes estabelecidas no Capítulo V do Título IV desta Lei.

§ 1º - As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, conforme Lei Complementar nº 65/2012 estão classificadas em:

I - ZEIS 1: áreas públicas ou privadas ocupadas e, ou, parceladas irregularmente ou clandestinamente, cujas condições urbanísticas, jurídicas, de infraestrutura equipamentos e serviços urbanos não atendem aos requisitos técnicos e sociais, destinados a programas de regularização fundiária sustentável de interesse social; e

II - ZEIS 2: áreas não ocupadas ou mal utilizadas de interesse para a implantação de programas habitacionais de interesse social.

§ 2º - As ZEIS estão indicadas no Anexo VI desta Lei.

§ 3º - Os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, são enquadrados como ZEIS, de acordo com a Lei Municipal 2.987, de 29 de julho de 2009, que dispõe sobre sua delimitação;

§ 4º - Verificada a necessidade de ajuste de perímetro das ZEIS, quando da elaboração do Plano de Regularização Fundiária, este poderá ser realizado por meio de lei específica.

§ 5º - É permitida a implantação de usos não residenciais nas ZEIS, atendidas as disposições desta Lei.

§ 6º - As áreas cujos assentamentos se localizem em áreas de risco, nas faixas marginais de proteção de águas superficiais, nas faixas de domínios de estradas, de ferrovias, de linhas de transmissão de energia elétrica, de adutoras, de emissários e campos de pouso aeroviários federais, estaduais e municipais, não poderão ser declaradas como ZEIS.

Art. 218 - A instituição das ZEIS, deve atender às seguintes diretrizes:

I - utilização para Habitação de Interesse Social;

II - melhoria das condições urbanísticas;

III - integração à estrutura da cidade legal, com implantação da infraestrutura e estrutura urbana;

IV - participação direta dos moradores para definir investimentos prioritários na urbanização;

V - garantia de não remoção da população, salvo casos especiais;

VI - implantação de mecanismos de proteção contra as ações especulativas, através do estabelecimento de lotes com dimensões limitadas e da proibição do remembramento;

VII - regularização do pagamento de impostos e taxas públicas;

VIII - regularização jurídica através dos instrumentos do usucapião especial de imóvel urbano, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão do direito real de uso;

Art. 219 - As ZEIS têm como objetivos:

I - promover a regularização fundiária sustentável, levando em consideração as dimensões patrimonial, urbanística e ambiental, dando segurança jurídica da posse da terra e da edificação aos moradores de áreas demarcadas;

II - assegurar as condições de habitabilidade e integrar os assentamentos precários ao conjunto da cidade;

III - incentivar a utilização de imóveis não utilizados e subutilizados para programas habitacionais de interesse social;

IV - permitir a participação e controle social na gestão desses espaços urbanos;

V - promover o respeito às áreas de proteção cultural e ambiental;

VI - flexibilizar os parâmetros urbanísticos com vistas à regularização fundiária – urbanística e jurídico-legal – dos assentamentos precários e conjuntos habitacionais.

Art. 220 - Atendidos os critérios estabelecidos nesta Lei, novas ZEIS poderão ser enquadradas mediante:

I - indicação do PMH, de planos e projetos específicos ou de programas habitacionais;

II - solicitação de entidade representativa da comunidade interessada, após parecer favorável do órgão de habitação.

§ 1º - O enquadramento e a delimitação de novas ZEIS, por constituírem em alteração do zoneamento do Município, serão feitos, obrigatoriamente, por lei específica.

Art. 219 - As ZEIS têm como objetivos:

I - promover a regularização fundiária sustentável, levando em consideração as dimensões patrimonial, urbanística e ambiental, dando segurança jurídica da posse da terra e da edificação aos moradores de áreas demarcadas;

II - assegurar as condições de habitabilidade e integrar os assentamentos precários ao conjunto da cidade;

III - incentivar a utilização de imóveis não utilizados e subutilizados para programas habitacionais de interesse social;

IV - permitir a participação e controle social na gestão desses espaços urbanos;

V - promover o respeito às áreas de proteção cultural e ambiental;

VI - flexibilizar os parâmetros urbanísticos com vistas à regularização fundiária – urbanística e jurídico-legal – dos assentamentos precários e conjuntos habitacionais.

Art. 220 - Atendidos os critérios estabelecidos nesta Lei, novas ZEIS poderão ser enquadradas mediante:

I - indicação do PMH, de planos e projetos específicos ou de programas habitacionais;

II - solicitação de entidade representativa da comunidade interessada, após parecer favorável do órgão de habitação.

§ 1º - O enquadramento e a delimitação de novas ZEIS, por constituírem em alteração do zoneamento do Município, serão feitos, obrigatoriamente, por lei específica.

§ 2º - Nas ZEIS-2, além dos critérios adotados por esta Lei, poderão ser enquadradas as glebas e lotes considerados não edificados, subutilizados e edificações desocupadas nas quais incidem o instrumento do parcelamento, edificação e utilização compulsória.

Art. 242 – A TRANSCON é um instrumento pelo qual o Poder Público Municipal poderá permitir ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública o direito de construir ou usufruir o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, previsto neste Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, a exemplo da LOUOS, quando o imóvel de sua propriedade for considerado necessário para fins de:

§ 2º - A TRANSCON será utilizada para aquisição de área, ocupada ou não, para implementação de programas e projetos habitacionais de interesse social, regulamentada para áreas específicas por meio de ato do Executivo, no prazo máximo de um ano, a contar da publicação desta Lei, quando:

I - tratar-se de plano ou programa para intervenção em ZEIS-2;

II - para regularização fundiária – urbanística e jurídico-legal – de ZEIS-1.

Art. 246 - O Direito de Preferência, aplicável aos terrenos indicados em planos urbanísticos ou setoriais com base em critérios estabelecidos nesta Lei, poderá ser exercido para atendimento às seguintes finalidades:

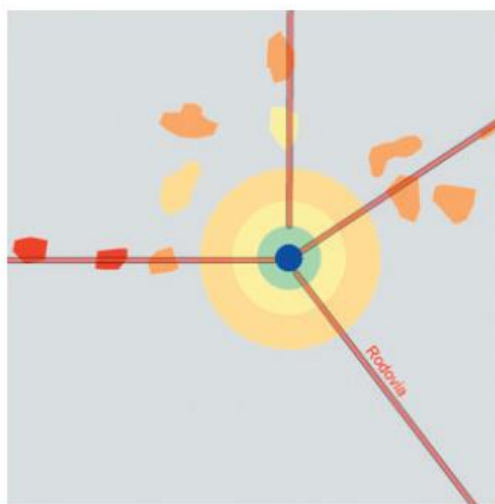
I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e implantação de equipamentos urbanos e comunitários que integrem áreas enquadradas na categoria de ZEIS;

## ANEXO B – FORMAS DE CONCENTRAÇÕES INTRAURBANA SEGUNDO IBGE, 2017

### Formas com concentrações urbanas radiais

São áreas urbanas que não possuem obstáculos para sua expansão (como presença de morros, rios largos, pântanos, reservas ambientais, áreas militares etc.). Há por característica principal um padrão radial, onde as melhores condições de vida localizam-se no centro geométrico da mancha urbanizada e há uma tendência de piora nas condições de vida da população nas áreas periféricas (Figura 14). Outra característica importante são as vias de transporte como vetores de expansão, que normalmente, não são acompanhadas de infraestrutura (sanitária, urbanística, serviços e meios de transportes) apropriada, em um primeiro momento. As áreas periféricas são normalmente ocupadas por classes sociais onde o IBGE classifica como de piores condições de vida.

Figura 21 - Concentrações urbanas radiais



Fonte: IBGE, 2017, p. 33.

### Formas com concentrações urbanas litorâneas

As Concentrações Urbanas litorâneas possuem a forma alongada, alinhada à costa. Quanto mais próxima à costa maior é o valor do solo e melhores as condições de vida e à medida que se afasta as condições de vida decrescem. As áreas litorâneas afastadas das áreas valorizadas possuem piores condições de vida, ou quando alguma barreira, natural ou

construída (com separação por rios ou estradas muito largas etc.), produza diferenças entre as condições de vida daquelas alinhadas à costa.

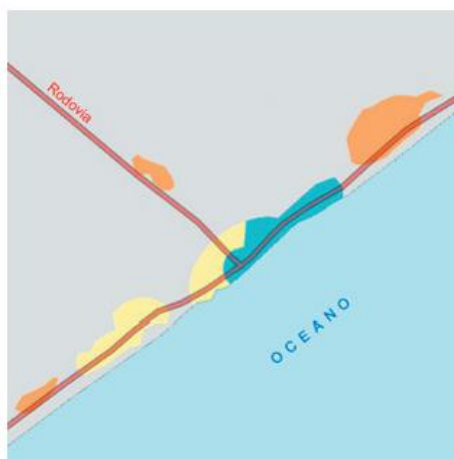
As Concentrações Urbanas litorâneas são semelhantes das radiais, porém os processos se dão em formato de meia elipse (Figura 15 e 16). As cidades litorâneas que apresentam atividades voltadas ao turismo, ou casa para férias, tem um maior crescimento. Possuem uma forma alongada, porém, geralmente, com grandes manchas urbanizadas apresentando deficiência em uma ou mais infraestruturas de saneamento ou de infraestrutura urbana. “Na tipologia, tais áreas em geral apresentam os centros, que podem ser parcialmente verticalizados, ocupados pelas classes de melhores condições de vida (cores azuis ou verdes) e o restante de suas áreas classificadas como de desempenho médio a ruim (cores amarela ou laranja)” (IBGE, 2017, p.34).

Figura 22 - Concentração Urbana Litorânea



Fonte: IBGE, 2017, p. 34.

Figura 23 - Concentração Urbana Litorânea de turismo ou férias

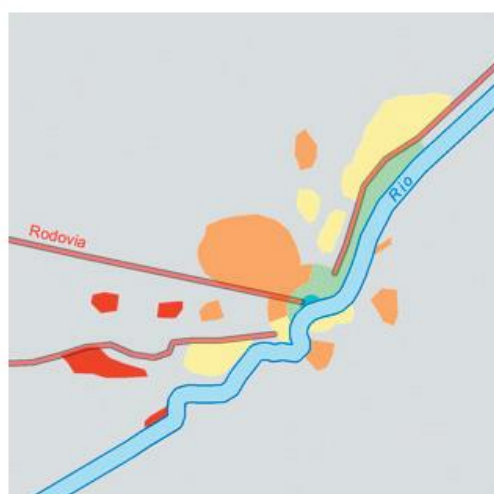


Fonte: IBGE, 2017, p. 34.

### Formas com concentrações urbanas condicionadas por massa d'água e pelo relevo

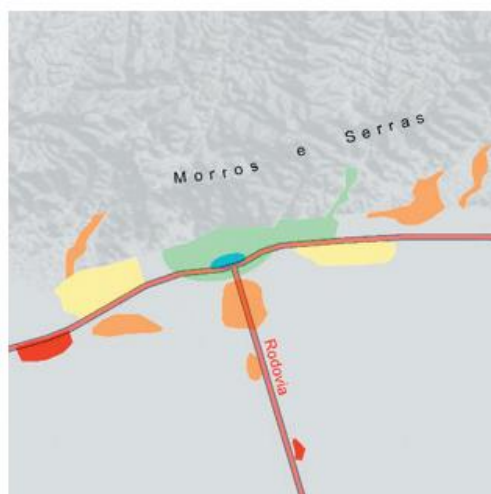
São concentrações urbanas que estão condicionadas aos relevos de rios, lagoas e massa d'água em geral ou de morros, vales e serras (Figura 17 e 18), que, dessa forma, influenciam a ocupação e a direção da expansão urbana acompanhando a melhor direção da topografia (IBGE, 2017, p.34-35).

Figura 24 - Concentração Urbana condicionadas por massa d'água



Fonte: IBGE, 2017, p. 34.

Figura 25 - Concentração Urbana condicionadas pelo relevo

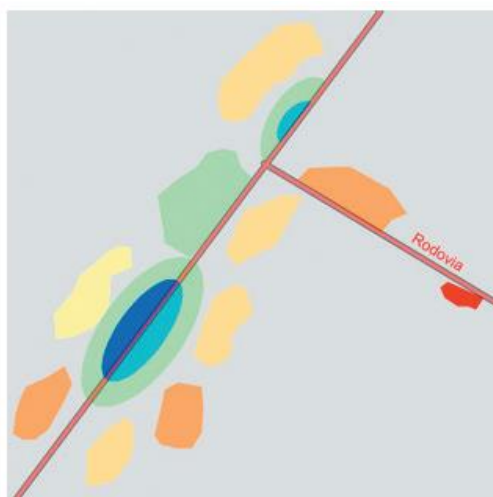


Fonte: IBGE, 2017, p. 35.

### Formas com concentrações urbanas alinhadas

A expansão urbana da forma alinhada tem por característica principal os vetores rodoviários ou avenidas arteriais, pois o desenvolvimento da mancha urbana se dá ao longo das mesmas. Outra característica é que possuem uma forma alongada com condições de vida decrescendo a partir do centro de uma elipse (Figura 19) (IBGE, 2017, p. 35).

Figura 26 - Concentração Urbana alinhada



Fonte: IBGE, 2017, p. 34.

### Formas com concentrações urbanas contíguas e espalhadas

Segundo o IBGE (2017), é comum que junto à urbanização principal de uma cidade encontremos em seu entorno alguns pontos menores de urbanização (ou mancha urbanizada), motivados por variadas questões de fragmentação urbana. Estes fragmentos podem ter origem na lógica dos eixos rodoviários como novos vetores residenciais (como condomínios residenciais). Assim, são encontrados em imagens aéreas a mancha urbana principal e várias outras com pequenos pontos de mancha urbana, dessa forma, associada às formas já mencionadas, acrescenta-se as formas de características contígua ou espalhada.

### Formas com concentrações urbanas espalhadas

A definição de concentrações urbanas espalhadas, segundo o IBGE (2017), abrange aquelas onde a formação se alastrou ficando separada da mancha principal por vazios



urbanos. As questões econômicas de cada cidade é o fator principal para o fenômeno. As cidades de altos contingentes populacionais com um índice elevado da classe de melhores condições econômicas são atraídas por habitações mais distante do núcleo (Figura 20).

Em alguns casos, são acompanhadas de vários subnúcleos que ajudam a articular a economia, o que gera uma riqueza local, propiciando, assim, a formação de suas próprias áreas com boas condições de vida (a exemplo de “São Paulo/SP” e “Rio de Janeiro/RJ”).[...] Nesses casos, os núcleos das diversas Concentrações, que compõem essas unidades, possuem fortes relações econômicas entre si (porém, marcadamente em relação ao núcleo principal) e complementaridade de funções (IBGE, 2017, p. 36).

Figura 27 - Concentrações Urbanas espalhadas



Fonte: IBGE, 2017, p. 36.

Para Vasconcelos (2013) as Concentrações Urbanas espalhadas são consideradas como “Dispersão Urbana” e que se deve ter o cuidado com as transferências normativas, pois as questões sociais e locacionais são inerentes e individuais a cada cultura.

A dispersão urbana não corresponde apenas ao tradicional spraw, ou urbanização difusa, que culminou na formação dos subúrbios norte-americanos, o que teria sido resultado, sobretudo, da segregação. Essa dispersão resultou numa “forma bizarra” da metrópole norte-americana, sendo Los Angeles o melhor exemplo (Goldsmith, 2000). A dispersão agora vai mais longe, formando uma “nova fronteira”, além dos subúrbios, com a implantação de centros de trabalho e também de residências em locais periféricos. A dispersão corresponde também a uma fuga dos centros das cidades muito valorizadas, nos quais o valor do terreno é muito elevado, e que concentram problemas de estacionamento, que levam ao seu declínio e decadência. No Brasil, a implantação dos “Alphavilles” se aproxima do modelo americano, com atividades e residências, mas atraem bairros populares para suas proximidades devido à simbiose resultante da dependência do trabalho doméstico (VASCONCELOS, 2013, p. 20).