



UNIVERSIDADE DO ESTADO DA BAHIA – UNEB
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS EXATAS E DA TERRA – CAMPUS I
COLEGIADO DO CURSO DE URBANISMO

CARLA PEREIRA ROCHA

A CIDADE DO MEDO

Um estudo de caso sobre a formação de “condomínios fechados” na
área da Pituba - Salvador - BA

Salvador
2007

CARLA PEREIRA ROCHA

A CIDADE DO MEDO

Um estudo de caso sobre a formação de “condomínios fechados” na
área da Pituba - Salvador - BA

Trabalho monográfico apresentado na
disciplina de Seminário Monográfico
como requisito parcial para a obtenção
do grau de Bacharel em Urbanismo.

Orientadora:
Prof^a. Dr^a. Liliâne Ferreira Mariano da
Silva

Salvador
2007

FICHA CATALOGRÁFICA – Biblioteca Central da UNEB
Bibliotecária: Jacira Almeida Mendes – CRB: 5/592

Rocha, Carla Pereira

A cidade do medo : um estudo de caso sobre a formação de “condomínios fechados” na área da Pituba - Salvador - BA / Carla Pereira Rocha. – Salvador, 2007.

138f.

Orientadores: Liliane Ferreira Mariano da Silva.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Universidade do Estado da Bahia. Departamento de Ciências Exatas e da Terra. Campus I. 2007.

Contém referências e anexos.

1. Sociologia urbana – Salvador (BA). 2. Salvador (BA) – Condições sociais. 3. Criminalidade urbana. 4. Segregação. 5. Violência. 6. Cidadania. I. Silva, Liliane Ferreira Mariano da. II. Universidade do Estado da Bahia, Departamento de Ciências Exatas e da Terra.

CDD: 307.76



UNIVERSIDADE DO ESTADO DA BAHIA – UNEB
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS EXATAS E DA TERRA – CAMPUS I
COLEGIADO DO CURSO DE URBANISMO

CARLA PEREIRA ROCHA

A CIDADE DO MEDO

Um estudo de caso sobre a formação de “condomínios fechados” na
área da Pituba - Salvador - BA

Monografia para obtenção do grau de Bacharel em Urbanismo

Salvador, 21 de agosto de 2007

Banca Examinadora:

Liliane Ferreira Mariano da Silva _____
Doutora em Urbanismo
Universidade do Estado da Bahia

Carlos Alberto da Costa Gomes _____
Doutor em Ciências Militares
Universidade Salvador - UNIFACS

Rosali Braga Fernandes _____
Doutora em Geografia Humana
Universidade do Estado da Bahia

Dedico este trabalho a meus pais,
Débora e Antonio e a meu irmão Raul,
pessoas mais que fundamentais para
minha evolução pessoal.

Agradeço a todos que me incentivaram e
ajudaram em mais essa etapa da minha
trajetória – professores, amigos e
familiares, em especial Carine, Edmilson
e Prof^a. Liliane Mariano.

A todos que passaram por minha vida
até hoje – sei que de alguma forma
contribuíram para o meu crescimento.

Obrigada!

RESUMO

O espaço urbano reflete a organização e a dinâmica de cada sociedade. O Brasil tem, principalmente as suas áreas urbanas marcadas por grandes desigualdades de renda, que acarretam disparidades sócio-espaciais. A cidade fragmenta-se em inúmeros territórios com características próprias e excludentes. Em um meio de superabundância para alguns e escassez da maioria, manifestam-se os conflitos e a violência, inclusive como modo de inserção social. O aumento da violência leva a maiores gastos públicos e privados com segurança, perda de investimentos no comércio e indústria, mudança de hábitos de consumo, além de mudanças na configuração urbana. Os condomínios e ruas fechadas, as residências com altos muros e cercas eletrificadas configuram o cenário urbano, constituindo um novo padrão de segregação espacial. É neste contexto que se estuda a área da Pituba, uma localidade que concentra uma população de média e alta renda, na qual se intensifica o processo de formação de “condomínios fechados”, que além de desarticular o tecido urbano e a malha viária, cerceia o direito de ir e vir dos cidadãos e caracteriza uma ação ilegal.

Palavras-chave: Segregação urbana; violência; segurança; “condomínios”.

ABSTRACT

The urban space reflects the organization and the dynamics of each society. Brazil has, mainly its urban areas marked by great income inequalities that cause partner-space disparities. The city is broken up in innumerable territories with proper and excludes characteristics. In a way of superabundance for some and scarcity for the majority, the conflicts and the violence are disclosed, as a way of social insert. The increase in violence takes the biggest public and private expense with security, loss of investment in business and industry, changes of customs of consumption, and changes in urban configuration. Joint ownership with closed streets, residencies with high walls and electrified surround configure the urban landscape, constituting new form of space segregation. In this context that if one studies the Pituba area, where there is a major concentration of middle and high income earner, in which if it intensifies the process of formation of closed joint ownerships, that disarticulate the urban woven and the mesh would come, it curtails citizens rights to come and go and is in fact an illegal action.

Key words: Urban segregation; violence; security; joint ownerships.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figuras

- Localização Salvador – Pituba **13**
Pituba – Área de estudo **14**
Distribuição dos ocupados segundo cor por faixa de renda na Região Metropolitana de Salvador – 2005. **19**
Peça de publicidade de um condomínio vertical localizado em rua fechada. **32**
Publicidade de um condomínio fechado em Piatã. **33**
Peça de publicidade de um condomínio vertical localizado em rua fechada. **42**
Números de homicídios no Brasil – 1994 / 2004 **44**
Taxas de homicídios total e juvenil. Brasil – 1994 / 2004 **44**
Distribuição geográfica dos 556 municípios com maiores taxas médias de óbitos por armas de fogo. Brasil 2002/2004. **45**
Distribuição espacial de renda municipal segundo regiões – 1998 **47**
Distribuição espacial de homicídios segundo RA – 1991 **48**
Vista aérea da Pituba – 1959 **53**
Loteamentos aprovados na área da Pituba – (1901-1967) **55**
Evolução da ocupação de Salvador **57**
Evolução física do bairro da Pituba **60**
Propriedade da terra urbana na área da Pituba – 1976 **61**
Região Administrativa VIII **68**
Responsáveis por domicílios com rendimento superior a 20 salários mínimos em Salvador – 2000 **72**
Distribuição (%) da renda total e dos chefes de família da Região Administrativa da Pituba, segundo faixas de salários mínimos (1991) **73**
Distribuição (%) da renda total e dos chefes de família da Região Administrativa da Pituba, segundo faixas de salários mínimos (1996) **73**
Distribuição (%) da renda total e dos chefes de família da Região Administrativa da Pituba, segundo faixas de salários mínimos (1999) **74**
Distribuição (%) da renda total e dos chefes de família da Região Administrativa da Pituba, segundo faixas de salários mínimos (2000) **74**
Responsáveis por domicílios com rendimento superior a 20 salários mínimos em Pituba – 2000 **75**
Delimitação dos “condomínios fechados” **86**
Loteamento Caminho das Árvores **88**
Loteamento Conjunto Boulevard Paulo VI **89**
Condomínio Parque dos Flamboyants **90**
Loteamento Parque Nossa Senhora da Luz **91**
Loteamento Pituba Ville **92**
Motivos de escolha de residência em “condomínios fechados” por intervalos temporais **99**
Segurança na área da Pituba **100**

Tabelas

- População brasileira de 1940 a 2000 **17**
População residente nas regiões metropolitanas **17**
Pessoas de 10 anos ou mais de idade, analfabetas, em valores absolutos, por grandes Regiões, segundo os grupos de idade e o sexo – 2004 **18**
Distribuição de renda - Brasil 81/95 **18**
Distribuição dos ocupados, no trabalho principal, segundo classes de salário mínimo - Regiões Metropolitanas e Distrito Federal – 2005 **19**
Domicílios particulares permanentes, por existência de algumas características, segundo as Unidades da Federação – 2004 **20**
Déficit habitacional - Brasil – 1995 e 1996 **21**
Porcentagem de domicílios segundo condições de infra-estrutura no Brasil - 1966 e 2000 **21**
Número de pobres e contribuição da pobreza das regiões metropolitanas – 1998 **23**
Quantidade ocorrências por unidade policial. Bahia e Salvador. 2003 **46**
Quantidade de ocorrências – Pituba – Jan. a Jun. 2007 **49**
Tipos de ocorrências delituosas – Pituba – Jan. a Jun. 2007 **49**
Preço médio de terrenos urbanos em Salvador - 1970/2004 **62**
Infra-estrutura do bairro da Pituba **70**
População da Pituba segundo rendimento mensal **71**
População da Pituba segundo sexo **71**
População da Pituba segundo anos de estudo **71**
Valor Unitário Padrão de terreno na Pituba – 2001 e 2007 **96**
Valor da área construída estimado pelo mercado imobiliário – 2007 **97**

Fotografias

- Alameda Chuvas de Ouro **80**
Alameda das Eritinas **80**
Alameda Siameas **81**
Alameda dos Eucaliptos **81**
Alameda das Javanezas **81**
Alameda das Mongubas **81**
Parque dos Flamboyants **82**
Condomínio Jardim América **82**
Condomínio Jardim América **82**
Rua Teófilo Braga – Conjunto Boulevard Paulo VI **82**
Rua Guerra Junqueiro – Conjunto Boulevard Paulo VI **83**
Condomínio Lake Jackson **83**
Alameda Salerno – Jardim Pituba **83**
Alameda Catania – Jardim Pituba **83**
Pituba Ville **84**
Pituba Ville **84**
Itaigara **84**
Itaigara **84**

Quadros

Espaços "segregados" de Salvador ao final do século XX **29**

Equipamentos urbanos implantados na área da Pituba e no seu entorno,
após 1970 **65**

Associações de Moradores da área da Pituba **78**

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO 11

CAPÍTULO 1 – O PROCESSO DE FORMAÇÃO DA CIDADE SEGREGADA 16

- 1.1 O processo de urbanização no Brasil 16
- 1.2 Desigualdades espaciais – Especulação de áreas urbanas 24
- 1.3 A violência urbana enquanto segregação sócio-espacial 26

CAPÍTULO 2 – SEGREGAÇÃO E VIOLÊNCIA URBANA: FORMAÇÃO DOS “CONDOMÍNIOS FECHADOS” 35

- 2.1 O espaço urbano e a relação entre segregação e violência urbana 35
- 2.2 O urbano e a violência no Brasil: a fragmentação do espaço 39
- 2.3 A violência enquanto dados estatísticos 42

CAPÍTULO 3 – A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DA PITUBA 51

- 3.1 Origem, estruturação urbana e inserção definitiva do bairro da Pituba no espaço urbano de Salvador 52
- 3.2 Caracterização do bairro 66

CAPÍTULO 4 – A FORMAÇÃO DE “CONDOMÍNIOS FECHADOS” NA ÁREA DA PITUBA 77

- 4.1 Identificação e localização dos “condomínios fechados” 77
- 4.2 Características quanto à gestão / serviços / equipamentos 87
- 4.3 Análise da articulação com tecido urbano e desarticulação com sistema viário 87
- 4.4 Valor do solo nos diferentes espaços da Pituba 95
- 4.5 Percepção dos “condomínios fechados” na área da Pituba pelos agentes produtores e consumidores do espaço 97

CONSIDERAÇÕES FINAIS 103

REFERÊNCIAS 108

APÊNDICES 115

ANEXOS 125

Introdução

A organização do espaço urbano influencia a segregação e a violência urbana e vice-versa, tendo em vista que tal espaço é produto das ações e relações sociais acumuladas ao longo do tempo.

No Brasil, o crescimento populacional desenfreado a partir da década de 50, associado à incapacidade de gestão do poder público de suprir as necessidades básicas da população: habitação, saúde, educação, saneamento básico, lazer, segurança e o alto nível de desemprego responsável pela concentração de renda levam a uma violência urbana, que vem mudando a configuração/desenho do espaço urbano.

Além da divisão do espaço urbano, marcada pela desigualdade social e econômica, com áreas ocupadas pelas camadas de baixa renda, excluídas da dinâmica urbana e dos locais privilegiados, que são ocupados pela camada de alta renda, hoje tem lugar na cidade uma nova forma de segregação. Uma distinção dentro das próprias porções segregadas pela renda, com a “fortificação” de condomínios para a proteção contra a violência que permeia toda a cidade.

A violência traz uma geografia de contrastes, com condomínios de luxo dividindo fronteiras com bairros¹ de baixa renda com muitos problemas sociais. O espaço urbano é repartido com muros, grades, cercas elétricas, aparecendo como perigoso, caótico, impessoal – sendo evitado e isolado -, “ferindo” o direito de ir e vir dos cidadãos e comprometendo a mobilidade urbana, com barreiras físicas que dificultam a permeabilidade e fluxo das pessoas. A descontinuidade do desenho urbano desarticula a cidade. Os espaços públicos estão se tornando privados, com ruas e praças fechadas, bloqueios visíveis e invisíveis que excluem cada vez mais a população de baixa renda.

¹ Culturalmente, utiliza-se o termo “bairro”, porém não existe na cidade de Salvador uma delimitação físico-territorial exata determinada por lei.

É a partir dessa observação que se pretende compreender o recente processo de formação dos “condomínios fechados” e analisar as transformações no uso e ocupação do solo e no sistema viário na área da Pituba desde a década de 70, decorrentes do aumento de violência na cidade de Salvador (Figura I.1).

Adotou-se como metodologia de pesquisa o estudo de caráter exploratório, que possui natureza qualitativa, por proporcionar maior familiaridade com o problema com vistas a torná-lo explícito, objetivando conhecer a variável de estudo tal como se apresenta, seu significado e o contexto onde ela se insere.

Para entender como se deu o processo de segregação urbana no Brasil e os reflexos da violência sobre o urbano foram realizadas pesquisas bibliográficas, documentais e eletrônicas. O levantamento de campo feito a partir de visitas *in loco* e análise de fotografias aéreas e mapas, bem como a consulta a diversos documentos foi importante para o conhecimento da área e entendimento do histórico e evolução física do bairro.

A área de estudo foi delimitada a partir das áreas de ponderação do IBGE, que consiste em uma unidade geográfica formada por um agrupamento de setores censitários, para precisar as informações sociais e econômicas do local. Utilizaram-se as áreas de ponderação 17 (Itaigara, Caminho das Árvores, Iguatemi) e 18 (Pituba, Parque Nossa Senhora da Luz), como mostra a Figura I.2.

Para analisar a percepção dos “condomínios fechados” na Pituba, fez-se uma pesquisa através de questionários e entrevistas com os agentes produtores e consumidores do espaço urbano: moradores, representantes do governo, do mercado imobiliário e das associações de moradores. Para a aplicação dos questionários se estabeleceu intervalos temporais que marcam a fase de antecendência (moradores há mais de 25 anos), transição (moradores entre 10 e 25 anos) e emergência (moradores a menos de 10 anos) dos “condomínios fechados”.

Este trabalho subdivide-se em quatro capítulos, cujo primeiro é o referencial teórico que embasa todo o estudo, onde se pretende explicar o processo de urbanização no

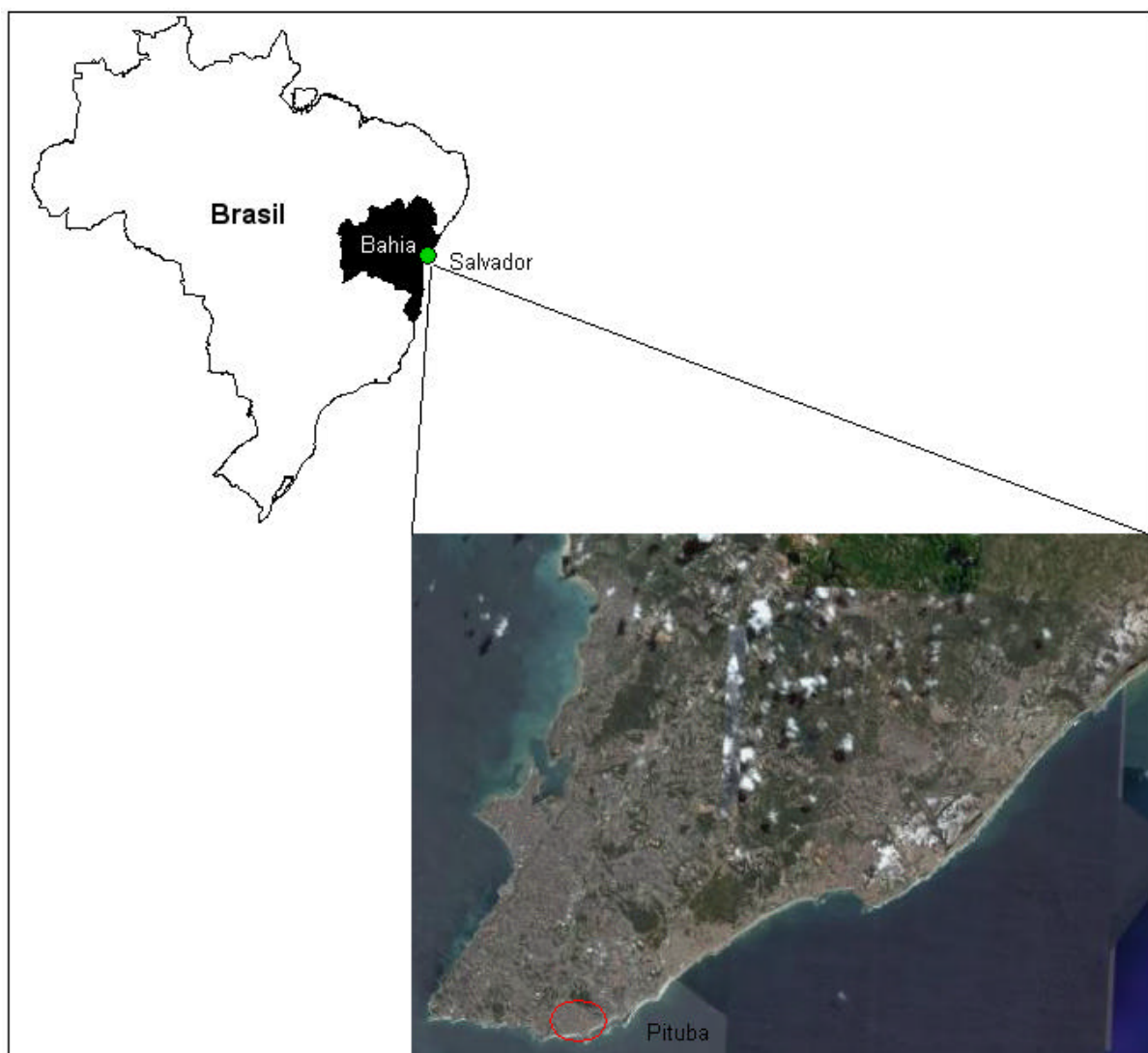


Figura I.1

LOCALIZAÇÃO SALVADOR – PITUBA

Fonte: Elaborado por Carla Rocha (2007), com base nas imagens do Google Earth (versão 4.1.7076.4458 beta, 2007).

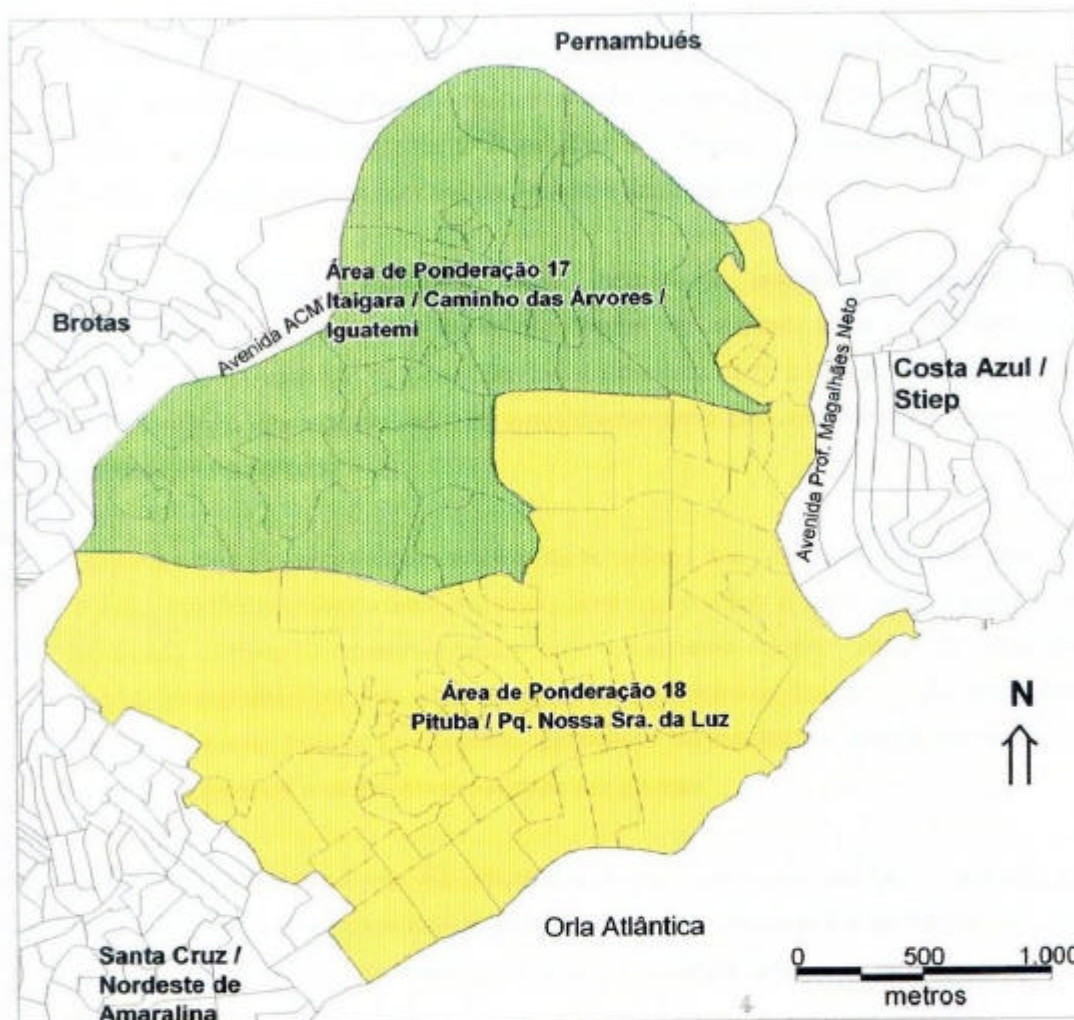


Figura 1.2

PITUBA - ÁREA DE ESTUDO

Fonte: Elaborado por Carla Rocha (2007), com base nos mapas de setores censitários do IBGE (2000).

Brasil, a produção das desigualdades e segregação sócio-espacial, marcada pela especulação imobiliária e pela violência urbana.

O segundo capítulo trata da relação entre segregação e violência urbana, a fragmentação do espaço urbano na busca cada vez mais intensa por segurança e os dados estatísticos da violência no Brasil, Bahia e Salvador, analisando nesta última a distribuição da violência por bairros, renda e tipologia urbanística.

No terceiro capítulo explica-se como ocorreu a estruturação, densificação demográfica e inserção do bairro da Pituba no espaço urbano de Salvador, explicitando a expansão da ocupação física urbana a partir da década de 1940, com a implantação das vias de vale que ocasionaram uma desconcentração comercial e habitacional na cidade.

O quarto capítulo apresenta a análise da formação dos “condomínios fechados” na Pituba, identificando-os e localizando-os, além de analisar a articulação desses com o tecido urbano e desarticulação com o sistema viário. Trata da tipologia arquitetônica/urbanística de cada condomínio e a diferença de valorização imobiliária internamente na Pituba. Em seguida, apresenta os resultados obtidos na pesquisa com questionários e entrevistas realizada em campo.

Finalizando, aponta-se nas considerações finais o resultado de todo o estudo, ou seja o entendimento do processo de formação dos “condomínios fechados” na área da Pituba, os reflexos dos mesmos sobre o espaço urbano e propostas para o controle efetivo desse processo.

Capítulo 1

O PROCESSO DE FORMAÇÃO DA CIDADE SEGREGADA

1.1 O processo de urbanização no Brasil

O processo de urbanização no Brasil se intensificou ao longo do século XX, com o crescimento demográfico das capitais brasileiras, a partir da segunda guerra mundial. A inovação tecnológica no campo e o processo de industrialização foram responsáveis por grande fluxo migratório para o centro das cidades.

Entre o fim do período colonial até o final do séc. XIX, a taxa de urbanização era de 6,8% a 10,7%, sofrendo poucas alterações. Entre 1920 e 1940, tal taxa triplicou para 31,24% (SANTOS, 1998). Em 1920, a urbanização “foi reforçada pelo movimento de capitais mercantis locais proporcionando investimentos de origem privada de companhias de energia, de telefone, de meios de transporte, bancos, instituições de ensino, etc.” (ROSSINI, 1988 apud SANTOS, 1998, p. 24).

A partir dos anos 1940 – 1950, a lógica da industrialização prevalece tanto como criação de atividades industriais quanto “processo social complexo, que tanto inclui a formação de um mercado nacional (...), como a expansão do consumo em formas diversas, o que impulsiona a vida de relações e ativa o próprio processo de urbanização” (SANTOS, 1998, p. 27). A industrialização atrai populações de áreas vizinhas e este crescimento demográfico torna a cidade um mercado cada vez mais importante para bens e serviços de consumo, constituindo um fator adicional de atração de atividades produtivas (SINGER, 2002).

Entre 1940 e 1980, dá-se verdadeira inversão quanto ao lugar de residência da população brasileira. Em 1940, a taxa de urbanização era de 26,35%, em 1980 alcança 68,86%. Nesses quarenta anos, triplica a população total do Brasil (1940 –

41.326.000 hab. / 1980 – 119.099.000 hab.), ao passo que a população urbana se multiplica por sete vezes e meia (SANTOS, 1998).

Tabela 1.1 - População brasileira de 1940 a 2000

	População total	População urbana	Índice de urbanização
1940	41.326.000	10.891.000	26,35
1950	51.944.000	18.783.000	36,16
1960	70.191.000	31.956.000	45,52
1970	93.139.000	52.905.000	56,8
1980	119.099.000	82.013.000	68,86
1991	150.400.000	115.700.000	77,13
2000	169.590.693	137.755.550	81,22

Fonte: Elaborada por Carla Rocha (2007), com base no IBGE (2000) e SANTOS (1998).

Tabela 1.2 - População residente nas regiões metropolitanas

	1970	1980	1991	2000
Belém	655.901	999.165	1.334.460	1.795.536
Fortaleza	1.036.779	1.580.060	2.292.524	2.984.689
Recife	1.791.322	2.347.005	2.559.469	3.337.565
Salvador	1.147.821	1.766.582	2.472.131	3.021.572
Belo Horizonte	1.605.306	2.540.130	3.461.905	4.358.171
Rio de Janeiro	7.063.760	9.014.274	9.600.528	10.710.515
Curitiba	821.233	1.440.626	1.975.624	2.768.418
Porto Alegre	1.531.255	2.231.392	3.015.960	3.718.445
São Paulo	8.139.730	12.588.725	15.202.533	17.879.997
Total R.M.	22.793.107	34.507.959	42.215.134	47.553.336
Brasil	931.390.000	119.099.000	150.400.000	169.590.693

Fonte: Elaborada por Carla Rocha (2007), com base no IBGE (2000) e SANTOS (1998).

Além da atração urbana pela oferta de atividades econômicas, serviços e infraestrutura, o crescimento acelerado dos aglomerados se deve a dois fatores: o aumento das taxas de crescimento natural, tanto urbano quanto rural e a migração rural-urbana, fruto da decomposição das estruturas rurais. Esse crescimento gera uma “hiperurbanização”, que aparece como um obstáculo ao desenvolvimento, por imobilizar “os recursos sob a forma de investimentos não produtivos, necessários à criação e à organização de serviços indispensáveis às grandes concentrações de população” (CASTELLS, 1983, p. 55), logo a urbanização não é uma consequência mecânica da industrialização, ela é parte de um processo mais complexo que inclui também a questão da indústria.

A população urbana, principalmente a migrante, não é absorvida pelos empregos industriais, se integrando parcialmente no sistema social urbano, com um nível de vida extremamente baixo - moradia precária e insalubre, sem abastecimento de água e esgotos, alimentação deficiente e falta de acesso à saúde e à educação – ainda existindo grande número de analfabetos, conforme tabela 1.3.

Tabela 1.3 - Pessoas de 10 anos ou mais de idade, analfabetas, em valores absolutos, por grandes Regiões, segundo os grupos de idade e o sexo – 2004

Grupos de idade e sexo	Pessoas de 10 anos ou mais de idade					
	Brasil	Grandes Regiões				
		Norte	Nordeste	Sudeste	Sul	Centro-oeste
Total	15.755.656	1.308.829	8.344.314	3.952.530	1.282.591	867.392
Homens	7.809.695	710.811	4.454.693	1.642.705	558.206	443.280
Mulheres	7.945.961	598.018	3.889.621	2.309.825	724.385	424.112
10 a 14 anos	646.520	97.712	414.953	90.839	26.227	16.789
Homens	446.668	68.339	291.442	59.138	16.149	11.600
Mulheres	199.852	29.373	123.511	31.701	10.078	5.189
15 a 17 anos	227.696	24.671	155.849	29.595	8.856	8.725
Homens	157.720	14.274	112.330	19.573	5.502	6.041
Mulheres	69.976	10.397	43.519	10.022	3.354	2.684
18 a 24 anos	871.074	94.801	601.204	113.056	38.437	23.576
Homens	576.183	64.036	400.116	73.328	23.881	15.822
Mulheres	294.891	30.765	201.088	40.728	14.556	7.754
25 anos ou mais	14.007.715	1.091.471	7.170.989	3.718.461	1.208.492	818.302
Homens	6.628.950	563.988	3.650.805	1.491.666	512.674	409.817
Mulheres	7.378.765	527.483	3.520.184	226.795	695.818	408.485

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (2004).

Desempregada e sem qualificação, tal população acaba por inserir-se no mercado de trabalho na categoria de serviços, como ambulantes ou “faz-tudo”, sem uma renda fixa e suscetível a períodos sem trabalho. Isso reflete no aumento das desigualdades de renda, conforme tabela seguinte.

Tabela 1.4 – Distribuição de renda - Brasil 81/95

1981	
50% mais pobres	14,5% renda
10% mais ricos	44,9% renda
1% mais ricos	13,4% renda
1995	
50% mais pobres	13,3% renda
10% mais ricos	47,1% renda
1% mais ricos	14,4% renda

Fonte: Elaborada por Carla Rocha (2007), com base em MARICATO (2001).

A distribuição de renda reflete-se no espaço urbano, com áreas infra-estruturadas e outras excluídas e carentes. Os grupos que concentram renda se estabelecem na “cidade planejada”, com acesso aos serviços de saneamento, transportes, saúde e amplo e diversificado comércio, enquanto a população de baixa renda – a maioria brasileira, sobretudo a população negra, de acordo com tabela 1.5 e figura 1.1 – sem condições de ter acesso às áreas providas de infra-estrutura e com boa oferta de moradia, fica marginalizada na “periferia social ou sócio-espacial” (FERNANDES, 2003, p.104) da cidade.

Tabela 1.5 - Distribuição dos ocupados, no trabalho principal, segundo classes de salário mínimo (1) - Regiões Metropolitanas e Distrito Federal – 2005

Regiões Metropolitanas e Distrito Federal	Total	Classes de Salário Mínimo (%)				
		Menos de 1 SM	1 SM	Mais de 1 até 2 SM	Mais de 2 até 5 SM	Mais de 5 SM
Belo Horizonte	100,0	12,3	12,3	38,2	25,9	11,2
Distrito Federal	100,0	7,9	9	32,6	25,6	24,9
Porto Alegre	100,0	7,8	5	38,9	34,0	14,3
Recife	100,0	23,7	16,2	36,8	17,2	6,0
Salvador	100,0	20,9	16,2	30,7	21,4	10,8
São Paulo	100,0	12,5	4,8	30,3	35,2	17,2

Fonte: Convênio Dieese/Seade, TEM/FAT e convênios regionais. PED - Pesquisa de Emprego e Desemprego (2006).

(1) As classes de salário mínimo foram construídas com base no rendimento nominal.

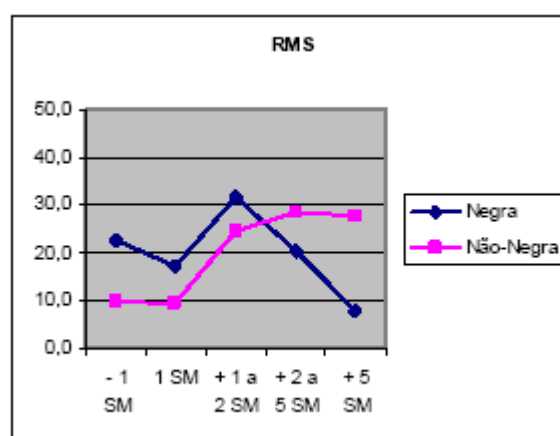


Figura 1.1
DISTRIBUIÇÃO DOS OCUPADOS SEGUNDO COR POR FAIXA DE RENDA NA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR – 2005

Fonte: Nota Técnica, n. 39, Dieese (2006).

Dada a ausência de uma cobertura social pelo poder público das necessidades básicas, há o aumento das zonas urbanas deterioradas, onde a população pobre se submete a viver, com carência de equipamentos seja nos bairros insalubres da antiga cidade, seja nas favelas periféricas construídas pelos recém-chegados (CASTELLS, 1983).

Tabela 1.6 - Domicílios particulares permanentes, por existência de algumas características, segundo as Unidades da Federação – 2004

Unidades da Federação	Domicílios particulares permanentes (%)					
	Total	Existência de algumas características				
		Rede geral de atendimento de água	Rede coletora de esgoto ou fossa séptica	Coleta de lixo	Iluminação elétrica	Telefone
Brasil	100,0	82,2	68,9	84,8	96,8	65,4
Rondônia	100,0	35,5	36	67,5	82,5	52,7
Acre	100,0	47,7	44,2	66,2	85,3	53,7
Amazonas	100,0	68,2	59,2	73,5	91,3	52
Roraima	100,0	85,3	80	77,9	92,9	49,6
Pará	100,0	48,2	56,2	69,3	88,8	44,5
Amapá	100,0	67	16,8	90,7	97,5	62,6
Tocantins	100,0	76	29	70,2	83,7	43,7
Maranhão	100,0	59	48	54,1	85,2	34,5
Piauí	100,0	66,2	51,5	50	86,6	32,2
Ceará	100,0	74,2	39	70,9	95	41,6
Rio Grande do Norte	100,0	85	52,8	82,9	97,2	48
Paraíba	100,0	78,5	54,6	75	98,1	45,2
Pernambuco	100,0	74,8	38,7	76,3	97,4	48,1
Alagoas	100,0	62,4	14,1	71,3	95,8	34,3
Sergipe	100,0	87,4	74,5	79,7	95,9	48,4
Bahia	100,0	74,7	49	69,3	89,7	39,6
Minas Gerais	100,0	86,5	76,7	85,1	98	65,2
Espírito Santo	100,0	83,2	74,7	84,5	99,4	67,8
Rio de Janeiro	100,0	87	89,1	97,2	99,9	79
São Paulo	100,0	96,3	91,7	98,1	99,9	80,1
Paraná	100,0	86,3	67,5	87,4	98,6	73,2
Santa Catarina	100,0	76,9	81,6	87,8	99,5	78,9
Rio Grande do Sul	100,0	85,3	81,1	87,2	98,8	82,5
Mato Grosso do Sul	100,0	82,4	11,5	87,6	98,8	75,2
Mato Grosso	100,0	64,3	38,7	73,7	92,8	60,3
Goiás	100,0	79	33,5	88,2	98,4	70,7
Distrito Federal	100,0	93,1	95,9	98,2	99,8	91

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (2004).

(1) Inclusive os domicílios sem declaração de alguma característica.

Os valores indicados na tabela 1.6 apontam uma diferença entre os estados das regiões do país, com as áreas de maior desenvolvimento econômico tendo maior número de domicílios atendidos com infra-estrutura básica. O mesmo ocorre internamente nas regiões metropolitanas e metrópoles, com uma segregação espacial e um privilégio no abastecimento das zonas urbanas onde habita população de média e alta renda.

A carência da cobertura social pode ser ainda percebida com a desigual distribuição de renda no Brasil, que dificulta o acesso à habitação e a defasagem dos domicílios com esgotos sanitários, de acordo com as tabelas 1.7 e 1.8.

Tabela 1.7 - Déficit habitacional - Brasil – 1995 e 1996

	Total de domicílios	Coabitação	Domicílios rústicos	Cômodos alugados/cedidos	Domicílios improvisados	Déficit
1995	39.021.990	2.975.383	1.837.801	221.136	49.000	5.083.320
(%)	100,0	7,6	4,7	0,6	0,1	13,0
1996	39.795.728	3.322.087	1.849.023	187.864	49.960	5.408.934
(%)	100,0	8,3	4,6	0,5	0,1	13,6

Fonte: PDDU-SSA (2000), com base em PNADs 1995 e 1996.

Tabela 1.8 - Percentagem de domicílios segundo condições de infra-estrutura no Brasil - 1966 e 2000

	Domicílios c/ água encanada	Domicílios c/ esgotos sanitários	Domicílios c/ iluminação elétrica
1966	21,03%	50,02%	38,66%
2000	90%	56%	93%

Fonte: Elaborada por Carla Rocha (2007), com base no IBGE (2000).

Os investimentos públicos e particulares em infra-estrutura urbana representam a pré-condição do uso do solo e da sua valorização. Representam também, com isso, uma, das formas principais de distribuição de rendas, uma vez que as verbas investidas são “consumidas” pelo indivíduo em forma de comunicação, transporte, abastecimento, circulação de mercadorias, etc., em valores de uso de terrenos a serem ocupados e nos valores de troca dos imóveis no mercado (SEPLAM, 1979).

O crescimento das cidades sem controle, gera o “inchaço” das mesmas, sem postos de trabalho para atender a toda população que busca empregos; e as pessoas de baixa renda ficam marginalizadas, dependendo do Estado para o atendimento de suas necessidades básicas. Isso, conforme Santos (2004):

[...] faz com que o Estado apareça como a única solução para esses problemas, tendo que intervir cada vez mais nesses domínios que, há pouco, eram reservados às iniciativas privadas. Nos mais diferentes domínios como a educação, a saúde ou as comunicações, os transportes e a energia elétrica, o progresso e a difusão devem-se essencialmente à intervenção do poder público (SANTOS, 2004, p. 280).

O Estado passa a ser o responsável central da provisão de serviços públicos, além de ter o papel de indutor do crescimento econômico, gerando altos custos para a administração pública. Devido à incapacidade de investimentos e gestão do poder público de suprir as necessidades básicas da população: habitação, saúde, educação, saneamento básico, lazer e segurança, a estrutura administrativa passa a ser qualificada como “ineficiente e custosa” com progressivos déficits.

Assim, “(...) o processo brasileiro de urbanização revela uma crescente associação com o da pobreza, cujo *locus* passa a ser, cada vez mais, a cidade, sobretudo a grande cidade” (SANTOS, 1998, p. 10). A pobreza, que segundo a Organização das Nações Unidas (ONU), significa um maior risco de morrer de uma doença evitável, uma taxa mais elevada de mortalidade infantil, a impossibilidade de receber instrução, a ausência de habitação adequada, uma vulnerabilidade acrescida à criminalidade e à violência, um acesso insuficiente ou inexistente à justiça e aos tribunais e a exclusão do processo político e da vida da comunidade, está cada vez mais presente nas cidades brasileiras (tabela 1.9).

A cidade com seu novo perfil industrial torna-se um pólo da pobreza e um palco de atividades “marginais”, do ponto de vista tecnológico, previdenciário e fiscal, sendo necessário “um gasto público crescentemente orientado à renovação e à revitalização urbana” (SANTOS, 1998, p. 10), que acaba por atender aos agentes sócio-econômicos hegemônicos. Esse gasto “engendra a crise fiscal da cidade; e o

fato de que a população não tem acesso aos empregos necessários, nem aos bens e serviços essenciais, fomenta a crise urbana” (SANTOS, 1998, p. 10).

Tabela 1.9 - Número de pobres e contribuição da pobreza das regiões metropolitanas - 1998

Centro urbano	Número de pobres	Contribuição de pobreza
São Paulo	5.291.300	10,32
Rio de Janeiro	2.954.292	5,76
Salvador	1.204.552	2,35
Belo Horizonte	1.343.524	2,62
Fortaleza	1.179.480	2,3
Brasília	682.997	1,33
Curitiba	536.481	1,05
Recife	1.653.638	3,22
Porto Alegre	501.991	0,98
Belém	330.589	0,64
Total	15.678.844	30,57

Fonte: RIBEIRO (2004), com base em IPEA e ROCHA (2001); LIMA e MORAIS (2001).

Constata-se a “impossibilidade do oferecimento de serviços urbanos na velocidade requerida pelo crescimento urbano e a multiplicação da marginalidade nas grandes cidades” (RIBEIRO, 1997, p. 27); gerando, “no limite, estímulo ao incremento de estratégias de sobrevivência ilegais” (SOUZA, 2000, p. 183). A metrópole passa a ser “cada vez mais, um lócus da pobreza e da miséria, assim como, por tabela, da insegurança e da violência” (SOUZA, 2000, p. 192).

A urbanização brasileira, se enquadra no contexto da urbanização latino-americana e caracteriza-se pelos seguintes traços:

[...] população urbana sem medida comum com o nível produtivo do sistema; ausência de relação direta entre emprego industrial e crescimento urbano; grande desequilíbrio na rede urbana em benefício de um aglomerado preponderante; aceleração crescente do processo de urbanização; falta de empregos e serviços para as novas massas urbanas e reforço da segregação das classes sociais (CASTELLS, 1983, p. 77).

“A urbanização (...) não é a expressão de um processo de “modernização”, mas a manifestação, em nível das relações sócio-espaciais, da acentuação das contradições sociais inerentes a seu modo de desenvolvimento” (CASTELLS, 1983, p. 84).

1.2 Desigualdades espaciais – Especulação de áreas urbanas

A cidade possui uma imensa quantidade de pessoas exercendo diversas atividades, que se refletem na disputa dos usos e formas de ocupação do solo urbano, fundamentada pela propriedade privada que gera renda (SINGER, 1978). A produção do espaço urbano decorre da ação de atores, que objetivando satisfazer seus interesses, obtêm uma parcela de terra e buscam, a partir dela, adquirir renda.

A origem da valorização do “capital” imobiliário “não é a atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade” (SINGER, 1978, p. 22). O monopólio de terras na cidade de Salvador por grandes proprietários, possibilitou a valorização fundiária da área da Orla Atlântica, vetor de expansão urbana e onde hoje se localizam bairros de classe média e alta.

Assim, o mecanismo de mercado regula o uso do solo na economia capitalista, formando o seu preço, que considera o acesso à utilização do espaço (SINGER, 1978). E “(...) os preços no mercado imobiliário tendem a ser determinados pelo que a demanda estiver disposta a pagar” (SINGER, 1978, p. 23), gerando uma exclusão social já que os desempregados, pobres não têm renda para disputar as terras urbanas.

A demanda por solo urbano muda frequentemente, inclusive pelo processo de expansão do tecido urbano, podendo o preço de uma área sofrer oscilações violentas, o que torna o mercado imobiliário especulativo (SINGER, 1978).

As grandes cidades brasileiras ocupam superfícies vastas, entremeadas de vazios. O modelo rodoviário urbano é fator de crescimento disperso e do espraiamento da

cidade. Devido ao seu tamanho e a esses vazios há especulação imobiliária, com a criação do problema de acesso à terra e à habitação acentuado.

A especulação imobiliária deriva, entre outras coisas, do problema de distribuição de renda, da carência dos serviços, da superposição do sítio social ao sítio natural e a disputa entre atividade ou pessoas por dada localização. Criam-se sítios sociais uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, aperfeiçoando-as às suas exigências funcionais. Assim, as parcelas da cidade ganham ou perdem valor ao longo do tempo (SANTOS, 1998).

O valor da terra urbana varia de acordo com diversos benefícios, a exemplo de infraestrutura urbana. “Sempre que o poder público dota uma zona da cidade de um serviço público, (...) desvia para esta zona demanda de empresas e moradores que anteriormente, devido à falta de serviços, davam preferência a outras localizações” (SINGER, 1978, p. 34). Desta forma, “as transformações no preço do solo acarretadas pela ação do Estado são aproveitadas pelos especuladores, quando estes têm possibilidade de antecipar os lugares em que as diversas redes de serviços serão expandidas” (SINGER, 1978, p. 34).

Além de benfeitorias na terra urbana, a localização no espaço urbano possui grande importância no setor imobiliário “como fator de diferenciação do valor de uso das mercadorias produzidas” (RIBEIRO, 1997, p. 81). A proximidade ao centro encarece os terrenos e à medida que se distancia deste, em direção à periferia, o preço diminui, refletindo os espaços desiguais que formam a cidade.

A articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários que compõem a complexidade do espaço urbano, ou seja, a fácil acessibilidade também determina o valor de uso de determinada área ou terreno (RIBEIRO, 1997).

Hoje, a distinção das vantagens locacionais para fins de habitação é feita pelo maior ou menor acesso a serviços públicos e pelo prestígio social da vizinhança, decorrente da tendência dos grupos mais ricos de se segregarem e da violência urbana (SINGER, 1978). As áreas mais bem abastadas, que estão localizadas ao redor do centro principal com acesso em alto grau a todos os serviços urbanos, são

privilégios das camadas de renda mais elevada, enquanto a população mais pobre fica relegada às zonas pior servidas, na “periferia social” (FERNANDES, 2003, p.104) da cidade, e que por isso, são mais baratas.

Concomitantemente à grande expansão da ocupação informal, manifestam-se, crescentemente, novos sistemas de incorporação imobiliária, que promovem diferenciações espaciais na cidade, caracterizadas pelo fechamento de determinadas áreas, os condomínios exclusivos. Essas composições aprofundam a segregação e exclusão sócio-espacial na atualidade (GORDILHO, 2000).

Portanto, “o preço da terra é (...) um reflexo da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento dos sobrelucros de localização” (RIBEIRO, 1997, p. 40); e é também, “o mecanismo econômico responsável pela constituição do espaço urbano e pela segregação social na cidade” (RIBEIRO, 1997, p. 49).

1.3 A violência urbana enquanto segregação sócio-espacial

De acordo com Souza (2000), a violência urbana apresenta uma conexão bastante forte com a espacialidade urbana e/ou com problemas e estratégias de sobrevivência. Especificando o núcleo do fenômeno, explica que:

Do conceito de violência urbana *stricto sensu* emerge, (...) “reações não-políticas dos desprivilegiados” - assaltos, quebra-quebras, saques, além de incluir outras manifestações de violência que (...) remetem a problemas como o estresse e a deterioração geral da “urbanidade” ou “civildade” no ambiente de uma grande cidade contemporânea (SOUZA, 2000, p. 52).

A organização do espaço urbano influencia a violência urbana e vice-versa, tendo em vista que tal espaço é produto das ações e relações sociais acumuladas ao longo do tempo. Nas periferias das cidades, sejam grandes, médias ou pequenas, nas quais a presença do Poder Público é fraca, o crime consegue instalar-se mais facilmente. São os chamados espaços segregados, áreas urbanas em que a infra-

estrutura urbana de equipamentos e serviços (saneamento básico, sistema viário, energia elétrica e iluminação pública, transporte, lazer, equipamentos culturais, segurança pública e acesso à justiça) é precária ou insuficiente, e há baixa oferta de postos de trabalho.

Outros dois fatores, para o crescimento do crime, são a impessoalidade das relações nas grandes metrópoles e a desestruturação familiar. Esta última é causa e também efeito. É causa porque sem laços familiares fortes, a probabilidade de uma criança vir a cometer um crime na adolescência é maior. A desestrutura tem a ver com as condições mínimas de afeto e convivência dentro da família, o que pode ocorrer em qualquer modelo familiar (GUIA SERASA DE ORIENTAÇÃO AO CIDADÃO, 2007), entretanto determinadas condições favorecem mais o crime e a violência como a concentração de renda e a necessidade de estratégias de sobrevivência.

O espaço urbano é marcado por enormes diferenças de renda na sociedade, com a população de alta renda se concentrando no centro da cidade, enquanto a população de baixa renda, devido aos preços mais baixos de moradia, é “empurrada” para a periferia.

“O nível de renda também é função da localização do indivíduo, o qual determina, por sua vez, a situação de cada um como produtor e como consumidor” (SANTOS, 2004, p. 21). Assim, sem emprego e distantes dos centros, as populações mais pobres são excluídas das possibilidades de consumo, de circulação e lazer.

A produção tende a se concentrar em certos pontos do território com tanto mais força quanto se trate de atividades modernas. O consumo responde a forças de dispersão, mas a seletividade social age como um freio, pois a capacidade de consumir não é a mesma qualitativa e quantitativamente. No entanto, como os gostos novos se difundem na escala do país, enquanto os gostos tradicionais subsistem, o aparelho econômico deve adaptar-se ao mesmo tempo aos imperativos de uma modernização poderosa e às realidades sociais novas ou herdadas. (...) Criam-se dois circuitos econômicos, responsáveis não só pelo processo econômico mas também pelo processo de organização do espaço (SANTOS, 2004, p. 21 e 22).

Os dois circuitos – superior e inferior – referidos na citação de Santos (2004) configuram a estrutura excludente do mercado nos países subdesenvolvidos. O

circuito superior engloba toda a modernização capitalista, por isso também chamado de “circuito moderno”, com os avanços tecnológicos, multinacionais, além do mercado de terras. Já no circuito inferior está toda a população marginalizada da cidade na periferia, desqualificada e que atua no mercado informal. Estes circuitos expressam os espaços repartidos da cidade.

O espaço, “descontínuo, instável, (...) é igualmente multipolarizado, ou seja, é submetido e pressionado por múltiplas influências e polarizações oriundas de diferentes níveis de decisão” (SANTOS, 2004, p. 21). Verifica-se, assim, “uma fragmentação territorial, (...) um espaço definido e delimitado por e a partir de relações de poder” (SOUZA, 1995a:78 apud SOUZA, 2000, p. 216).

As elites urbanas dotadas de poder de decisão, influenciam os vetores de expansão urbanos, se beneficiando com a valorização fundiária, além de escolherem os melhores locais para sua residência, excluindo a população mais pobre às áreas mais distantes na periferia.

Em Salvador, a “modernização planejada” dos anos 60 – 70, promovida com o processo de industrialização, permitiu a expansão da cidade alimentada por investimentos viários e de habitação – fornecendo suporte para a especulação imobiliária –, ao lado das “invasões” e periferização dos conjuntos habitacionais. Contrapõe-se, assim, “as dificuldades para as camadas pobres terem acesso à terra (...) numa estrutura urbana enrijecida, posto que a infra-estrutura básica acaba sendo apropriada pelos extratos de maior renda” (SAMPAIO, 1999, p. 128).

Salvador sofre um processo de fragmentação e segregação de seus espaços. Em um primeiro momento, trata-se de uma fragmentação decorrente do aspecto estrutural, com uma divisão territorial caracterizada pela renda e pelo processo de urbanização. Como resultado, temos a cidade dividida em “cidades segregadas”, que segundo Vasconcelos (2002 apud ANDRADE, 2005) tem uma diferenciação interna de “quatro cidades”.

NOME	ÁREA	CARACTERÍSTICAS GERAIS
Centro Histórico	Núcleo original da cidade de Salvador	Formas remanescentes do suntuoso passado da capital baiana, hoje congregando funções da administração municipal, comércio de baixa renda e uso turístico na área recuperada.
Orla Atlântica	Parte sul da Península e Orla Atlântica, tendo como limite a Av. Paralela	Apesar dos bolsões de pobreza (Nordeste de Amaralina, Boca do Rio e parte de Itapuã), é por onde se estende a cidade formal, <i>locus</i> do estabelecimento da população de alta e média renda, da ação intensa dos grandes promotores imobiliários e da infra-estruturação pública. Espaço de loteamentos e condomínios fechados e do novo centro.
Orla Baía de Todos os Santos	Parte norte do Centro Histórico e Subúrbio Ferroviário.	Em local de topografia acidentada, ocupa a parte baixa e a margem da parte alta da falha de Salvador. Predomínio de moradia de pobres, normalmente negros-mestiços. Área com precária infra-estruturação e graves problemas sócio-ambientais.
Interior da Península - "Miolo"	A parte central de Salvador - entre a BR- 324 e a Av. Paralela.	Ocupada predominantemente após a década de 1970, nesta área aparecem conjuntos habitacionais financiados pelo Estado, diversas invasões e outros parcelamentos informais nos interstícios. Sistema também precário de atendimento público, aproximando-se do padrão sócio-econômico da Orla da Bahia de Todos os Santos.

Quadro 1

ESPAÇOS "SEGREGADOS" DE SALVADOR AO FINAL DO SÉCULO XX

Fonte: ANDRADE (2005), com base em Vasconcelos (2002).

Em um segundo momento, como consequência desta organização estrutural da urbanização, com visíveis desigualdades econômicas e sociais, há a geração cada vez maior da violência, que fragmenta novamente a cidade em sub-espços urbanos, através da formação de unidades de vizinhança, geridas pelas Associações de Moradores, formando verdadeiras células urbanas. No interior dos grandes espaços segregados das cidades “existe heterogeneidade, com formação de “ilhas” sócio-econômicas” (ANDRADE, 2005, p. 142).

Como Santos (1997, p. 213) alerta, “não existe homogeneidade no espaço”, pois, para “cada área, são múltiplos os graus e modalidades de combinações”. “Assim, (...), a conjunção de interesses e a combinação de forças de diversos agentes geram diferentes combinações” (ANDRADE, 2005, p. 139).

A heterogeneidade e desigualdades entre os espaços, com uma sociedade da superabundância e, ao mesmo tempo, da exclusão, leva à violência como recurso

para inserir-se socialmente. O aumento da violência gera cada vez mais insegurança e maior segregação dos territórios na “cidade do medo”.

Segundo Souza (2000), a auto-segregação das elites urbanas tem como fatores consolidantes: uma paisagem urbana marcada pela pobreza e pela informalidade; a deterioração das condições gerais de habitabilidade e qualidade ambiental; a busca por uma maior “exclusividade” social; a procura de novos espaços residenciais com amenidades naturais; e o aumento objetivo da criminalidade violenta e da sensação de “insegurança”.

A exacerbação da auto-segregação e de interações espaciais seletivas se manifesta nos condomínios exclusivos, *shopping centers*, favelas controladas e nas áreas “neutras” (SOUZA, 2000), ou seja, na arquitetura da cidade, que tem efeitos sobre o que se faz, e como se interage no espaço.

A violência provoca, hoje, uma obsessão pela segurança física e conseqüentemente “pelo controle arquitetônico das fronteiras sociais”, com a observação da implacável “militarização da vida na cidade” (DAVIS, 1990, p. 205).

Os que podem, pagam pela sua segurança; a segurança de seus corpos, suas posses, sua rua. “A segurança, como todos os outros aspectos da vida humana num mundo inexoravelmente individualizado e privatizado, é uma tarefa que toca a cada indivíduo” (BAUMAN, 2003, p. 102).

A descrença na provisão de segurança pela polícia, gera como solução mais atraente, recorrer a uma área que fatura alto com a insegurança: o setor privado (A TARDE, 2007). O que está ocorrendo é a privatização da função pública de segurança, através de uma função repressora e a coerção do direito de ir e vir.

Esta abrangente mobilização urbana pela segurança não depende somente da imbricação da função de polícia no ambiente construído, mas também de uma divisão social de trabalho em evolução entre os serviços de polícia dos setores públicos e privados, na qual o primeiro atua como suporte para o segundo (DAVIS, 1990, p. 224).

“A confusa interface entre os dois setores se evidencia com mais clareza na superposição, em muitos bairros, das funções de patrulha (...), com a supervisão privatizada da vigilância eletrônica da residência como outro mercado lucrativo” (DAVIS, 1990, p. 224)

A contemporaneidade se caracteriza pela presença de cidades feitas “sob medida para indivíduos que querem administrar e monitorar seu estar juntos (...) simultaneamente um claustro e uma fortaleza bem guardada” (BAUMAN, 2001, p.107). De forma que no desenho urbano se proliferam os condomínios fechados como a busca da “defesa do lugar” (BAUMAN, 2003, p. 102), constituindo guetos voluntários.

“Os guetos voluntários não são guetos verdadeiros (...). Os guetos reais são lugares dos quais não se pode sair; o principal propósito do gueto voluntário, ao contrário, é impedir a entrada de intrusos – os de dentro podem sair à vontade” (BAUMAN, 2003, p. 106).

“O fenômeno do gueto consegue ser ao mesmo tempo territorial e social, misturando a proximidade/ distância física com a proximidade/ distância moral” (BAUMAN, 2003, p. 105). O seu confinamento se complementa com “a homogeneidade dos de dentro, em contraste com a heterogeneidade dos de fora” (BAUMAN, 2003, p. 105).

“A “segurança” se torna um bem posicional que se define por um nível de renda que permite o acesso a “serviços de proteção” privados, e torna o cliente membro de um enclave residencial” (DAVIS, 1990, p. 206). Assim, a população de média e alta renda se une em associação de moradores para reivindicar do poder público mais segurança, e como não a obtém de modo satisfatório, partem para o fechamento de ruas com grades e guaritas ou a construção programada de espaços arquitetônicos fechados (condomínios exclusivos) com a prestação de serviços internos evitando os deslocamentos para fora desses locais.

Os “condomínios fechados” vendem uma “ilusão de segurança” – como ilustrado nas seguintes peças de publicidade - , respondendo aos atuais anseios de classes média e alta. Porém, trata-se de uma segurança que só ocorre internamente;

seguros dentro de áreas privadas, a maioria dos moradores experimenta o medo e a tensão da chegada às residências, nas sinaleiras e esquinas próximas, e a tensão da espera enquanto se abre o portão de uma garagem (NETTO, 2007).

RESERVA DO CANDEAL

UM EMPREENDIMENTO COM A QUALIDADE CST E ATÉ 240 MESES PARA PAGAR.

3/4 (suite), dependência completa, 89m² de área privativa e 1 ou 2 garagens

- Localizado numa rua privativa com acesso exclusivo, em frente a uma área verde permanente
- Fachadas 100% em pastilha
- Porcelanato no living, varanda e hall, cerâmica nos demais ambientes.

VISITE APARTAMENTO DECORADO

OBRAS CONCLUÍDAS

VENDAS: 3452 7227

PROJETO: CAMELO

DECORAÇÃO: CONSTRUTORA PAULISTA ENGENHARIA E ARQUITETURA

REALIZAÇÃO: CST expansão urbana

www.cstexpansaourbana.com.br

FOTO ATUAL

Figura 1.2
PEÇA DE PUBLICIDADE DE UM CONDOMÍNIO VERTICAL LOCALIZADO EM RUA FECHADA.

Fonte: Revista STAND DE VENDAS, maio/junho 2007.

SAIWOOD PIAÃ

OBRAS INICIADAS

70% VENDIDO

Seu sonho em Piatã
Casas de 3 e 4 quartos, com segurança e comodidade em condomínio fechado.

CONDOMÍNIO
VERDES MARES
www.condominioverdesmares.com.br

REALIZAÇÃO: **GULLIVER**
PROJETO: ANORE SÁ E FRANCISCO MOTA ARQUITETOS
VENDAS: **Brito & Amodeo**

3368-1141
3367-4190

STAND DE VENDAS NO LOCAL

Figura 1.3
PUBLICIDADE DE UM CONDOMÍNIO FECHADO EM PIATÃ.

Fonte: Revista STAND DE VENDAS, maio/junho 2007.

“A ‘segurança’ tem menos a ver com a proteção de cada um do que com o grau de isolamento pessoal, em ambientes residenciais, de trabalho, consumo, em relação a indivíduos ‘desagradáveis’” (DAVIS, 1990, p. 206).

O vigia na guarita fortificada é novo no serviço, e tem a obrigação de me barrar no condomínio. Pergunta meu nome e destino, observando os meus sapatos. Interfona para a casa 16 e diz que há um cidadão dizendo que é irmão da dona da casa. A casa 16 responde alguma coisa que o vigia não

gosta e faz “hum”. O portão de grades de ferro verde e argolões dourados abre-se aos pequenos trancos, como que relutando em me dar passagem. O vigia me vê subindo a ladeira, repara nas minhas solas, e acredita que eu seja o primeiro pedestre autorizado a transpor aquele portão. A casa 16, no final do condomínio, tem outro interfone, outro portão eletrônico e dois seguranças armados. Os cães ladram em coro e param de ladrar de estalo. Um rapaz de flanela abre a portinhola lateral e me faz entrar no jardim com um gesto de flanela. (...)

O empregado não sabe que porta da casa eu mereço, pois não vim fazer entrega nem tenho aspecto de visita. Pára, torce a flanela para escoar a dúvida, e decide-se pela porta da garagem, que não é aqui nem lá. Obedecendo a sinais avulsos da flanela, contorno os automóveis na garagem transparente, subo por uma escada em caracol, e dou numa espécie de sala de estar com pé-direito descomunal, piso de granito, parede inclinada de vidro, outras paredes brancas e nuas, muito eco, uma sala de estar onde nunca vi ninguém sentado. À esquerda dessa sala de estar corre a grande escada que vem do segundo andar. E ao pé da grande escada há uma salinha que eles chamam de jardim de inverno, anexa ao pátio interno onde vivia o fícus. Eis minha irmã de *pegnoir*, tomando o café da manhã numa mesa oval.

Chico Buarque, *Estorvo*, 1991, p. 14,16 apud Caldeira (2000).

De acordo com Caldeira (2000), Chico Buarque nesse romance evidencia a experiência de viver atrás de muros e vigiado por seguranças que marca o novo estilo de vida nas cidades brasileiras. Nesses “condomínios fechados”, a aproximação de uma pessoa andando a pé é suspeita, já que esta usa o espaço público de forma rejeitada pelos moradores. “Tais lugares não são lugares para os quais as pessoas caminhem ou pelos quais passem” (CALDEIRA, 2000, p. 257).

O medo mantém “as pessoas longe dos espaços públicos e as afasta da busca da arte e das habilidades necessárias para compartilhar a vida pública” (BAUMAN, 2001, p. 107). “A necessidade de segurança, e de diferenciação e segregação social, terminam por aumentar os riscos de incidência de crime nos espaços públicos que se tornam mais vazios” (NETTO, 2007, p. 7). Desta forma, a “política do medo cotidiano” (ZUKIN, 1995 apud BAUMAN, 2001) pode ser muito perigosa para a vida e a cultura pública.

O reflexo da deterioração da “urbanidade” ou “civildade”, causada entre outros fatores pela violência, é a segregação sócio-espacial vivida nas cidades, que atinge desde a “liberdade de locomover-se pela cidade e usufruir dos espaços públicos sem precisar temer assalto ou receber uma “bala perdida” na cabeça, até a liberdade de se organizar comunitariamente” (SOUZA, 2000, p. 208).

Capítulo 2

SEGREGAÇÃO E VIOLÊNCIA URBANA: FORMAÇÃO DOS “CONDOMÍNIOS FECHADOS”

2.1 O espaço urbano e a relação entre segregação e violência

O capitalismo dividiu o espaço da cidade: o espaço do trabalho (a empresa, a fábrica, a manufatura, a usina, a loja) e o espaço do viver (destinado à habitação e ao atendimento das necessidades básicas do homem).

As cidades têm sido divididas por múltiplos limites que formam uma variedade de padrões de aglomeração. Muitos deles são sociais: divisões criadas pelos atos conscientes de seus residentes e, entre estes, aqueles que detêm o poder sobre eles (MARCUSE, 2004, p. 25).

Entre as variáveis para as possibilidades de divisão estão: nacionalidade, cor, etnicidade, língua, *classe social, renda e ocupação*, dentre outras, podendo ser englobados grupos relativos às diferenças culturais, funcionais (que em geral são voluntárias) e de status hierárquico (que é imposta).

A cidade revelou-se portanto, a expressão da civilização urbana industrial e moderna, entretanto foi vista também como tendo um lado indesejável, o da pobreza. “Surgem os “bairros malditos”, (...) onde se aglomerava a classe trabalhadora, em moradias insalubres, desprovidas de serviços e equipamentos urbanos” (VÉRAS, 2003, p.84).

Assim, surgiu a primeira forma de segregação explícita – por vezes próximos aos bairros burgueses, mas evitados como áreas perigosas. Mais tarde, houve o intento dos aparelhos públicos de planejamento de “zonear”, catalogar e ordenar o espaço urbano por determinadas funções, inclusive com subespaços específicos destinados à habitação popular. A cidade, aos poucos, se transforma em valor de troca (VÉRAS, 2003).

Desse modo, o solo urbano, embora produzido coletivamente, com a participação do Estado que instala os meios de consumo coletivo: equipamentos e serviços de infraestrutura (água potável, esgotamento sanitário, serviços de eletricidade, limpeza e outros), é apropriado individualmente por aqueles que podem pagá-lo. Assim, as políticas urbanas são reguladoras e indutoras de urbanização e “excludentes” para os mais pobres (VÉRAS, 2003). Na África do Sul, por exemplo, o processo de segregação racial e sócio-econômica é mantido institucionalmente através do sistema de subsídios vinculados a empreendimentos (HUCHZERMEYER, 2004).

Em síntese, a cidade capitalista dificulta seu consumo para os pobres, sendo usada pelos proprietários como capital constante. Na ausência de oferta de habitações salubres a preços adequados à demanda, é que surgem soluções precárias como as favelas, os loteamentos clandestinos e suas casas auto-construídas na periferia, excluídos da cidade formal. Ou seja, a cidade industrial capitalista, explicitou a luta de classes no espaço geográfico, social e político e também se expressa no fenômeno da segregação.

Segundo Torres (2004), a segregação é dada pelo grau de separação entre grupos sociais, basicamente a separação residencial entre grupos sociais, ou como evidencia Castells (1983) é uma tendência de agrupamento no espaço de grupos sociais homogêneos. A segregação seria também resultado de uma desigualdade sócio-espacial, expressando-se na organização do território da cidade (PASTERNAK, 2004).

Assim, a compreensão do processo de segregação envolve termos espaciais, que muitas vezes se confundem, como: aglomeração², gueto³, fortaleza⁴, enclave⁵ e

² Corresponde a área de concentração espacial de um grupo populacional (MARCUSE, 2004).

³ Área de concentração espacial adotada pelas forças dominantes na sociedade para separar ou limitar um determinado um grupo populacional, externamente definido como racial, étnico ou estrangeiro (MARCUSE, 2004).

⁴ Concentração espacial na qual os membros de um determinado grupo populacional, definido por sua posição de superioridade, aglomeram-se de modo a proteger, ostentar e intensificar essa posição (MARCUSE, 2004).

⁵ Área de concentração espacial, na qual os membros de um determinado um grupo populacional, autodefinido por etnicidade, religião, congregam-se de modo a proteger e intensificar seu desenvolvimento econômico, social e político (MARCUSE, 2004).

enclave excludente⁶ (Marcuse, 2004). Além disso, é necessário considerar a exclusão e a desigualdade social.

A segregação enquanto processo pelo qual um grupo populacional é forçado, involuntariamente, a se aglomerar em uma área espacial definida, em um gueto, juntamente com a carência e a humilhação acarretam ou exacerbam a violência e a criminalidade, além de impactar significativamente as possibilidades de avanço social⁷.

Desse modo, a reflexão sobre o espaço urbano, que hoje está fragmentado em inúmeros territórios com características próprias e excludentes, passa pela violência/criminalidade e pelo enfraquecimento da cidadania.

Na “cidade escassa”, onde o Estado não cumpre as suas obrigações, a experiência social se organiza com base em intensa fragmentação de juízos. A violência, assim, é uma das formas atuais de organização da sociedade que, se nutre do retraimento do Estado e mobiliza a cidade para uma forma de perturbação da ordem pública. Assim,

[...] quando são intensos os padrões de exclusão e grande parte da população não se reconhece como partícipe de uma trajetória coletiva, a cidade torna-se objeto da apropriação privatista, da predação e da rapinagem, lugar onde prosperam o ressentimento e a desconfiança sociais. Desenvolve-se, então, a fragmentação da autoridade e o fortalecimento de inúmeras microssociedades com seus chefes e legalidades próprios; propaga-se a corrupção; observam-se a deslegitimação do monopólio do uso da violência pelo Estado e a generalização do conflito (CARVALHO, 2007, p. 5).

Ao aprofundar no tratamento do conceito dessa violência recorreremos a Minayo (1990), e encontramos três categorias distintas do mesmo fenômeno social: a *violência estrutural*, a *de resistência* e a *delinqüência*. A violência estrutural, aponta Minayo, é "aquela que nasce no próprio sistema social, criando as desigualdades e

⁶ Concentração espacial na qual os membros de um determinado grupo populacional, definido por sua posição de superioridade, aglomeram-se de modo a proteger essa posição (MARCUSE, 2004).

⁷ Contudo, é preciso não deixar de ressaltar aqui que para alguns autores, existem formas de segregação consideradas positivas como o multiculturalismo e a segregação étnica da cidade de Toronto no Canadá, que segundo Qaader (2004), baseiam-se em vínculos culturais, religiosos e comunitários, apoiando os estrangeiros.

suas conseqüências, como a fome, o desemprego, e todos os problemas sociais com que convive a classe trabalhadora" (MINAYO, 1990, p.290). É ainda aquela:

[...] que oferece um marco à violência do comportamento e se aplica tanto às estruturas organizadas e institucionalizadas da família como aos sistemas econômicos, culturais e políticos que conduzem à opressão de grupos, classes, nações e indivíduos, aos quais são negadas conquistas da sociedade, tornando-os mais vulneráveis que outros ao sofrimento e à morte (Minayo, 1994, p.8 apud Martins, 1999).

Seriam então essas estruturas que influenciam fortemente as práticas de socialização, levando os indivíduos a aceitar ou infligir sofrimentos, de acordo com seus respectivos papéis sociais (MINAYO, 1994 apud MARTINS, 1998).

Já a violência de resistência, ou revolucionária, é aquela, segundo a autora, "que expressa o grito das classes e grupos discriminados, geralmente de forma organizada, criando a consciência da transformação" (MINAYO, 1990, p. 290). Trata-se, então, das diferentes formas de resposta dos grupos e classes sociais, nações e quaisquer outros indivíduos - inclusive trabalhadores - oprimidos pela violência estrutural. É uma categoria normalmente não considerada "natural", ao contrário da anteriormente tratada, e que costuma ser encarada pelos grupos dominantes como uma forma de insubordinação, desordem, irracionalidade e disfunção.

Por último, está violência da delinqüência, que se expressa nas ações fora da lei socialmente reconhecidas. A desigualdade, a exclusão dos indivíduos, o desprezo aos valores e normas sociais em função do lucro, o consumismo como valor e o culto à força são alguns dos fatores que contribuem para a prática de atos delinqüentes e que devem ser compreendidos dentro do marco referencial da violência estrutural e dentro de especificidades históricas.

Assim, o reconhecimento do estado de violência produz alterações comportamentais significativas, com diferentes respostas sociais, mas também uma permanente pressão da mídia e das associações da sociedade organizada em relação aos órgãos governamentais encarregados da segurança pública (ESPINHEIRA, 2007),

que devido à falta de capacidade de atendimento, dá abertura para o setor privado assumir essa função que tem sido altamente lucrativa.

É preciso ter-se em conta que a posição de classe social e, conseqüentemente, onde e como mora em uma cidade são fatores ligados às condições estruturais da sociedade, e isso é o que enfatiza a distinção dos destinos pessoais na vida cotidiana ligados aos das classes sociais a que pertencem (ESPINHEIRA, 2007).

2.2 O urbano e a violência no Brasil: a fragmentação do espaço

Ultimamente, a violência tem explodido com um fragor vulcânico na percepção dos brasileiros, a partir de uma série de fatos graves: crimes hediondos, roubos, competição entre criminosos, mortes por balas perdidas. A violência cerceia de tal modo a sociedade, pelo número crescente de vítimas e pelo medo disseminado, que já se tornou o maior problema nacional.

A própria configuração urbana sofreu mudanças. Os espaços públicos estão se tornando privados, ruas e praças fechadas, que intimidam a população, bloqueios visíveis e invisíveis que a excluem cada vez mais do que já lhe é privado, como exemplo o lazer. Fronteiras parecem ser erguidas em cada nova esquina de bairro decadente do mundo. A definição entre público e privado se confunde, ou melhor, se perde nas privatizações das funções públicas como a da segurança.

Segundo Espinheira (2004), a violência não tem uma causa única. Múltiplos fatores, entre eles o que se refere à escassez de meios de consumo e baixo índice de educação, associados à alta densidade urbana, à falta de esgoto e saneamento provocam a violência. Exemplo disso são os elevados índices de agressões nos bairros populares, em relação aos bairros nobres.

Além da divisão do espaço urbano, marcada pela desigualdade social e econômica, com áreas excluídas da dinâmica urbana ocupadas pela camada de baixa renda e locais privilegiados ocupados pela camada de alta renda, hoje tem lugar na cidade

uma nova forma de segregação. Uma distinção dentro das próprias porções segregadas pela renda, com a “fortificação” de condomínios para evitar o “outro” (BAUMAN, 2003) que não pertence ao seu meio, para a proteção contra a violência que permeia toda a cidade.

A criminalidade é multiforme, crescente e encontra novas formas de se infiltrar na estrutura social através das oportunidades existentes no espaço urbano, dentre elas existe o fracionamento entre espaços ocupados de forma irregular (invasões) e espaços murados (condomínios). Um favorece o crime pela fragilidade da cidadania e o outro pela soberba do poder econômico que permite viver à parte da cidade (GOMES, 2007). Assim, cria-se o território excluído da cidade, condição essencial para a existência do crime contra o patrimônio privado.

Fenômeno comum nas capitais brasileiras tem sido a presença de periferias cada vez mais populosas e mais pobres, onde piora o nível de emprego, renda e educação muitas vezes separados de classes mais abastadas por apenas um muro. Territórios justapostos, desigualdades visíveis, fazem aumentar a busca por inserção social desses mais pobres, por vezes através da violência.

Por outro lado, na busca cada vez maior por segurança, o preço a pagar é em forma de liberdade e da falta de sociabilidade. É levado para dentro dos condomínios o máximo de serviços e equipamentos possível, evitando assim a “exposição” dos moradores na saída desse espaço. Na contramão dessa atitude, continua a aumentar a violência em forma de furtos e assaltos ao redor dos condomínios, e por conseqüência, os conflitos sócio-econômicos e a luta pela cidadania dos mais pobres.

Nesse contexto, é possível falar na institucionalização do medo advinda da aceitação do crime, da violência como uma resposta da sociedade às questões estruturais, a exemplo do desemprego ou do tráfico de drogas, complexo de atividades que gera uma diversidade de situações favoráveis às transgressões e ao crime (ESPINHEIRA, 2007). Esse medo, nutrido pela sociedade, se reflete nas alternativas da segregação em espaços fechados com muros e grades, além de

vidros bem fechados dos automóveis para evitar abordagens perigosas em cruzamentos e semáforos.

O que se percebe na sociedade atual é a busca pela “comunidade”, que funciona como uma ilha de “entendimento natural” ou um “círculo de aconchego” semelhante a uma fortaleza sitiada, estando ao alcance apenas dos mais ricos (BAUMAN, 2003). Esta busca tem se concretizado em espaços fechados distantes da “confusa intimidade” da vida comum da cidade, que acabam por ser vulneráveis precisando de vigilância, reforço e defesa, significando isolamento, separação.

Diante da violência crescente, “as pessoas que acreditam que não há nada a fazer para suavizar o tom, e menos ainda para exorcizar o espectro da insegurança, se ocupam em comprar alarmes contra ladrões e arame farpado” (BAUMAN, 2003, p. 103), mais que isso, procuram o “ambiente seguro” sem ladrões e à prova de intrusos.

O cenário é, hoje, pontuado por condomínios, ruas e bairros fechados, residências com altos muros e cercas eletrificadas. A expansão de empreendimentos fechados faz parte de estratégias imobiliárias e de *marketing* que utilizam a questão da segurança como apelo principal (MÔNACO, 2007) , conforme mostra a figura 2.1.

Segundo Caldeira (2000), os condomínios fechados constituem-se em um novo padrão de segregação espacial e desigualdade social na cidade. Um novo modelo de segregação que substitui, aos poucos, a dicotomia centro-rico x periferia-pobre. A implantação dessas novas formas espaciais “deriva de um padrão de assentamento urbano destinado a alguns privilegiados, acentuando as disparidades sociais e ressaltando um processo de negação da esfera pública e de sua diversidade” (MÔNACO, 2007, p. 8). Assim a segregação é uma tendência da estruturação do espaço ligada à concentração de pessoas por camadas sociais.

com segurança, perda de investimentos no comércio e indústria, mudança de hábitos de consumo.

Além de mudar a forma do cidadão de se relacionar com a cidade, os altos índices de criminalidade acarretam problemas de ordem sócio-econômica. Segundo dados do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), apenas em 1997, o Brasil perdeu 10,5% do Produto Interno Bruto (PIB) em razão da falta de segurança. O cálculo inclui despesas com serviços decorrentes da violência como: hospitais, polícia, aparatos de segurança e sistema judicial. Valor subestimado, segundo os especialistas, pois não leva em conta perdas com turismo, atividades econômicas noturnas, investimentos externos, entre outras receitas indiretas afetadas pelo crime. (OBSERVATÓRIO DE SEGURANÇA PÚBLICA, 2007)

A perda de vidas humanas representa também custos substanciais. Cada vítima fatal da violência, do ponto de vista econômico, representa enorme perda de investimentos em capital humano e, portanto, de capacidade produtiva. Em 2001, esse custo era de R\$ 9,1 bilhões devido aos homicídios, de R\$ 5,4 bilhões devido aos acidentes de transporte e de R\$ 1,3 bilhão devido aos suicídios. O custo total resultante das mortes por causas externas foi de R\$ 20,1 bilhões (IPEA, 2007).

Segundo pesquisa Vox Populi / CartaCapital / Band, 60% dos brasileiros não acreditam na Justiça e 75% espera que o Exército combata a criminalidade, demonstrando a reação de combater a violência com mais violência, o que não é a solução. Além disso, mais da metade dos brasileiros (57%) acreditam que a polícia protege os ricos e mais de um terço (38%) acham que ela persegue os pobres.

O panorama da violência do Brasil, divulgado pela Organização dos Estados Ibero-Americanos (OEI) é composto das variáveis: número de homicídios, taxas de homicídios juvenis, óbitos por acidentes de transporte e óbitos por armas de fogo, e expressa o aumento da violência em âmbito nacional de 1994 a 2004 (Figuras 2.2 e 2.3).

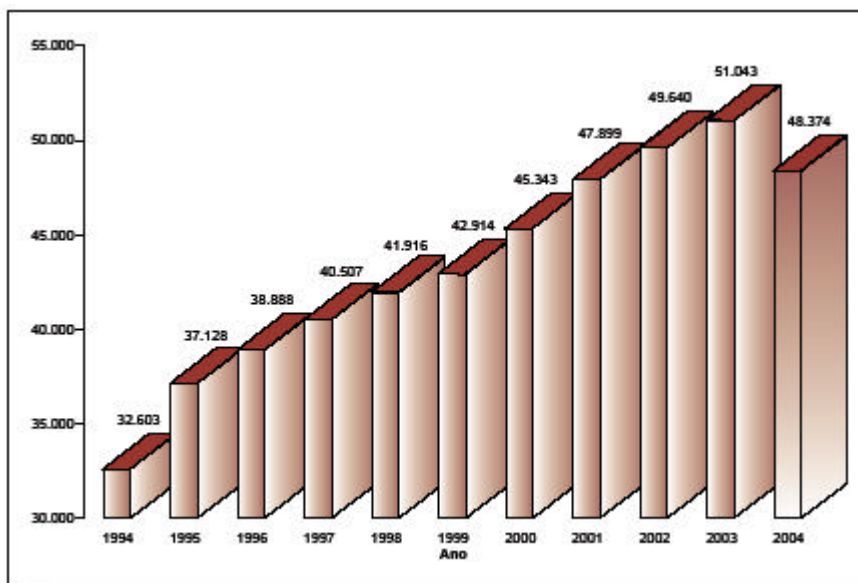


Figura 2.2

NÚMEROS DE HOMICÍDIOS NO BRASIL – 1994 / 2004

Fonte: Mapa de Violência dos municípios brasileiros disponível em: <<http://www.observatorioseguranca.org/>>, com base em SIM/SVS/MS.

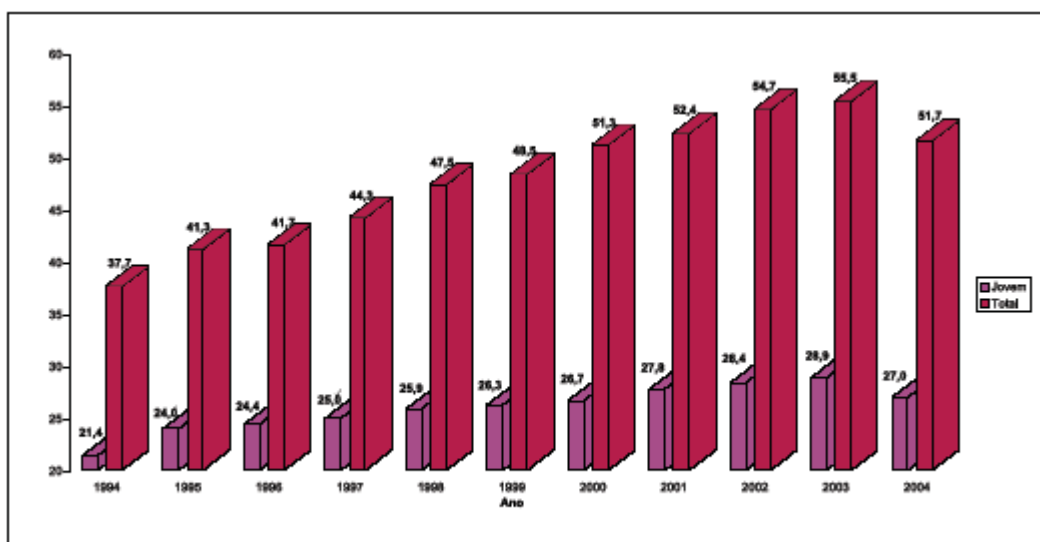


Figura 2.3

TAXAS DE HOMICÍDIOS TOTAL E JUVENIL. BRASIL – 1994 / 2004

Fonte: Mapa de Violência dos municípios brasileiros disponível em: <<http://www.observatorioseguranca.org/>>, com base em SIM/SVS/MS.

Na caracterização da violência temos o aumento de 18.440 homicídios em menos de 10 anos (figura 2.2), sendo acompanhado pelos homicídios juvenis também

crecentes, pois a população jovem é participante e vítima dessas práticas violentas, muitas vezes na busca da inserção social. A situação econômica e social do Brasil reflete na criminalidade, sendo a violência uma de suas conseqüências.

As taxas de mortes por armas de fogo complementam o quadro atual. No ano de 2004, registraram-se 37.113 mortes causadas por armas de fogo. A grande maioria: 92,1% em homicídios, 3,3% em suicídios, 0,5% em acidentes envolvendo uma arma e 4% indeterminados. Com esses quantitativos, a taxa brasileira de mortes por armas de fogo elevou-se para 20,7 óbitos em 100.000 habitantes, ocupando a segunda posição, logo depois da Venezuela, em um *ranking* de 64 países do mundo (MAPA DE VIOLÊNCIA, 2007). (Figura 2.4)

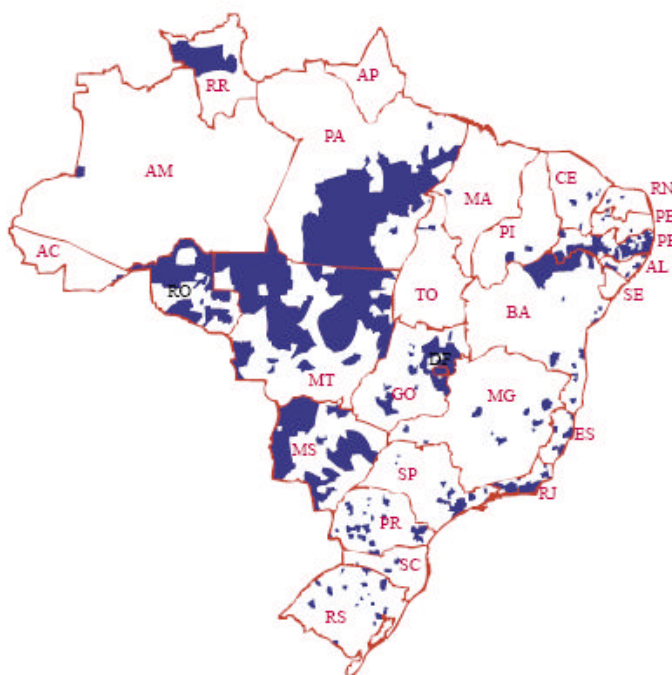


Figura 2.4

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DOS 556 MUNICÍPIOS COM MAIORES TAXAS MÉDIAS DE ÓBITOS POR ARMAS DE FOGO. Brasil 2002/2004.

Fonte: Mapa de Violência dos municípios brasileiros disponível em: <<http://www.observatorioseguranca.org/>>, com base em SIM/SVS/MS.

Os aumentos do índice de violência confirmam a sensação de insegurança percebida nas cidades e metrópoles brasileiras, que refletem a segregação dos espaços urbanos. Cidades como São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Brasília

são marcadas com o traço da violência. Além do aumento da violência nas grandes cidades, tem se verificado no Brasil o crescimento deste fenômeno no interior dos Estados, conforme expressa figura 2.4.

Inserida neste contexto nacional, a capital baiana, Salvador, tem se tornado uma cidade cada vez mais violenta, com uma média de 33,2 casos de homicídio por cada grupo de mil habitantes, mais que o dobro da média mundial que é de 12,5 (CIRINO; SANTANA, 2007). As ocorrências por unidade policial em 2003 se distribuem conforme tabela 2.1.

Tabela 2.1- Quantidade ocorrências por unidade policial. Bahia e Salvador. 2003

	Ocorrências	Quantidade
Estado da Bahia	Furtos e Roubos	167.887
	Homicídio	2.968
	Lesão Corporal	28.546
	Outras Ocorrências Delituosas	228.153
	Outras Ocorrências não Delituosas	141.714
	Suicídio	424
	Tráfico Tóxicos	1.357
	Uso Tóxicos	2.609
TOTAL		573.658
Cidade de Salvador	Furtos e Roubos	69.140
	Homicídio	904
	Lesão Corporal	9.817
	Outras Ocorrências Delituosas	60.985
	Outras Ocorrências não Delituosas	45.740
	Suicídio	81
	Tráfico Tóxicos	396
	Uso Tóxicos	1.144
TOTAL		188.207

Fonte: SUPERINTENDÊNCIA DE ESTUDOS ECONÔMICOS E SOCIAIS DA BAHIA (SEI), 2004.

As diferenças sócio-econômicas que marcam a cidade influenciam na freqüência e motivação de certos tipos de violência em determinados espaços. Nos locais mais pobres, nas periferias, se registra um maior índice de violência contra pessoas, sendo maior o número de homicídios e lesão corporal, enquanto nos locais com população de alto poder aquisitivo, o maior índice de violência se dá contra o

patrimônio, com grande quantidade de ocorrências de arrombamentos, roubos e furtos.

A distribuição espacial dos maiores índices de violência se associam às áreas de menor renda na cidade de Salvador, regiões como Cabula, Tancredo Neves, Pau da Lima, Cajazeiras, Subúrbio Ferroviário, Itapagipe e São Caetano, possuem bairros de baixa renda, com habitações precárias, localizados em espaços urbanos segregados, onde o estigma da pobreza e tentativas, muitas vezes frustradas, por inserção social causam conflitos e mortes entre a população. Nesses locais ocorre maior número de lesões corporais, principalmente dentro das famílias e mortes causadas pelo tráfico de drogas. Contudo isso não é uma regra, de acordo com as figuras 2.5 e 2.6, a localidade de Valéria (de baixa renda) tem baixo índice de violência.

Seguindo a lógica de associação de maior ocorrência de violência nas áreas que concentram menor renda, a Pituba é um dos locais de maior concentração de renda de Salvador, e por isso atraindo ações como arrombamentos e furtos, porém com índices de violência menores quando comparados aos bairros de baixa renda.

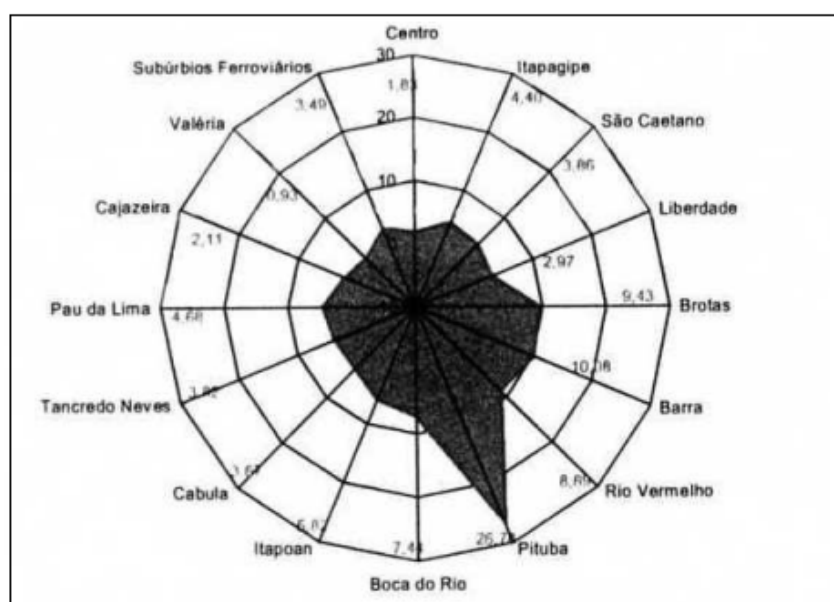


Figura 2.5

DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DE RENDA MUNICIPAL (SALÁRIOS MÍNIMOS), SEGUNDO REGIÕES ADMINISTRATIVAS – 1998

Fonte: SEPLAM (PMS) - (2000), com base em IBGE e COELBA.

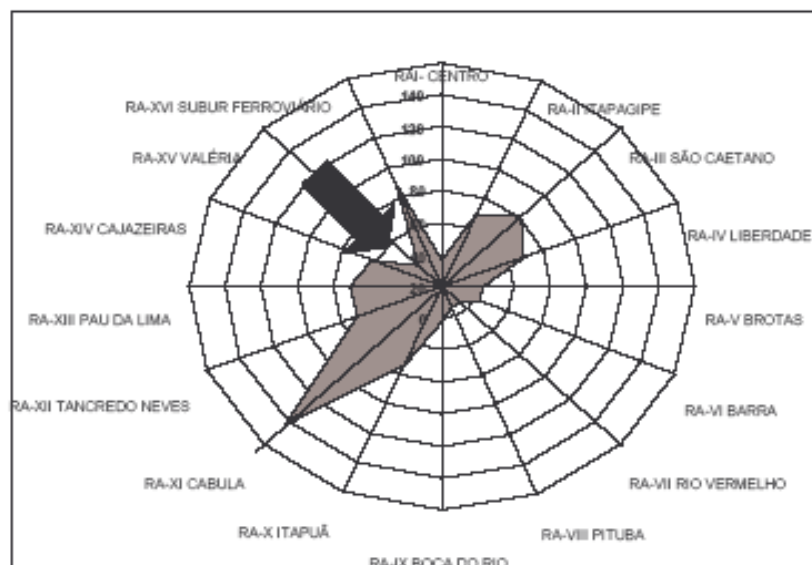


Figura 2.6
DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DE HOMICÍDIOS, SEGUNDO RA – 1991

Fonte: GOMES (2007), com base em Apolinário (2004).

Para o sociólogo Espinheira (2007), em Salvador, os principais centros de violência estão concentrados nos bairros populares, tendendo a amenizar nos bairros mais favorecidos. Em Nordeste de Amaralina, Saramandaia, Plataforma e Boiadeiro, por exemplo, o índice de violência é considerado por Espinheira como intrínseco a um determinado modo de ação social, estilo de vida e produção e distribuição de riqueza.

Mas, apesar dos locais de média e alta renda, como Pituba e Barra apresentarem índices de violência menores em relação à cidade, estes vêm sofrendo com práticas criminosas - roubos, assaltos e seqüestros – por isso se fechando cada vez mais nos condomínios residenciais em busca de segurança e tornando, ao mesmo tempo, as ruas e esquinas vazias e “inseguras”.

Dados da Pituba

A área da Pituba é atendida pelo policiamento civil da 16ª Delegacia de Polícia Civil, localizada na Av. Prof. Magalhães Neto, há 1 ano e 5 meses (instalada em 7 de fevereiro de 2006). Anteriormente a esse período, as ocorrências dessa localidade eram registradas na 7ª D. P. Civil, no Rio Vermelho, que também atendia a região do

Rio Vermelho, Amaralina, Nordeste de Amaralina e Santa Cruz. Com o crescimento físico dos bairros e da violência, fez-se necessária a desconcentração territorial, com a criação de nova delegacia.

Devido à delegacia estar a pouco tempo nessa localização, inclusive para conhecimento da população e o registro de ocorrências, tomou-se os dados mais recentes, de janeiro a 26 de junho de 2007, para mostrar em termos quantitativos as principais ações criminosas nesse bairro.

Em 2007, até o período citado registraram-se 4650 ocorrências, das quais 3466 foram delituosas e 1184 não delituosas (tabela 2.2). Entre as delituosas, os maiores números referem-se aos crimes contra o patrimônio (tabela 2.3), o que reitera a ocorrência de determinado tipo de violência em localidades de diferentes rendas. No caso de áreas de população de média e alta renda fica evidente o crime contra bens e patrimônio.

Tabela 2.2 - Quantidade de ocorrências - Pituba Jan. a Jun. 2007

Ocorrências	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.*
Delituosas	555	559	611	569	627	545
Não delituosas	227	206	201	195	192	164
Total	782	765	812	764	819	709

Fonte: Elaborada por Carla Rocha (2007), com base nos dados da 16ª D.P. Civil (2007).

* As ocorrências do mês de junho referem-se até o dia 26 deste mês.

Tabela 2.3- Tipos de ocorrências delituosas - Pituba - Jan. a Jun. 2007

Ocorrências	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.*
Código Trânsito Brasileiro	16	18	22	16	23	12
Contra fé pública	1	1	1	2	1	-
Contra pessoa	51	48	50	48	53	60
Contra costumes	1	6	-	-	-	-
Contravenção penal	7	4	12	12	23	26
Crime contra o patrimônio	476	478	522	487	517	440
Lei 10.826/03 (Desarmamento)	1	1	-	1	-	2
Lei 11.343/06 (Entorpecentes)	1	2	1	-	-	-
Lei 8078 (Consumidor)	1	1	-	-	-	-
Total	555	559	608	566	617	540

Fonte: Elaborada por Carla Rocha (2007), com base nos dados da 16ª D.P. Civil (2007).

* As ocorrências do mês de junho referem-se até o dia 26 deste mês.

Dos crimes contra o patrimônio comunicados à Polícia Civil, pois existem também ocorrências não registradas, os que acontecem com maior frequência são arrombamentos de veículos, chegando ao valor mais alto de 35 registros em abril; furtos e roubos a transeuntes, 72 registros em janeiro; e de celulares, com 130 registros também em janeiro. Isso mostra a insegurança presente nas ruas, cada vez mais vazias de pessoas e cheias de carros, sem o convívio social e sem a “vigilância mútua” feita pelos pedestres em geral e moradores desses espaços.

Capítulo 3

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DA PITUBA

Seguindo a periodização de Andrade (2005), parte-se do século XX, pois anterior a esse período, a Pituba permanecia em uma relativa inércia, no que diz respeito ao uso e ocupação do solo urbano, mantendo atividade de pesca e cultivo de coco, com pouca inserção no contexto urbano de Salvador.

Com o fim da escravatura e a decadência do cultivo da cana-de-açúcar, o século XX se inicia com uma lenta alteração estrutural no país, que deixa de ser meramente agrário-exportador passando a conviver com realidades urbano-industriais.

Enquanto o Sudeste do país vivencia a opção urbano-industrial, a Bahia, na primeira metade do século XX, insiste no modelo agrário, sofrendo uma retração econômica e uma industrialização mais tardia.

Contudo, a Bahia, sobretudo Salvador não permaneceu estática, levada pela sua importância como centro regional – o porto soteropolitano era a base dessa importância, devido ao escoamento da produção do Recôncavo e do Sertão – houve a expansão do tecido urbano e marcos de uma modernização presente na segunda metade do século XX . O crescimento urbano aumentou com a inserção da indústria de base e a formação da região em metropolitana.

Na década de 1940, Salvador é marcada pelo início de uma grande expansão da sua ocupação física, a partir da implantação das vias de vale que ocasionaram uma desconcentração comercial e habitacional na cidade, e de um acelerado aumento populacional. Associado a essas mudanças, as áreas do Vale do Camurugipe e da Pituba é destinada ao desenvolvimento e localização de atividades terciárias e de uso residencial.

O Estado, o capital industrial e os proprietários fundiários foram determinantes na estruturação do bairro da Pituba, atuando como promotores imobiliários (ANDRADE, 2005).

3.1 Origem, estruturação urbana e inserção do bairro da Pituba no espaço urbano de Salvador

O bairro da Pituba, inicialmente uma fazenda homônima e de posse de um único proprietário, constituía uma imensa reserva de terra, que abrigava uma vila de pescadores em sua parte litorânea. Através de herança, doação e posterior venda, no final do século XIX, a totalidade da Fazenda Pituba é adquirida pelo comerciante português Manoel Dias da Silva, que convidou seu cunhado Joventino Silva para administrá-la (ANDRADE, 2005).

Já com vistas a obter maior renda da terra, o então proprietário encomenda ao engenheiro Theodoro Sampaio um projeto de urbanização a ser implementado na Pituba. O projeto da “Cidade da Luz” contemplava todos os requisitos para atender uma demanda de alto poder aquisitivo, sendo concebido em 1918 e aprovado pela Câmara Municipal de Salvador em 1932 (BRITO, 1993).

A ocupação dos lotes teve início na década de 40, de forma modesta, nos lotes mais próximos a Amaralina, devido à dificuldade de acesso ao interior da Pituba - o transporte coletivo, feito através de bondes sobre trilhos, circulava até Amaralina (BRITO, 1993).

Após a aprovação do projeto Cidade Luz para a região da Pituba, houve a tentativa de integração urbana do bairro com a construção de equipamentos como a Igreja Nossa Senhora da Luz, o Colégio Militar de Salvador e o Clube Português. Entretanto, a agregação da área ao espaço urbano se deu, de fato, com a pavimentação da via Itapoã / Amaralina, em 1950 e da Av. Paulo VI.

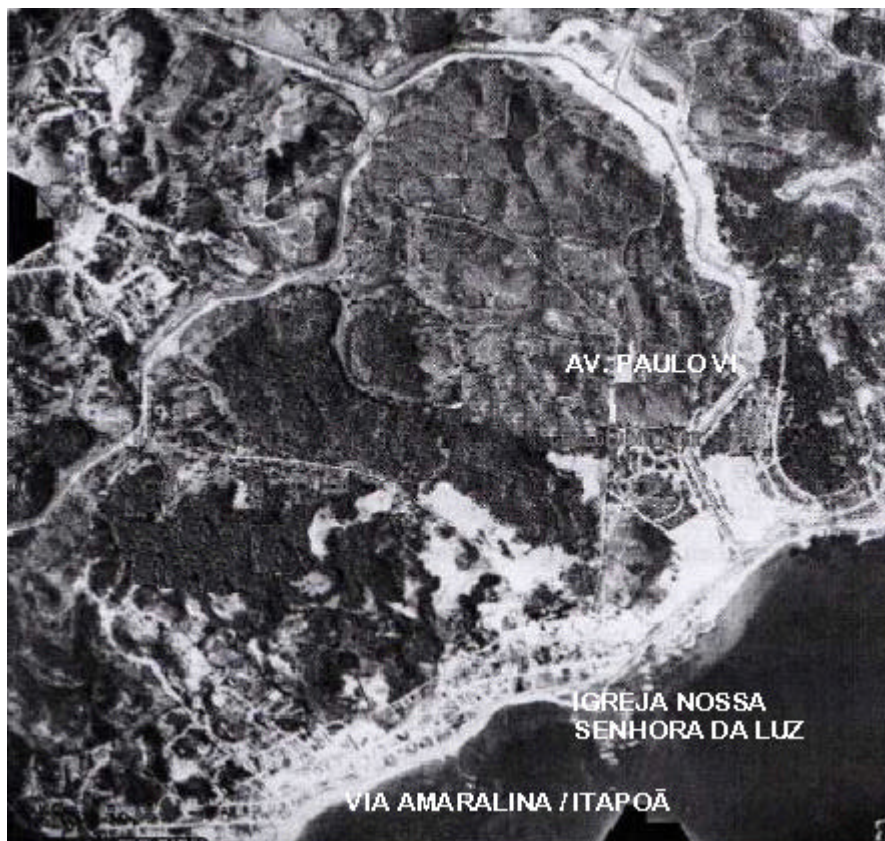


Figura 3.1
VISTA AÉREA DA PITUBA – 1959

Fonte: Elaborada por Carla Rocha (2007), com base em ANDRADE (2005).

A dinâmica da cidade de Salvador sofreu mudanças com a Semana de Urbanismo de 1935, que aconteceu na mesma cidade, lançando “as bases do urbanismo moderno” (SAMPAIO, 1999, p. 191, apud ANDRADE, 2005, p. 49), e com a criação do Escritório do Plano da Cidade do Salvador (EPUCS), responsável pelo Primeiro Plano de Urbanismo da cidade e o projeto de parques e avenidas de vale. Segundo Souza (1984 apud JESUS, 2006), o objetivo da Semana de Urbanismo era criar na Bahia uma consciência urbanística necessária para que Salvador se expandisse no cenário nacional, além de torná-la um modelo de cidade.

De acordo com Brito (2005 apud JESUS, 2006), a partir da década de 1950, inicia-se a recuperação da economia baiana com investimentos industriais da Petrobrás, ações dos governos Federal e Estadual para atrair indústrias para a Bahia e fomentar o crescimento econômico, através da Comissão de Planejamento Econômico, da Fundação de Desenvolvimento Agroindustrial (FUNDAGRO), que se

transformou em Desenhavia em 2001 e da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), resultando na criação do Centro Industrial de Aratu (CIA) em 1968 e depois instalação do Complexo Petroquímico de Camaçari, em 1978.

A industrialização na década de 70 e 80, com a implantação do CIA e do COPEC, abriu novas demandas das classes médias e altas, inclusive da atividade terciária no mercado imobiliário, criando uma nova polarização de fluxos em relação à cidade de Salvador (KANITZ, 2006), principalmente nos bairros da Barra e Pituba.

O bairro da Pituba teve, desde o seu início, uma clara tendência à homogeneização social, vislumbrando uma ocupação de alta renda, que “viria a se concretizar com os petroleiros e industriários que, com alto poder aquisitivo para o padrão local, buscavam um bairro aprazível e com estrutura interna, (...) equipamentos de lazer, instrução, compras, etc.” (ANDRADE, 2005, p. 51).

Os primeiros loteamentos formais aprovados até 1967, Cidade Luz, Ampliação Cidade Luz e Parque Nossa Senhora da Luz, ocupavam grande espaço, principalmente junto à orla atlântica e ao eixo viário (Av. Paulo VI), conforme figura 3.2.

O loteamento **Cidade Luz**, correspondente à primeira ocupação do bairro, foi aprovado em 1932, ocupado em um primeiro momento, de forma periférica com uso balneário devido à dificuldade de acesso à área. Hoje este loteamento se caracteriza por uma maioria de residências pluridomiciliares e algumas unidomiciliares, com até dois pavimentos (térreo e primeiro andar).

Em 1958, foi aprovado o loteamento **Ampliação Cidade Luz**, também com uma predominância de residências pluridomiciliares. O loteamento **Parque Nossa Senhora da Luz**, aprovado em 1964, com 188 lotes residenciais, é caracterizado por residências unidomiciliares, com até dois pavimentos (térreo e primeiro andar).

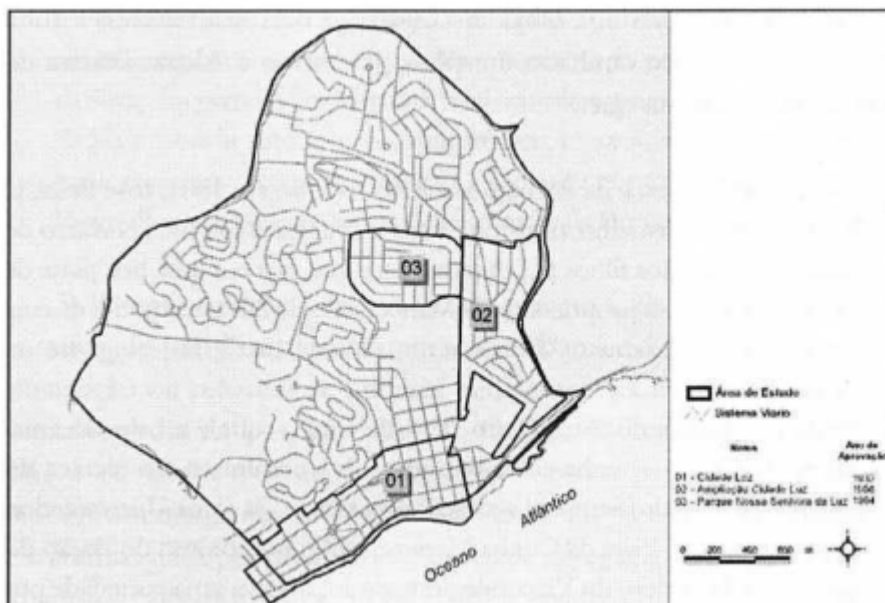


Figura 3.2
LOTEAMENTOS APROVADOS NA ÁREA DA PITUBA – (1901-1967)

Fonte: ANDRADE (2005), com base no PLANDURB (Salvador, 1977)

Em 1966, a lei municipal 1855/66, expandiu os limites da área urbanizável e instituiu quatro novos setores residenciais – suburbano (SR – 9), rural (SR – 10), Itapuã (SR – 11) e Pituba (SR – 8). Desta forma, a Pituba, que era parte de uma grande zona residencial de baixa densidade populacional no EPUCS, passa a setor residencial, tendo, portanto, maior potencial de ocupação dentro da nova lógica de urbanização da cidade, principalmente com as novas possibilidades de verticalização que se colocavam. Ainda assim, boa parte da ocupação na Pituba, até meados dos anos 70, ocorreu sob forma de residências unidomiliares (KANITZ, 2006).

Os agentes modeladores do espaço urbano realizaram importantes ações para garantir “as condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, (...) das classes sociais e suas frações” (CORRÊA, 1995, p. 26), viabilizando nesse caso, um lugar exclusivo para a reprodução de determinado segmento da sociedade. O proprietário fundiário, detentor do monopólio sobre as terras da Fazenda Pituba, conduziu o processo de mudança do uso do solo. O Estado atuou no fornecimento de infra-estrutura na área, remoção de invasões e estimulando o acesso através de vias expressas aos municípios vizinhos a Salvador, palco de indústrias modernas.

As ocupações espontâneas que aconteceram na Pituba, derivaram da seletização de alta renda do local, atraindo uma população excluída, pela possibilidade de habitar em áreas com infra-estrutura e empregos. Esta população, ao longo do tempo, foi expulsa e relocada para a periferia da cidade, a exemplo da invasão “Bico de Ferro”.

A lógica da modernidade, advinda com a revolução técnico-científica informacional que se instala desde o final da Segunda Guerra, se refletiu com a abertura de vias expressas para atender a demanda automotiva particular e o aparecimento de novas formas contemporâneas como edifícios inteligentes e shopping centers.

Confirmando essa tendência, alguns acontecimentos que alteraram a organização interna da cidade foram:

- Viabilização e melhoramento da acessibilidade com a duplicação da BR 324 (Salvador – Feira de Santana), a ampliação do aeroporto, então Dois de Julho (Luís Eduardo Magalhães) e do sistema *ferry-boat*.
- Deslocamento do Centro Administrativo da Bahia (CAB) do núcleo histórico para a Av. Luiz Viana Filho (Paralela).
- Transferência à Caixa Econômica Federal (CEF) o controle do Banco Nacional de Habitação (BNH), que conduziu ao financiamento de imóveis novos ou usados à classe média dos grandes centros urbanos.
- Início das obras de um projeto de saneamento – Bahia Azul – na década de 1990.

Esses acontecimentos quando refletidos sobre o território conduzem a um processo de descentralização do setor terciário a partir da saturação da infra-estrutura do núcleo central de Salvador, que começou na década de 60 se intensificando na década de 70, com a implantação do Shopping Iguatemi em 1975.

Configura-se, então, o primeiro grande momento de segregação da cidade, com o aparecimento de macro-espços caracterizados pela urbanização e pela concentração de renda, que dividem Salvador.

Os investimentos em infra-estrutura voltam-se para o novo “centro” da cidade e as áreas do Subúrbio Ferroviário e Miolo ficam excluídas e carentes dos serviços básicos, ratificando afirmação de Côrrea (1989), de que a segregação socioeconômica dos núcleos urbanos capitalistas se espacializa concretamente criando regiões excluídas e outras beneficiadas pela ação conjunta dos produtores do espaço urbano.

As ações dentro da estratégia econômica estatal desenvolvida pelos governos municipal e estadual através da Prefeitura Municipal de Salvador e da CONDER, a partir da década de 70, ocorreram em dois campos: o da infra-estrutura viária e o da legislação urbanística.

A nova conformação espacial da cidade de Salvador, caracterizada pela expansão urbana para o norte, deu-se com a implantação pelo poder municipal do sistema viário idealizado pelo EPUCS, porém com complementação de outras vias, como a Av. Paralela, já em função das novas demandas (KANITZ, 2006).

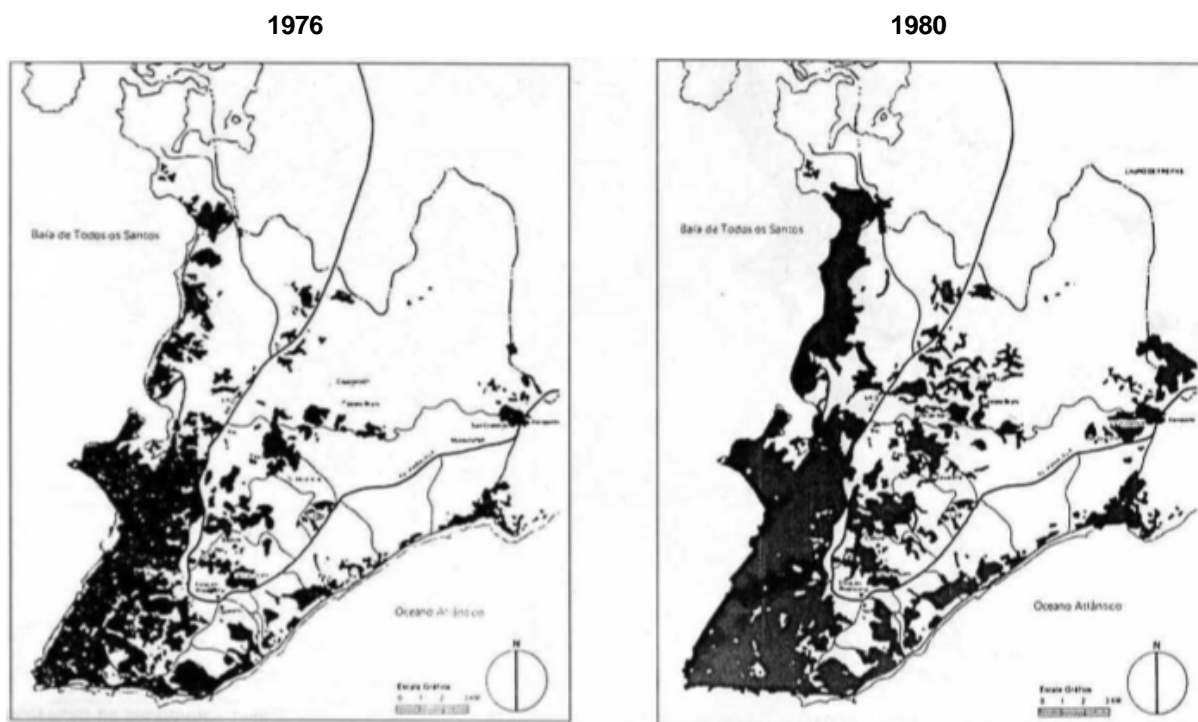


Figura 3. 3
EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO DE SALVADOR

Fonte: GORDILHO (2000), Base Cartográfica, RMS/CONDER/SICAR, Salvador 1983

Através de manobras político-administrativas e legais para a afirmação da nova centralidade que pretendia se consolidar, a administração estadual transferiu-se para o CAB, na Paralela, levando consigo um razoável fluxo polarizador. Ao mesmo tempo, surgia a nucleção do Camurugipe com a instalação do Shopping Iguatemi, Rodoviária e Detran.

Quanto às legislações urbanísticas, alterações permitiram o maior adensamento, com a permissão de gabaritos cada vez mais altos; a extensão dos limites urbanos ampliou a área urbanizável; e houve a permissão para alienar terras públicas, partindo do pressuposto que a iniciativa privada teria maiores condições de urbanizar, lotear e promover a ocupação da cidade, possibilitando assim enormes ganhos ao capital imobiliário.

O decreto-lei 2181/ 68, trouxe o discurso de “modernidade necessária”, a partir da alienação de terras públicas e conseqüente expansão da malha viária e viabilização infra-estrutural com ganhos significativos para promotores imobiliários e proprietários fundiários. Destaque a ser dado para as vias que circundam a Pituba: Av. ACM (1968), Av. Tancredo Neves (1968), Av. Magalhães Neto (1970).

Em 1975, o Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador (PLANDURB) e o Estudo de Uso do Solo e Transporte (EUST) encadearam processos para a ocupação definitiva da Pituba, ratificados com a Lei 3575/85 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - e a Lei 3377/84 - Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo (ANDRADE, 2005).

Através do decreto 5065/86, houve a instituição da Zona Homogênea da Pituba, escolhida para ser área de estudo e disciplinamento do uso do solo, servindo para o controle do crescimento espontâneo da cidade (ANDRADE, 2005). A Zona Homogênea da Pituba, como foi inicialmente constituída, possuía 668,2ha de área total, que se distribuía entre parcelas ocupadas, desocupadas, loteadas ou não loteadas, com usos residenciais, comerciais, lazer, educação e *park-way*. Uma nova proposta, em 1976, buscava dirigir a ocupação das áreas desocupadas e sem destinação específica, sendo a maior parte destinada a uso residencial (KANITZ, 2006).

Desde a década de 50, foi encaminhada à Prefeitura uma grande quantidade de projetos de loteamentos nessa área de expansão urbana, constituindo uma forma de manter a propriedade a um baixo custo, aguardando o melhor momento para sua comercialização. Nesse movimento especulativo, vários loteamentos foram aprovados (KANITZ, 2006). A evolução física do bairro pode ser visualizada na Figura 3.4.

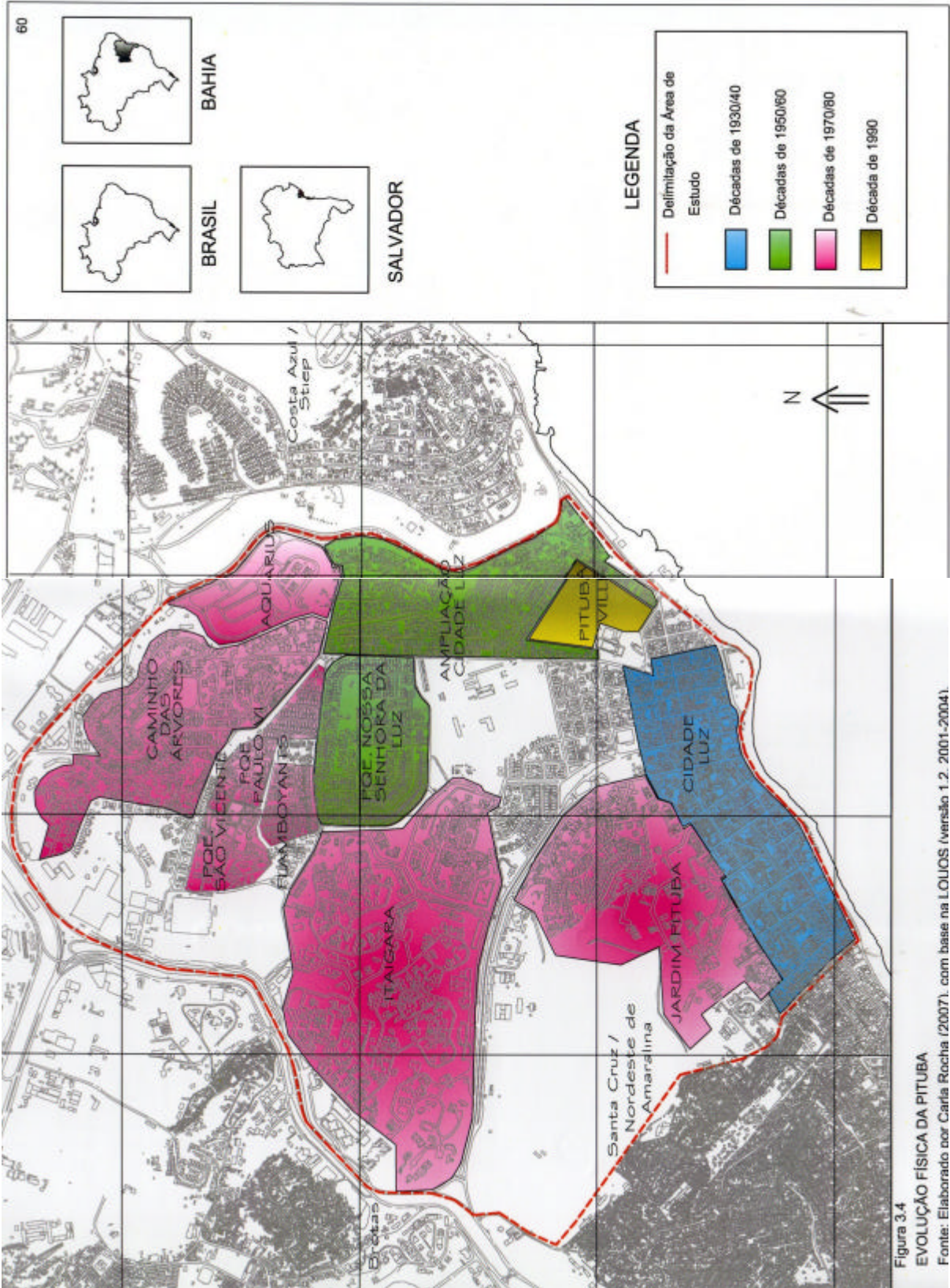
Há uma concentração de aprovação de loteamentos na década de 70, entre os implantados estão: Parque São Vicente, Jardim Pituba, Parque Paulo VI, Aquarius, Caminho das Árvores e Itaigara - (ANDRADE, 2005), correspondendo, em fins dos anos 70, a superfície integrada ao uso urbano de 286,92 ha (BRITO, 1993).

O loteamento **Parque Santo Antônio**, implantado de fato em 1985, foi aprovado em 1968 regulado por TAC⁷ (Itaigara), com 166 lotes residenciais. Em 1970, também regulados por TAC (Itaigara e Vela Branca), foram aprovados os loteamentos **Parque São Vicente** com 126 lotes residências e o **Jardim Pituba**, onde se encontra o conjunto Parque Júlio César.

Em 1972 e 1973, foram aprovados o loteamento **Parque Paulo VI** e o loteamento **Aquarius**, respectivamente, porém só vieram a ser construídos no final do século XX. O Parque Paulo VI se caracteriza por uso comercial e residências unidomiciliares e o loteamento Aquarius por residências pluridomiciliares de até 30 pavimentos.

O loteamento **Caminho das Árvores**, regulado por TAC e caracterizado por residências unidomiciliares de até 3 pavimentos, foi aprovado em 1974 e o loteamento **Itaigara**, caracterizado por uso comercial – principalmente ao longo da Av. ACM – e residencial, foi aprovado em 1976.

⁷ Termo de Acordo e Compromisso firmado entre o empreendedor e a Prefeitura, que estabelecem uma série de direitos e obrigações a serem cumpridos pelo loteante.



Contudo, tais loteamentos ainda não configuravam o processo de segregação institucionalizada. Nesse momento, se constituíam em embriões, que posteriormente, através da especulação imobiliária seriam supervalorizados e fomentariam a segregação e exclusão social.

O novo bairro da Pituba surge como uma “válvula de escape” para solucionar o problema de moradia de parte da população que poderia pagar os investimentos imobiliários, contribuindo para isso o aspecto de centralidade que o bairro passa a assumir (BRITO, 1993).

Neste período, o Estado, os promotores imobiliários, os proprietários industriais e as organizações sociais foram predominantes na construção e organização da Pituba. Fornecendo manutenção infra-estrutural, aprovação de loteamentos e usos, o Estado Capitalista agiu em concordância com interesses particulares. Na impossibilidade de atender a toda demanda social, segrega determinado público e espaços a fim de alocar os seus recursos. Assim ocorreu na Pituba, com uma valorização cada vez maior da terra urbana, demonstrada na tabela abaixo com a evolução nos preços dos terrenos em Salvador desde a década de 70:

Tabela 3.1 - Preço médio de terrenos urbanos em Salvador - 1970/2004

Localidades	U\$/m ²				
	1970	1980	1990	2000	2004
Barra	41,9	126,4	234,1	233,30	291,7
Pituba	15,0	54,4	123,6	177,40	182,2
Rio Vermelho	12,0	54,1	88,8	110,60	104,9
Federação	11,5	18,9	64,7	90,50	84,9
Centro	36,0	190,1	110,7	72,60	79,7
Boca do Rio	6,2	28,7	77,9	49,57	74,3
Brotas	14,6	36,6	153,8	75,00	72,0
Itapuã	5,8	22,2	27,5	41,28	59,0
Liberdade	16,9	24,0	63,9	40,50	44,1
Cabula	4,5	25,8	51,0	27,84	42,6
Itapagipe	16,1	53,3	137,2	57,47	36,1
São Caetano	5,1	10,3	21,3	30,50	22,0
Pau da Lima	1,5	14,0	14,1	41,23	16,8
Cajazeiras	...	2,5	12,0	18,86	15,4
Valéria	...	4,5	14,3	2,60	12,9
São Cristóvão	...	3,4	10,3	19,19	12,8
Subúrbio	3,2	9,5	9,4	15,98	9,4
Tancredo Neves	...	9,3	15,7	25,81	6,9

Fonte: Elaborado por Cristóvão Brito (2005), com base em: anúncios do Caderno do Jornal ATARDE, várias edições.

... Dados não disponíveis

Brito (2005) afirma que as localidades da Barra, Pituba e Rio Vermelho destacam-se no conjunto da cidade por se configurarem em áreas residenciais cujos terrenos disponíveis atingem os maiores preços no mercado local.

Considera também que a área da Pituba é, segundo os dados obtidos em anúncios de várias edições do Jornal A Tarde, a segunda localidade com os preços médios mais elevados da cidade, além de ter o segundo maior Centro de Negócios de Salvador.

Contradizendo Brito (2005), pode-se apresentar a opinião de Andrade (2005), que destaca que a área da Pituba apresenta alguns dos maiores valores para VUP⁹ da cidade, o que atesta sua valorização em relação ao mercado imobiliário municipal. De acordo com histórico de vendas da Associação de Dirigentes e Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (ADEMI-BA), 53,25% dos imóveis residenciais comercializados em Salvador no ano 2000, estão associados à Pituba e seu entorno bem como 84,98% de salas/lojas/consultórios no mesmo período.

O Projeto de Valorização da Orla Marítima do trecho de Amaralina a Itapuã ilustra este processo de valorização da terra urbana através de investimentos públicos em espaços determinados. Com o objetivo de atender a demanda turística e população local, destacaram como metas deste projeto: aumento da capacidade de uso da Orla Atlântica, duplicação da av. Otávio Mangabeira, construção de calçadões e ciclovias, criação de parques e jardins e melhoria dos equipamentos (SCHEINOWITZ, 1998), ou seja, uma reestruturação da Orla favorecendo diretamente as classes de renda mais elevada que vivem nessas localidades.

Na Pituba, os imóveis dos principais eixos viários, Av. Paulo VI, Manoel Dias da Silva, Rua Amazonas, passam a acomodar atividades terciárias, onde o fluxo de pessoas é constante. Na década de 80, surge o Shopping Center Itaipara, hipermercados, centros empresariais como o Max Center, o Pituba Parque Center, o Centro Empresarial Iguatemi, ou seja, “Av. ACM, Tancredo Neves e Manoel Dias da

⁹ Valor Unitário Padrão. É um índice utilizado pela Prefeitura Municipal de Salvador para o cálculo de impostos, taxas, etc. Deriva do valor de mercado de um dado imóvel, de forma que pode ser utilizado como medida de comparação da valorização de determinadas áreas em relação a outras

Silva constituem-se em eixos comerciais e de prestação de serviços ao nível do circuito superior” (BRITO, 1993, p. 45).

A área do Vale do Camurugipe atraiu grandes empreendimentos, firmando o novo Centro de Negócios da cidade. A implantação de grandes equipamentos, fez gerar “um novo fluxo e, conseqüentemente, uma demanda solvável para novos fixos¹⁰ a serem implantados, criando um círculo complementar entre especulação, valorização e implantação” (ANDRADE, 2005, p. 93), além de determinar o desenho urbano da área.

Através do Quadro 2 se verifica a gradual consolidação dos eixos comerciais ao longo das principais vias do bairro da Pituba e entorno. As células residenciais que contornam esses eixos se diferenciam, sendo protegidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, na forma de lei nº 6.584/2004, como áreas reservadas para uso residencial de classes médias e altas, oficializando, assim, a segregação.

Apesar da concentração de loteamentos até os anos 80, outros loteamentos surgem nas duas últimas décadas do século XX, merecendo destaque pela sua amplitude, destaca-se o Loteamento Pituba Ville, aprovado em 1995 e lançado em 1997 (a partir de um *pool* de cinco construtoras), em área anexa à Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ANDRADE, 2005) e caracterizado por residências pluridomiciliares.

“A intensificação do uso do solo – verticalização – nesta área da cidade, se encontra em fase conclusiva, em desaceleração, já nos primeiros anos da década de 90” (BRITO, 1993, p. 42), fato verificado com observações diretas, além de se observar, também, mudanças de usos ao longo da Av. Magalhães Neto - loteamento Aquarius e na Alameda das Espatódias.

¹⁰ Segundo o entendimento de Santos (1995), fixos e fluxos conduzem a lógica da criação de uma nova centralidade

Grande Equipamento Urbano	Data de Implantação	Informações Complementares
Hotel Vela Branca	1972	48 quartos, na margem da Av. ACM (Itaigara)
Parque Joventino Silva	1973	Doação do proprietário de uma área de 720 mil m ²
Petrobrás	1973	Na Av. ACM, junto ao Parque da cidade. Sofreu ampliações em 75 e 79
Detran	1973	Com 497 funcionários
Centro Administrativo da Bahia	1974	Alguns órgãos no Vale do Camaragibe
Shopping Center Iguatemi	1975	O maior shopping da cidade
Estação Rodoviária de Salvador	1974	A primeira ficava próxima ao centro tradicional
Nova Sede do Jornal A Tarde	1975	No limite do Caminho das Árvores com a Av. Tancredo Neves
Escola Teresa de Lisieux	1976	Fechada em 2000
Centro Empresarial Iguatemi	1979	2 prédios de 8 andares, 640 salas, 2500 empregados
Desenbanco – atual Desenbahia	1979	9 andares, 541 empregos diretos
Hipermercado Paes Mendonça - Atual Hiper Bom Preço	1980	Área total de 70.050 m ²
Shopping Center Itaigara	1980	Em 2003, 173 pontos de comércio e serviços
Construtora Odebrecht	1981	600 empregados
Hospital Aliança	1981	Moderno hospital particular na Av. Juracy Magalhães Jr.
Pituba Parque Center	1982	Cinco níveis, 124 lojas e 496 salas
Tropical Center	1984	9.666 m ² de área construída, com vagas para 232 carros
Loteamento Cidadella	1985	Iniciada a ocupação comercial
Boulevard 161	1985	50 lojas
Condomínio Max Center	1986	Cinco níveis, 253 lojas e salas
Escola de Administração do Exército (EsAEx)	1988	Na Av. Paulo VI
Colégio Militar de Salvador	1994	Retorno às atividades após ter sido fechado no início da década de 1980
Hotel Fiesta	1994	Cinco estrelas com salão de convenções, em frente ao Itaigara
Suarez Trade Center	1997	Ao lado do Iguatemi. O mais alto edifício comercial do entorno
13ª CIA Independente da PM	1998	Surge com 420 policiais e 20 viaturas, posteriormente, dado à fragmentação das CIAs, há diminuição do efetivo
1ª etapa da revitalização da Av. Manoel dias da Silva	2000	3ª etapa conclusiva em 2003
Duas Torres do Salvador Trade Center	2001	Confirmando a atração pelo viés da mobilidade e modernidade, após anos de reseva do solo, são construídas as duas torres "inteligentes".

Quadro 2

EQUIPAMENTOS URBANOS IMPLANTADOS NA ÁREA DA PITUBA E NO SEU ENTORNO, APÓS 1970

Fonte: Elaborada por Carla Rocha (2007), com base em Andrade (2005).

Para a área da Pituba fluiu um grande volume de investimentos de capital multiempresarial, aglutinando vários empreendimentos de natureza diversa, que acabou por gerar uma economia de escala (BRITO, 1993) e delinear o desenho urbano da área e entorno.

Os agentes econômicos tiveram grande destaque nas transformações espaciais da Pituba. Os promotores imobiliários, num momento de intensa urbanização e modernidade trazido pela indústria, compravam os lotes desta área e os utilizavam para especulação futura ou os beneficiavam através da produção de infra-estrutura, da construção de loteamentos e da verticalização, para na venda obter o maior lucro possível (ANDRADE, 2005).

O bairro da Pituba, resultado de planejamento urbano, se estruturou em grandes parcelamentos e loteamentos, com um traçado regular, primeiramente de baixa densidade ocupados por casas e em um momento posterior de alta densidade com o processo de verticalização. Sobre os principais eixos viários, que articulam o bairro com o sistema viário municipal, foram estabelecidos grandes empreendimentos comerciais. As células residenciais se diferenciaram no entorno da área comercial, se conectando com esta através de vias coletoras e de acesso local e permitindo boa mobilidade e articulação entre os sub-espços.

3.2 Caracterização do bairro

O bairro da Pituba está localizado a sudeste da cidade de Salvador, na Região Administrativa (RA) VIII – Pituba (Figura 3.6), que possui 841,92 hectares de extensão, em uma área de centralidade comercial (Iguatemi e entorno) e administrativa (Centro Administrativo da Bahia).

Está delimitado a norte pela Avenida ACM (mediações do Iguatemi); a sul pelo Oceano Atlântico; a leste pelos bairros do Costa Azul e Stiep; e a oeste pelos bairros da Santa Cruz e Nordeste de Amaralina.

Segundo o Censo 2000, a população residente na RA VIII (Pituba) é de 76.148 habitantes, equivalente a 3,11% da população de Salvador e o número de domicílios na RA é de 22.298.

A Pituba apresenta densidades populacionais relativamente altas (devido à verticalização), porém as taxas não são uniformes dentro de toda a sua área, variando de acordo com a tipologia.

Os fluxos automotivos internos à área são intensos devido ao grande número de veículos por domicílio bem como ao número elevado de viagens/dia – sendo uma área polarizadora de mão-de-obra, ou seja, que atrai muitas pessoas pelo motivo trabalho.



SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO,
DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE
REGIÃO ADMINISTRATIVA VIII

Salvador

SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO,
DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE
REGIÃO ADMINISTRATIVA VIII

SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO,
DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE
REGIÃO ADMINISTRATIVA VIII

0 200 400
metros

— Limite das RA's

Figura 3.6
REGIÃO ADMINISTRATIVA VIII
Fonte: CONDER

Infra-estrutura

A área da Pituba possui uma população de estrato social de renda média e alta, bem servido de infra-estrutura urbana (tabela 3.2). Possui abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, não havendo problemas quanto à iluminação pública, a coleta de lixo e a limpeza urbana, existindo caixas de coleta seletiva. Quanto ao transporte público, trata-se de um local privilegiado com uma grande diversidade de destinos e freqüência de linhas de ônibus.

A localidade conta com duas Companhias da Polícia Militar – 13ª CIA PM, na Rua Pará e 35ª CIA PM, no Caminho das Árvores – e dois módulos policiais – no fim de linha da Pituba e na Av. ACM em frente ao *Shopping Itaipara*. Mesmo com este aparato policial, registram-se ocorrências distribuídas entre furtos e roubos simples e qualificado, furto e roubo de veículos, roubo a ônibus e transporte de cargas e uso de tóxicos, todos eles, em larga escala, facilitadas, em parte, por “pontos” de contato com ocupações de baixa renda (Santa Cruz e Nordeste de Amaralina).

Quanto aos equipamentos de educação, estes estão presentes em grande número, desde as séries iniciais até o ensino superior, prevalecendo os da rede privada (65 instituições, segundo o censo escolar de 2001 - Mec). Relacionado à saúde, existem várias clínicas médicas especializadas particulares, além de um hospital privado. Não há centros de saúde públicos.

Tabela 3.2 - Infra-estrutura urbana da área da Pituba

Serviços Públicos	Equipamentos Públicos	Equipamentos e Mobiliários Urbanos	Principais Empreendimentos Terciários	Principais Conjuntos Residenciais
Abastecimento de Água	Módulos policiais	Abrigos e bancos em paradas de ônibus	Centro Odontomédico	Aquarius
Coleta de lixo / Coleta seletiva			Faculdade Castro Alves	Caminho das Árvores
Energia elétrica	13ª e 35ª CIA PM	Coletores de lixo	Faculdade Hélio Rocha	Itaigara
			Hotel Fiesta	Parque Júlio César
Esgotamento sanitário	Escolas privadas	Sinalização de tráfego	Max Center	Parque Nossa Senhora da Luz
	Escolas públicas		Pituba Parque Center	
Iluminação pública			Salvador Trade Center	Pituba Ville
	Faculdades privadas	Telefones públicos	Shopping Iguatemi	
Limpeza Urbana			Shopping Itaigara	Prédios originados do loteamento Cidade Luz e Ampliação Cidade Luz
	Templos religiosos		Suarez Trade Center	
Transporte público			Teatros Jorge Amado e Módulo	Vela Branca

Fonte:Elaborado por Carla Rocha (2007)

Aspectos sócio-econômicos

A Pituba é uma área de estrato social de renda média e alta, conforme dados obtidos no Censo de 2000, apresentados na tabela 3.3, 3.4 e 3.5. O alto padrão construtivo das edificações dessa localidade e amenidades físicas demarca uma área segregada, privilegiada e de grande valorização imobiliária. Boa parte da população possui renda familiar superior a 20 salários mínimos bem como intenso uso de empregados domésticos.

Faz-se notar, ainda, o predomínio do número de mulheres (57%) sobre o número de homens (43%).

O nível de escolaridade é elevado, com mais de 70% da população tendo cursado mais de 11 anos de estudo. Ratificando a tendência de que grupos de maior qualificação ocupam áreas de alta renda no interior da cidade, o local caracteriza-se pelo grande número de responsáveis por domicílio que possuem cursos de Mestrado e

Doutorado, o que reitera o elevado nível social da população residente.

Tabela 3.3 - População da Pituba segundo rendimento mensal

Anos de estudo	População	%
Sem rendimento	19.905	29,41%
até 1 s.m.	5.073	7,50%
1 a 2 s.m.	5.007	7,40%
2 a 3 s.m.	2.556	3,78%
3 a 5 s.m.	4.419	6,53%
5 a 10 s.m.	8.758	12,94%
10 a 20 s.m.	10.284	15,20%
+ de 20 s.m.	11.676	17,25%
Total	67.678	100%

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000.

Tabela 3.4 - População da Pituba segundo sexo

Sexo	População	%
Homens	29.103	43%
Mulheres	38.575	57%
Total	67.678	100%

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000.

Tabela 3.5 - População da Pituba segundo anos de estudo

Anos de estudo	População	%
Não determinado	237	0,35%
Sem instrução e menos de 1 ano	639	0,94%
1 a 3 anos	2.590	3,83%
4 a 7 anos	8.153	12,05%
8 a 10 anos	8.063	11,91%
11 a 14 anos	25.021	36,97%
15 anos ou mais	22.975	33,95%
Total	67.678	100%

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2000.

Distribuição de renda

Na cidade de Salvador, observa-se que a concentração de população com maior rendimento mensal se dá ao longo da orla atlântica, confirmando o estabelecimento da cidade formal, enquanto a população de baixa renda ocupa o centro e a Orla da Baía de Todos os Santos, onde se ergue uma imensa cidade carente à revelia de uma ação pública mais ostensiva (ANDRADE, 2005).

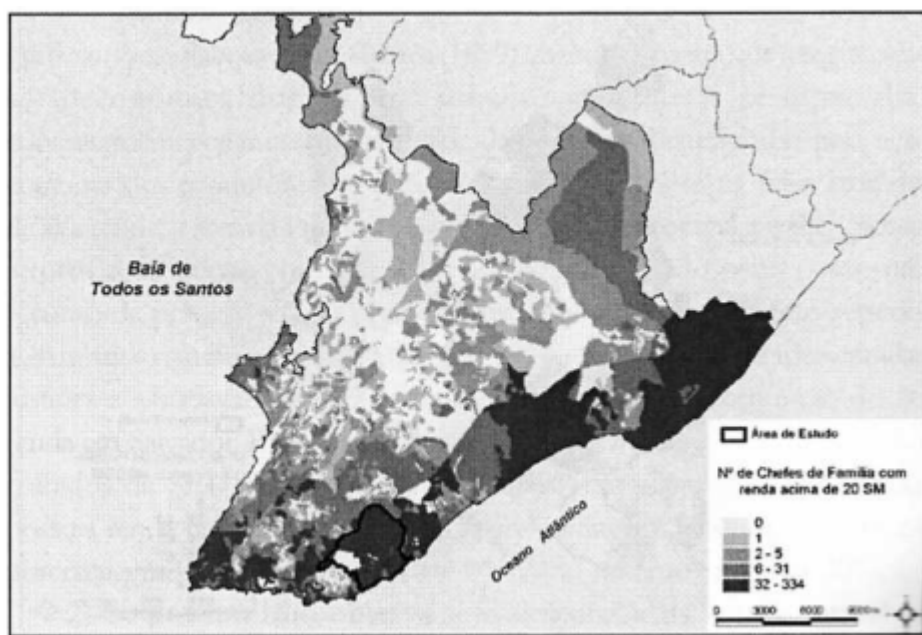


Figura 3.7
RESPONSÁVEIS POR DOMICÍLIOS COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS EM SALVADOR – 2000

Fonte: ANDRADE (2005), com base em IBGE, Censo 2000

“A área da Pituba possui setores censitários com número significativo de pessoas responsáveis por domicílios com rendimento superior a 20 salários mínimos, justificando o espaço da Orla Atlântica ser de concentração de alta renda” (ANDRADE, 2005, p. 126).

Segundo o estudo de distribuição de renda do PDDU (2000), no ano censitário de 1991, a região da Pituba participava com 12,8% da renda municipal e possuía 3,5% dos chefes de família de Salvador. A Pituba era, depois da RA da Barra, a região de maior renda média do município (figura 3.8).

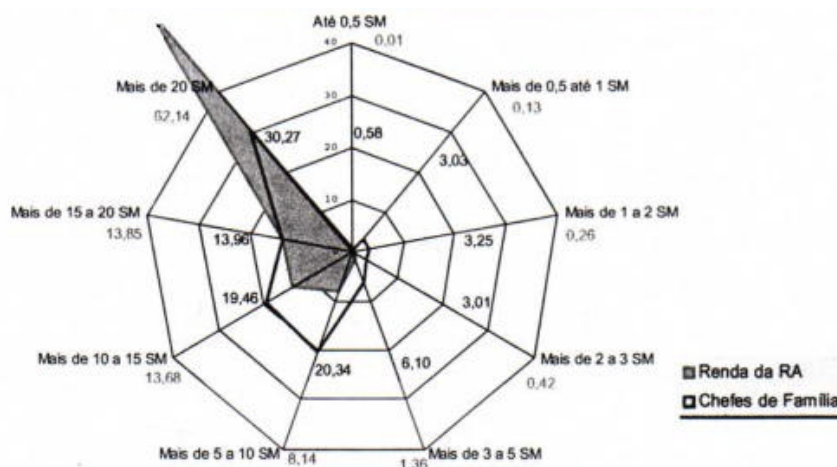


Figura 3.8

DISTRIBUIÇÃO (%) DA RENDA TOTAL E DOS CHEFES DE FAMÍLIA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DA PITUBA, SEGUNDO FAIXAS DE SALÁRIOS MÍNIMOS (1991)

Fonte: SEPLAM (PMS) - (2000), com base em IBGE e COELBA

Em 1996 e 1999, ocorreu uma tendência de aumento da concentração espacial de renda na Pituba, que passou a participar com 28% e 29%, respectivamente, da renda municipal. Aumentou também a participação dos chefes de família no âmbito municipal, passando de 3,5 em 1991 para 7,4%, 1999 (PDDU, 2000). (Figuras 3.9, 3.10 e 3.11).

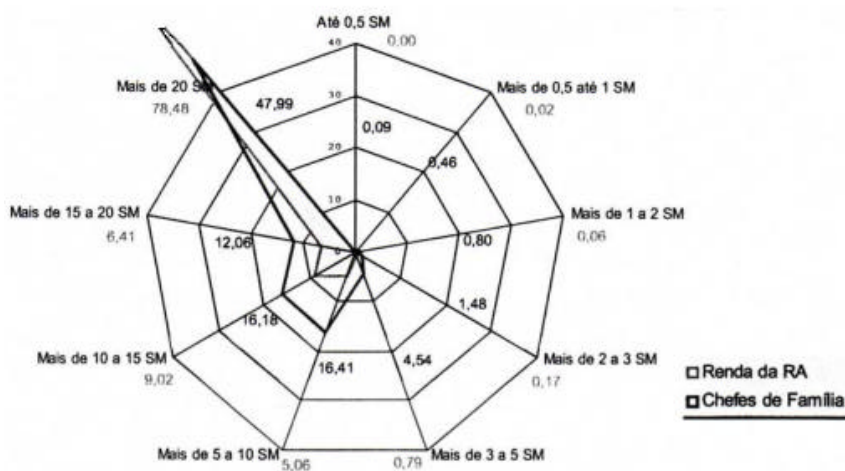


Figura 3.9

DISTRIBUIÇÃO (%) DA RENDA TOTAL E DOS CHEFES DE FAMÍLIA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DA PITUBA, SEGUNDO FAIXAS DE SALÁRIOS MÍNIMOS (1996)

Fonte: SEPLAM (PMS) - (2000), com base em IBGE e COELBA

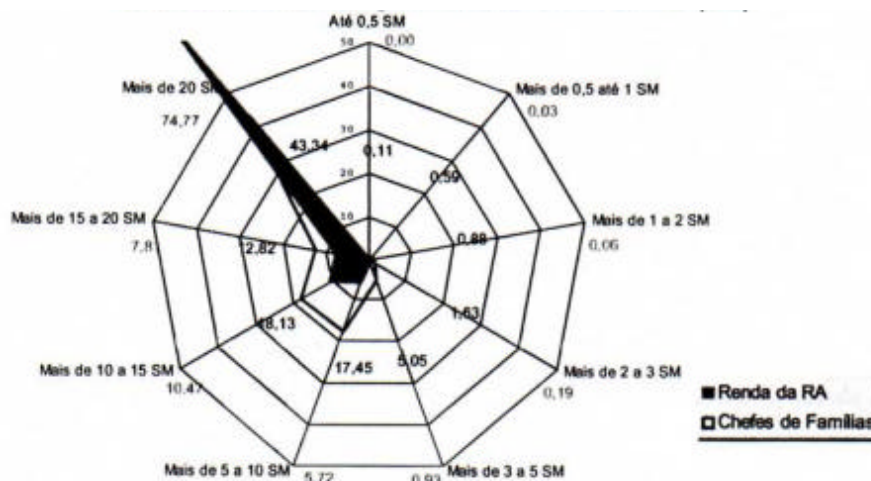


Figura 3.10
DISTRIBUIÇÃO (%) DA RENDA TOTAL E DOS CHEFES DE FAMÍLIA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DA PITUBA, SEGUNDO FAIXAS DE SALÁRIOS MÍNIMOS (1999)

Fonte: SEPLAM (PMS) - (2000), com base IBGE e COELBA

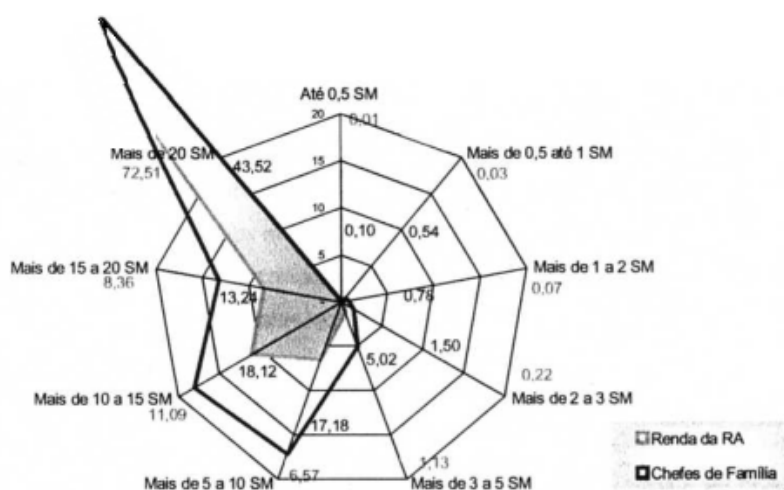


Figura 3.11
DISTRIBUIÇÃO (%) DA RENDA TOTAL E DOS CHEFES DE FAMÍLIA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DA PITUBA, SEGUNDO FAIXAS DE SALÁRIOS MÍNIMOS (2000)

Fonte: SEPLAM (PMS) - (2000), com base em IBGE e COELBA

Neste momento, a RA da Pituba se consolidava como a de maior renda no município. A renda hegemônica da área era acima dos 20 salários mínimos, faixa de renda que continua a aumentar ao longo dos anos, enquanto as outras faixas de renda decresceram (PDDU, 2000).

A grande freqüência na faixa de renda acima de 20 salários mínimos e a quase inexistência de pobreza, atrai para a área, violência materializada em assaltos e roubos.

No interior da área da Pituba, há poucos setores com responsáveis por domicílios com rendimento até dois salários mínimos. Mas, mesmo com a “relativa homogeneidade de média e alta renda, há distinção interna, ratificando a tendência à aproximação, no espaço de grupos com semelhante rendimento” (ANDRADE, 2005, p. 129). Entre os exemplos de diferenças internas quanto à renda estão: Aquarius, Itaipara e Pituba Ville (figura 3.12).

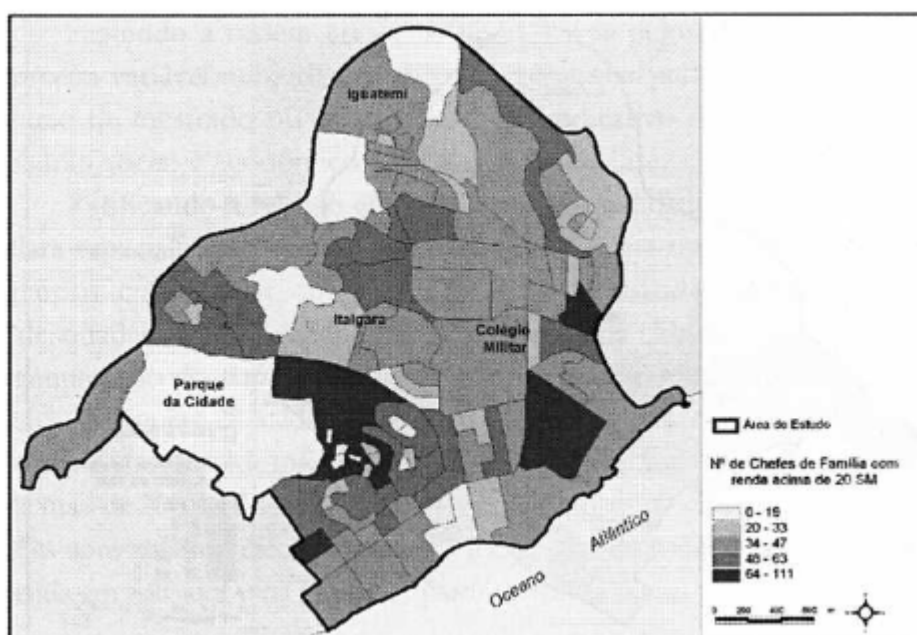


Figura 3.12
RESPONSÁVEIS POR DOMICÍLIOS COM RENDIMENTO SUPERIOR A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS EM PITUBA – 2000

Fonte: ANDRADE (2005), com base em IBGE - Censo 2000

“O contraste claro entre o processo de concentração espacial de renda, em torno da RA Pituba, e a permanência de situações de pobreza nas regiões de Valéria, São Caetano, entre outras, tende a potencializar conflitos sociais na cidade” (Estudo de Distribuição de Renda – PDDU, 2000, p. 116), sendo necessário a intervenção do poder público nas políticas compensatórias para reduzir a grande segregação espacial.

Capítulo 4

A FORMAÇÃO DE “CONDOMÍNIOS FECHADOS” NA ÁREA DA PITUBA

Como exposto no primeiro capítulo, a segregação dos espaços da cidade de Salvador foi determinada, primeiramente, por razões sócio-econômicas, definindo grandes regiões urbanas: Centro Histórico, Orla Atlântica, Orla da Baía de Todos os Santos e "Miolo". Um segundo grande momento de segregação na cidade é produzido pela violência, presente também em quase todas as cidades contemporâneas, fragmentando bairros, com a criação de barreiras físicas para separar e proteger as pessoas de “bem”, os ricos, das camadas mais pobres e generalizadas como as mais violentas.

Como se sabe, hoje, o preço a pagar pela segurança é alto, ficando assim restrito às camadas de alta renda, que se rodeiam de alarmes, muros e câmeras de vigilância. No sentido de mostrar essa tendência atual, é que se analisa neste último capítulo a formação de “condomínios fechados” na área da Pituba, onde se concentra a maior parte da população de média e alta renda da cidade (ver figura 2.2).

A delimitação da área de estudo ocorreu a partir das áreas de ponderação 17 (Itaigara, Caminho das Árvores, Iguatemi) e 18 (Pituba, Parque Nossa Senhora da Luz) estabelecidas pelo IBGE. Segundo o Censo 2000, a população residente na Região Administrativa VIII (Pituba) é de 76.148 habitantes, equivalente a 3,11% da população de Salvador e o número de domicílios na RA é de 22.298.

4.1 Identificação e localização dos “condomínios fechados”

Inicialmente, a área da Pituba, resultado de planejamento urbano, foi parcelada a partir da implantação de loteamentos, com um traçado regular e baixa densidade demográfica, em seguida esses loteamentos foram sub-divididos em espaços

menores administrados por Associações de Moradores e chamados de “condomínios”.

A sociedade organizada e com alto padrão aquisitivo tem atuação decisiva na conformação do espaço interno da área estudada, formando as associações de moradores (conforme quadro 3).

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES	DATA DE CRIAÇÃO	MOTIVO GERADOR
Associação dos Moradores do Parque Flamboyants	1980	Instrumento de integração interna e reivindicatório.
Associação dos Moradores do Parque Júlio César - AMPJC	1985	Instrumento mediador entre a prefeitura e moradores.
Associação dos Moradores da Colina Itaigara - AMORCI	1988	Segurança.
Associação dos Moradores e Amigos do Loteamento Vela Branca - AMAVELB	1991	Preservação e urbanização da lagoa Vela Branca.
Associação dos Moradores da Rua Ramalho Ortigão	1991	Segurança, regularização da coleta de lixo e contestação sobre o uso comercial.
Associação dos Moradores do Parque Nossa Senhora da Luz	1991	Segurança.
Associação dos Moradores Itaigara III - AMI III	1994	Segurança.
Associação dos Moradores da Ampliação do Parque Nossa Senhora da Luz - AMALUZ	1996	Segurança e beneficiamento das áreas comuns.
Associação dos Moradores do Loteamento Caminho das Árvores - AMLCA	1997	Representação jurídica para contestar uso comercial da área.
Associação dos Moradores do Condomínio Pituba Ville - AMPIV	2000	Cuidar e preservar a área física comum ao loteamento.
Associação dos Condôminos e Moradores do Alto do Itaigara e Adjacências - ACMAI	2000	Segurança.

Quadro 3
ASSOCIAÇÕES DE MORADORES DA ÁREA DA PITUBA

Fonte: Elaborado por Carla Rocha (2007), com base em ANDRADE (2005).

As associações de moradores da Pituba, de modo geral, desenvolvem atividades e serviços de administração, segurança, conservação, manutenção e limpeza das

ruas, paisagismo e representação legal dos interesses coletivos destes moradores, atividades estas, por lei, de competência do Município, que se mantém omissas. Para a execução dessas atividades, principalmente nos “condomínios fechados”, é cobrada uma cota mensal aos moradores associados, variável de acordo com os gastos de cada local.

Consciente do seu forte papel cidadão e político, a maioria das associações de moradores deste bairro, inclusive pelo grau de instrução que seus representantes e moradores possuem, considera a existência das associações uma forma de exercício da democracia, como explicita o seguinte relato de uma representante da Associação dos Moradores do Loteamento Caminho das Árvores: “As vantagens da existência das associações de moradores são a possibilidade de exercício da cidadania e democracia, auxílio na tomada de consciência dos direitos e representação da coletividade”, afirma a senhora Eglê.

Mas, a existência das associações, assumindo a manutenção da segurança e outras atividades nesses espaços fechados, além do seu poder representativo, pode trazer desvios e desvantagens como a omissão das responsabilidades cada vez maior pelos poderes públicos ou a intenção do atendimento de interesses pessoais ao invés dos coletivos.

O nível de organização das associações varia de acordo com a disponibilidade de tempo dos seus integrantes, a questão financeira e os conflitos ou necessidades dos loteamentos/condomínios. Existem associações muito organizadas, que possuem corpo técnico e assessoria jurídica como a Associação de Moradores do Loteamento Caminho das Árvores e outras compostas apenas pelo presidente e secretário, sem nenhuma adesão da comunidade, como a Associação de Moradores do Parque Júlio César ou do Itaipara.

A questão da segurança é um dos pontos mais visados pelas associações, que realizam ações contra a violência como: fechamento de ruas, com controle de acessos; vigias; rondas e câmeras de vigilância, gerando a sensação de segurança apenas interna nos “condomínios”.

Através de levantamento feito em campo, foram identificados 18 “condomínios fechados”, incluindo-se nessa classificação os loteamentos que pelo próprio desenho já são concebidos para serem fechados como condomínio e o fechamento de logradouros públicos em diferentes graus, com presença de cones com correntes, guaritas e “réguas”. São eles:

Loteamento Caminho das Árvores, pertencente à Noberto Odebrecht S.A., aprovado em 31/12/1974, através do decreto 4735. Neste loteamento foram identificados 6 logradouros fechados:

- Alameda Chuvas de Ouro (Foto 4.1);
- Alameda das Eritinas (Foto 4.2);
- Alameda Siámeas (Foto 4.3);
- Alameda Eucaliptos (Foto 4.4);
- Alameda Javanezas (Foto 4.5);
- Alameda Mongubas (Foto 4.6);



Foto 4.1
ALAMEDA CHUVAS DE OURO

Fonte: fotografada por Carla Rocha (2007).



Foto 4.2
ALAMEDA DAS ERITINAS

Fonte: fotografada por Carla Rocha (2007).



Foto 4.3
ALAMEDA SIAMEAS

Fonte: fotografada por Carla Rocha (2007).



Foto 4.4
ALAMEDA DOS EUCALIPTOS

Fonte: fotografada por Carla Rocha (2007).



Foto 4.5
ALAMEDA DAS JAVANEZAS

Fonte: fotografada por Carla Rocha (2007).



Foto 4.6
ALAMEDA DAS MONGUBAS

Fonte: fotografada por Carla Rocha (2007).

Ao longo da Av. Paulo VI, ruas transversais também foram fechadas como:

- Parque dos Flamboyants, cuja rua principal é a Rua Gil Eneas, aprovado com TAC em 18/01/77 (Foto 4.7);
- Condomínio Jardim América, pertencente Engenharia da Bahia Construções e Imóveis LTDA (Fotos 4.8, 4.9);
- Conjunto Boulevard Paulo VI, pertencente à Abaíra Construções e Incorporações S.A., aprovado em 12/03/1974 pelo decreto 4592. Este conjunto possui quatro ruas sem saída, que atualmente estão fechadas com guaritas e grades de forma independentes. São elas: Rua Júlio Diniz, Rua Teófilo Braga (Foto 4.10), Rua Guerra Junqueiro (Foto 4.11) e Rua Ramalho Ortigão;

- No loteamento Parque Nossa Senhora da Luz, aprovado em 12/10/1964 pelo decreto 2565, a Rua Lake Jackson está fechada com guarita, muros altos e câmeras de vigilância (Foto 4.12).



Foto 4.7
PARQUE DOS FLAMBOYANTS

Fonte: fotografada por Carla Rocha (2007).



Foto 4.8
CONDOMÍNIO JARDIM AMÉRICA

Fonte: fotografada por Carla Rocha (2007).



Foto 4.9
CONDOMÍNIO JARDIM AMÉRICA

Fonte: fotografada por Carla Rocha (2007).



Foto 4.10
RUA TEÓFILO BRAGA – CONJUNTO
BOULEVARD PAULO VI

Fonte: fotografada por Carla Rocha (2007).



Foto 4.11
RUA GUERRA JUNQUEIRO – CONJUNTO
BOULEVARD PAULO VI

Fonte: fotografada por Carla Rocha (2007).



Foto 4.12
CONDOMÍNIO LAKE JACKSON

Fonte: fotografada por Carla Rocha (2007).

O loteamento Jardim Pituba, aprovado em 26/11/70, através do decreto 4037, contém ruas fechadas de casas, mas que já estão sofrendo os efeitos da especulação imobiliária, onde as casas são vendidas para serem construídos grandes edifícios.

- Alameda Salerno (Foto 4.13);
- Alameda Catania (Foto 4.14).



Foto 4.13
ALAMEDA SALERNO – JARDIM PITUBA

Fonte: fotografada por Carla Rocha (2007).



Foto 4.14
ALAMEDA CATANIA – JARDIM PITUBA

Fonte: fotografada por Carla Rocha (2007).

Loteamento Pituba Ville, pertencente à CEPEL MVB Empreendimentos LTDA e Costa Andrade Empreendimentos LTDA, aprovado em 15/03/95, através do decreto 10976. Este já se trata de um condomínio concebido arquitetônica e urbanisticamente fechado (Fotos 4.15 e 4.16).



Foto 4.15
PITUBA VILLE

Fonte: fotografada por Carla Rocha (2007).



Foto 4.16
PITUBA VILLE

Fonte: fotografada por Carla Rocha (2007).

Loteamento Itaipara

- 2 ruas fechadas: Rua João da Silva Campos e Rua Primitivo Moacir (Fotos 4.17 e 4.18).



Foto 4.17
ITAIGARA

Fonte: fotografada por Carla Rocha (2007).



Foto 4.18
ITAIGARA

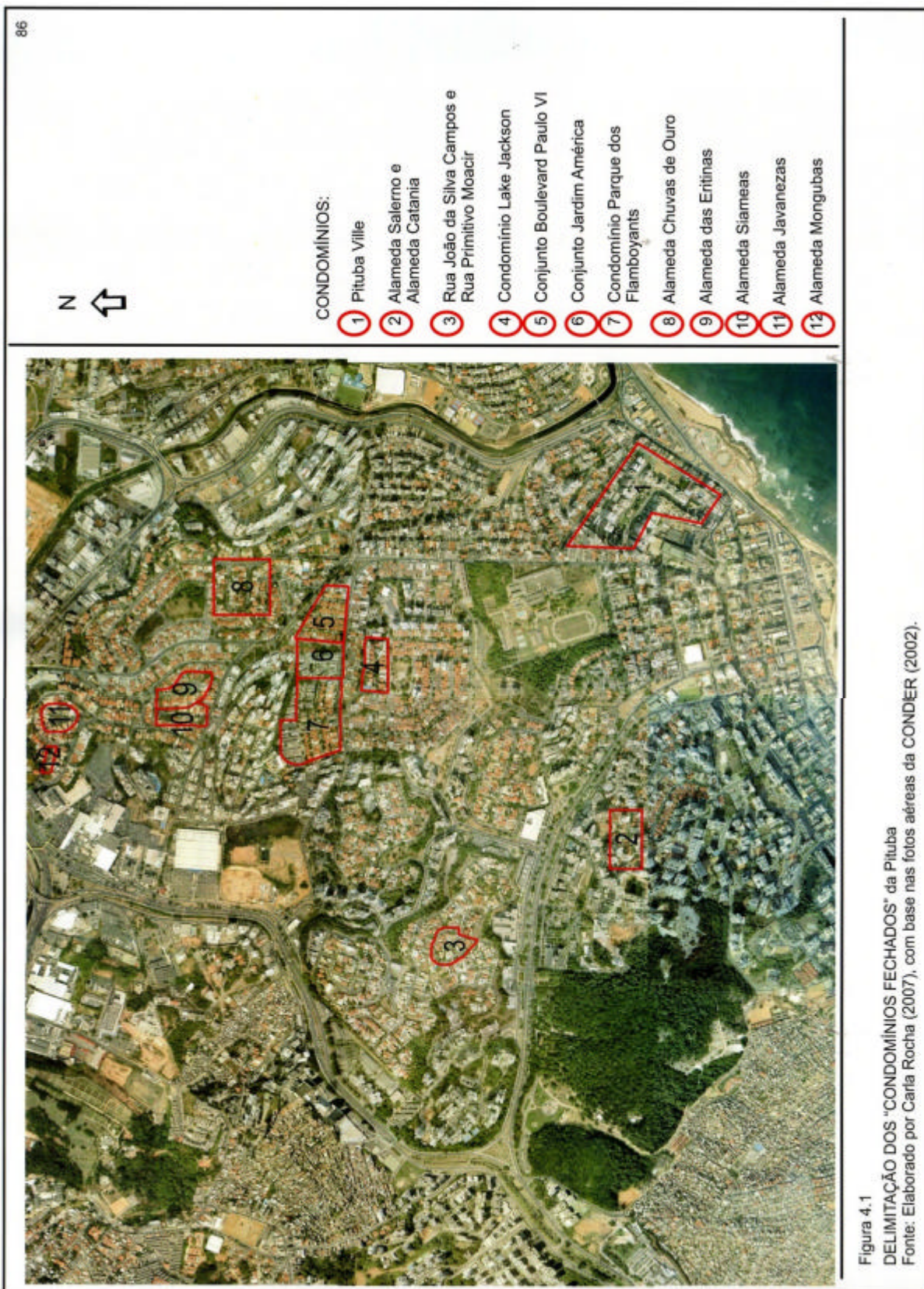
Fonte: fotografada por Carla Rocha (2007).

Tipologia arquitetônica / urbanística

A tipologia arquitetônica / urbanística do bairro varia com construções unidomiciliares, presentes desde o início da ocupação da Pituba e edificações pluridomiciliares, intensificada a partir de 1975, com a construção dos edifícios do Parque Júlio César.

Caracterizando os loteamentos onde foram identificados os “condomínios fechados”, temos: o loteamento *Caminho das Árvores*, com ocupação unidomiciliar; o *Condomínio Parque Flamboyants*, com ocupação unidomiciliar e pluridomiciliar; o *Conjunto Jardim América*, com ocupação pluridomiciliar; o *Conjunto Boulevard Paulo VI*, com ocupação unidomiciliar; o loteamento *Parque Nossa Senhora da Luz - Rua Lake Jackson*, com ocupação unidomiciliar; o loteamento *Jardim Pituba – Alameda Salerno e Catania*, com ocupação unidomiciliar, mas que já apresenta mudanças para pluridomiciliar; o *Pituba Ville*, com ocupação pluridomiciliar; e o loteamento *Itaigara*, com ocupação unidomiciliar e pluridomiciliar.

Dos “condomínios fechados” identificados (figura 4.1), serão objetos deste estudo 5 loteamentos/condomínios: *Caminho das Árvores*, *Parque Flamboyants*, *Conjunto Boulevard Paulo VI*, *Parque Nossa Senhora da Luz (Rua Lake Jackson)* e *Pituba Ville*, escolhidos pelo desenho de implantação e períodos de concepção. Buscando englobar as fases de antecedência até a emergência dos “condomínios fechados” na área, optou-se por loteamentos mais antigos, datando de 1964; loteamentos de período intermediário, de 1974 e 1977; e de período mais recente, de 1995. Coincidindo com esses períodos, também foram escolhidas diferentes formas de desenho dos loteamentos implantados, entre eles desenhos urbanos mais orgânicos, integrando áreas internas e externas aos loteamentos e outros com desenhos mais fechados e com menos áreas de conexões externas.



4.2 Características quanto à gestão / serviços / equipamentos

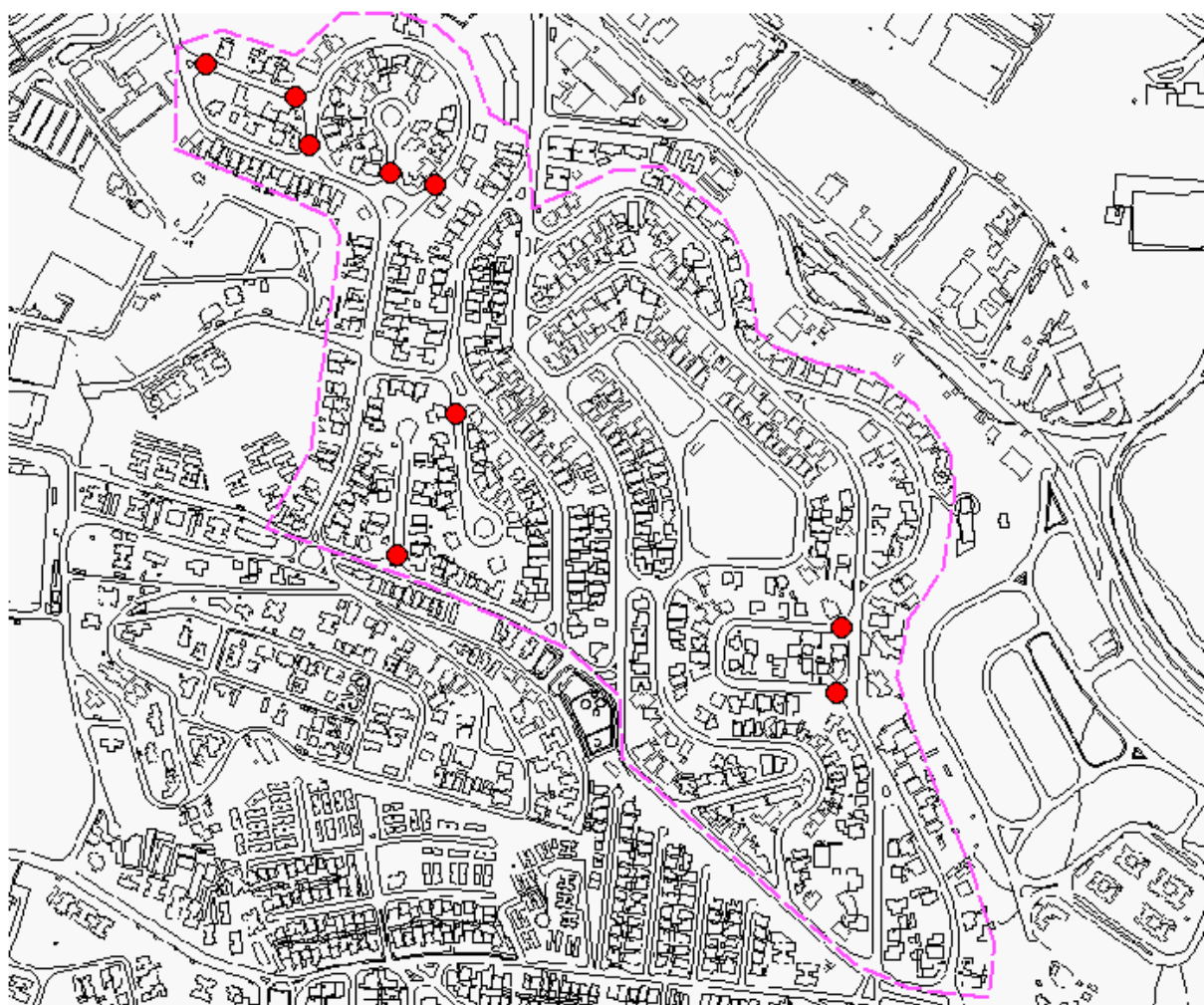
Os loteamentos mais antigos, com implantação na década de 70, pouco oferecem em relação a serviços ou equipamentos. Através de pesquisa com aplicação de questionários e visitas a campo, verificou-se que o loteamento Caminho das Árvores, Conjunto Boulevard Paulo VI e condomínio Parque dos Flamboyants possuem, no máximo uma praça ou uma pequena quadra como equipamento de lazer.

Enquanto, os loteamentos mais recentes, que se configuram como espaços fechados buscam oferecer mais equipamentos e serviços diminuindo a necessidade da saída dos condôminos dessas áreas, fornecendo comodidade e segurança, a exemplo do condomínio Pituba Ville que possui grandes áreas destinadas ao lazer, quadras poli esportivas, praças, parque infantil, espaço reservado para passeio com animais domésticos, áreas verdes, lagoa etc. Esses serviços e equipamentos oferecidos dentro dos condomínios atraem moradores e valorizam a referida moradia.

4.3 Análise da articulação com tecido urbano e desarticulação com sistema viário

O fechamento dos loteamentos ou ruas em “condomínios fechados” possui relação direta com a articulação do tecido urbano. A criação de células fechadas desconecta os espaços urbanos, segrega e gera barreiras físicas que dificultam o fluxo de pessoas e veículos.

O loteamento Caminho das Árvores possui um desenho urbano orgânico, com permeabilidade dos espaços e articulação entre as ruas internas e externas. A tendência de fechamento das ruas em diversos graus, rompe essa permeabilidade, secciona o espaço, com barreiras presentes no sistema viário.



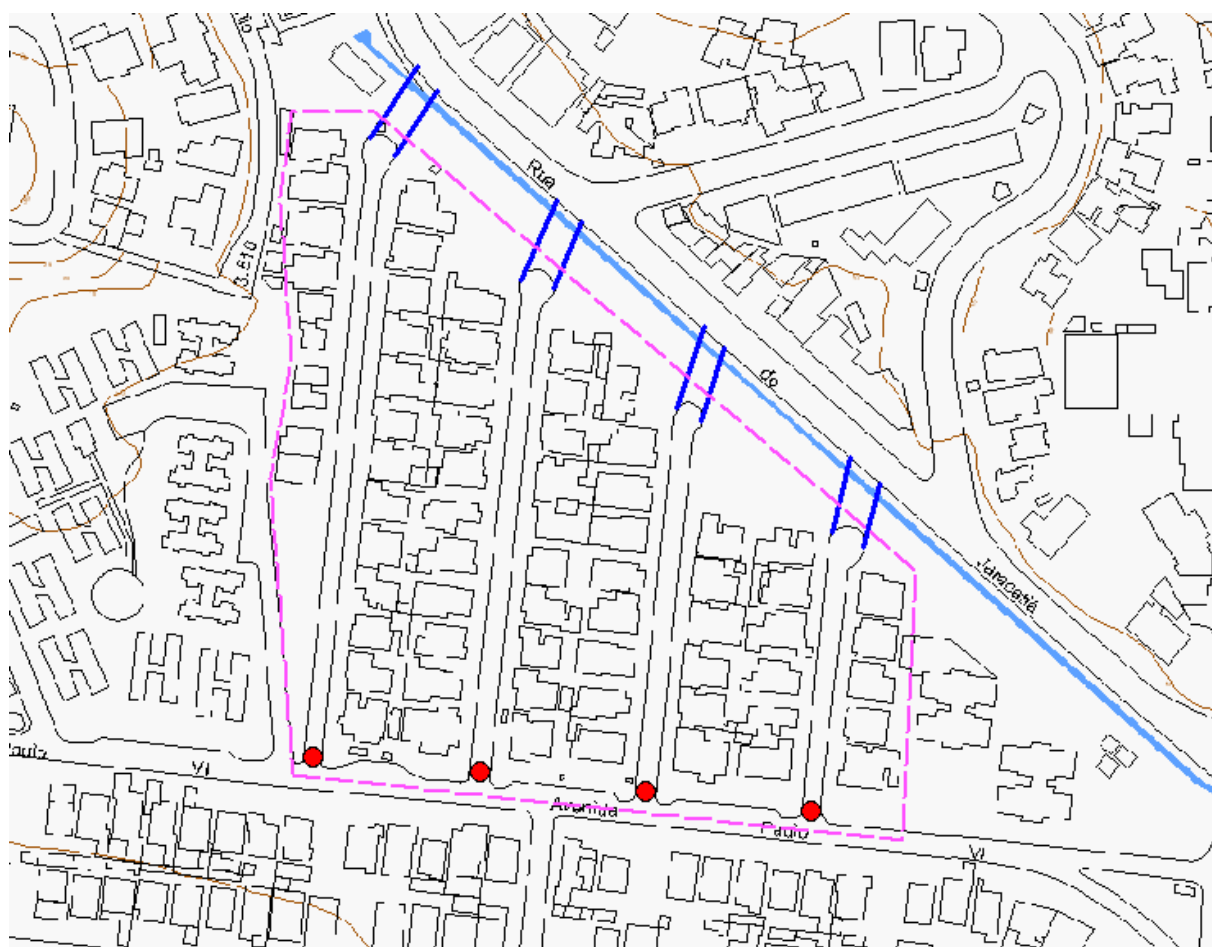
LEGENDA

- Ruas fechadas
- Limite do loteamento

Figura 4.2
LOTEAMENTO CAMINHO DAS ÁRVORES

Fonte: Elaborada por Carla Rocha (2007), com base na LOUOS (versão 1.2, 2001-2004).

O loteamento Conjunto Boulevard Paulo VI é formado por 4 ruas independentes e sem saída. Este desenho produz espaços “interrompidos”, sem conexões ou alternativas de mobilidade (Figura 4.3). Contudo, sua forma possibilita a ligação dessas 4 ruas - sobre o canal do rio que passa no final das mesmas - com a Rua do Jaracatiá, conectando-as com o Caminho das Árvores e garantindo a permeabilidade e articulação do sistema viário.



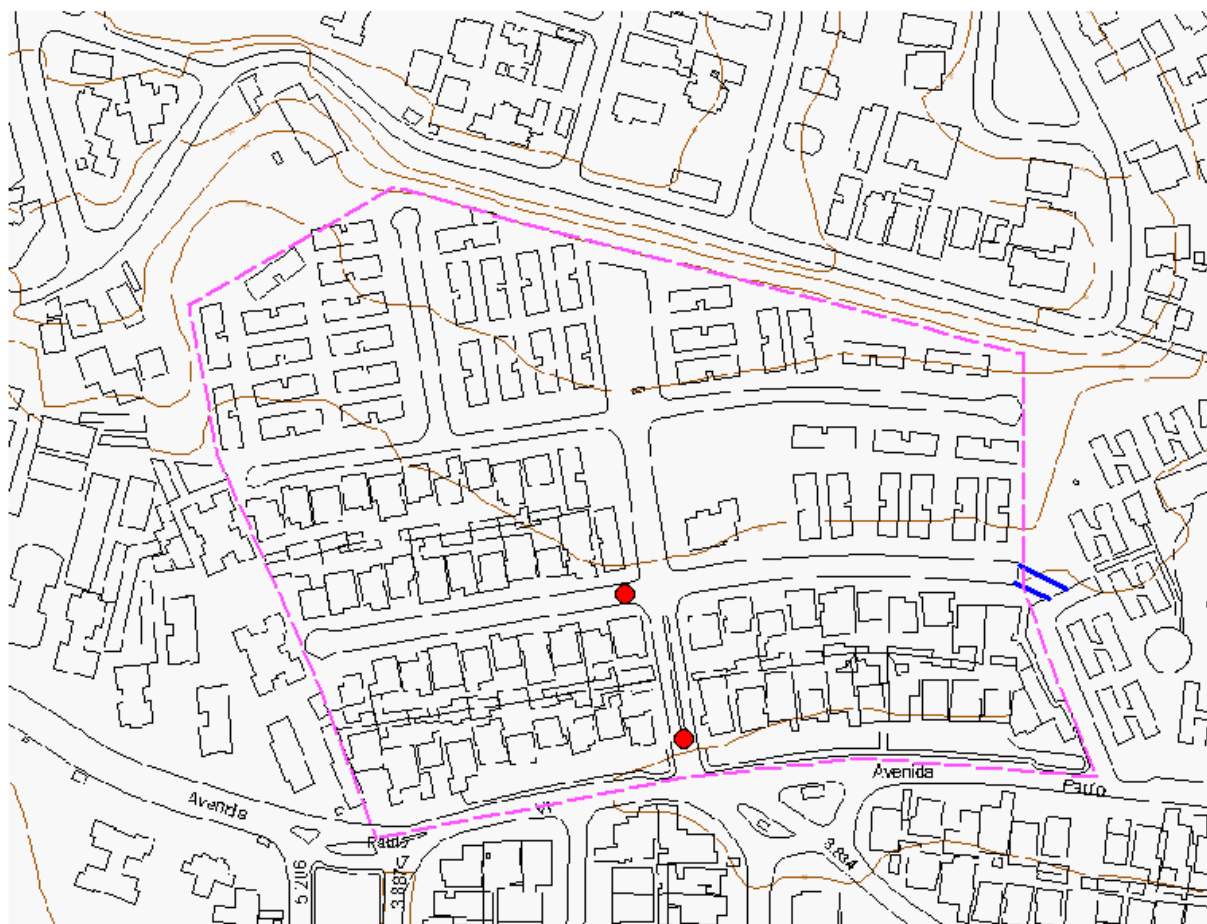
LEGENDA

- Ruas fechadas
- Limite do loteamento
- Espaços interrompidos/
sem conexões

Figura 4.3
LOTEAMENTO CONJUNTO BOULEVARD PAULO VI

Fonte: Elaborada por Carla Rocha (2007), com base na LOUOS (versão 1.2, 2001-2004).

O loteamento Parque dos Flamboyants resulta de uma urbanização integrada, com uma pequena área de lazer e área comercial interna ao condomínio. Possui um único acesso para entrada e saída de pessoas e veículos, o que facilitou o fechamento e o controle dessa via principal. Além do fechamento principal, uma das ruas internas ao condomínio também é fechada.



LEGENDA

- Ruas fechadas
- Limite do loteamento
- Espaços interrompidos/
Possibilidades de
conexão

Figura 4.4
CONDOMÍNIO PARQUE DOS FLAMBOYANTS

Fonte: Elaborada por Carla Rocha (2007), com base na LOUOS (versão 1.2, 2001-2004).

O desenho ou traçado urbano facilita a permeabilidade dos espaços (se bem articulado), assim como pode facilitar o fechamentos de áreas, gerando verdadeiras barreiras/obstáculos físicos e sociais na cidade.

O desenho do loteamento Parque Nossa Senhora da Luz, de modo geral, busca a integração das ruas internas e a articulação destas com o sistema viário principal do bairro. Mas, a presença de uma única rua sem saída facilitou o seu fechamento, com

altos muros, grades e guaritas, rompendo a harmonia e integração dos espaços dentro do loteamento.



LEGENDA

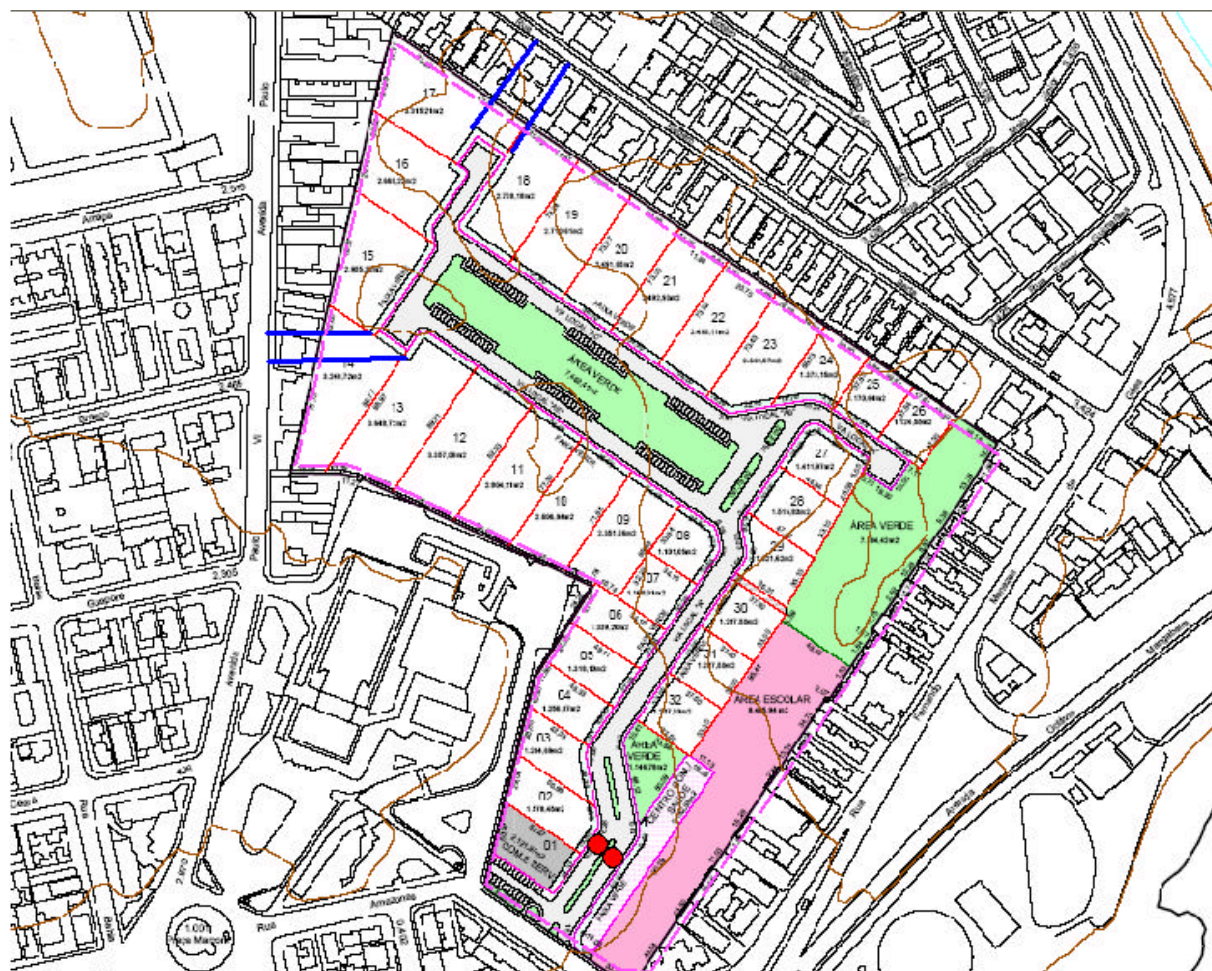
- Rua fechada
- Limite do loteamento

Figura 4.5
LOTEAMENTO PQ. NOSSA SENHORA DA LUZ

Fonte: Elaborada por Carla Rocha (2007), com base na LOUOS (versão 1.2, 2001-2004).

Assim como o Parque dos Flamboyants, o loteamento Pituba Ville tem um acesso único, até mais controlado por ser um loteamento exclusivamente residencial. O fato de terem sido construídas edificações ao redor do terreno, que pertencia aos Correios e que posteriormente foi vendido a um consórcio de construtoras, criou um

espaço de “ilha”, com ruas internas sem saída. Configurando uma tendência recente e que se multiplica, o desenho urbano estimulou o fechamento dos espaços/vias.



LEGENDA

- Ruas fechadas
- Limite do loteamento
- Espaços interrompidos / Possibilidades de conexão

Figura 4.6
LOTEAMENTO PITUBA VILLE

Fonte: Elaborada por Carla Rocha (2007), com base no Decreto nº 10.976/1995.

Legislação

A legislação, a princípio, tem como objetivo garantir a qualidade ambiental e funcional do tecido urbano, bem como sustentar a implementação de estratégias de desenvolvimento urbano traçadas pelos planos e projetos urbanos, entretanto contrariando aos propósitos da Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo (LOUOS), a formação dos “condomínios” através do fechamento dos loteamentos e/ou logradouros públicos, desarticula o tecido urbano e a malha viária, além de cercear o direito de ir e vir dos cidadãos, se constituindo em uma ação ilegal de acordo com as leis de controle e ordenamento da cidade, LOUOS (Lei nº 3.377/84) e a Lei do Parcelamento (Lei nº 6.766/79).

Segundo a LOUOS, loteamento é a divisão de glebas em lotes individualizados, com a abertura de novas vias ou prolongamento/modificação das já existentes. O loteamento deverá reservar espaços para usos complementares: áreas de lazer, escolar e de circulação, que serão doados gratuitamente à Prefeitura no ato do registro do empreendimento, ou seja, as vias de circulação são de domínio público, não podendo ser fechadas.

De acordo com a representante do Setor de Análise de Empreendimentos da Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município (SUCOM), para a aprovação de loteamentos, devem ser atendidos os critérios relativos ao tamanho de lotes, recuos, número de pavimentos, tamanho das vias, entre outros, contidos nas leis anteriormente citadas. O traçado das ruas, que corresponde ao partido urbanístico e cujo desenho pode facilitar o fechamento das mesmas pelos moradores, não interfere na aprovação dos loteamentos. Isso demonstra uma preocupação do poder público apenas com a engenharia das vias, sem a visão de permeabilidade e articulação necessária a boa qualidade da cidade.

O que pode ser diferenciado do loteamento e que consta na LOUOS é o parcelamento em condomínio, o qual não permite desmembramentos da área em lotes, mas não é o que ocorre na Pituba. Para esclarecimento, trata-se de uma gleba, um único lote que se divide em frações ideais, podendo as ruas de propriedade particular (internas) utilizar portões, mas sem impedir o acesso público

às praias, margens de rios, lagoas, vias e demais áreas integrantes do patrimônio público, ou interromper a livre circulação ao longo das restingas do litoral, através de faixas de servidão. Nenhum parcelamento em condomínio poderá bloquear a articulação das áreas que lhe são limítrofes, com a via do sistema viário oficial que lhes dá acesso.

Apesar de ilegal, o número de ruas e “condomínios fechados” está aumentando sob os olhares observadores da população e dos responsáveis pela fiscalização (SUCOM), principalmente nos bairros de média e alta renda. A proteção das grandes muralhas e da vigilância constante recria verdadeiros “feudos” em cidades do século XXI.

TAC's

Compondo a regulação legal da expansão urbana de forma ordenada e cumprindo o estabelecido na LOUOS, os TAC's estabelecem as obrigações e direitos para a execução de cada loteamento. Assim, a partir dos TAC's analisados (anexos A, B, C, D e E), referentes à localização dos condomínios escolhidos, verificou-se que os loteantes têm de realizar às suas próprias custas os serviços de infra-estrutura do loteamento, como: abertura das ruas projetadas, assentamento dos meios fios, canalização de águas pluviais e implantação de redes de distribuição de energia elétrica.

Em todos os termos de acordo e compromisso analisados, foi feita a distribuição das áreas internas, com a previsão da área escolar, áreas verdes, de *play-ground*, de circulação e divisão dos lotes. Essa previsão de áreas e equipamentos de lazer, saúde e educação ocorre, pois cada loteamento deveria funcionar como uma pequena cidade, tendo assim o necessário para suprir as demandas diárias sem grandes deslocamentos. Contudo, constata-se que a maioria dos loteamentos, na prática, não efetiva esses espaços, criando uma sobrecarga dos equipamentos existentes, esgarçando o tecido urbano e comprometendo a qualidade da vida urbana.

Como exposto, para garantir o uso e gozo comum da coletividade, segundo os TAC's, deveriam ser doadas ao Município gratuitamente as áreas escolar, de saúde e as destinadas as aberturas de ruas, consideradas inalienáveis. Mas, a observação direta mostra mais uma vez descumprimentos, porque se realmente doadas, essas áreas não se destinam ao uso coletivo, por não ser permitido o seu livre acesso. Dos cinco loteamentos onde se encontra os condomínios em estudo, apenas o Parque Nossa Sra. da Luz possui área para escola e praça pública e o Caminho das Árvores, que também possui uma praça.

4.4 Valor do solo nos diferentes espaços da Pituba

A área da Pituba sofreu uma grande valorização imobiliária, a partir de investimentos públicos e concentração de vários empreendimentos de natureza diversa, se caracterizando como um bairro de população de média e alta renda. Trata-se de um espaço seletivo, com intensa ação do mercado imobiliário, que conduz o processo de especulação – valorização – implantação (com a verticalização).

Segundo a ADEMI-BA, hoje, a demanda do mercado formal corresponde a residências de 2 e 3 quartos, concentradas no Costa Azul, Stiep, Armação, Boca do Rio, Patamares, Piatã, Jaguaribe, Pituaçu (199 unidades de jan. a mar. de 2007), Apipema, Chame-Chame, Ondina, Centanário, Morro do Gato (186 unidades de jan. a mar. de 2007), Pituba, Iguatemi, Caminho das Árvores, Pituba Ville e Aquarius (153 unidades de jan. a mar. de 2007).

Apesar do domínio econômico existente nas zonas nobres da cidade, há heterogeneidade nessas áreas com a formação de “ilhas sócio-econômicas”. Os dados do VUP dos terrenos, utilizado pela Prefeitura de Salvador para fins de cálculo de impostos e taxas, mostram diferentes valores espaciais na Pituba para áreas consolidadas (interior do Caminho das Árvores, Parque Júlio César e Parque Nossa Senhora da Luz), espaços para alta renda e em expansão imobiliária, que recentemente tiveram altas taxas de valorização (Pituba Ville, Aquarius, Alto do

Itaigara) e ruas de intensificação comercial (Av. Manoel Dias da Silva, Alameda das Espatódias, Av. Paulo VI).

Tabela 4.1 - Valor Unitário Padrão de terreno na Pituba – 2001 e 2007

Código	Logradouro	Localização	VUP (R\$/m ²)	
			2001	2007
03424-0	Rua Rubem Berta	Ampliação da Cidade Luz - Pituba	169,50	270,44
03887-3	Rua das Hortências	Pq. Nossa Senhora da Luz	101,16	161,40
04668-0	Alameda Gênova Av. Prof. Magalhães	Pq. Júlio César	135,60	216,36
04877-1	Neto	Entorno da Pituba	169,50	270,44
05123-3	Rua Ramalho Ortigão	Perpendicular à Av. Paulo VI	91,46	145,92
05165-9	Rua Antão Gonçalves	Pq. Flamboyants	81,36	129,82
05179-9	Rua Ubaldo Osório	Colinas Itaigara	139,96	223,30
05180-2	Rua Rubens Guelli	Acesso ao Alto do Itaigara	203,40	426,38
05212-4	Rua Marieta Alves	Itaigara	139,96	223,30
05662-6	Praça Aquarius Rua Padre Manuel	Loteamento Aquarius	169,50	744,55
05205-1	Barbosa	Fim de linha da Pituba	139,96	290,23
00984-9	Av. Manoel Dias da Silva	Pituba	176,00	263,31
01060-0 A	Rua Minas Gerais Alameda dos	Pituba	145,00	216,92
05012-1 A	Flamboyants	Caminho das Árvores	140,00	209,46
05015-6 A	Alameda das Espatódias	Caminho das Árvores	160,00	239,36
05209-4	Rua Anísio Teixeira	Acesso Shopping Itaigara	285,00	426,38
13984-0	Praça Ernesto Lebram	Loteamento Pituba Ville	312,00	466,77

Fonte: Elaborada por Carla Rocha (2007), com base em Andrade (2005), Lei 5.849/2000 e Decreto-lei nº 17.111/2006.

As diferenças do valor do solo se transportam para os condomínios estudados. Os condomínios mais novos, com padrão construtivo de alto luxo e que oferecem mais serviços (inclusive de segurança – câmeras e controle de acesso) e amplas áreas de lazer são mais valorizados do que os antigos, de padrão construtivo médio, como o Parque dos Flamboyants e ruas perpendiculares à Av. Paulo VI. O Caminho das Árvores, mesmo antigo (1974), possui casas de alto padrão.

Os valores de venda do m² construído no mercado imobiliário, resultantes da especulação são mais elevados, variando com o empreendimento a ser construído no espaço. Para áreas residenciais os valores mais elevados são no Pituba Ville, Itaigara e Aquarius, conforme tabela 4.2.

Tabela 4.2 - Valor da área construída estimado pelo mercado imobiliário* - 2007

Logradouro	Localização	Valor (R\$/ m²) - área construída
Alameda dos Umbuzeiros - localização permitida para incorporação (lado esquerdo)	Caminho das Árvores	3.000,00
Alameda das Espatódias	Caminho das Árvores	3.000,00
Demais ruas (construção unidomiciliar)	Caminho das Árvores	2.400,00 a 3.000,00
Pituba Ville	Pituba	3.500,00
Itaigara	Itaigara	3.500,00
Aquarius	Pituba	3.500,00
Parque Nossa Sra. Da Luz	Pituba	2.400,00 a 3.000,00
Condomínio Parque Flamboyants	Pituba	1.500,00
Rua Amazonas	Pituba	2.400,00 a 3.000,00

Fonte: Elaborada por Carla Rocha (2007), com base em Paulo Dauto Imobiliária (2007) e ADEMI-BA (2007).

(*) O preço da área construída (privativa) na mesma rua tem preço diferenciado dependendo do que pode ser construído no local.

Logo, o “condomínio” promove a especulação imobiliária, com a valorização de subespaços cada vez mais dotados de infra-estrutura para suprir a sensação de segurança, que através barreiras físicas e elevados padrões construtivos aumentam o distanciamento social e a exclusão na cidade.

4.5 Percepção dos “condomínios fechados” na área da Pituba pelos agentes produtores e consumidores do espaço

Para verificar a percepção dos “condomínios fechados” na Pituba, fez-se uma pesquisa através de questionários e entrevistas com os agentes produtores e consumidores do espaço urbano: os moradores do local (residentes e não residentes dos condomínios), as associações de moradores, o Administrador Regional da AR-VIII, a representante do Setor de Análise de Empreendimentos da SUCOM e o representante da ADEMI-BA.

Para a pesquisa com os moradores estabeleceram-se intervalos temporais que marcam a fase de antecedência, transição e emergência dos “condomínios fechados” na área, abrangendo pessoas que moram há mais de 25 anos na área/condomínio, entre 10 e 25 anos e há menos de 10 anos, respectivamente. A

escolha dos entrevistados se deu na medida em que as pessoas consultadas conheceram o processo de transformação sócio-espacial sofrido na área estudada; observaram e vivenciaram a importância que esse local adquiriu quanto ao aspecto de centralidade; bem como, foram atraídas pelas crescentes possibilidades de segurança oferecidas.

No loteamento Pituba Ville essa classificação não pôde ser aplicada, já que o loteamento teve seu lançamento em 1997, havendo somente moradores há menos de 10 anos, ou seja, todos os questionários aplicados neste condomínio são desse período.

Foram aplicados no total 39 questionários, dos quais 15 foram aplicados em não residentes de condomínios (5 questionários por intervalo temporal), e 24 aplicados em residentes dos condomínios analisados (6 por condomínio, sendo 2 questionários por intervalo temporal). Aos dados obtidos dos questionários somam-se as entrevistas feitas com representantes do governo, do mercado imobiliário e associações de moradores.

Muitas dificuldades foram encontradas na pesquisa de campo, principalmente nos condomínios, como no Caminho das Árvores, onde foi necessária a aplicação dos questionários por uma representante da Associação de Moradores, pois segundo orientação da mesma, em tentativas de pesquisas anteriores, alguns moradores utilizaram de meios agressivos para o afastamento dos pesquisadores. O total de questionários aplicados nos condomínios não atendeu ao estabelecido como meta, que seriam 45 questionários, pois apesar de inúmeras tentativas, foi negado o contato com o responsável ou moradores do Condomínio Lake Jackson, localizado no loteamento Parque Nossa Sra. da Luz, demonstrando a verdadeira segregação e impossibilidade de contato, inclusive para pesquisadores, criada pelos muros e vigilância dos condomínios.

A busca por segurança cresce a cada dia e a população de média e alta renda acredita encontrá-la dentro dos “condomínios fechados”. A maioria dos moradores entrevistados, que não residem nos “condomínios fechados”, desejaria morar nestes, e dos que já residem, a opção por esta moradia foi motivada, principalmente, pela

segurança. Mas, os intervalos temporais estabelecidos mostraram que a intensa preocupação por segurança é característica mais recente, dos que moram há menos de 10 anos nos condomínios, e que coincide com o aumento da violência na cidade e na área da Pituba. Os moradores mais antigos escolheram residir nessa área por outras motivações como a tranquilidade ou oportunidade financeira.

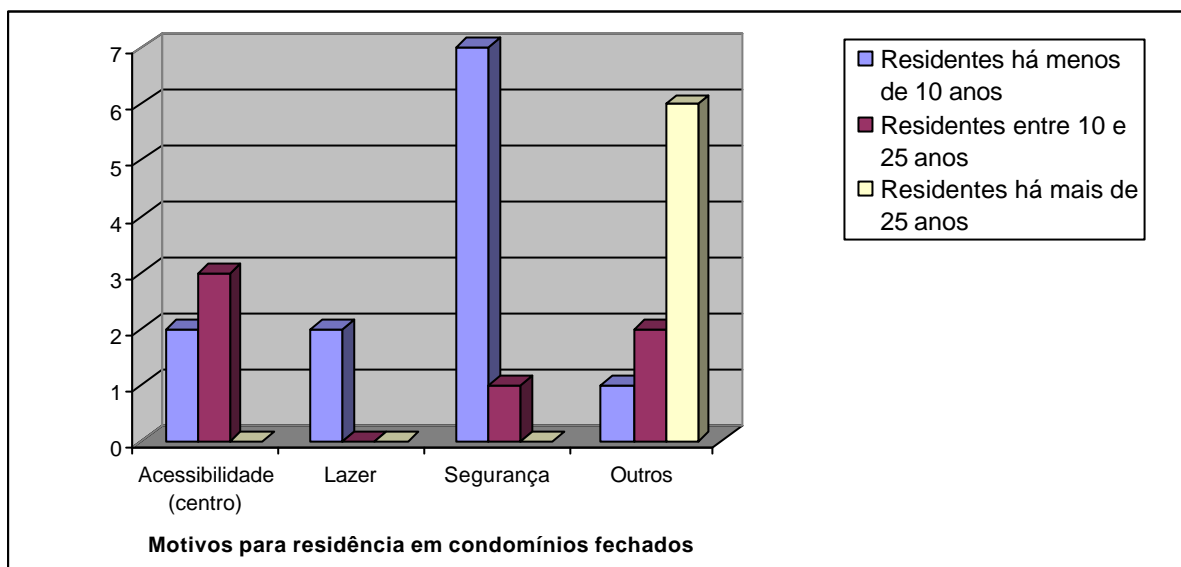


Figura 4.7
MOTIVOS DE ESCOLHA DE RESIDÊNCIA EM "CONDOMÍNIOS FECHADOS" POR INTERVALOS TEMPORAIS

Fonte: Elaborada por Carla Rocha (2007), com base em pesquisa de campo (2007).

Segundo afirma Luciano Muricy, diretor técnico da ADEMI-BA, muitos dos condomínios que hoje são fechados, os mais antigos, em sua concepção original não previam este fechamento pelas associações de moradores, já que na época em que foram implantados não havia tanta violência. Já os projetos de loteamentos atuais são idealizados e vendidos com o desenho fechado pelas próprias incorporadoras, pois o mercado imobiliário atual exige essa configuração para garantir a segurança.

As grades, muros, câmeras de vigilância são equipamentos incorporados à realidade dos moradores da Pituba, que em sua maioria considera não haver desvantagem em residir em "condomínios fechados". A principal vantagem constatada é a segurança,

que atrela consigo as áreas de lazer dentro dos espaços murados, evitando a “exposição” externa.

Ao contrário de fornecer verdadeira segurança aos moradores, os “condomínios fechados” vendem uma “sensação” de segurança dentro dos seus muros (22 dos 24 moradores consultados se sentem muito seguros ou seguros dentro dos condomínios). Na procura da vida em “comunidade” (BAUMAN, 2001, p. 108), com seus iguais e evitando a diversidade, os moradores dos condomínios se sentem cada vez mais inseguros quando estão longe do alcance das câmeras de vigilância. Na pesquisa realizada a quantidade de moradores que se sentem inseguros nesta localidade é mais elevada entre os moradores dos condomínios do que entre os não moradores (Figura 4.8).

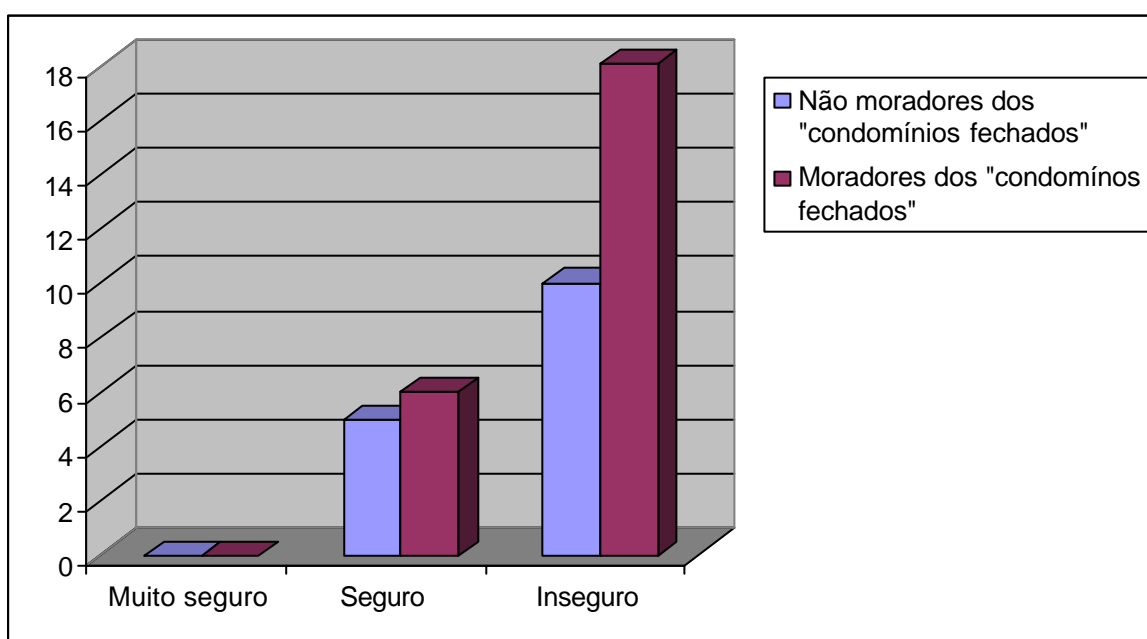


Figura 4.8
SEGURANÇA NA ÁREA DA PITUBA

Fonte: Elaborada por Carla Rocha (2007), com base em pesquisa de campo (2007).

Além de garantir uma falsa idéia de segurança, os “condomínios fechados” criam barreiras sociais, segregando os espaços com altos muros e cercas elétricas, rompendo com a idéia de convivência, sociabilidade e conexão a que a cidade remete. A percepção dos não moradores dos condomínios pesquisados sobre a

presença dos “condomínios fechados” na Pituba é a de que eles, em grande parte, são excludentes, e aumentam os conflitos sociais e econômicos na cidade, que já sofre com a falta de segurança pública. Mas, há uma menor parcela destes moradores, que é indiferente à sua presença; que os consideram integrados com o entorno e que acha que os mesmos seccionam o espaço urbano.

A concentração de renda marca a segregação na cidade de Salvador e na área da Pituba. Os mais novos moradores da localidade em estudo, ou seja, os que moram há menos de 10 anos, possuem renda média mensal acima de 20 salários mínimos (5 dos 12 moradores dos condomínios e 2 dos 5 não moradores consultados desse intervalo temporal possuem essa renda); enquanto os moradores mais antigos têm renda variante entre 5 a 20 salários mínimos (3 dos 6 moradores dos condomínios e 4 dos 5 não moradores consultados do correspondente intervalo possuem essa renda). Mas, de modo geral, os moradores dos condomínios possuem renda superior aos demais residentes da Pituba, comprovando a segregação econômica e espacial entre os de dentro e os de fora dos condomínios.

Com os “condomínios fechados”, a segregação urbana se verticaliza tanto no sentido social, ampliando cada vez mais as distâncias entre as classes sociais, como no sentido espacial, através dos altos muros, que desconsideram a escala humana e as desigualdades já existentes no âmbito urbano.

A falta de segurança pública é um dos problemas levantados pelas associações de moradores em reclamações feitas à Administração Regional da Pituba, que atribui essa questão além dos problemas com efetivo policial, à falta de manutenção de serviços de iluminação e roçagem.

A insegurança sentida no local repercute na interação dos moradores com os espaços, na sua forma de deslocamento e utilização dos equipamentos públicos de lazer. Os moradores dos condomínios, em sua maioria, possuem renda mais elevada que os não moradores (dos 24 residentes dos condomínios questionados 9 ganham acima de 20 salários mínimos), se deslocam mais de carro (17 dos 24 questionados) e nunca ou raramente utilizam os equipamentos disponíveis no bairro (17 dos 24 questionados), pois possuem equipamentos dentro dos respectivos

condomínios. Já os que não moram nos condomínios desenvolvem outro tipo de relação com o espaço da Pituba, se deslocam mais a pé, conhecendo, interagindo e inclusive se apropriando mais dos seus espaços.

A Pituba é mais um exemplo do que, atualmente, acontece por toda a cidade de Salvador e em muitas outras cidades do mundo: uma área de classe média e alta, que devido ao aumento de violência, recorre ao fechamento dos espaços, inclusive logradouros públicos, sob a forma de “condomínios fechados”, na busca por segurança, sem considerar os prejuízos causados à articulação do tecido urbano e o aumento dos conflitos sociais.

Considerações Finais

A formação de “condomínios fechados” na área da Pituba

O espaço urbano brasileiro é marcado por enormes diferenças de renda na sociedade, com a população de alta renda se concentrando no centro da cidade ou locais privilegiados em termos de amenidades físicas, enquanto a população de baixa renda, devido aos preços mais baixos de moradia e através de “invasões”, se encontra na periferia social.

Essa situação de segregação espacial resulta do crescimento populacional desenfreado a partir da década de 50, associado à incapacidade de gestão do poder público de suprir as necessidades básicas da população: habitação, saúde, educação, saneamento básico, lazer, segurança e emprego; e também da concentração de renda e da especulação da terra urbana.

A heterogeneidade e desigualdades entre os espaços, com uma sociedade da superabundância e, ao mesmo tempo, da exclusão, leva à violência como recurso para inserir-se socialmente. A segregação urbana enquanto processo pelo qual exclui espacialmente um grupo populacional, de forma involuntária, em um gueto, juntamente com a carência e a humilhação acarreta ou exacerba a violência e a criminalidade.

O aumento da violência gera cada vez mais insegurança e maior segregação dos territórios na “cidade do medo”. Sem serviços de proteção social e de segurança, a população de média e alta renda passa a buscar nos condomínios murados, cercados, eletrificados e com guardas, uma sensação de segurança.

Pode-se perceber esse processo em Salvador, que nos anos 60 – 70, promoveu a industrialização e permitiu a expansão da cidade através de investimentos viários (implantação das avenidas de vale) e de habitação, além de fornecer suporte para a especulação imobiliária, ao lado das “invasões” e periferização dos conjuntos habitacionais.

Com a descentralização das atividades e funções econômicas da cidade, os agentes imobiliários pressionaram o governo a fornecer infra-estrutura básica para os locais apropriados pelos extratos de maior renda, tornando visualmente perceptível a fragmentação e segregação dos espaços de Salvador.

Em um primeiro momento, há uma fragmentação decorrente do aspecto estrutural, com uma divisão territorial caracterizada pela renda e pelo processo de urbanização, resultando em “cidades segregadas” dentro da própria cidade. Em um segundo momento, como consequência desta organização estrutural da urbanização, com visíveis desigualdades econômicas e sociais, há a geração cada vez maior da violência, que fragmenta novamente a cidade em sub-espacos urbanos, através da formação de unidades de vizinhança, geridas pelas Associações de Moradores, formando verdadeiras células urbanas “protegidas” da crescente violência urbana.

O preço a pagar pela segurança é alto, restringindo-se às camadas de alta renda, que se rodeiam de alarmes, muros e câmeras de vigilância. A formação de “condomínios fechados” se intensifica na cidade de Salvador, inclusive na localidade da Pituba, onde se concentra a maior parte da população de média e alta renda da cidade.

A área da Pituba, que está localizada a sudeste de Salvador, na RA VIII – Pituba, em uma área de centralidade comercial (Iguatemi e entorno) e administrativa (Centro Administrativo da Bahia), é ocupado por uma população de 76.148 habitantes (com renda média e alta), equivalente a 3,11% da população de Salvador e 22.298 domicílios. Além de bem servida de infra-estrutura urbana e equipamentos públicos, possui amenidades físicas, como a proximidade à Orla Atlântica e a existência da área verde do Parque da Cidade.

Há 10 anos, intensifica-se nesta localidade o processo de formação de “condomínios fechados”, através do fechamento de logradouros públicos em diferentes graus, com presença de cones com correntes, guaritas e “réguas”, além dos loteamentos que pelo próprio desenho já são concebidos para serem fechados, caracterizando a atual exigência do mercado imobiliário.

A partir da análise feita neste estudo, percebeu-se que o fechamento dos espaços urbanos em “condomínios” desarticula o tecido urbano e a malha viária, pois a existência de ruas fechadas e sem saída cria barreiras que desconectam os espaços, formando “ilhas” e interrompendo a permeabilidade e fluidez intra-urbana, seja no deslocamento de veículos ou pessoas. Além disso, cerceia o direito de ir e vir dos cidadãos, se constituindo em uma ação ilegal de acordo com as leis de controle e ordenamento da cidade, LOUOS (Lei nº 3.377/84) e a Lei do Parcelamento (Lei nº 6.766/79).

Entretanto, o próprio desenho dos loteamentos aprovados pela SUCOM facilita a condição de fechamento desses locais. A aprovação de loteamentos avalia o atendimento de critérios relativos ao tamanho de lotes, recuos, número de pavimentos, tamanho das vias, entre outros. O traçado ou desenho das ruas não interfere na aprovação dos loteamentos, o que demonstra uma preocupação do poder público apenas com a engenharia das vias, sem analisar a permeabilidade e articulação, necessárias à boa qualidade da cidade.

A falta de atenção dada à permeabilidade e articulação urbana repercute em todos os elementos que compõem o cotidiano da cidade. Locais segmentados geram dificuldades de locomoção, congestionamentos, alterações nos horários de deslocamentos, poluição atmosférica, atrasos, estresse, ausência de sociabilidade, privação de direitos, de modo geral, problemas para a saúde urbana.

Apesar de ilegal, percebe-se que o número de ruas e “condomínios fechados” está aumentando sob os olhares observadores da população e dos responsáveis pela fiscalização, a SUCOM, que parece fazer “vistas grossas” a essas irregularidades, ressaltando-se o fato de se tratar de um local de população de média e alta renda.

A busca por segurança cresce a cada dia, com grades, muros e cercas elétricas, evidenciando o aumento da exclusão e segregação urbana e também da violência. Mas, a intensa preocupação por segurança caracteriza-se mais recentemente pelos que moram a menos de 10 anos nos “condomínios” / local, coincidindo com o aumento da violência na cidade e na área da Pituba. Os moradores mais antigos

escolheram residir nessa área por outras motivações como a tranquilidade ou oportunidade financeira.

A “sensação” de segurança vendida por esses condomínios, que evita o contato com as desigualdades externas, acaba por gerar mais insegurança, já que, os moradores dos condomínios se sentem cada vez mais inseguros quando estão longe do alcance das câmeras de vigilância do que os não moradores desses espaços na Pituba.

Os “condomínios fechados” refletem a heterogeneidade mesmo dentro das grandes áreas divididas por renda da cidade, com a existência de “ilhas sócio-econômicas” nas zonas nobres. Percebeu-se que o padrão construtivo, a oferta de equipamentos e serviços de segurança (câmeras e controle de acesso) e lazer, influencia o valor dos condomínios, diferenciando-os internamente no bairro.

Com os resultados obtidos na pesquisa, conclui-se que a hipótese “a violência urbana gera a formação de ‘guetos voluntários’, refletidos num primeiro momento nos condomínios formados a partir do fechamento de ruas e mais recentemente nos projetos arquitetônico – urbanísticos isolando o território, criando sub-espços fechados”, foi válida e implica em reflexos negativos sobre o espaço urbano, pois além de garantir uma falsa idéia de segurança, os “condomínios fechados” criam barreiras sociais, segregando os espaços e rompendo com a idéia de convivência, sociabilidade e conexão a que a cidade remete.

Partindo do exposto, é necessário refletir que tanto o uso do solo, como a organização do espaço são, hoje, definidos segundo as leis de mercado, resultando em espaços descontínuos que comprometem a mobilidade urbana, com uma malha desarticulada e ineficiente que dificulta a permeabilidade e o fluxo das pessoas, burlando as intenções da LOUOS.

A integração e permeabilidade da cidade estão comprometidas em razão das exigências do mercado imobiliário que visa atender às classes média e alta. Cabe, então, ao Estado intervir, através dos instrumentos que possui, evitando a secção

dos espaços urbanos para a implantação de condomínios fechados e/ou abertos, visto que funcionam como elementos de segregação espacial.

Deve-se refletir que as ações de planejamento necessitam ser integradas com as especificidades de cada local, atendendo aos interesses de toda a população e garantindo o acesso à cidade a todos.

É preciso a cobrança por parte da sociedade, inclusive moradores do local, para a efetiva fiscalização e autuação dessas irregularidades pelos órgãos responsáveis, fazendo-se cumprir as leis já existentes; além de uma revisão das leis, no sentido de deixar explícito os aspectos qualitativos, e não apenas os quantitativos, que influenciam diretamente na boa manutenção da cidade.

Este estudo tem a finalidade de exemplificar o efeito causado pela implantação de “condomínios fechados” na cidade, e não apenas no bairro estudado, demonstrando a necessidade de avaliação, por parte dos órgãos municipais, acerca das concepções, implantação e impactos desses sobre o meio urbano.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14724**: Informação e documentação: trabalhos acadêmicos: apresentação. Rio de Janeiro, 2006.

_____. **NBR 6024**: Informação e documentação: numeração progressiva das seções de um documento escrito: apresentação. Rio de Janeiro, 2003.

_____. **NBR 6027**: Informação e documentação: sumário: apresentação. Rio de Janeiro, 2003.

_____. **NBR 6028**: Informação e documentação: resumo: apresentação. Rio de Janeiro, 2003.

_____. **NBR 10520**: Informação e documentação: citações em documentos: apresentação. Rio de Janeiro, 2002.

_____. **NBR 6023**: Informação e documentação: referências: elaboração. Rio de Janeiro, 2002.

ADEMI. **Pesquisa Imobiliária** – Mercado Salvador. Salvador, Jan. - Mar. 2007.

ANDRADE, Adriano Bittencourt. **O espaço em movimento**: a dinâmica da Pituba no séc. XX. Salvador: EDUFBA, 2005.

BAUMAN, Zygmunt. **Comunidade**: a busca por segurança no mundo atual. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2003.

_____. **Modernidade Líquida**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 2001.

BRITO, Cristóvão de Cássio da Trindade. A estruturação do mercado de terra urbana e habitação em Salvador-BA a partir de 1970. **Geotextos: revista de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Bahia**, Salvador, v. 1, n. 1, p. 51-80, dez. 2005.

_____. **Impactos econômicos recentes na economia baiana e a expansão do bairro da Pituba**. Salvador, 1993. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia) – Instituto de Geociências. UFBA. 1993.

CADERNOS CRH. Disponível em: <<http://www.cadernocrh.ufba.br/sitemap.php>>. Acesso em 22.04.2007.

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

CARVALHO, Maria Alice Rezende de. **Cidade escassa e violência urbana**. Disponível em: <<http://www.cedes.iuperj.br/PDF/05outubro/maria%20alice.pdf>>. Acesso em 24.04.2007.

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

CASTRO, Izail Arnaldo de. **População e setores censitários dos bairros de Salvador**. 2005.

CIRINO, H.; SANTANA, E. L. Salvador fica cada vez mais violenta. **Jornal A Tarde**, Salvador, 25 mar. 2007, Caderno Salvador e Região Metropolitana, p. 6.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995. Série Princípios.

DAVIS, Mike. **A cidade de quartzo: escavando o futuro em Los Angeles**. São Paulo: Scritta, 1991. Cap. 4, p. 203 – 235.

DELEGACIA DE POLÍCIA, 16ª. **Estatística de ocorrências**, 2007.

DEPARTAMENTO INTERSINDICAL DE ESTATÍSTICA E ESTUDOS SÓCIOECONÔMICOS (DIEESE). Disponível em: <<http://www.dieese.org.br>>. Acesso em 25.04.2007.

ESPINHEIRA, Gey. **Violência e pobreza: janelas quebradas e o mal-estar da civilização**. Disponível em: <<http://www.cadernocrh.ufba.br/viewarticle.php?id=66>>. Acesso em 22.04.2007.

_____. In: **Entrevista do Programa Aprovado**. Disponível em: <<http://ibahia.globo.com/aprovado/interna.asp?modulo=2245&codigo=97024>>. Acesso em 22.04.2007.

FERNANDES, Rosali Braga. **Las políticas de la vivienda de la ciudad de Salvador y los procesos de urbanización popular em el caso del Cabula**. Feira de Santana: Imprensa Universitária - UEFS, 2003.

GOOGLE EARTH (versão 4.1.7076.4458 beta). Acesso em 06.05.2007.

GOMES, Carlos. **Espaço urbano e criminalidade**: uma breve visão do problema. Disponível em: <<http://www.observatorioseguranca.org/publicacoes.HTM>>. Acesso em 22.04.2007.

GORDILHO-SOUZA, Angela. **Limites do habitar**: segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX. Salvador, EDUFBA, 2000.

GUIA SERASA DE ORIENTAÇÃO AO CIDADÃO. Disponível em: <<http://www.serasa.com.br/guiacontraviolencia/index.htm>>. Acesso em 08.03.2007.

HUCHZERMEYER, Marie. **Subsídios habitacionais e segregação urbana**: uma reflexão sobre o caso da África do Sul. In: **REVISTA ESPAÇOS & DEBATES**. São Paulo: Annablume, vol. 24, nº 45, jan. / jul. 2004.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Disponível em: <<http://www.ibge.com.br>>. Acesso em 05.04.2007.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONOMICA APLICADA. Custos das mortes por causas externas no Brasil. Disponível em: <www.ipea.gov.br>. Acesso em 01.05.2007.

JESUS, Lesdli Carneiro de. **Produção do espaço urbano e valorização imobiliária**: uma análise da localidade STIEP entre 1985 e 2005. Monografia (Graduação) – Universidade do Estado da Bahia. Salvador, 2006.

KANITZ, Gabriela Carvalho. **Um olhar sobre o Planejamento Urbano de Salvador a partir do século XX**: em foco o subcentro do Camurugipe. Dissertação (Mestrado em Análise Regional) - Universidade Salvador, 2006.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

MARCUSE, Peter. **Enclaves, sim; guetos, não**: a segregação e o Estado. In: **REVISTA ESPAÇOS & DEBATES**. São Paulo: Annablume, vol. 24, nº 45, jan. / jul. 2004.

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

MARTINS, Elaine Duim. **A mídia e a saúde do trabalhador**: a experiência de um sindicato na luta pela saúde - um estudo de caso. [Mestrado] Rio de Janeiro: Fundação Oswaldo Cruz, Escola Nacional de Saúde Pública; 1999. Disponível em: <http://portalteses.cict.fiocruz.br/transf.php?script=thes_chap&id=00000605&lng=pt&nrm=iso>. Acesso em 19.05.2007.

MINAYO, Maria Cecília de Sousa (Org.). **Pesquisa social**: teoria, método e criatividade. 13. ed. Petrópolis: Vozes, 1999.

_____. (Coord.). **Bibliografia Comentada da Produção Científica Brasileira sobre Violência e Saúde**. Rio de Janeiro: ENSP/FIOCRUZ, 1990.

MINAYO, M. C. S. e SOUZA, E. R. de. **Violência e saúde como um campo interdisciplinar e de ação coletiva**. História, Ciência e Saúde, 1998 4: 513-531.

MÔNACO, Denise. **Notícias do Brasil**. USP. Disponível em: <<http://www.observatorioseguranca.org/publicacoes.HTM>>. Acesso em 22.04.2007.

NAÇÕES UNIDAS NO BRASIL. Disponível em: < <http://www.onu-brasil.org.br/>>. Acesso em 21.07.2007.

NETO, Virgílio Neves de Araújo. **De farol a farol**: a orla atlântica de Salvador e suas transformações espaciais entre 1960 e 2000. Dissertação (Mestrado em Análise Regional) - Universidade Salvador, 2006.

NETTO, Vinicius. **O efeito da arquitetura**: impactos sociais, econômicos e ambientais de diferentes configurações de quarteirão. Disponível em <<http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp397.asp>>. Acesso em 28.02.2007.

NEVES, Natalia. **Estratégias de desenvolvimento e seus reflexos na paisagem urbana: o caso da Pituba**. Dissertação (Mestrado em Análise Regional) - Universidade Salvador, 2006.

OBSERVATÓRIO DE SEGURANÇA PÚBLICA. Disponível em: <<http://www.observatorioseguranca.org.br>>. Acesso em 22.04.2007.

PASTERNAK, Suzana. **A pesquisa sobre segregação: conceitos, métodos e medições**. In: **REVISTA ESPAÇOS & DEBATES**. São Paulo: Annablume, vol. 24, nº 45, jan. / jul. 2004.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR (PMS); SEPLAM. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), Lei nº 6.586/04**. Disponível em: <<http://www.seplam.ba.gov.br>>. Acesso em 24.03.2007.

_____. **Distribuição de renda na cidade de Salvador. Quadro atual e perspectivas**. Salvador, dez. 2000.

_____. **Diagnóstico Habitacional: Região Metropolitana de Salvador**. Salvador: Secretaria do Trabalho e Bem estar social, 1978.

_____. **Estudo de Habitação (Relatório Final)**. Salvador, dez. 2000.

_____. **Habitação e Urbanismo em Salvador**. Salvador, 1979.

QADEER, Mohammad. **Segregação étnica em uma cidade multicultural. Toronto, Canadá**. In: **REVISTA ESPAÇOS & DEBATES**. São Paulo: Annablume, vol. 24, nº 45, jan. / jul. 2004.

REVISTA CARTA CAPITAL. Ano XIII. Nº 444. 16 de maio de 2007.

REVISTA ESPAÇOS & DEBATES. São Paulo: Annablume, vol. 24, nº 45, jan. / jul. 2004.

REVISTA VERACIDADE (SEPLAM). Disponível em: <<http://www.veracidade.salvador.ba.gov.br/conteudo/entrevista/entrevista.htm>>. Acesso em 22.04.2007.

REVISTA STAND DE VENDAS. Série Especial ARC. Salvador: Maio e Junho, 2007.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz (Org.). **Métropoles**: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo, 2004.

_____. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

SAMPAIO, Antonio Heliodório Lima. **Formas urbanas**: cidade real & cidade ideal contribuição ao estudo urbanístico de Salvador. Salvador: Quarteto Editora / PPG / AU, Faculdade de Arquitetura da UFBA, 1999.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 4. ed. São Paulo: Hucitec, 1998.

_____. **Espaço e método**. 4. ed. São Paulo: Nobel, 1997.

_____. **O Espaço Dividido**: Os Dois Circuitos da Economia Urbana dos Países Subdesenvolvidos. Tradução Myrna T. Rego Viana. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2004.

SCHEINOWITZ, A.S. **O macroplanejamento da aglomeração de Salvador**. Salvador: Secretaria de Cultura e Turismo, EGBA, 1998.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. 2. ed. São Paulo: Contexto, 2002.

_____. 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-omega, 1982.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **O desafio metropolitano**: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

SUPERINTENDÊNCIA DE ESTUDOS ECONÔMICOS E SOCIAIS DA BAHIA (SEI). Disponível em: <http://www.sei.ba.gov.br/publicacoes/publicacoes_sei/bahia_dados/anuario_estatistico/xls/anuario_2004/2.4.3.1.xls>. Acesso em 22.04.2007.

TORRES, Haroldo. **A pesquisa sobre segregação**: conceitos, métodos e medições. In: **REVISTA ESPAÇOS & DEBATES**. São Paulo: Annablume, vol. 24, nº 45, jan. / jul. 2004.

VÉRAS, Maura Pardini Bicudo. **Sociedade urbana**: desigualdade e exclusão sociais. Disponível em: <<http://www.cadernocrh.ufba.br/viewarticle.php?id=144>>. Acesso em: 22.04.2007.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

WASELFISZ, Júlio (coord.). **Mapa da violência dos Municípios Brasileiros**. Disponível em : <<http://www.observatorioseguranca.org/>>. Acesso em 22.04.2007.

APÉNDICES

APÊNDICE A – Questionário desenvolvido para estudo de campo

Pesquisa de avaliação da percepção dos moradores da Pituba sobre “condomínios fechados” (Intra-condomínio)	
<p>1. Sexo:</p> <p><input type="checkbox"/> Feminino <input type="checkbox"/> Masculino</p> <p>2. Idade: _____</p> <p>3. Escolaridade:</p> <p><input type="checkbox"/> Não alfabetizado <input type="checkbox"/> Ensino fundamental – 1º grau <input type="checkbox"/> Ensino médio – 2º grau <input type="checkbox"/> Ensino superior – 3º grau</p> <p>4. Qual a renda da família?</p> <p><input type="checkbox"/> De 1 a 5 salários mínimos. <input type="checkbox"/> De 5 a 10 salários mínimos. <input type="checkbox"/> De 10 a 20 salários mínimos. <input type="checkbox"/> Acima de 20 salários mínimos</p> <p>5. Você reside em condomínio fechado?</p> <p><input type="checkbox"/> Sim. Qual? _____ <input type="checkbox"/> Não.</p> <p>6. Há quanto tempo mora neste condomínio?</p> <p><input type="checkbox"/> Há menos de 10 anos. <input type="checkbox"/> Entre 10 e 25 anos. <input type="checkbox"/> Há mais de 25 anos.</p> <p>7. Por que decidiu morar em um condomínio fechado?</p> <p><input type="checkbox"/> Acessibilidade (centro). <input type="checkbox"/> Lazer. <input type="checkbox"/> Segurança. <input type="checkbox"/> Outros _____</p>	<p>8. De modo geral, qual a principal vantagem de residir em um condomínio fechado:</p> <p><input type="checkbox"/> Acessibilidade (centro). <input type="checkbox"/> Lazer. <input type="checkbox"/> Segurança. <input type="checkbox"/> Outros _____</p> <p>9. De modo geral qual a principal desvantagem de residir em um condomínio fechado:</p> <p><input type="checkbox"/> Impessoalidade das relações. <input type="checkbox"/> Carga financeira. <input type="checkbox"/> Sensação de aprisionamento (restrição). <input type="checkbox"/> Não há desvantagem.</p> <p>10. Em relação à segurança no seu condomínio, você se sente:</p> <p><input type="checkbox"/> Muito seguro. <input type="checkbox"/> Seguro. <input type="checkbox"/> Inseguro.</p> <p>11. Em relação à segurança no seu bairro, você se sente:</p> <p><input type="checkbox"/> Muito seguro. <input type="checkbox"/> Seguro. <input type="checkbox"/> Inseguro.</p> <p>12. Como se desloca no condomínio / bairro?</p> <p><input type="checkbox"/> A pé. <input type="checkbox"/> Carro. <input type="checkbox"/> Ônibus. <input type="checkbox"/> Outro _____</p>

13. Quanto a sua articulação com o bairro?

- Quase não me desloco no bairro.
- Desloco-me apenas casa-trabalho / trabalho-casa.
- Desloco-me apenas nas ruas próximas onde moro.
- Conheço bem o bairro e circulo sempre por ele.

14. Com que frequência utiliza comércio e serviços do bairro?

- Nunca utilizo.
- Raramente.
- Frequentemente.
- Sempre.

15. Qual sua relação com associação de moradores?

- Já ouvi falar.
- Desconheço / Nunca tive contato.
- Participo raramente.
- Participo frequentemente.
- Participo ativamente.

16. Existem equipamentos de lazer/serviços no seu condomínio?

- Sim.Quais? _____
- Não.

17. Com que frequência utiliza os equipamentos (quadra de esportes, sala de ginástica, salão de festas, espaço gourmet) do condomínio?

- Nunca utilizo.
- Raramente.
- Frequentemente.
- Sempre.

18.Existem equipamentos de lazer, saúde ou educação no seu bairro?

- Sim.Quais? _____
- Não.

19. Com que frequência utiliza esses equipamentos do bairro?

- Nunca utilizo.
- Raramente.
- Frequentemente.
- Sempre

APÊNDICE B – Questionário desenvolvido para estudo de campo

Pesquisa de avaliação da percepção dos moradores da Pituba sobre “condomínios fechados” (extra-condomínio)

1. Sexo:

- Feminino
 Masculino

2. Idade: _____

3. Escolaridade:

- Não alfabetizado
 Ensino fundamental – 1º grau
 Ensino médio – 2º grau
 Ensino superior – 3º grau

4. Qual a renda da família?

- De 1 a 5 salários mínimos.
 De 5 a 10 salários mínimos.
 De 10 a 20 salários mínimos.
 Acima de 20 salários mínimos

5. Você reside em:

- Casa.
 Apartamento.

6. Há quanto tempo mora neste bairro?

- Há menos de 10 anos.
 Entre 10 e 25 anos.
 Há mais de 25 anos.

7. Você tem o desejo de morar em um condomínio fechado?

- Sim.
 Não.

8. Qual a vantagem de residir em um condomínio fechado:

- Acessibilidade (centro).
 Lazer.
 Segurança.
 Outros _____

9. Qual a desvantagem de residir em um condomínio fechado:

- Impessoalidade das relações.
 Carga financeira.
 Sensação de aprisionamento (restrição).
 Não há desvantagem.

10. Em relação à segurança no seu bairro, você se sente:

- Muito seguro.
 Seguro.
 Inseguro.

11. Como você percebe a presença de condomínios fechados no seu bairro?

- Indiferente.
 Excludente.
 Integrado com o bairro.
 Secciona o espaço.

12. Como se desloca no seu bairro?

- A pé.
 Carro.
 Ônibus.
 Outro _____

13. Quanto a sua articulação com o bairro?

- Quase não me desloco no bairro.
- Desloco-me apenas casa-trabalho / trabalho-casa.
- Desloco-me apenas nas ruas próximas onde moro.
- Conheço bem o bairro e circulo sempre por ele.

14. Com que frequência utiliza comércio e serviços do bairro?

- Nunca utilizo.
- Raramente.
- Frequentemente.
- Sempre.

15. Qual sua relação com associação de moradores?

- Já ouvi falar.
- Desconheço / Nunca tive contato.
- Participo raramente.
- Participo frequentemente.
- Participo ativamente.

16. Existem equipamentos de lazer, saúde ou educação no seu bairro?

- Sim. Quais? _____
- Não.

17. Com que frequência utiliza esses equipamentos do bairro?

- Nunca utilizo.
- Raramente.
- Frequentemente.
- Sempre

APÊNDICE C – Roteiro de entrevista com as Associação de Moradores**Pesquisa de avaliação da percepção dos moradores da Pituba sobre “condomínios fechados” (Representantes das associações de moradores)**

1. Nome da Associação: _____
2. Nº de participantes da Associação: _____
3. São desenvolvidas atividades e serviços pela associação para a comunidade? Quais?

4. É paga uma cota na associação? De quanto?

5. Quais os motivos mais freqüentes que fazem os moradores procurar as associações de bairro?

6. Quais as vantagens e desvantagens da existência das associações?

7. Quais as dificuldades encontradas na manutenção de associação?
 - De ordem financeira.
 - Conflitos entre os moradores.
 - Outros _____
8. Como percebe a violência no bairro da Pituba como um todo? E no loteamento onde mora?

9. São desenvolvidas ações contra a violência? Quais?

APÊNDICE D – Roteiro de entrevista com a SUCOM**Pesquisa de avaliação da percepção sobre condomínios fechados no bairro da Pituba (SUCOM – Setor de Análise de Empreendimentos)**

1. Os projetos e processos de aprovação dos loteamentos podem ser acessados pelo público? Onde estão disponíveis?

2. Quem libera / autoriza os loteamentos?

3. E os condomínios fechados?

4. A que critérios os loteamentos devem atender para ser liberados? E o desenho das ruas, constitui um critério?

5. Qual a lei que proíbe fechar logradouros públicos?

6. As guaritas constam nos projetos encaminhados à SUCOM?

7. Será que alguns loteamentos, pelo próprio desenho, não facilitam o seu fechamento?

8. A quem cabe fiscalizar essas ruas fechadas?

APÊNDICE E – Roteiro de entrevista com a AR –VIII (Pituba)

Pesquisa de avaliação da percepção sobre condomínios fechados no bairro da Pituba (Presidente da AR – VIII Pituba)
1. Quais as atividades/funções desenvolvidas pela AR - VIII Pituba? _____ _____ _____
2. É contabilizada / cadastrada a quantidade de associações de moradores existentes no bairro? Quantos são? _____ _____
3. É contabilizada / cadastrada a quantidade de condomínios fechados existentes no bairro? Quantos são? _____ _____
4. Muitos moradores se dirigem à AR? Qual a principal solicitação feita? _____ _____
5. Como é vista a questão da segurança no bairro da Pituba? _____ _____ _____
6. A que fatores atribue a questão da violência no bairro? _____ _____ _____
7. A que fatores atribue a falta de segurança pública? É de conhecimento da Administração Regional os serviços de segurança privada utilizados pelos moradores? _____ _____
8. A AR desenvolve algum serviço ou programa relacionado com a questão da segurança? Quais? _____ _____
9. Quais as dificuldades de atuação da AR? _____ _____

APÊNDICE F – Roteiro de entrevista com a Associação de Dirigentes e Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (ADEMI)

Pesquisa de avaliação da percepção sobre condomínios fechados no bairro da Pituba (ADEMI)

1. Qual a principal demanda imobiliária da cidade de Salvador hoje?

2. Qual a principal demanda imobiliária do bairro da Pituba hoje?

3. Enquanto representante do setor imobiliário, como vê a questão dos condomínios fechados na cidade? E no bairro da Pituba?

4. Nos projetos de loteamentos propostos, como Caminho das Árvores, Parque dos Flamboyants, Pituba Ville, Alpha Ville, já era previsto/imaginado o fechamento das ruas pelas associações de moradores?

5. Há 10 anos se percebe cada vez mais a presença de desenhos fechados para os loteamentos (ruas sem saída). A que fatores atribui esse fechamento?

6. O mercado aceita mais ou menos esse tipo de desenho (fechado) de loteamentos?

7. Acredita que essa configuração prejudica de alguma maneira o bairro ou a cidade?

APÊNDICE G – Tipos de crime contra pessoa e contra o patrimônio registrados na Pituba de janeiro a junho de 2007

Tipos de crime contra pessoa - Pituba Jan. a Jun. 2007

Crimes contra pessoa	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.*
Lesão corporal	8	18	14	10	15	14
Natureza grave	1	1	1	1	2	-
Violação domicílio	-	1	-	2	1	-
Total	9	20	15	13	18	14

Tipos de crime contra o patrimônio - Pituba Jan. a Jun. 2007

Crimes contra o patrimônio	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.*
Arrombamento (outros)	1	-	-	-	3	1
casa comercial	6	10	6	9	10	1
residência	3	-	1	-	-	-
veículo	8	5	15	35	12	23
Furto a transeunte	26	27	15	16	10	20
bicicleta	1	1	-	2	4	1
documento	21	19	14	8	15	6
celular	92	88	82	48	58	56
qualificado	18	24	16	18	29	21
simples	3	6	13	2	2	2
tentado	8	3	10	7	12	22
Roubo (outros)	23	19	20	36	28	27
a ganância	17	15	19	14	17	13
casa comercial	2	7	10	8	8	8
motorista particular	23	11	29	31	17	7
pass. int. trans. coletivo	5	2	8	7	9	4
transeunte	46	59	50	67	69	42
transporte coletivo	1	-	1	-	-	-
documento	3	1	2	1	-	1
telefone celular	38	34	52	34	47	29
qualificado	9	8	1	9	12	8
tentado	3	3	3	2	6	3
residência	-	-	1	1	-	-
posto gasolina	-	-	-	-	1	-
táxi	-	-	-	-	1	-
Total	357	342	368	355	370	295

Fonte: Elaborada por Carla Rocha (2007), com base nos dados da 16ª D.P. Civil.

* As ocorrências do mês de junho referem-se até o dia 26 deste mês.

ANEXOS

ANEXO A – TAC do loteamento Caminho das Árvores

Termo de Acordo e Compromisso que fazem entre si, do um lado, a Prefeitura Municipal do Salvador e, do outro a Construtora Norberto Odebrecht S/A – Comércio e Indústria, para o Loteamento “Caminho das Árvores”, pela forma baixo: - Aos 19 (dezenove) dias do mês de novembro do ano de 1974 (mil novecentos e setenta e quatro) no Gabinete da Prefeitura Municipal do Salvador, perante ao Exmo. Sr. Prefeito Dr. Clériston Andrade, presentes as testemunhas no fim assinadas, compareceu o Dr. Norberto Odebrecht, brasileiro, maior, casado, engenheiro, com CPF nº 000.606.315 e Carteira de Identidade nº 1.241.206, quites com o serviço militar através da Carteira de Reservista 66.19.167, Diretor-Presidente da Construtora Norberto Odebrecht S/A – Comércio e Indústria, com escritório ao Km 0 da Rodovia 324 – Retiro, nesta Capital, firma inscrita no CGC do Ministério da Fazenda sob nº 15.102.288/0001 e CRS 04-047-192/74 do INPS, o qual, na qualidade de proprietário de uma área de terreno medindo 966.357,62 m² (novecentos e sessenta e seis mil, trezentos e cinquenta e sete metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados) situada no subdistrito de Brotas, nesta Capital, doravante denominada Loteamento “Caminho das Árvores” adquirida através de escritura pública de 31/03/1971 do Tabelionato do 5º Ofício desta Comarca, registrada sob o número 24.728, às fls. 196 do Livro 3-T do Cartório do 3º Ofício de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Salvador, lançado sob o número 2.632 no Censo Imobiliário Municipal, da escritura pública de 15/11/72 do Cartório do 3º Ofício e Registrada sob o nº 32.099 às fls. 41 do Livro 3/V do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca e de escritura pública do Tabelionato do 5º Ofício datada de 22/10/1970 e registrada sob o nº 23.773 às fls. 272 do Livro 3-O do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca, Cadastradas no Censo Imobiliário Municipal sob o nº 194.965 e 174.100, respectivamente, as duas últimas propriedades, dizendo-se de acordo, em nome da proprietária loteante, com os despachos exarados pelo Exmo. Sr. Prefeito na data de 7 de novembro de 1974 nos quais pede aprovação para lotear e arruar o mencionado terreno, tanto assim que vinha, à vista dos projetos apresentados na forma da Lei assinar o presente Termo de Acordo e Compromisso, mediante o qual, de uma parte, a loteante, e de outra parte, a Prefeitura Municipal do Salvador, acordam e se comprometem, por si, seus sucessores ou herdeiros, a executar e fazer executar o “Loteamento Caminho das Árvores” com inteira subordinação às seguintes cláusulas e condições: - CLÁUSULA PRIMEIRA – A proprietária loteante obriga-se: 1)- a cumprir, e fazer cumprir estritamente, no que lhe competir e fixado for no presente Termo, o plano de loteamento constante dos referidos processos e aprovados pelo Exmo. Sr. Prefeito em 7 de novembro de 1974, não podendo sem prévia autorização através do ato oficial, alterar o arruamento, o loteamento e os recuos constantes do respectivo plano, trazendo por escrito ao conhecimento desta Prefeitura qualquer irregularidade que se venha a verificar. CARACTERÍSTICAS: - LIMITES – Limita o loteamento: ao Norte com a Cia Agrícola Contendas S/A; ao Sul, com a estrada Brotas – Pituba, tendo como proprietários vizinhos o loteamento Parque São Vicente e o Conjunto da Abaira, denominado Paulo VI; a Leste, com os terrenos dos espólios de Uzel Manélio Duplat e Cia. Agrícola Contendas S/A; e a Oeste com os terrenos do Sr. Alfredo Mathias e Newton Vieira Rique. – SITUAÇÃO: - Situa-se o referido loteamento na área compreendida entre as avenidas de Vale Professor Magalhães Neto, Estrada Brotas-Pituba e a Avenida Paulo VI, antiga estrada do Colégio Militar. – SISTEMA VIÁRIO – Composto de ruas com 14,50m de largura sendo 10,50 de pista e 2,00m de passeio de cada lado, sendo que cada lote deverá deixar livre, entre o seu muro frontal e o passeio, uma faixa verde de

um metro (1,00m) de largura ao longo da sua testada para plantio de árvores e ajardinamento. A rua principal que faz ligação, entre a Av. Professor Magalhães Neto e a Pituba (Rua E do Loteamento) possuirá largura total de 20,00m sendo 14,00m de pista e 3,00m de passeio de cada lado, devendo também os lotes para ela voltados deixo livre, entre o seu muro frontal e o passeio, uma faixa verde de 1,00m de largura ao longo de suas testadas para plantio de árvores e ajardinamento. Os muros de gradil deverão ficar recuados 1,00 em relação as testadas dos lotes, para que fiquem livres as faixas verdes citadas. Distribuição de Área Útil - A área útil do loteamento fica, assim distribuída: - Quadra 1 com 12 lotes e área de 7.976,00 m²; Quadra 2 – com 04 lotes e área de 39.363,50 m²; Quadra 3 – com 34 lotes e área de 20.673,50 m²; Quadra 4 – com 74 lotes e área de 45.932,00 m²; Quadra 5 – com 76 lotes e área de 32.674,00 m²; Quadra 6 – com 32 lotes e área de 25.125,00 m²; Quadra 7 – com 18 lotes e área de 10.482,00 m²; Quadra 8 – com 7 lotes e área de 5.410,50 m²; Quadra 9 – com 149 lotes, e área de 83.542,30 m²; Quadra 10 – com 36 lotes e área de 15.860,50 m²; Quadra 11 – com 17 lotes e área de 11.090,50 m²; Quadra 12 – com 16 lotes e área de 8.867,00 m²; Quadra 13 – com 26 lotes e área de 15.119,00 m²; e mais uma área de 724,12 m² alienada ao Sr. Ramagem Badaró; Quadra 14 – com 18 lotes e área de 12.578,75 m² e Quadra 15 – com 29 lotes e área de 22.294,50 m² perfazendo o total de 15 Quadras com 608 lotes com a área global de 357.655,25 m²; ÁREA ESCOLAR – situada entre as ruas C.L.M. com área de 17.900,00 m²; ÁREAS PÚBLICAS – medindo 172.144,75 m², sendo 125.306,75 m² de áreas de ruas e 28.838,00 m² de áreas verdes e grimpantes de 18.000,00 m² representadas por áreas verdes ao longo dos passeios e provenientes do recuo de 1,00m de gradil da testada do lote; ÁREAS ALIENADAS A TERCEIRO – 724,12 m² ao Dr. Ramagem Badaró; 105.574,45 m² à Cia. Agrícola Contendas S/A; 221.769,00 m² ao Sr. Alfredo Mathias e 12.360,00 m² ao Jornal A TARDE e, ainda finalmente, 78.240,00 m² à Nacional Empreendimentos Imobiliários S/A, perfazendo o total de 418.658,57 m², a qual somada à área total loteada perfaz por sua vez o total de 966.357,62 m²; que é aquela da qual a loteante é proprietária, conforme escrituras já indicadas; II)- a doar à Municipalidade, gratuitamente, uma área de 17.900,00 m² (dezessete mil e novecentos metros quadrados) para construção de escola pública, nos termos da legislação em vigor; III)- doar à Municipalidade sem ônus e gratuitamente, para uso e gozo comum da coletividade todas as áreas destinadas à abertura das ruas previstas no plano apresentado, inclusive play-ground, áreas verdes e grimpantes e demais logradouros públicos, assinando, para tanto, as escrituras competentes em que se obrigarão, por si, seus herdeiros e sucessores, inclusive a responder pela evicção de direitos nos termos da legislação vigente; IV)- a obedecer às determinações apresentadas pela Procuradoria Geral da Prefeitura do Salvador (PGMS) quando forem lavradas as escrituras de que trata o item anterior o que deverá ser feito logo após a abertura das ruas; V)- a proceder a progressiva locação das ruas, quadras e lotes constantes do plano em apreço, colocando na interseção dos eixos daqueles e nos vértices das quadras e dos lotes, bem como nos pontos de começo e terminação de curvas, marcos de concreto com indicação das cotas impostas pelas rampas indicadas nos perfis aprovados, de modo a ser facilitado o serviço de alinhamento e de pontos de soleiras; VI)- a realizar às suas próprias custas e inteira responsabilidade no prazo máximo de 3 (três) anos, contados da data da assinatura do presente termo, os serviços de: a)- abertura das ruas projetadas e preparo do solo das mesmas, compreendendo as operações de terraplenagem, escarificação, compactação, procedendo depois de terminado o assentamento dos meios fios e a canalização de águas pluviais e devida compressão do solo; b)- fornecimento, transporte e assentamento de meios-fios de granito ou concreto; c)- canalização de águas pluviais, devendo esta se prolongar até o ponto de lançamento indicado pelo Departamento de Conservação e Obras (DCOP) desta Prefeitura e ficar localizada no leito das ruas, junto ao meio-fio; d)- pavimentação

asfáltica do leito das ruas e demais logradouros, de acordo com as especificações adotadas pelo Departamento de Conservação e Obras Públicas (DCOP) da Prefeitura;

e)- implantar as redes de distribuição de energia elétrica e de água potável; VII)- a não edificar nem permitir edificar em cada lote, enquanto for de sua propriedade, qualquer que seja sua forma, dimensão ou situação mais de um prédio, cuja área não poderá ocupar mais de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, devendo cada prédio ser recuado no mínimo 5,00m em relação à testada do lote e de 4,00m em relação ao gradil ou muro frontal, obrigações estas que deverão constar das respectivas escrituras, quando da alienação dos lotes; VIII)- a construir ou fazer construir enquanto forem de sua propriedade os respectivos lotes, no prazo de 3 (três) anos, contados da data de publicação do decreto que aprovar o presente loteamento em pelo menos 50% (cinquenta por cento) do total de lotes de que se compõe o conjunto loteado, distribuídos pelas ruas que integram o referido loteamento, só tendo o devido encaminhamento os pedidos de licença para construção em lotes com frente para logradouros onde tiverem sido executados os serviços de assentamento de meios-fios da canalização de águas pluviais fazendo inserir com destaque nas escrituras de compra e venda ou promessa de compra e venda dos lotes a condição prevista neste item, ficando ainda estabelecido que as futuras construções obedecerão as exigências das leis em vigor, sendo que o gabarito máximo será de 2 (dois) pavimentos acima do nível da rua; IX – e comunicar a Secretaria de Urbanismo e Obras Públicas e a Secretaria de Finanças desta Prefeitura, a venda ou promessa de venda de todos os lotes devidamente relacionados, no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da assinatura das respectivas escrituras, sob pena de ficarem os loteantes responsáveis pelo pagamento do imposto imobiliário devidamente atualizado o correspondente aos lotes alienados; X) – a tomar providências preventivas ou restauradoras, em caso de força maior e durante a vigência do presente termo, no sentido de evitar obstruções, acúmulo de lama ou quaisquer outros inconvenientes resultantes das obras ou serviços realizados na área do loteamento que possam ou venham prejudicar terceiros ou dificultar o tráfego e o trânsito na via pública; XI) – a não proceder, nem permitir que se proceda, ao desmembramento de lotes, qualquer que seja a sua dimensão, configuração e situação, com prévia autorização da Prefeitura e nos termos expressos do Código de Urbanismo e Obras do Município, devendo esta cláusula constar obrigatoriamente da escritura de compra e venda ou processo de compra e venda. CLÁUSULA SEGUNDA: Para fins de lançamento, atualização deste e cobrança do imposto imobiliário da gleba e enquanto esta pertencer ao loteante, promover, através de comunicação escrita ao Departamento de Tributos Imobiliários (DTIM), a partir da aprovação do loteamento e com observância do disposto no item IX (nove) da cláusula antecedente, o desdobramento da inscrição por lote, respeitando o lançamento adotado pela legislação em vigor para a gleba de que trata este termo, sem prejuízo de serem feitas novas alterações de inscrições correspondentes a novos lançamentos dos lotes que tenham sido objeto de contrato de compra, venda ou Promessa de Compra e Venda, diminuindo conseqüentemente o valor do referido tributo, proporcionalmente ao valor dos que forem vendidos ou prometidos a venda, de acordo com o estabelecido na lei nº 1934/66 e outros dispositivos legais que regem a espécie, como também o estatuído na lei que fixa a divisão territorial do Município de Salvador, devendo tais condições constar das respectivas escrituras. CLÁUSULA TERCEIRA: Fica o loteante autorizado a iniciar as obras previstas nos itens V (quinto) e VI (sexto) da Cláusula Primeira do presente Termo, logo após a publicação do decreto de aprovação do loteamento, independentemente da licença especial, devendo, porém, o fato ser imediatamente comunicado, por escrito, ao Departamento de Urbanismo, Edificações e Loteamentos (DUEL) e ao Departamento de Conservação e Obras Públicas (DCOP) da Secretaria de Urbanismo e Obras Públicas (SUOP) desta Prefeitura, sob pena de serem as obras

consideradas clandestinas, para os efeitos de direito. CLÁUSULA QUARTA: No caso de ficarem prontos os prédios de que trata o item VIII (oitavo) da mesma cláusula primeira, a Prefeitura fará realizar diretamente os serviços, cobrando do loteante as despesas correspondentes acrescidas de 30% (trinta por cento) para encargos de administração, além da multa de que trata a cláusula sexta deste Termo e penalidades previstas em leis e regulamentos. CLÁUSULA QUINTA: A fim de que fiquem perfeitamente resguardados os interesses da Prefeitura e como garantia das obras sob a responsabilidade do loteante, ficará envelopado na primeira hipoteca 40% (quarenta por cento) do loteamento correspondentes aos lotes 1 a 12 da Quadra 1, 1 a 14 da Quadra 2, 1 a 34 da Quadra 3, 1 a 74 da Quadra 4 e lotes 1 a 68 da Quadra 5, com uma área total de 143.058,00 m² (cento e quarenta e três mil e cinqüenta e oito metros quadrados), os quais serão liberados, pela forma disposta no Art. 76 da Lei nº 2403/72. CLÁUSULA SEXTA – A inobservância total ou parcial de qualquer das obrigações de ordem técnica ou urbanística referidas nos itens I (primeiro); II (segundo), V (quinto), VI (sexto) e VII (sétimo) da cláusula primeira, por parte do loteante ou de quem o suceder na propriedade da área loteada ou de qualquer parcela da mesma, será punida com multa de 2 (dois) a 10 (dez) salários mínimos vigentes à época da infração, elevados ao dobro em caso de reincidência, cuja cobrança será feita amigável ou judicialmente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis em cada caso. CLÁUSULA SÉTIMA – As infrações, pelo loteante proprietário, de cláusulas que não tenham penalidades específicas serão punidas com a multa de 1 (um) a 5 (cinco) salários mínimos vigentes à época da infração, e o dobro na reincidência, as quais serão cobradas, amigável ou executivamente. CLÁUSULA OITAVA – no caso de inobservância e não cumprimento da obrigação constante no item VIII (oitavo) da Cláusula Primeira, assiste à Prefeitura o direito de julgar das suas razões e considerar especulação por parte do loteante, seus herdeiros ou sucessores, permitindo-se-lhe o direito de desapropriar na forma da lei tantos lotes quantos forem necessários para completar a percentagem mínima prevista no mencionado item, os quais serão vendidos em hasta pública a quem se comprometer a edificar neles dentro de 1 (um) ano, estabelecendo-se como preço de avaliação o valor que servir para lançamento e cobrança do imposto imobiliário em vigor sobre a área de cada lote escolhido, devendo as condições exaradas nesta cláusula constar obrigatoriamente das escritura de compra e venda ou promessa de compra e venda, quando da alienação dos bens. CLÁUSULA NONA – O loteante responsabilizar-se-á, por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer constar em escritura de venda, hipoteca ou outro gravame dos lotes que compõem o presente loteamento, a obrigação de fiel observância deste Termo, o qual, para todos os efeitos, só entrará em vigor após a sua transcrição no competente Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca e das devidas anotações nos livros próprios da Secretaria de Urbanismo e Obras Públicas e da Secretaria de Finanças desta Prefeitura. CLÁUSULA DÉCIMA – Em virtude da obrigação de doação gratuita a que se refere o item III (terceiro) da Cláusula Primeira, são inalienáveis as vias de comunicação – ruas e demais logradouros públicos – constantes do plano apresentado e aprovado, a partir de sua inscrição no cartório imobiliário competente, salvo modificação posteriormente aprovada pela Prefeitura. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Na impossibilidade de dar a Divisão de Urbanismo (DU) desta Prefeitura, ao comprador do lote, quando este pretender construir, o alinhamento ou ponto de soleira, por falta de cumprimento pelo loteante do estatuído no item V (quinto) da Cláusula Primeira, fica assegurado a esta Prefeitura o direito de executar os serviços referidos no citado item e de cobra-los por via amigável ou judicial, acrescidos de 30% (trinta por cento) como encargos de administração, sem prejuízo das multas fixadas neste Termo. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – A Prefeitura promoverá a denominação das ruas e demais logradouros constantes do plano de loteamento, no sentido de que, logo após a publicação de decreto e abertura das ruas projetadas,

possa o Departamento de Urbanismo, Edificações e Loteamentos (DUEL) dar execução ao planejamento. – E, por assim estarem de acordo as partes contratantes, mandou o Exmo. Sr. Prefeito lavrar o presente Termo de Acordo e Compromisso, para que produza seus legais e jurídicos efeitos, - E, à vista da Guia nº 4, da Divisão de Urbanismo, datada de 7.11.74, relativas à taxa de aprovação do plano deste loteamento, e respectivos comprovantes de nº 1192/74, no valor de 22.882,12 (vinte e dois mil, oitocentos e oitenta e dois cruzeiros e doze centavos), e 1122/74, no valor de 2.540,24 (dois mil, quinhentos e quarenta cruzeiros e vinte e quatro centavos); do Documento nº 307/74, emitido pela Secretaria de Finanças, comprovante do pagamento de CR\$25.422,35 (vinte e cinco mil, quatrocentos e vinte e dois cruzeiros e trinta e cinco centavos), referente a taxa de expediente; do instrumento de procuração pelo qual a Construtora Norberto Odebrecht S/A – Comércio e Indústria nomeia e constitui seu bastante procurador o Dr. Reynaldo Jorge Calmon Loureiro, brasileiro, casado, engenheiro civil, CPF nº 000.998.485 e Carteira de Identidade nº 332.321, residente e domiciliado nesta Capital, eu, Rachel Leite Barbosa Gomes, Agente Administrativo Auxiliar, Classe “C”, lotada no S.G.A. desta Secretaria de Urbanismo e Obras Públicas, lavrei o presente Termo que vai encerrado e subscrito pelo seu Titular, e assinado pelas partes Contratantes e Testemunhas, após lido e achado conforme.

ANEXO B - TAC do loteamento Conjunto Boulevard Paulo VI

ESTADO DA BAHIA
 PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR
 SECRETARIA DE URBANISMO E OBRAS PUBLICAS

CÓPIA AUTÊNTICA; - Termo de Acôrdo e Compromisso que entre si fazem a Prefeitura Municipal do Salvador e Abaira Construções e Incorporações S/A CGC 15231319/001, para a construção do conjunto residencial Boulevard Paulo VI - Aos 11 (onze) dias do mês de fevereiro do ano de 1974 (mil novecentos e setenta e quatro), no Gabinete da Prefeitura Municipal da Cidade do Salvador, Capital do Estado da Bahia, perante o Prefeito Municipal Dr. Clériston Andrade, presentes as testemunhas no fim assinadas, comparecem o Sr. Antonio Carlos de Menezes, brasileiro, solteiro, industrial representante legal da Abaira Construções e Incorporações S.A., firma estabelecida com escritório a Av. Estados Unidos 340 - Salas 409/411, nesta Capital, e disse que, na qualidade de proprietária de área desmembrada da Granja Chile com área de 38.734,00 m², inscrita no Censo Imobiliário sob nº 1.098 e no 3º Ofício de Imóveis sob nº 3.276, em o subdistrito de Brotas desta Capital, doravante denominado Boulevard Paulo VI, adquirido através de escritura pública registrada no Cartório de Imóveis e Hipotecas do 3º Ofício desta Comarca sob nº 31.276, à Radio Cultura da Bahia S.A. portadora do CGC 15165541/001, limitando-se à Sudoeste com a Av. Paulo VI, à Noroeste com o Conjunto Habitacional Jardim América, a Nordeste com o Loteamento Parque São Vicente, a Leste com área pertencente à Construtora Norberto Odebrecht e a Sudeste com terrenos pertencentes a quem de direito, composto de 67 (sessenta e sete) lotes, 4 (quatro) áreas de play-ground, uma faixa verde e uma área escolar e 4 (quatro) ruas, dividida em cinco Quadras. Quadra A - 7 (sete) lotes e uma área de play-ground 864,50 m². Quadra B - 24 (vinte e quatro) lotes e 2 (duas) áreas de play-ground, uma com 178,25 m² e outra com 563,75 m². Quadra C - com 19 (dezenove) lotes e uma área de play-ground com 120,00 m². Quadra D - com 12 (doze) lotes e uma área escolar com 1.243,00 m² voltada para a rua C - Quadra E - com 5 (cinco) lotes e uma área de play-ground com 123,50 m². Em cada um dos lotes será construída uma unidade residencial. Estava de acordo em nome da proprietária do conjunto habitacional e loteamento com o despacho do Exmo. Sr. Prefeito de quatro de Dezembro de 1973 (mil novecentos e setenta e três), no qual pede aprovação para lotear e arruinar o mencionado terreno e no mesmo construir o conjunto residencial vinha à vista do projeto apresentado na forma da lei, assinar o presente Termo de Acôrdo e Compromisso mediante o qual, de uma parte a loteante e construtora e a Prefeitura Municipal do Salvador, de outra parte, acordam e se comprometem, por si, seus sucessores ou herdeiros, a executar e fazer executar o loteamento e conjunto residencial referido com inteira subordinação às seguintes condições. **CLÁUSULA PRIMEIRA**: - O Loteante construtor obriga-se: I) - a cumprir e fazer cumprir, estritamente, no que lhe competir e fixado for no presente Termo, o plano de loteamento e construção constante do referido processo nº 5584/73 aprovado pelo Exmo Sr. Prefeito em 4 de Dezembro de 1973 (mil novecentos e setenta e três) não podendo, sem prévia autorização, através de ato oficial, alterar o arruamento, loteamento e construção constantes do respectivo plano, trazendo por escrito ao conhecimento desta Prefeitura qualquer irregularidade verificada ou a se verificar. **CARACTERÍSTICAS**: - A área fica situada entre Brotas, Pituba e Pernambuco, nesta Capital. II) - a doar à Municipalidade, gratuitamente, uma área de 1.243,00 m² (um mil, duzentos e quarenta e três metros quadrados) para construção de escola pública, nos termos da legislação em vigor; III) - doar à Municipalidade sem ônus e gratuitamente, para uso e gozo comum da coletividade todas as áreas destinadas à abertura das ruas previstas no plano apresentado; IV) - a realizar às suas próprias custas e inteira responsabilidade no prazo máximo de 1 (um) ano contado da data da assinatura do presente termo, os serviços de: a) - abertura das ruas projetadas e preparo do solo das mesmas, compreendendo as operações de terraplenagem, escarificação, compactação, procedendo depois de terminado o assentamento dos meios-fios e a canalização de águas pluviais e devida compressão do solo;

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR
SECRETARIA DE URBANISMO E OBRAS PÚBLICAS

- 2 -

CÓPIA AUTÊNTICA: - (solo); b) - fornecimento, transporte e assentamento de meio-fio de granito ou concreto; c) - canalização de águas pluviais, devendo esta se prolongar até o ponto de lançamento indicado pelo Departamento de Conservação e Obras Públicas (D.C.O.P.) desta Prefeitura e ficar localizada no leito das ruas, junto ao meio-fio; d) - pavimentação asfáltica do leito das ruas e demais logradouros, de acordo com as especificações adotadas pelo Departamento de Conservação e Obras Públicas (DCOP) da Prefeitura; e) - implantar as redes de distribuição de energia elétrica e de água potável; V) - a comunicar à Secretaria de Urbanismo e Obras Públicas e à Secretaria de Finanças desta Prefeitura, a venda ou promessa de venda de todas as unidades habitacionais devidamente relacionadas, no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da assinatura das respectivas escrituras, sob pena de ficarem os loteantes construtores responsáveis pelo pagamento do imposto imobiliário devidamente atualizado o correspondente as unidades alienadas; VI) - a tomar providências preventivas ou restauradoras, em caso de força maior e durante a vigência do presente termo, no sentido de evitar obstruções, acúmulo de lama ou quaisquer outros inconvenientes resultantes das obras ou serviços realizados na área do loteamento e construção que possam ou venham prejudicar terceiros ou dificultar o tráfego e o trânsito na via pública. **CLÁUSULA SEGUNDA:** - Para fins de lançamento, atualização deste e cobrança do imposto imobiliário da gleba e enquanto esta pertencer ao loteante construtor promover, através da comunicação escrita ao Departamento de Tributos Imobiliários (DTIM), a partir da aprovação do loteamento e com observância do disposto no item V (quinto) da cláusula antecedente, o desdobramento da inscrição por unidade habitacional, respeitando o lançamento adotado pela legislação em vigor para a gleba de que trata este termo, sem prejuízo de serem feitas novas alterações de inscrições correspondentes a novos lançamentos das unidades que tenham sido objeto de contrato de Compra e Venda ou Promessa de Compra e Venda, diminuindo conseqüentemente o valor do referido tributo, proporcionalmente ao valor dos que forem vendidos ou prometidos à venda, de acordo com o estabelecido na Lei nº 1934/66 e outros dispositivos legais que regem a espécie, como também o estatuído na lei que fixa a divisão territorial do Município de Salvador, devendo tais condições constar das respectivas escrituras. **CLÁUSULA TERCEIRA:** - Fica o loteante autorizado a iniciar as obras previstas no item IV da Cláusula Primeira do presente termo, logo após a publicação do decreto de aprovação do conjunto habitacional e loteamento, independentemente da licença especial, devendo porém, o fato ser imediatamente comunicado, por escrito, ao Departamento de Urbanismo, Edificações e Loteamentos (DUEL) e ao Departamento de Conservação e Obras Públicas (DCOP) da Secretaria de Urbanismo e Obras Públicas (SUOP) desta Prefeitura, sob pena de serem as obras consideradas clandestinas, para os efeitos de direito e a construção das unidades residenciais após a liberação do respectivo "alvará de construção". **CLÁUSULA QUARTA:** - Nenhuma conclusão de obra e habite-se das unidades que compoem o conjunto residencial será concedido sem que fiquem totalmente concluídas as obras de urbanização do loteamento descritas no item IV da Cláusula Primeira, especialmente a pavimentação asfáltica das suas ruas. **CLÁUSULA QUINTA:** - A fim de que fiquem perfeitamente resguardados os interesses da Prefeitura e como garantia das obras sob a sua responsabilidade, o loteante construtor depositará previamente a título de caução, a importância de R\$ 288.620,00 (duzentos e oitenta e oito mil, seiscentos e vinte e sete cruzeiros) em Carta de Fiança Bancária relativa à avaliação da área de 9.952,40 m² e correspondente a 40% (quarenta por cento) da área útil vendável do loteamento e conjunto residencial em foco. **CLÁUSULA SEXTA:** - A inobservância total ou parcial de qualquer das obrigações de ordem técnica ou urbanística referidas nos itens I (primeiro), II (segundo) e IV (quarto) da cláusula primeira, por

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR
SECRETARIA DE URBANISMO E OBRAS PÚBLICAS

CÓPIA AUTÊNTICA: - (por) parte do loteante construtor ou de quem o suceder na propriedade da área loteada ou de qualquer parcela da mesma, será punida com multa de 2 (dois) a 10 (dez) salários mínimos vigentes à época da infração, elevados ao dobro em caso de reincidência, cuja cobrança será feita amigável ou judicialmente, sem prejuízo outras medidas cabíveis em cada caso. **CLÁUSULA SÉTIMA:** - As infrações pelo loteante proprietário de cláusulas que não tenham penalidades específicas serão punidas com a multa de 1 (um) a 5 (cinco) salários mínimos vigentes à época da infração, e o dobro na reincidência, as quais serão cobradas amigável ou executiva. **CLÁUSULA OITAVA:** - O loteante responsabilizar-se-á, por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer constar em escritura de venda, hipoteca ou outro gravame das unidades residenciais que compõem o presente loteamento, a obrigação de fiel observância deste Termo, o qual para todos os efeitos, só entrará em vigor após a sua transcrição no competente Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca e das devidas anotações nos livros próprios da Secretaria de Urbanismo e Obras Públicas e da Secretaria de Finanças desta Prefeitura. **CLÁUSULA NONA:** - Em virtude da obrigação de doação gratuita a que se refere o item III (terceiro) da Cláusula Primeira, são inalienáveis as vias de comunicação - ruas e demais logradouros públicos constantes do plano apresentado e aprovado, a partir de sua inscrição no Cartório imobiliário competente, salvo modificação posteriormente aprovada pela Prefeitura. **CLÁUSULA DÉCIMA:** - A Prefeitura promoverá a denominação das ruas e demais logradouros constantes do plano de loteamento, no sentido de que, logo após a publicação do decreto e abertura das ruas projetadas, possa o Departamento de Urbanismo Edificações e Loteamentos (DUEL) dar execução ao planejamento. - E, por assim estarem de acordo as partes Contratantes, mandou o Exmo. Sr. Prefeito lavrar o presente Termo de Acordo e Compromisso, para que produza seus legais e jurídicos efeitos. - E, à vista da Carta de Fiança, do seguinte teor: - "Banco Econômico S.A. MATRIZ: Edif. do Centenário - R. Lauro Muller S/Nº - Cadastro Geral de Contribuintes 15.124.464 - A Prefeitura Municipal do Salvador - Carta de Fiança: Cr\$288.620,00. Pela presente o BANCO ECONÔMICO S/A com sede nesta Capital, à rua Lauro Muller, s/nº - Edif. do Centenário, por seus representantes infra-assinados, vem se declarar fiador e principal pagador da firma ABAIRA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A, estabelecida à Av. Estados Unidos, 340 - s/409/411 - Salvador - Ba., até o limite de Cr\$288.620,00 (duzentos e oitenta e oito mil, seiscentos e vinte cruzeiros), como garantia dos serviços de urbanização do Loteamento Boulevard Paulo VI. - Este Banco fiador se obriga obedecido o limite acima especificado, a atender às requisições de quaisquer importâncias cobertas por referida caução, desde que exigidas por essa Prefeitura. Obriga-se, ainda, este Banco pelo pagamento de despesas, judiciais ou não na hipótese de ser essa Prefeitura compelida a ingressar em juízo para demandar o cumprimento de qualquer obrigação assumida por nossa afiançada. Declaramos, outrossim, que aí só será retratável a presente fiança na hipótese de a afiançada substituir por dinheiro ou títulos o valor garantido pela presente carta de fiança que seja aceita por essa Prefeitura. Atestamos que a presente fiança está devidamente contabilizada nas nossas Fichas Analíticas e outros documentos competentes usados neste Banco, por isso, é boa, firme e valiosa, satisfazendo as exigências e determinações do Banco Central aplicáveis em especial à Legislação Bancária. Os signatários desta estão regularmente autorizados a prestar fianças desta natureza por força do disposto no art. 12 dos Estatutos do Banco, publicado no Diário Oficial do Estado da Bahia de 27.04.71 e foram eleitos por Assembléia Geral realizada em 31.03.71. A presente fiança vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses, contadas a partir desta data. Declaramos que o Capital Social deste Banco é de Cr\$170.000.000,00 (cento e setenta milhões de cruzeiros) e que estamos autorizados pelo Banco Central do



ESTADO DA BAHIA
 PREFEITURA MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR
SECRETARIA DE URBANISMO E OBRAS PÚBLICAS

CÓPIA AUTÊNTICA; - (do) Brasil a expedir cartas de fiança que o valor da presente se contém dentro dos limites que nos são autorizados por aquele Organismo Federal. Salvador, 18 de Janeiro de 1974. Banco Econômico S.A. a) - Alberto Martins Camarinho (a) - Valdemar Tourinho de Abreu. Diretores: - Abaixo dessas assinaturas o carimbo do VI Ofício de Notas e o carimbo do Tabelião que reconheceu as firmas; e da Carteira de Identidade nº 3564-PM - 2ª via e CPF nº 002124075, eu, Rachel Leite Barbosa Gomes, Auxiliar de Expediente, Ref. X, lotada no S.G.A. desta Secretaria de Urbanismo e Obras Públicas, lavrei este Termo, que vai encerrado e subscrito pelo seu Titular, Engº Civil Helcio José Lobosco Trigueiro e assinado pelas partes Contratantes e pelas Testemunhas, a tudo presentes, após lido e achado conforme. a) Helcio José Lobosco Trigueiro. a) Clériston Andrade. a) Antonio Carlos de Menezes. Testemunhas: aa) Carlos Gonzaga de Pinho e Ivan de Almeida Camara. - Eu, Ana Nunes/Fraga, Auxiliar de Gabinete, Ref. VII, lotada no SGA desta Secretaria, extraí a presente do Livro nº 4- Termos de Loteamentos - SUOP às fls. 11 v. a 15, aos 18 (dezoito) dias do mês de fevereiro do ano de 1974 (mil novecentos e setenta e quatro) e assino: *Ana Nunes Fraga*

Confere com o original: Rachel Leite Barbosa Gomes

VISTO

Rachel Leite Barbosa Gomes
 DIRETOR DO S.G.A. E O.O.P.

ANEXO D - TAC do loteamento Parque dos Flamboyants

COHAFAP

DIÁRIO OFICIAL - Pág. 41

URB-38

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA
R. 7 DE SETEMBRO N.º 100 - TEL. 3441
SALVADOR - BAHIA

EDITAL

Em virtude do extrair da CARTILHA PROVISIONAL E DA
CARTILHA DE IDENTIFICAÇÃO DE LOTEAMENTO N.º 1813, pertencentes à
URBEM FLORESTA COLEGIAL, edifica inscrita neste Conselho,
sob n.º 4081, ficam em efeito aquelas vixs originárias, pelo
que se vai expor a T. via das mesmas.

Salvador, 02 de fevereiro de 1977.

Com. José de Carvalho Furtado
1.º Secretário

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CIDADE DE ITANHÉM
SECRETARIA DE URBANISMO E OBRAS PÚBLICAS

CÓPIA AUTÊNTICA - Tendo se lido o **Compromisso**, aos 18 (de-
zoito) dias do mês de janeiro do ano de 1977 (mil oitocentos e setenta e sete), perante o Excm. Sr. Secretário de Urbanismo e Obras
Públicas, Eng. Paulo Segundo da Costa, representando a Prefeitura de
Cidade de Salvador, nos termos do disposto no Decreto Municipal n.º
4081/75, comparadas as mesmas Milton Gomes Costa, brasileiro, co-
ntrato, inscrito no Conselho de Identificação de Loteamento n.º 492.327 e do CPF nº 002.105.375,
na qualidade de diretor e representante legal do Instituto de Urbanismo e Obras Públicas da Bahia - INOCOP-BA, sociedade
civil sem fins lucrativos, inscrita no DCC do Município de Salvador
sob o nº 15.194.387/0001, com sede à Av. D. João VI nº 132, nesta
Capital; Miguel Jacome Arlino, brasileiro, casado, funcionário públi-
co federal, residente e domiciliado nesta Capital, portador da Car-
teira de Identificação nº 1.279.329 e do CPF nº 007.127.005-09, na qua-
lidade de presidente e representante legal da Associação Habitacional
dos Engenheiros Agrônomos da Bahia - ANOAB, residente e domiciliado
em Salvador, Estado, inscrito na Carteira de Identificação nº 0014.3661/9
e do CPF nº 030.147.015-91, na qualidade de presidente e representa-
nte legal da Cooperativa Habitacional dos Engenheiros Agrônomos da Ba-
hia - COHAB, também sediada nesta Capital, as quais dispuseram que se
firmar, como de fato firmou, o presente Termo de Acordo e Com-
promisso, tendo em vista o quanto consta do processo nº 8346/76 e os
seus anexos, que deste passa a fazer parte integrante, e pelo qual
se mencionou Instituto de Urbanismo e Obras Públicas - COHAFAP e
da Bahia INOCOP-BA, Cooperativa Habitacional dos Engenheiros Agrônomos
da Bahia - ANOAB, por si, seus herdeiros e sucessores, o primeiro como
doutor e as segundas como proprietárias do Conjunto Habitacional de-
nominado "PARQUE DOS FLAMBOYANTS" situado à Av. Paulo VI s/n, na Pi-
neirada, subúrbio de Itambé, zona urbana desta Capital, a soar à Fey-
tura da Cidade de Salvador, para construção de escola, uma área /
de 1.500,00 m² (uma mil, quinhentos e cinquenta metros quadrados) nos
termos do disposto no art. 72 do Anexo VI, da Lei Municipal nº 444/76,
e conforme consta no Processo nº 5897/73. E por esta razão, e por
justo e de acordo, firmou o presente instrumento, a fim de que pro-
dum os seus legais e jurídicos efeitos. E, eu, Rachel Leite Barbo-
sa Gomes, Agente Administrativo Auxiliar, Classe G, lotada no Qu-
adra Secretária de Urbanismo e Obras Públicas, a tudo presente,
que vai assinado pelos Contratantes e Testemunhas, a tudo presentes,
1975 lido e achado conforme: a) Paulo Segundo da Costa, a) Milton
Gomes Costa, a) Miguel Jacome Arlino, a) José Carlos da Rocha, Teste-
muhos; a) Amílcar Lisboa de Oliveira e Antonio Elias, Teste-
muhos; a) Amílcar Nunes Freira, Agente Administrativo Aux. Classe C4, lotado
no SLL desta Secretária, extrai o presente de Livro nº 3, Tomo de
Acordo e Compromisso de Loteamento - SUOP, às fls. 154 e 155, aos 24
(vinte e quatro) dias do mês de janeiro do ano de 1977 (mil oitocentos
e setenta e sete) e assinou: *Paulo Segundo da Costa*
Milton Gomes Costa
Miguel Jacome Arlino

VISTO

0110 - AP

Safiron-Ter S.A.
INDÚSTRIAS BRASILEIRAS DE FIBRAS
C.P.C.M.F. Nº 15.194.387/0001-90

CAPITAL AUTORIZADO	R\$ 286.149.798,00
CAPITAL SUBSCRITO	R\$ 217.904.354,00
CAPITAL INTEGRALIZADO	R\$ 217.904.354,00


APRESENTAÇÃO GERAL ENTREGUEMENTA
CONVOCADO

ANEXO E – TAC do loteamento Pituba Ville

SUCOM **PITUBA VILLE**

Superintendência de Controle e Ordenamento
do Uso do Solo do Município

1902/0



PREFEITURA DE SALVADOR
LOT-190
16.02.1999

TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO

Termo de Acordo e Compromisso, que fazem entre si de um lado a **PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR**, e de outro lado o Consórcio de Empresas **CEPEL MVB EMPREENDIMENTOS LTDA.** e **COSTA ANDRADE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, para implantação de um loteamento, cuja gleba está situada na Zona de **CONCENTRAÇÃO DE USOS RESIDENCIAIS ZR - 12-PITUBA**, zona urbana desta Capital, pela forma a seguir: Aos 16 (dezesseis) dias do mês de fevereiro do ano de 1999, compareceram, de um lado a **PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR**, neste ato representada pela Arquitecta **MARIA TEREZA ANDION TORREÃO**, Superintendente em Exercício da **SUCOM - Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município**, no exercício de sua competência conferida pelo, Lei 3994/89 e Decreto 8837/91 e as empresas **CEPEL-MVB EMPREENDIMENTOS LTDA.**, Sociedade Comercial estabelecida na Cidade do Salvador, na Av. Tancredo Neves, nº 1186, CGCMF sob nº 32.687.212/0001-85 e **COSTA ANDRADE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade comercial estabelecida em Salvador - Bahia, na Rua Mosapá, nº 241, Ala A - Térreo - Ondina, CGC/MF sob nº 34.237.446/0001-56, neste ato, a primeira é representada por **MULTON DE ARAGÃO BULCÃO VILLAS BOAS**, brasileiro, casado, engenheiro civil, CPF nº 099.412.075-34, Cédula de Identidade nº 918.997 - SSP/Bahia, residente e domiciliado em Salvador, e a segunda, representada por **ANTÔNIO CARLOS COSTA ANDRADE**, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, CPF nº 088.760.025-53 e Cédula de Identidade nº 592.455- SSP/Bahia, residente e domiciliado em Salvador - Bahia, para firmarem, como efetivamente firmam o presente **TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO**, tudo de acordo com o que consta do processo administrativo **SUCOM nº 4115/94**, dos quais o presente termo fica sendo parte integrante e indissociável, e, mediante as seguintes Cláusulas e Condições: **CLÁUSULA PRIMEIRA**; O objeto do presente instrumento é regular os direitos e obrigações, relativos à execução do loteamento em área com superfície de 106.074,36 m² (cento e seis mil e setenta e quatro metros quadrados e trinta e seis decímetros quadrados) situada na Av. Paulo VI, nº 262, bairro da Pituba, subdistrito de Amaralina, zona urbana da Cidade do Salvador-Bahia, de propriedade das Empresas **CEPEL MVB EMPREENDIMENTOS LTDA.** e **COSTA ANDRADE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, conforme escritura lavrada no Cartório do 3º Ofício de Notas e Títulos de Brasília, Livro D - 264, Folha 69, data de 30.12.92 e registrada no Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Ofício, sob matrícula nº 17.633, Registro Geral R-03 e R-04, datado de 12.01.94, com a expressa concordância da **POSTALIS - INSTITUTO DE SEGURIDADE SOCIAL DOS CORREIOS E TELEGRAFOS**, na forma da Escritura Pública em anexo, devidamente registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis, ao que se refere ao parcelamento objeto deste TAC que fica fazendo parte integrante do presente para os efeitos legais; **CLÁUSULA SEGUNDA**: A **PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR** através da **SUCOM - Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município** não aprovará projetos ou qualquer alvará de licença para construção de empreendimentos no referido Loteamento, bem como, de Loteamento ou seus sucessores, fica vedado alistar qualquer lote ou fração ideal de unidades imobiliárias, antes da total quitação da hipoteca que incide sobre a gleba; **CLÁUSULA TERCEIRA**: Distribuição da Área: A) Área Total da Gleba 106.074,36 m² (cento e seis mil e setenta e quatro metros quadrados e trinta e seis decímetros quadrados); B) Área comercializável total: 94.914,14 m² (noventa e quatro mil, novecentos e treze metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados), assim distribuídas: lotes residenciais: 62.791,96 m² (sessenta e dois mil, setecentos e noventa e seis metros quadrados e noventa e seis decímetros quadrados) e lote Comercial e Serviço: 2.121,18 m² (dois mil, cento e vinte e um metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados); C) Área total de domínio público 41.160,22 m² (quarenta e um mil, cento e sessenta metros quadrados e noventa e dois decímetros quadrados), assim distribuídas: C-1) Praça Várzea 14.601,25 m² (quatorze mil, seiscentos e hum metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados); C-2) Escola 8.485,94 m² (oito mil, quatrocentos e oitenta e cinco metros quadrados e noventa e quatro decímetros quadrados); C-3) Centro Com. Várzea/Saúde 2.162,59 m² (dois mil, cento e sessenta e dois metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados); C-4) Área Verde 15.910,44 m² (quinze mil, novecentos e onze metros quadrados e quatro decímetros quadrados); **CLÁUSULA QUARTA**: Quando da execução de empreendimentos nos lotes residenciais da área comercializável, deverão ser observadas as seguintes restrições de gabarito estabelecidas pelas leis 3377/84 e 3833/88: a) Lotes 26 - Gabarito 6 pavimentos; b) lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31 e 32 - Gabarito de 8 pavimentos; c) Lotes 09, 10, 11, 12, 20, 21, 22 e 23 - Gabarito de 15 pavimentos; d) Lotes 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 - Gabarito liberado observado o cone de aproximação do Aeroposto Deix de Adão;

25 REG. TÍT. E DOC. MICROFILMADO 181845

Rua. Cônego Pereira, 714 (Dua Loas) CEP 40.075 - Telefone: 6003 - Salvador / Bahia

