

**VENDE-SE: o processo soteropolitano de desafetação de áreas públicas. (2013-2017)**

**FOR SALE: the processo public áreas desaffection in Salvador/Bahia/Brasil. (2013-2017)**

**VENDE: el processo soteropolitado de desafectación de área publicas (2013-2017)**

**Caio Costa Couto**

Bacharelado em Urbanismo – Universidade do Estado da Bahia

[coutoccaio@gmail.com](mailto:coutoccaio@gmail.com)

**Lysie Oliveira dos Reis, Dra.**

Bacharelado em Urbanismo – Universidade do Estado da Bahia

[lysiereis@gmail.com](mailto:lysiereis@gmail.com)

**Marina Coelho Teixeira, Msc.**

Faculdade de Arquitetura – Universidade Federal da Bahia

[mcteix@gmail.com](mailto:mcteix@gmail.com)

**RESUMO**

Este estudo objetiva analisar a aplicação do instrumento da desafetação, em Salvador, entre os anos de 2013 e 2017. Partindo do princípio de que áreas públicas são potenciais espaços públicos essenciais para a efetivação do Direito à Cidade, este é um trabalho que examina conceitos da gestão urbana e do urbanismo. Investigamos, principalmente através dos dados dispostos no projeto Áreas Públicas de Salvador (APSAL), o desfazimento dessas áreas por parte da Prefeitura Municipal de Salvador (PMS), cotejando-os com as legislações urbanísticas da cidade e analisando a localização geográfica dessas áreas através de técnicas de geoprocessamento. O estudo revela que o instrumento foi adotado sem os devidos estudos urbanísticos e ambientais necessários e que as áreas foram dispostas à alienação em uma espécie de “saldão”, favorecendo os interesses do mercado imobiliário.

**Palavras-Chave** Área Pública; Desafetação; Espaços Públicos; Mercado Imobiliário

**ABSTRACT**

This study aims to analyze the application of the instrument of disaffection in Salvador between 2013 and 2017. Assuming that public areas are potential public spaces, essential for the realization of the Right to the City, this is a paper that examines concepts of urban management and urban planning. It investigates, mainly through the data provided in the Salvador Public Areas project – APSAL, the dismantling of these areas by the Municipality of Salvador, compare them with the urban laws of the city and analyzes the geographical location of these areas through geoprocessing techniques. The study reveals that the instrument was adopted without the necessary

urban and environmental studies and that the areas were disposed to alienation in a kind of "saludo", favoring the interests of the real estate market.

**Keyowrd** Public Area; Disaffection, Public Spaces; Real Estate Market

## RESUMEN

Este estudio se centra en analizar la aplicación del instrumento de disafección en el Salvador entre 2013 y 2017. Asumiendo que las áreas públicas son potencialmente espacios publicos, esencial para la realización de la derecha a la ciudad, este es un documento que examina los conceptos de urbanización y gestión urban planning. En el caso de las ciudades de la ciudad de Salvador, comparezcan con las ciudades urbanas de la ciudad y asignar la ubicación geográfica de estas áreas a través de las técnicas de geoprocessing. El estudio revela que el instrumental se adoptó sin la necesaria urbanística y los estudios de estudio y que las áreas estaban dispuestas a alienación in a kind of "saludo", a favor de los intereses del mercado.

**Palabras Clabe** Área Publica; Desafeccion; Espacio Publico; Mercado Inmobiliario.

## 1. INTRODUÇÃO

Enquanto área pública é uma característica jurídica de um espaço de terra ou imóvel pertencente a municipalidade, ao estado ou a união (BERNARDI, 2011, p.114), espaço público compreende uma área para além da sua dimensão jurídica, onde existe práticas de apropriação afetiva, onde o imaginário, o sonho, o corpo e o prazer podem ser expressos por uma localidade. (SERPA, 2007). Não pode se esquecer também que o espaço público, sendo um lugar de vivência, recebe os "afetos" de quem ali passa, usa e vive. Pautado em Arendt e Haberman (2000; 1984), Serpa (2007) caracteriza o espaço público como o lugar da ação política e de expressão de modos de subjetivação não identitários, por outro lado também afirma que o espaço público é o lugar do "agir comunicacional". Ao trazer essa discussão, percebemos que o espaço público, utilizado, é uma das dimensões da materialização da função social da cidade<sup>1</sup>.

Significa, que no caso de privatização trechos das cidades, a municipalidade entrega esses espaços ao mercado imobiliário, inserindo essa porção do território municipal em uma lógica que preza pelo lucro e não pela satisfação do cidadão. Consideramos que não existe a possibilidade da qualidade de vida como prioridade se o que se está

---

<sup>1</sup> Função Social da Propriedade, como aponta Rodrigues (2004), é um método legislativo utilizado para tentar limitar a especulação imobiliária e através do controle de imóveis ociosos.

em jogo é a quantidade de dinheiro que aquela porção do território vai prover aos cofres públicos, sendo que, por outro lado, a desafetação pode ser um instrumento para beneficiar a coletividade através da mudança de afeto de uma área que não possui mais serventia.

Esse texto, portanto, usa o exemplo de Salvador, entre os anos de 2013 e 2017, para destrinchar as decisões da gestão municipal através da desafetação e a alienação de áreas públicas na cidade.

O trabalho se justifica pois, no decorrer da investigação, constatamos que determinadas áreas públicas com enorme potencial de se tornarem espaços públicos vivos, ativos, políticos e propulsores da cidadania, que já estão privatizadas por ocupação antes da venda (resultado de uma política de não fiscalização/manutenção do patrimônio da cidade passam a beneficiar apenas a parcela da população que pode arcar com os custos da utilização.

O método utilizado para essa análise será baseado na análise de dados do Estudo Da Situação Das Áreas Públicas De Parcelamentos Urbanos Do Município De Salvador – Fase 2 (APSAL), do qual participamos da equipe técnica. Requisitado pelo Ministério Público do Estado da Bahia, teve como objetivo criar um Banco de Dados com os dados georreferenciados das áreas pública em Salvador.

Buscaremos elencar conceitos de espaços públicos e áreas públicas e explicitar as teorias sobre sua manutenção ou venda, além de destacar as noções jurídicas que permeiam os debates em torno criação desafetação e alienação das áreas públicas. Em seguida, com os dados do APSAL, traçaremos um diagnóstico que indica quais áreas foram desafetadas e suas características jurídicas, para em seguida fazer o cotejamento dessas informações com os dados do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) e a Lei de Ocupação Uso e Ordenamento do Solo (LOUOS), e examinaremos os tramites da alienação das áreas.

## **2. CIDADES - ENTRE O PÚBLICO E O PRIVADO**

As discussões que permeiam as áreas públicas e os espaços públicos precisam passar pela noção de esfera pública na institucionalização das políticas sociais (CASTRO, 2004; MENDONÇA, 2007). Se, por um lado, a prática oficial e institucional de um urbanismo mais democrático e participativo ganhou força nos últimos anos, do

outro, as práticas neoliberais de privatização da cidade moderna também ganharam grandes proporções. Após a promulgação do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), os debates sobre o planejamento urbano se intensificaram em busca da compreensão dos instrumentos urbanísticos nas dinâmicas urbana.

Como apontam determinados autores, alguns instrumentos da política urbana, sancionados nessa lei, podem se configurar como ferramentas destinadas aos interesses do mercado imobiliário (GOULART, TERCIO, OTERO, 2016). Operações Urbanas Consorciadas, por exemplo, podem funcionar como um “cheque em branco” para o mercado imobiliário ditar as regras do planejamento na área afetada. (CASTRO, 2006). A Transferência do Direito de Construir, aponta um importante aliado às construtoras, principalmente em lugares adensados. (SANTIN, MARANGON, 2008). E a Outorga Onerosa do Direito de Construir é um outro instrumento que vem sendo aplicado resultando na ampliação das oportunidades para o mercado imobiliário sem uma contrapartida redistributiva (CYMBALISTA, SANTORO, p. 22).

Neste campo, destacam-se as privatizações de espaços de uso coletivo são problemas que atingem cidades como um todo, sem distinção de classes (SERPA, 2007), principalmente quando realizadas sem a discussão democrática, e sem a reflexão da contrapartida social. Temos uma legislação que exige a elaboração de planos diretores participativos, conquanto, sob a justificativa de que o estado não tem recursos financeiros suficientes, a lógica de gestão passa a incorporar a atração de investimentos privados como condição para a realização das intervenções (GOULART, TERCIO, OTERO, 2016).

Afinal “o planejamento não diz respeito à decisão futura, mas as implicações futuras das decisões presentes” (DRUCKER, 1962, p. 15). Com base nisso, nosso trabalho indaga a sobre implicação da venda das áreas públicas das cidades na qualidade de vida dos cidadãos e como isso pode interferir na produção de espaços públicos qualificados para o exercício da cidadania. Ao considerar que esse é um processo crescente tanto no país quanto no exterior; (ARREORTUA, MONTAÑO, 2017).

Como Serpa (2004) afirma, são poucos os estudos que se pautam sobre os espaços públicos, principalmente na Geografia. Para ele,

[..]“público” diz respeito a uma acessibilidade generalizada e irrestrita, um espaço acessível a todos deve significar, por outro lado, algo mais do que o simples acesso físico a espaços “abertos” de uso coletivo. (SERPA, 2004, p.22)

Reiterando, esses espaços significam uma área aberta e livre, e também um local do conflito e da convivência entre os diferentes grupos econômicos e sociais no exercício da cidadania (TEIXEIRA, 2014). As características desses espaços públicos, apontadas pelos autores estudados (SERPA, 2004, SERPA, 2007; CASTRO, 2004), caminham com preceitos dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, da Organização das Nações Unidas (ONU, 2015) que entende como meta a necessidade de tornar as cidades mais inclusivas, seguras e resilientes<sup>2</sup>. Ressaltamos que a garantia a uma cidade sustentável é promulgada também no Estatuto da Cidade que em seu artigo 2º<sup>3</sup>.

Serpa (2004) indica que as classes dominantes não governam pela força, mas por estratégias de persuasão, fazendo com que as classes subordinadas sejam alienadas para ver a sociedade pelo prisma dos discursos governantes (SERPA, 2007, p. 144), como consequência, os afetos são direcionados, a manutenção desses espaços e mesmo a ocupação (ou não) deles é controlado a partir das ações do estado e da resistência da população. Significa que quando as políticas de incentivo e valorização desses espaços não são prioridades de uma gestão, uma parcela da população que poderia ser beneficiada por eles passa a rejeitar aquele local, por falta de vivência, de passagem, de utilização e, portanto, de afeto, é o caso do cidadão que passa mas não vê, que vive mas não sente aquela área como sua. Oliveira e Pisani (2017), afirmam que os projetos de espaços públicos devem seguir quatro princípios para que sejam efetivos: a área deve ser convidativa desde a calçada, deve ser acessível, deve ter qualidade para assentos e passar um sentimento de proteção e segurança.

Fortuna (2002) indica que uma das características da cidade pós-moderna é a intencionalidade, tanto dos urbanistas quanto dos arquitetos, geógrafos, engenheiros

---

<sup>2</sup> De acordo com Vestena et al. (2014), as cidades resilientes reduzem a pobreza, incrementam a geração de empregos, a equidade social e as oportunidades comerciais; tornam os ecossistemas mais equilibrados, e favorecem melhores políticas de saúde e educação

<sup>3</sup> Em seu artigo 2º o Estatuto da cidade discorre que “ A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: I – garantia do direito a **idades sustentáveis**, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; ”

e gestores, que ao projetar cidades, fazem à margem da participação pública e democrática dos não especialistas. (FORTUNA, 2002, p. 127). A consequência dessa falta de participação é uma cidade segregada e excludente, onde a intenção de planejadores vai de encontro a vivência da população. É necessário afirmar, portanto, que

[...] a participação popular é a reivindicação do Direito à Cidade, que de certa forma, significa reivindicar algum tipo de poder configurador sobre os processos de urbanização, sobre o modo como nossas cidades são feitas e refeitas, e pressupõe fazê-lo de maneira radical e fundamental. (HARVEY, 2014, p. 20)

Fazendo o paralelo entre a questão da participação popular e do interesse público<sup>4</sup> nas tomadas de decisão na realidade brasileira, em 1999, Sampaio afirmou que a cidade pode ser vista e lida como um campo de forças entre o público e o privado. Para ele cabe ao Estado o papel de regulador do uso do Solo, não cabendo ao mercado regular e definir as normas. Rolnik (2006) e Vainer (2013) mostram que mesmo com a aprovação de novos marcos legislativos como o Estatuto das Cidades e a aprovação de Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano (PDDU), essa lógica de público e privado ainda imperam nas cidades brasileiras, sendo através de planejamentos estratégicos que visam o crescimento, onde os prefeitos “parecem mais vendedores ambulantes que dirigentes políticos” (VAINER, 2013, p.2), ou através da ausência do Estado em áreas de baixa renda, destinando as áreas de urbanização para “quem tem ou dinheiro, ou propriedade da terra” (ROLNIK, 2006, p.201).

Sampaio (1999) afirma que a urbanização capitalista significa uma multiplicidade de processos privados de apropriação do espaço e que existe a hiper concentração do capital em zonas que lhe asseguram lucros de localização. É nesse sentido que David Harvey afirma que as curvas logísticas do aumento da produção capitalista sejam, com o tempo, muito semelhantes às curvas logísticas da urbanização das cidades (HARVEY, 2014), ou seja, ao momento que a produção capitalista e a economia de uma cidade/país está em desenvolvimento, a produção e construção das cidades também está em alta, ao mesmo tempo que nas crises a construção civil.

---

<sup>4</sup> Interesse público, citado tantas vezes nesse trabalho, é analisado a partir da perspectiva de uma das referências do Direito Administrativo do Brasil, o dr. Celso Antônio Bandeira de Mello, afirmando que o interesse coletivo é a projeção de interesses individuais e privados em um plano coletivo, ou seja, um interesse comum a todos os indivíduos, e que representa o ideal de bem-estar e segurança almejado pelo grupo social.

### 3. CONCEITOS E DEBATES EM TORNO DA DESAFETAÇÃO

No Brasil o processo de urbanização e produção de novas áreas urbanas nos municípios brasileiros se realiza através do parcelamento do solo, feito sob a forma de loteamento, regular ou irregular (incluídos os clandestinos)<sup>5</sup>. Com o objetivo de regularizar esse parcelamento foi criada a Lei Federal nº 6.766/1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no país. Essa lei é um instrumento jurídico de ordenamento do município, traz indicadores de indicadores mínimos de áreas públicas, de áreas e testadas de lotes e de faixas não edificáveis, estabelecendo também as condições de salubridade para a implantação destes. Apesar da lei ter sido alterada em 1999 pela Lei Federal nº 9.875, a primeira versão do documento indicava que, as áreas públicas deveriam constituir 35% da área total do loteamento, garantindo condições de habitabilidade. (BARREIROS, ABIKO, 1998)

A definição de Bem Público vem do direito romano, mas na legislação brasileira tem base no Código Civil (CC), a partir do art. 98<sup>o</sup>. Esses bens podem ser tanto de natureza material, incluindo os bens imóveis (terrenos, edifícios), os bens móveis (carros, computadores, etc.) ou semoventes (animais), e também os bens de natureza imaterial, como as produções científicas e literárias, sendo dever da administração zelar pelos Bens do município.

Ao considerar o interesse público e indicando-o como mote deste trabalho, não podemos deixar de afirmar que o art. 99 do CC aponta como características dos bens públicos a inalienabilidade, a imprescritibilidade e a impenhorabilidade. Essas peculiaridades têm a função de evitar o desfazimento do patrimônio público a partir do momento que evitam a alienação desses imóveis, a possibilidade de aplicar-se o uso capião e também a impossibilidade de penhorar esses bens para sanar dívidas. Os bens municipais também podem ser classificados em três categorias. O art. 99, CC, descreve os bens como bens de uso comum do povo, bens de uso especial e bens dominicais.

Bens de Uso Comum do Povo são aqueles de domínio público que podem ser utilizados por qualquer cidadão, independente de autorização e a despeito de classe,

---

<sup>5</sup> Consideramos os parcelamentos clandestinos aqueles não aprovados pelas autoridades, cidade informal, que cresce exponencialmente na ilegalidade urbana, sem atributos de urbanidade, exacerbando as diferenças socioambientais. (GROESTEIN, 2001).

cor, raça, idade ou gênero. Para Bernardi (2007, p.114) não há a limitação de frequência ou ressalva para sua utilização. Alguns exemplos desses bens são as ruas, as praças, os parques públicos e lagoas. As únicas restrições desses bens são as regulamentações de ordem pública, que garantem a preservação da segurança e da saúde. Nota-se também que esses bens estão sob a administração e aos cuidados da prefeitura, e não estão sujeitos a registros imobiliários.

Bens de Uso Especial são aqueles que constituem o patrimônio administrativo do poder público e são destinados a permitir e financiar a execução dos serviços públicos colocados à disposição da comunidade. Esses bens podem ser imóveis como as áreas escolares, centros comunitários, áreas de saúde, repartições públicas.

Os bens dominicais, por outro lado, podem ser utilizados para vários fins, inclusive para a alienação. São destinados para a produção de renda para o município. São áreas que não possuem destinação ou finalidade específica e por isso estão a disposição da municipalidade para os negócios. Esses são os casos dos lotes caucionados na aprovação de parcelamentos e loteamentos, por exemplo (BERNARDI, 2011).

### **3.1. Cessão e Alienação de Bens Públicos.**

Os Bens municipais, como explicado anteriormente, passam pelo pressuposto da inalienabilidade, contudo existe uma ocasião onde essa alienação passa a ser possível, a partir da aplicação da desafetação. Além da alienação, existe a possibilidade da cessão desses bens, onde a propriedade do imóvel ainda é do município. A utilização desse bem passa aos particulares, isso de acordo com o interesse da administração pública. Essa cessão pode ser onerosa ou gratuita, pode ser por tempo determinado ou indeterminado. A legislação brasileira apresenta 5 categorias de cessão: autorização, permissão, concessão, cessão e concessão de direito real.

A autorização é um ato unilateral que cede o bem a um particular para que esse o use com exclusividade. (BERNARDI, 2011, p.118). É a forma mais simples de utilização de bens públicos e o exemplo que Bernardi dá é o pedido de uma associação de moradores para que a diretora da escola ceda o auditório para a realização de uma reunião. Essa forma é diferente da permissão, que por sua vez deve ter como parâmetro o interesse da comunidade. A permissão trata-se de um negócio, portanto

pode ser gratuita ou não e o tempo de uso pode ser certo ou indeterminado, essa permissão pode ser revogada a qualquer tempo mas, por ser uma questão negocial, gera direitos que podem ser requeridos na justiça.

Outra forma de cessão é a Concessão de Uso (CUSO) exige que a administração faça uma licitação. É um contrato entre o município e o particular para que esse possa utilizar um bem público com exclusividade, como lojas em mercados, centros comerciais, terminais rodoviários. É um contrato permanente que pode ser gratuito ou oneroso e o tempo combinado ou indeterminado. Apesar de não existir uma Lei Nacional que tipifique a Concessão de Uso, a Lei 8.666/1993, no art. 2º, exige licitação prévia para as concessões contratadas pela Administração Pública.

A cessão de uso, por outro lado, ocorre quando a posse de um bem público é transmitida a outro órgão público de forma gratuita. É uma medida gratuita de colaboração entre órgãos.

Por último, a concessão de direito real de uso (CDRU) é um contrato pelo qual o município transfere ao particular a posse de imóvel público para atividades específicas (como construção de moradias, fins comerciais, entre outros). Uma das características de destaque é que esse instrumento é um contrato onde o bem volta a municipalidade caso não sejam cumpridas as finalidades estabelecidas previamente. Importante ressaltar que a CDRU geralmente é utilizada para fins de moradia.

Se por um lado a cessão dos bens públicos permite um controle daquela área através de um contrato que pode ser rescindido, a alienação dos bens é a garantia da retirada daquele bem da rede pública. Chama-se de alienação toda transferência de propriedade de um bem, seja ela remunerada ou não. Segundo Jorge Bernardi (2011) existem 7 tipos de alienação: a venda, doação, permuta, dação em pagamento, investidura, legitimação de posse ou concessão de domínio.

Autores do direito administrativo (BERNARDI, 2011 p.121; DI SARNO, 2004, p. 90), com base no art. 481 do CC, explicam que a venda de um bem pública é quando um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e outro, pagar-lhe certo preço em dinheiro. Ressalta-se que para que a venda de imóvel ocorra é necessária uma lei que autorize o negócio e a avaliação e, além disso, a venda é feita a partir de licitação. Os mesmos autores nos lembram que, no caso dos imóveis de

uso comum do povo e de uso especial, a venda só é possível após a desafetação do imóvel.

A desafetação é necessária pois o bem possui uma função, uma destinação, uma afetação ao povo. Em algum momento no planejamento da cidade aquele Bem, que é uma área urbana, que é uma área urbana, poderia ser destinado para um fim específico, que venha servir ao município, como ser destinado a habitação, ou mesmo servir a um parque metropolitano. Existem, segundo os autores do direito administrativo (ALEXANDRE, DE DEUS, 2018), dois tipos de afetação, a expressa (quando o poder público aprova por Lei Municipal aquela área, seja após desapropriação ou parcelamento daquele espaço) ou tácita (quando fenômenos naturais, como as ilhas criadas por disposição de sedimentos, formam essas áreas).

Desafetar uma área é um fato jurídico administrativo (MELLO, 2007, p. 805). Considerando que o não uso ou abandono do bem não denota necessidade de desafetação, para realiza-la é necessária uma lei ou ato administrativo processado na forma exigida pelo direito. Apesar de as legislações de Salvador (incluindo a LOUOS) trazerem disposições sobre a desafetação de áreas públicas cidade, cabe ressaltar que esse é um instrumento que deve ser precedido de interesse público e as áreas atingidas devem passar por uma avaliação, não especificada também quais os critérios dessa avaliação. Teixeira (2014, p. 59), lembra que ao utilizar o instrumento da desafetação indiscriminadamente o município age como loteador da cidade, não presando pelo investimento público e sim pela geração de lucro. Por isso, a Desafetação deve ser utilizado como um instrumento de exceção e não de referência, sendo aplicado somente em casos de extrema necessidade, quando uma área realmente não tem mais serventia, após estudos ambientais, arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos, como critérios de avaliação.

## **4. DESAFETAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS EM SALVADOR**

### **4.1. Perdas antigas, consequências atuais. Desafetações 1979 e 2012.**

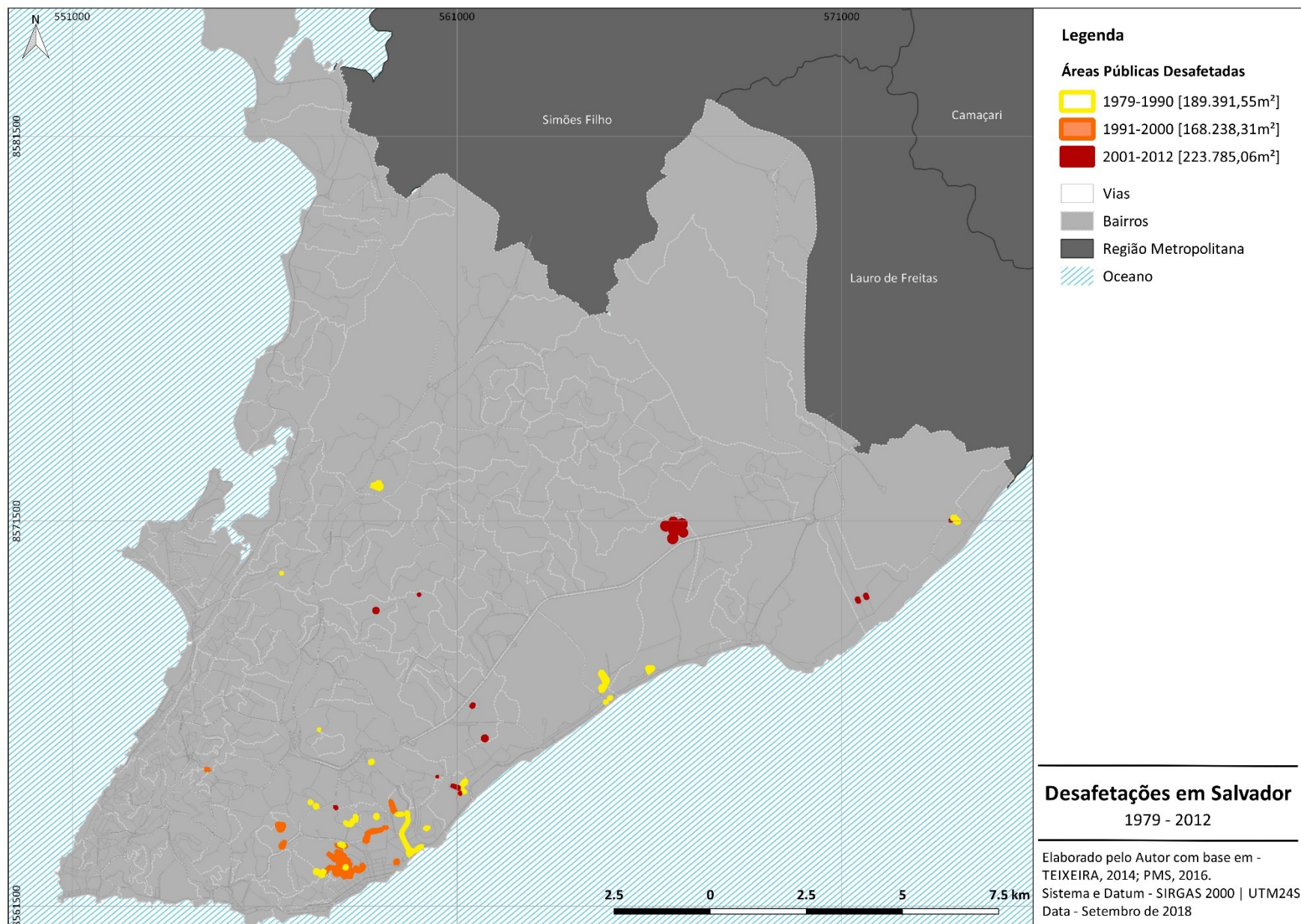
O processo de desafetação de áreas públicas em Salvador não é recente. Para Teixeira (2014), as áreas públicas podem vir a ser espaços onde existe o diálogo, o conflito, a convivência e o exercício da cidadania, portanto, a perda desses afetos pela



Dentre essas 60 áreas desafetadas, 37 foram caracterizadas como Áreas Verdes ou Áreas Escolares. Essas áreas provêm de um parcelamento urbano que foi aprovado justamente por entender que tais áreas eram necessárias ao exercer uma função pré-determinada e essencial para a qualidade de vida daquela redondeza e a transferência desse espaço para o poder público pode acarretar diversas disfunções para a população daquela área. Teixeira (2014) acredita que o interesse público não foi cumprido nessas desafetações, por diversos motivos como a falta de participação popular. Dessa forma Salvador perdeu 60ha em terrenos que poderiam ser espaços públicos e que modificariam as dinâmicas que perpassam pela capital baiana.

As leis estudadas por Teixeira apresentam diversas falhas em sua aplicação, como a falta de participação popular na tomada de decisão, a não apresentação de mapas de localização para facilitar a identificação das áreas, a omissão da Câmara de Vereadores no julgamento da idoneidade do desfazimento dessas áreas. Mostrando, portanto, o alinhamento do poder público com os interesses do mercado imobiliário (TEIXEIRA, 2014, p. 188).

Figura 1 – Mapa de Localização das Áreas Desafetadas entre 1979 e 2012



Fonte: Elaborado pelo autor com base em Teixeira (2014)

#### **4.2. Desafetação em grande escala. Leis de Desafetação entre 2014 e 2017**

O período estudado por esse trabalho, como dito anteriormente, foi marcado por duas grandes leis de desafetação. A Lei Municipal nº promulgada em 2014 e a Lei Municipal nº 9.233, aprovada em 2017, que juntas desafetaram 92 áreas que pertenciam ao poder municipal. É importante salientar que nenhuma dessas duas leis designa uma destinação para qualquer uma dessas áreas. São 92 terrenos que antes estariam disponíveis a população de Salvador que passam ao poder privado que pode ocupar construir dentro dos parâmetros estabelecidos pela LOUOS e pelo PDDU.

A Lei Municipal nº 8.655, assinada pelo prefeito ACM Neto, desafeta 59 áreas públicas na cidade. No corpo do texto é afirmado que após a desafetação o Poder Executivo, através da Secretaria da Fazenda poderá fazer a alienação desses bens e usar o valor recolhido para a integralização do capital da Companhia de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos de Salvador (CDEMS).

Enquanto isso, a lei de 2017, também sancionada pelo mesmo prefeito, desafeta 33 áreas. Assim como a anterior, essa afirma que vai destinar o valor recolhido com a alienação à integralização do capital da CDEMS. Além disso, o 5º artigo da lei afirma que o licitante vencedor terá o IPTU e o TRSD isento até o período de 3 anos (ou até que seja liberado o alvará de Habite-se).

Ambas propõem a mudança do regime jurídico de dezenas de áreas, com características, tamanhos e localizações diferentes. O curto espaço de tempo (3 anos) e a similaridade na redação da legislação implica numa análise conjunta das áreas que são postas a alienação com o mesmo objetivo, aumentar o caixa do poder executivo municipal e de uma empresa de mobilização de ativos como a CDEMS.

Ambas as leis trazem em seu anexo a lista das áreas a serem desafetadas, junto a um mapa de localização bem simples e as coordenadas dos vértices de cada uma das áreas. Importante salientar que isso é um avanço, visto que a maioria das leis de desafetação entre 1979 e 2012 não apresentam a localização dos terrenos ou imóveis. A não disponibilização desses dados em arquivo passíveis de manipulação e inserção em programas de edição é uma grande crítica à PMS pois esses arquivos em formato *.dwg* ou *.shp* facilitariam a análise das áreas. A partir do projeto APSAL esses dados disponibilizados foram inseridos no programa *QGIS* e então foi possível realizar pesquisas e análises de cunho jurídico e urbanístico.

A figura 2, a seguir, mostra a localização primária dessas áreas. São 92 terrenos, cobrindo o total de 663.097,97m<sup>2</sup>. Em termos relacionais, os mais de 66ha retirados da tutela do poder público correspondem a 93 campos de futebol oficiais ou então a áreas do bairro miolo de Salvador, como o Cabula VI. Isso mostra não apenas a quantidade exorbitante de áreas desafetadas, que inclusive supera a quantidade de desafetações entre 1979 e 2012, mas também levanta o questionamento sobre o interesse público na desafetação dessas áreas. Os estudos precedentes à aplicação desse instrumento não são disponibilizados pela PMS, não estão disponíveis Estudos de Impacto de Vizinhança, Estudos de Impacto Ambiental, de fauna e flora, ou prospecções de possibilidades para essas áreas.

Além da localização dessas áreas, a figura 2, mostra que 34 bairros foram atingidos pelas leis. Não foi espanto constatar no mapa o que coaduna com nossa sugestão de interesse prévio por parte do capital, já que a maioria dessas áreas (56 áreas, ou 60% de todas as áreas) se concentram próximos a orla atlântica da cidade, como é possível ver na tabela 1.

Tabela 1 – Áreas Desafetadas por Prefeitura Bairro

ÁREAS POR PREFEITURA BAIRRO				
PREFEITURAS-BAIRRO (PDDU, 2016)	2014	2017	TOTAL	PERCENT
I - Centro/Brotas	14	3	17	18%
II - Subúrbio/Ilhas	1	0	1	1%
III - Cajazeiras	2	0	2	2%
IV - Itapuã/Ipitanga	17	16	33	36%
VI - Barra/Pituba	17	12	29	32%
VII - Liberdade/ São Caeano	0	1	1	1%
VIII - Cabula/Tancredo Neves	4	1	5	6%
IX - Pau da Lima	3	0	3	3%
X - Valéria	1	0	1	1%

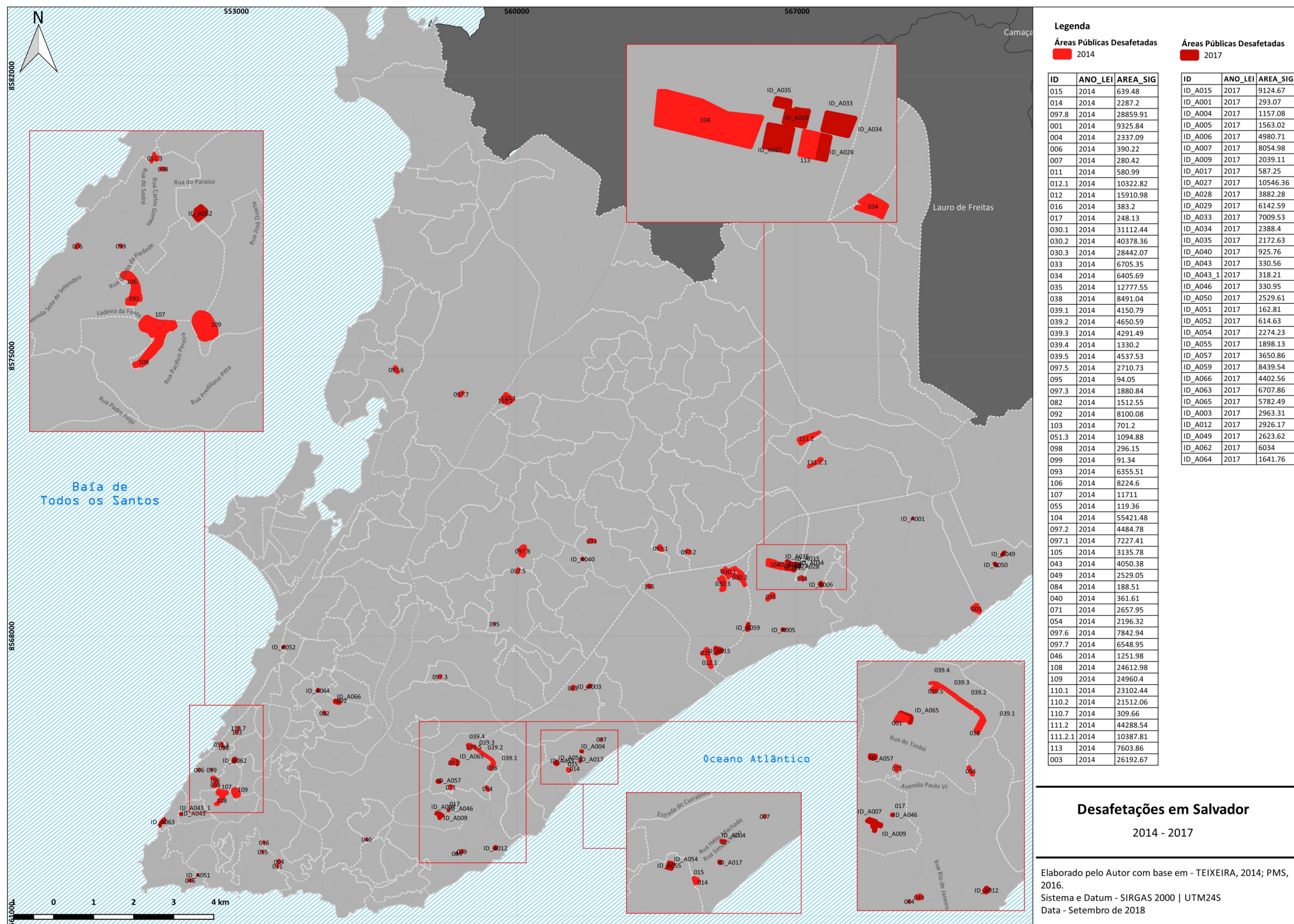
Fonte: Projeto APSAL F2, 2018 e PDDU 2016.

A maior parte das áreas desafetadas se localizam nas prefeituras-bairro de Itapuã/Ipitanga e Barra/Pituba. Desconsiderando as intensas variações na qualidade urbana dos bairros que compõem a mesma prefeitura-bairro, nota-se que 62% dessas áreas estão nas áreas da cidade com os maiores índices de qualidade de vida, como os de IDHm, medido pelo AtlasBrasil (PNUD, 2010) e onde o valor do solo urbano é mais alto, conforme mostrado por Teixeira (2014, p.83). O papel de mercado imobiliário dessas desafetações, que, ao invés de agir como instrumento de exceção,

desafetando apenas aquelas áreas que de forma alguma podem servir para a municipalidade (áreas totalmente antropizadas, áreas escolares próximas a outras escolas consolidadas, por exemplo), agem desafetando áreas diversas.

A figura 3 nos mostra a diversificação dessas áreas cedidas pela prefeitura. Analisando o quadro presente no mapa, podemos ver que elas possuem áreas entre 90m<sup>2</sup> como é o caso da área 99, localizada na rua Carlos Gomes, área com a densidade habitacional alta e ocupação já consolidada e 55.000m<sup>2</sup> como a área 104, localizada na Avenida Orlando Gomes, conhecido eixo de expansão da cidade de Salvador e que concentra grandes empreendimentos de habitação de alto nível e muito procurado pelos soteropolitanos (A TARDE, 2018). Essa característica analisada no mapa indica que a PMS selecionou as áreas como um “saldão” do patrimônio público, independente da classe ou da localização, para a prefeitura essa área é inservível para o município.

Figura 3 – Mapa de Localização das Áreas Públicas Desafetadas em 2014 e 2017



**Desafetações em Salvador**  
 2014 - 2017

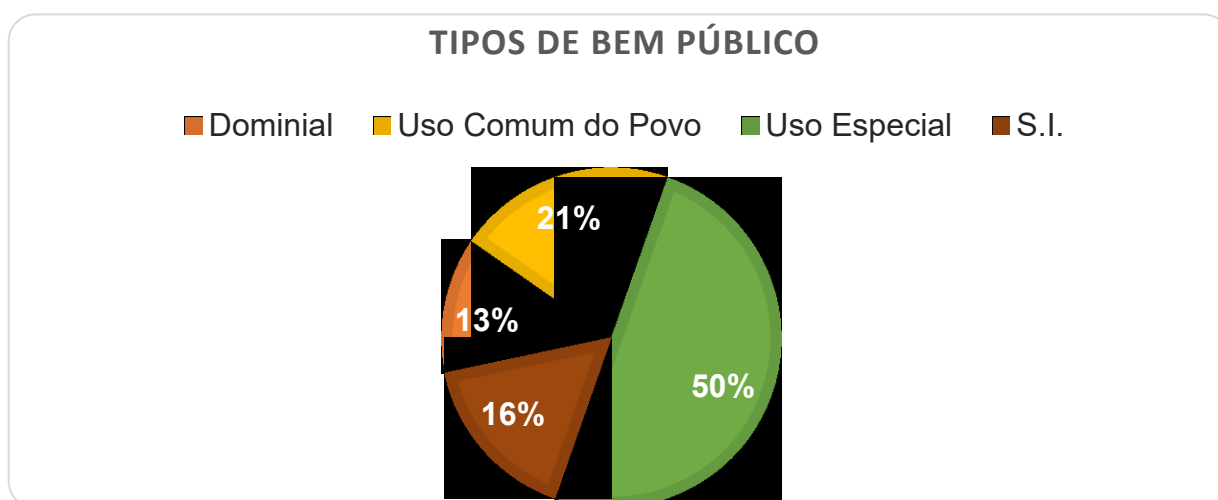
Elaborado pelo Autor com base em - TEIXEIRA, 2014; PMS, 2016.  
 Sistema e Datum - SIRGAS 2000 | UTM24S  
 Data - Setembro de 2018

Fonte: Elaborado pelo Autor com base nos produtos do Projeto APSAL FASE 2, 2018.

A contradição é clara ao perceber que 50% dos bens desafetados se enquadram em Bens de Uso Especial e 21% desses bens são de Uso Comum do Povo, que como caracterizados no capítulo anterior e tem uma destinação pública definida da aprovação do parcelamento e que foi elaborado no ideal de servir a população das cidades e da redondeza. Mesmo os bens de uso dominial, que correspondem a 13% do valor total devem sofrer diagnósticos profundos e essenciais para o desenvolvimento da cidade. Por outro lado, as áreas caracterizadas como Sem Informação (S.I.) são aquelas onde a pesquisa feita pelo APSAL não conseguiu identificar os parcelamentos. Nenhuma das duas leis aponta em qual parcelamento aquela área está inserida de onde são provenientes, seja por que ela não está em um parcelamento, seja por que o parcelamento não está entre os aprovados e disponibilizados pelo APSAL pela PMS.

Da mesma forma, a tabela 2 indica os tipos de áreas desafetadas pelas leis de 2014 e 2017. Levando em consideração que cerca de 300 mil metros quadrados de áreas não possuem sua destinação indicada, pode-se perceber a importância da prefeitura disponibilizar seu inventário de patrimônio e o parcelamento proveniente, de maneira que a população possa ter acesso. Por outro lado, podemos ver que mais de 200 mil metros quadrados de áreas que foram destinadas para escolas perderam esse afeto, significando uma grande perda da possibilidade de desafogar os colégios de Salvador e de criar nossas possibilidades de ensino na cidade.

Figura 3 – Gráfico dos tipos de bens públicos



Fonte: APSAL, 2018. Elaboração: Caio Couto

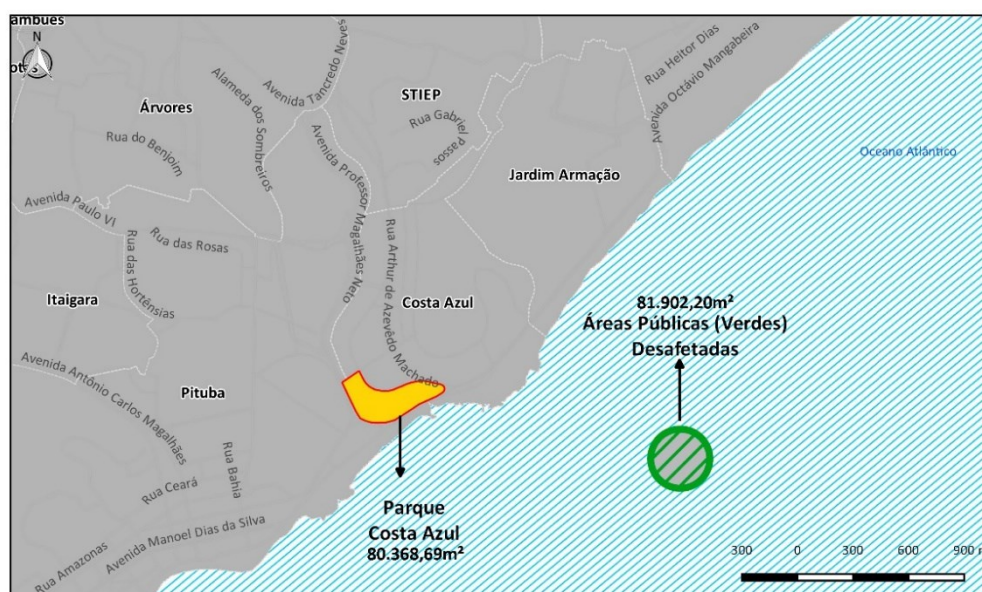
Tabela 2 – Tipos de Área Desafetadas

BAIRROS	TIPO DE ÁREAS				
	2014	2017	TOTAL	m <sup>2</sup>	percentuais
Área Escolar	7	10	17	200.256,71	30%
Área Escolar (parcial)	1	0	1	361,61	0,5%
Área Verde	13	3	16	67.304,8	10%
Área Verde e Via	2	0	2	4.172,36	0,6%
Centro Comunal	1	0	1	1.563,02	0,2%
Escola e Comércio	0	1	1	8.439,54	1%
Estacionamento	1	2	3	22.354,41	4%
Institucional	1	0	1	23.37,09	0,3%
Lote Caucionado (a confirmar)	3	0	3	21.27,53	0,3%
Lotes e Vias	2	0	2	2.926,68	0,4%
Particular	1	0	1	1.641,76	0,2%
Playground	2	1	3	10.425,04	2%
S.I.	25	16	41	339.187,42	51%

Fonte: APSAL, 2018. Elaboração: Caio Couto

A análise dos dados nos permite também perceber que cerca de 80 mil metros quadrados entre áreas verdes, de lazer e playgrounds foram desafetadas. Conforme visto na figura 4, ao comparar esse resultado com o tamanho do Parque Costa Azul, famoso por representar um espaço de lazer para a população soteropolitana e que mede 79 mil metros quadrados, percebe-se que a venda dessas áreas públicas significa para Salvador um retrocesso no sentido de qualidade de vida e de manutenção de espaços aprazíveis de se estar. Um simples espaço, bem estruturado e urbanizado, pode representar uma total diferença na dinâmica de vida daquela população e a partir do momento em que uma única gestão, se desfaz desses espaços, essa dinâmica fica comprometida.

Figura 4 – Comparação entre o total de Áreas Verdes desafetadas e o tamanho do Parque Costa Azul



Fonte: Elaborado pelo autor com base nas leis 8.655/2014, 92.33/2017 e 9.148/2016

Como afirma Serpa (2008, p. 26) a municipalidade prefere investir em espaços públicos “visíveis” e centrais, onde existe a possibilidade de existir parcerias públicos privados para o financiamento de urbanistas e paisagistas de renome e que vão espetacularizar (como a reforma do Mercado do Rio Vermelho, em 2017) o lugar. No caso das desafetações de Salvador isso fica claro ao levar em consideração que parte das áreas verdes se encontram em ruas locais e escondidas (como o caso das áreas ID\_A054 e ID055, na rua Elesbão do Carmo, no Jardim Armação, ou da área ID 84, localizada na rua Machado Neto, na Pituba). Existem também os casos das áreas verdes que já estão antropizadas, com as áreas ID 39. 1, 39.2, 39.3 e 39.4, localizadas próximas ao Salvador Shopping e a margem do rio (já degradado) Camarajipe, que apesar de em seu parcelamento estarem destinadas para Área Verde, a muito serviam de estacionamento.

### 3.2.1. Desafetações e a Legislação Urbanística vigente

Após a análise das características legais das áreas foi importante analisar as desafetações a luz tanto do PDDU quanto da LOUOS, aprovadas na mesma gestão das leis de desafetação e que legislam sobre as questões relacionadas a cidade e seu desenvolvimento.

Apontamos as áreas que possuem restrições urbanísticas e que deveriam ser observadas com maior cautela antes da aplicação do instrumento. Dentre as 92 áreas desafetadas, 6 estão presentes em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) (áreas 7, 95, 97,6,103, ID\_A004 e ID\_A040) (11.101,22m<sup>2</sup>). As ZEIS tratam-se, portanto, de zonas urbanas específicas, compreendendo áreas públicas ou particulares já habitadas ou a serem habitadas por população de baixa renda, prioritariamente destinadas à habitação de interesse social, onde haja interesse público em promover a regularização urbanística e fundiária. (ALFONSIN, 2002). A instituição de ZEIS corresponde a um instrumento ímpar, no qual um governo político, se bem-intencionado, pode promover uma justiça urbana efetiva, viabilizando uma inversão de prioridades no cenário social das cidades.

No caso de Salvador, os bairros que contém as áreas desafetadas são Tancredo Neves, Boca do Rio, Centro, Nova Sussuarana e Ilha Amarela. Nesses bairros, segundo o Censo 2010, o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHm) é de 0,662, 0,614, 0,762, 0,651 e 0,639 respectivamente. As áreas desafetadas estão em partes do bairro onde não existem parcelamentos aprovados, indicando a possibilidade de ocupações irregulares. Infere-se que a desafetação de áreas públicas nesses locais é um prejuízo para a municipalidade, haja visto que a gestão ainda não regulamentou tais ZEIS, nem tampouco realizou a regularização fundiária ou mesmo aplicou os instrumentos urbanísticos para aumentar os índices de habitabilidade, desenvolvimento econômico, social e urbano, além da qualidade de vida desta população.

Dentre as áreas estudadas, 22 estão presentes no O Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural (SAVAM). Esse sistema é constituído por conjunto de espaços de relevante interesse e qualidade ambiental e pelo conjunto de edificações de valor histórico, arquitetônico e paisagístico, configurando-se como marcos referenciais da cidade, compreendendo também parques e praças para o convívio da população (SALVADOR, 2016). Apesar do SAVAM não englobar, no mapa 07 da lei, todas as praças e parque da cidade, podemos perceber que a própria legislação o caracteriza

como essencial para o município, tanto pelo valor ambiental quanto pelo valor histórico.<sup>7</sup>

Dentre as 22 áreas citadas, 12 estão em Áreas de Proteção Cultural e Paisagística (APCP), essas áreas são consideradas áreas especialmente protegidas que se associam ao meio ambiente cultural, seja por vincularem-se à imagem da cidade e caracterizar monumentos históricos significativos da vida e construção urbanas, seja por se constituírem em meios de expressão simbólica de lugares importantes no sistema espacial urbano, seja por se associarem ao direito à manutenção de uma cultura própria de certas comunidades (SALVADOR, 2016) e por isso devem ser mantidas sob a tutela do município ou desafetação com destinação pré-estabelecida, garantindo que os pressupostos daquela área serão respeitados. 7 (sete) dessas áreas estão presentes em Áreas de Proteção são destinadas à conservação de elementos naturais significativos para o equilíbrio e o conforto ambiental urbano.

A justificativa da PMS para o desfazimento dessas áreas é o não necessidade delas no contexto do município, sem publicar os critérios usados para tal. As análises realizadas nesse trabalho, mostram que áreas em APRN e sob a tutela do município, áreas que mantêm as condições ambientais, com áreas verdes intactas estão sendo desafetadas como é possível ver na figura 5. Essas áreas verdes são, em primeiro lugar, essenciais para regular o conforto ambiental das localidades mais próximas e extremamente necessárias para evitar o adensamento populacional as margens de uma via que registra os maiores engarrafamentos no município. (BAHIA NO AR, 2018)

---

<sup>7</sup> Apesar do art. 244 do PDDU da cidade afirmar que estão no SAVAM todas as áreas que contribuem para a permeabilidade do solo, grande parte das praças e espaços livres do município não estão dispostos no mapa da lei.

Figura 5 – Análise das áreas desafetadas a partir das Ortofotos do ano de 2017



Fonte: Elaborado pelo autor com base nos dados do APSAL, 2018 e Ortofotos da PMS, 2017.

### 3.3. Alienações, a efetivação das perdas

As leis de 2014 e 2017 desafetam as áreas públicas com o objetivo de aliená-las para aumentar o caixa do município. Como explicado anteriormente, a alienação é o instrumento jurídico tende a ser mais danoso ao município, pois após a aplicação deste, a área passa diretamente ao poder privado e perde o controle por parte da prefeitura. Entre as leis de 1979 e 2012, as leis concernentes ao tema desafetavam e aplicavam uma destinação à área, isso fazia com que a população soteropolitana soubesse qual seria o destino daquele espaço, as leis atuais, por outro lado, não apresentam essa destinação, funcionando como um “cheque em branco” para o mercado imobiliário.

Entre o primeiro leilão das áreas desafetadas pelas leis estudadas e a finalização desse estudo ocorreram 66 licitações. Destas, 51 foram das áreas pertencentes as desafetações de 2014 e apenas 15 foram referentes das áreas de 2017. A primeira crítica que fazemos a esse modelo de aplicação do instrumento é que, a lei 9.233 foi aprovada com o objetivo de fazer caixa ao município, entretanto, áreas que já haviam sido desafetadas e colocadas à venda em 2014 ainda sequer tinham sido leiloadas, o que demonstra a falta de comprometimento com o planejamento urbano. Como o

município precisaria de mais dinheiro, sendo que nem mesmo aquelas áreas que poderiam prover a verba necessária para a conclusão de obras já iniciadas pela prefeitura? (METRO, 2017; GLOBO, 2017, BOCÃO NEWS, 2017).

Apesar da ocorrência de 66 licitações entre abril de 2014 e novembro de 2018, mais da metade (35 áreas) tiveram sua licitação deserta (quando não existem compradores interessados) (31 áreas), fracassada (quando existe impugnação por parte de algum comprador ou quando um possível comprador apresenta uma proposta que é desclassificada) (2 áreas) ou suspensa (quando a justiça impede que a licitação ocorra por algum vício no certame) (2 áreas). Isso mostra que, apesar do esforço para garantir o aumento de caixa municipal, mais da metade das licitações não obtiveram êxito, revelando um desinteresse do mercado em relação a esses imóveis, principalmente em um momento em que o mercado está em crise, fazendo dos últimos dois anos um péssimo momento para o desfazimento de imóveis, com preços cada vez mais baixos. (ÉPOCA NEGÓCIOS, 2018).

Inclusive, das 66 licitações, apenas 46 áreas foram colocadas à venda. 29 áreas foram colocadas apenas uma única vez, sendo que 15 foram efetivamente vendidas e 14 foram fracassadas ou suspensas. Dentre as áreas campeãs em reincidência temos a área desafetada em 2014, 001, que fica localizada aos fundos do Shopping da Bahia, no bairro Iguatemi, e que funcionava, anteriormente, como um estacionamento público. Essa área foi colocada a licitação 6 vezes, sendo que o valor da licitação abaixou drasticamente. Na primeira tentativa, essa área custava R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), e foi vendida por R\$ 25.000.000,00, apenas 38% do valor, indicando que a PMS esperava um valor pela área e conseguiu repassa-la por um valor bem menor. Outras áreas como, a 39.5, também de 2014, que foi colocada para licitação por 3 vezes e apenas teve sucesso quando o valor caiu para 67% do valor original, ou a área 082, do mesmo ano, que apenas teve sucesso na terceira vez, quando o valor era apenas 47% do preço estabelecido inicialmente.

As leis municipais 8.655/2014 e 9.233/2017 são bem claras ao desafetar certas áreas do município e apresentam inclusive as coordenadas geográficas das mesmas. Entretanto, uma análise mais apurada dessas informações mostra que área desafetada não é a mesma da área alienada pelo município. Apesar da localização geográfica semelhante, apenas 26 editais mantiveram a mesma quantidade de metros quadrados da desafetação. 2 desses editais vendem áreas 0,02% menores do que as

áreas desafetadas, e 38 (58%) desses editais alteram essas áreas vendendo um espaço ainda maior do que o que foi desafetado. Existem alterações desde 1%, até 11 editais onde a área vendida é 20% maior do que a área desafetada.

Essas considerações reforçam o caráter prejudicial dessas desafetações. As alienações não conseguem cumprir seu objetivo, sem ter compradores interessados nas áreas, para sanar esse problema, a PMS reduz drasticamente o valor de venda. E ainda assim, as áreas alienadas não condizem com o que foi divulgado que seria desafetado pela municipalidade. As vantagens ao mercado imobiliário são muitas, afinal, se aguardarem novas licitações para a mesma área, levaram um espaço ainda maior, por um preço menor.

## **5. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O instrumento jurídico da desafetação teve seu uso potencializado a partir de 2013 com a promulgação de duas leis municipais que juntas colocaram à alienação 66ha de áreas públicas. Ao contrário das desafetações dos anos anteriores, que na maioria das vezes desafetava apenas uma área e destinava seu uso, as leis 8.655/2014 e 9.233/2017 desafetaram juntas 92 áreas, com o objetivo de aliená-las e fazer caixa para o município de Salvador.

Percebe-se o quão danosa essa prática de gestão pode ser ao município ao perceber que os autores do urbanismo, geografia, sociologia, arquitetura e direito estudados defendem que as áreas públicas são potenciais espaços públicos e a retirada delas de uma rede municipal pode acarretar em disfunções nas práticas sociais de gerações futuras. Espaços livres de cobrança ou de restrições são espaços de cidadania e de comunidade e quando acessíveis, convidativos e com infraestrutura, trazem benefícios enormes para as populações que ali frequentam.

Se por um lado o instrumento da desafetação pode ser benéfico, trocando áreas em espaços com o coeficiente de área pública por habitante é muito alta, por áreas onde a falta de espaços de qualidade é abrangente, do outro existe apenas a privatização de áreas, sem qualquer destinação, como aconteceu no caso estudado. A justificativa para tal ato é que as áreas eram inservíveis ao município, contudo, constatamos que as áreas possuíam sim um potencial de uso que foi negligenciado pela administração municipal.

A legislação pertinente afirma que os Bens de Uso Comum do Povo e Bens de Uso Especial são inalienáveis, por isso é necessária a desafetação dessas áreas para então vendê-las. Dessa forma, percebe-se que esses espaços são da população Soteropolitana e não do Poder Público para se desfazer assim que se precisa de verba para conclusão de obras ou afins, caso contrário não existiria o princípio da inalienabilidade ou da imprescritibilidade. Afinal, se cada gestão que governa a cidade de Salvador e tiver problemas financeiros desafetar áreas para cobrir esses dados, em pouco tempo nenhuma área restará para os cidadãos.

Cabe ressaltar que o descaso do município com essas áreas, antes da desafetação, cabe como argumento para finalmente desafetá-las. Em entrevista a um jornal (GLOBO, 2017), Secretário da Fazenda Paulo Souto afirma que parte dessas áreas públicas já estavam ocupadas por empreendimentos (confirmamos essa afirmação e trazemos como exemplo a área ID\_A047, onde funciona o restaurante ADAM Cozinha Originária, as áreas 014 e 015, onde funciona o restaurante Boi Preto, e a área ID\_A042, onde funciona a Escola particular Panamericana). Mas, se a área é pública, deve ser função do município fiscalizá-la e controlar esse tipo de situação, e não simplesmente desafetá-la depois do ocorrido.

Outros destaques se pautam na não destinação da verba arrecadada por essas vendas, fazendo com que a quantia arrecadada possa ser utilizada fins diversos. Não temos, portanto, a garantia nem a segurança de que a alienação dessas áreas trata um retorno positivo para a população. O poder público age alimentando processos de especulação imobiliária que vão de encontro as necessidades da população mais pobre e a favor dos interesses do mercado imobiliário.

O *modus operandi* dessas desafetações reforça o caráter segregacionista e hierárquico da utilização desse instrumento. A grande quantidade de áreas enaltece a necessidade da participação popular nos debates, defendida pelo Estatuto das Cidades, e revela a necessidade de publicação de as informações jurídicas, urbanísticas, ambientais, arquitetônicas das áreas. Nesse caso, não foi isso que aconteceu. Não ocorreram reuniões ou audiências públicas com a população afetada, e os dados referentes as áreas e aos estudos correspondentes não foram apresentados.

É certo que as análises feitas por esse trabalho não são o fim do processo. Novos estudos podem e devem ser feitos a respeito tanto da desafetação dessas áreas como

das outras áreas públicas de Salvador. Se em apenas 3 anos, 66ha de áreas foram desafetadas, os próximos anos podem significar um avanço ainda maior das políticas neoliberais e de favorecimento do mercado. O papel do urbanista, nesse momento, é apresentar estudos, propostas e prospecções de utilização dessas áreas que, de alguma forma, possam favorecer a população, principalmente a mais pobre, e ainda assim gerar renda para o município, demonstrando que é possível viver em uma cidade justa e com equidade social.

## 6. REFERÊNCIAS

\_\_\_\_\_ APSAL, Projeto Áreas Públicas de Salvador. 2018

ARREORTUA, Luis Salinas; MONTAÑO, Ana Pardo. Urbanismo neoliberal en la expansión de las ciudades. El caso de ciudad de México. **Bitácora Urbano Territorial**, [s.l.], v. 28, n. 1, p.113-119, 1 jan. 2018. Universidad Nacional de Colombia.

BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. **Curso de Direito Administrativo**. 24. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. 1063p .

BARREIROS, Mário Antônio Ferreira; ABIKO, Alex Kenya. Reflexões sobre o Parcelamento do Solo Urbano. **Boletim Técnico da Escola Politecnica da Usp**, São Paulo, v. 1, p.1-29, out. 1998.

BERNARDI, Jorge. **A organização municipal e a política urbana**. Curitiba: Ibpex, 2007. 424 p.

BRASIL. **Lei Federal o 10.257**, de 10 de julho de 2001. (Estatuto da Cidade). Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: Congresso Nacional. Diário Oficial[da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 1º jul. 2001. Disponível em <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm) >. Acesso em: 22 nov. 2018.

CASTRO, Iná Elias de. Espaços Públicos: entre a publicidade e a política. **ALCEU**, Rio de Janeiro, v. 4, n. 8, p.141-155, 2040.

DI SARNO, Daniela Campos Libório . **Elementos de Direito Urbanístico**. Barueri: Manole, 2004. v. 01. 113p .

DRUCKER, Peter. **Administração: tarefas, responsabilidades, práticas**. São Paulo: Pioneira, 1975. 911 p.

FORTUNA, Carlos. Culturas Urbanas e Espaços Públicos: Sobre as cidades e a emergência de um novo paradigma sociológico. **Revista Crítica de Ciências Sociais**, Coimbra, n. 63, p.123-148, out. 2002.

GOMES, Paulo César da Costa. O silêncio das cidades: os espaços públicos sob ameaça, a democracia em suspensão. In: **Revista Cidades**, vol. 2, nº 4, 2005.

GOULART, Jefferson O.; TERCI, Eliana Tadeu; OTERO, Estevam Vanale. Planos diretores e participação política: políticas públicas de planejamento entre o empresariamento e o estatuto da cidade. **Revista de Administração Pública**, [s.l.], v. 50, n. 3, p.455-476, jun. 2016. FapUNIFESP (SciELO)

HARVEY, David. **Cidades Rebeldes: Do Direito à Cidade à Revolução Urbana**. São Paulo. Martins Fontes, 2014. 294 p.

MENDONÇA, Eneida Maria Souza. Apropriações do Espaço Público: alguns conceitos. **Revista de Estudos e Pesquisa em Psicologia: UERJ**, Rio de Janeiro, v. 7, n. 2, p.296-306, 2005. Mensal.

NUNES, Débora de Lima. **Pedagogia da Participação: trabalhando com comunidades**. Salvador: UNESCO/Quarteto, 2006.

OLIVEIRA, Luciana; PISANI, Maria Augusta Justi. Espaços públicos de propriedade privada: os Pops de Nova York. **Paisagem e Ambiente**, [s.l.], n. 39, p.113-127, 20 out. 2017. Universidade de Sao Paulo Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBiUSP.

ROLNIK, R. A Construção de uma Política Fundiária e de Planejamento Urbano para o País ? Avanços e Desafios. **Políticas Sociais (IPEA)**, v. 12, p. 199-210, 2006.

SALVADOR (Município). Lei nº 8655, de 13 de setembro de 2014. **Desafeta e Autoriza o Poder Executivo A Alienar Os Bens Imóveis Que Especifica e dá Outras Providências..** Salvador, BA

SALVADOR (Município). Lei nº 9233 de 13 de julho de 2017. **Desafeta e Autoriza o Poder Executivo A Alienar Os Bens Imóveis Que Especifica e dá Outras Providências..** Salvador, BA

SAMPAIO, Antônio Heliodório Lima. **Formas Urbanas: Cidade-Real & Cidade Ideal**. Salvador. Quarteto. 1999. 432 p.

SERPA, Angelo. Espaço Público e Acessibilidade: Notas par auma Abordagem Geográfica. **Geousp: Espaço e Tempo**, São Paulo, n. 15, p.21-37, 2004.

SERPA, Angelo. **O Espaço Público na Cidade Contemporânea**. São Paulo: Contexto, 2007.

TEIXEIRA, Marina Coêlho. **AO (DES) AFETO DO PÚBLICO:: a perda de áreas públicas de Salvador pelo instrumento da desafetação (1979-2012)**. 2014. 217 f.

Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2014

UNIDAS, Organização das Nações. **Transformando Nosso Mundo: A Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável.** 2015. Disponível em: <<https://nacoesunidas.org/pos2015/agenda2030/>>. Acesso em: 22 nov. 2018.

VAINER, C. B.. Grandes Projetos Urbanos: o que se pode aprender com a experiência brasileira. In: Beatriz Cuenya; Pedro Novais; Carlos Vainer. (Org.). **Grandes Projetos Urbanos: Olhares críticos sobre a experiência argentina e brasileira.** 1ed. Buenos Aires: Café de las Ciudades, 2013, v. 1, p. 135-166.

VESTENA, Leandro et al. PERCEPÇÃO AMBIENTAL SOBRE AS CAUSAS DAS INUNDAÇÕES, GUARAPUAVA/PR:: EM BUSCA DA CIDADE RESILIENTE. **Revista do Departamento de Geografia – Usp,**, São Paulo, v. 28, p.280-294, 2014.