

**CARLOS EDUARDO SILVA OLIVEIRA**

**ENTRE CAMINHOS E AVENIDAS:**

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO E OS (RE)DESENHOS DO CONJUNTO HABITACIONAL  
FEIRA VII EM FEIRA DE SANTANA – BAHIA (1995 – 2024)

**CARLOS EDUARDO SILVA OLIVEIRA**

**ENTRE CAMINHOS E AVENIDAS:**

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO E OS (RE)DESENHOS DO CONJUNTO HABITACIONAL  
FEIRA VII EM FEIRA DE SANTANA – BAHIA (1995 – 2024)

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Desenho, Cultura e Interatividade da Universidade Estadual de Feira de Santana como exigência parcial para a obtenção do grau de Mestre em Desenho, Cultura e Interatividade, na área de concentração de Desenho, Registro e Memória Visual e na linha de pesquisa, Estudos Interdisciplinares em Desenho.

Orientador(a): Profa. Dra. Livia Dias de Azevedo.

Coorientador(a): Profa. Dra. Maria da Graça Rodrigues dos Santos.

Ficha catalográfica - Biblioteca Central Julieta Carteado – SISBI UEFS

O46

Oliveira, Carlos Eduardo Silva

Entre caminhos e avenidas : a produção do espaço e os (re)desenhos do Conjunto Habitacional Feira VII em Feira de Santana – Bahia (1995 – 2024) / Carlos Eduardo Silva Oliveira. – 2026. 243 f.: il.

Orientadora: Livia Dias de Azevedo.

Coorientadora: Maria da Graça Rodrigues dos Santos.

Dissertação (mestrado) – Programa de Pós-graduação em Desenho, Cultura e Interatividade, Universidade Estadual de Feira de Santana, Feira de Santana, 2026.

1. Desenho urbano. 2. Planejamento urbano. 3. Redesenho. 4. Conjunto Habitacional Feira VII, Feira de Santana, Bahia. I. Título. II. Azevedo, Livia Dias de, orient. III. Santos, Maria da Graça Rodrigues dos, coorient. IV. Programa de Pós-graduação em Desenho, Cultura e Interatividade. V. Universidade Estadual de Feira de Santana.

CDU 72.011:711.4(814.22)

CARLOS EDUARDO SILVA OLIVEIRA


**ENTRE CAMINHOS E AVENIDAS:**

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E OS (RE)DESENHOS DO CONJUNTO  
HABITACIONAL FEIRA VII EM FEIRA DE SANTANA - BAHIA (1995 - 2024)


Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenho, Cultura e Interatividade da Universidade Estadual Feira de Santana, como exigência parcial para obtenção do título de mestre Desenho, Cultura e Interatividade.

Aprovada em 06 de março de 2026.


**BANCA EXAMINADORA:**

Documento assinado digitalmente  
 **LIVIA DIAS DE AZEVEDO**  
Data: 03/04/2026 19:45:38-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>


Profa. Dra. Livia Dias de Azevedo - Orientadora – UEFS

Documento assinado digitalmente  
 **MARIA DA GRAÇA RODRIGUES DOS SANTOS**  
Data: 26/04/2026 10:05:00-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Profa. Dra. Maria da Graça Rodrigues dos Santos – Coorientadora – UEFS

Documento assinado digitalmente  
 **NACELICE BARBOSA FREITAS**  
Data: 01/04/2026 16:56:23-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Profa. Dra. Nacelice Barbosa Freitas -UEFS

Documento assinado digitalmente  
 **LYSIE DOS REIS OLIVEIRA**  
Data: 24/03/2026 13:02:13-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Profa. Dra. Lysie dos Reis Oliveira – UNEB

FEIRA DE SANTANA  
2026

## AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, agradeço a Deus pela força e saúde concedidas durante toda a jornada de produção desta pesquisa.

Aos meus pais, Simone Ferreira e Carlos Alberto, por me incentivarem a estudar e acreditar no valor da educação, mesmo sem terem tido a oportunidade de concluir os próprios estudos, suas lutas e apoio são a base de cada conquista minha. À minha irmã, Ana Clara, pela inspiração constante e, especialmente, pela ajuda decisiva que me possibilitou ingressar neste mestrado. Aos meus padrinhos, Neuza Oliveira e Carlos Almeida, pelo investimento essencial em minha educação, sou grato por acreditarem em meu potencial. À minha avó, Maria Adalea, por todo o amor incondicional e por cada oração feita em meu favor.

À minha namorada, Julia Lacerda, pela parceria, escuta dedicada, paciência e por ter caminhado ao meu lado em cada etapa deste processo.

Ao meu tio, Everaldo Ferreira (*in memoriam*), cuja simples e pura felicidade diante da minha aprovação no mestrado jamais esquecerei. É triste que ele não possa estar aqui para celebrar esta conclusão, assassinado no conjunto habitacional Feira VII, objeto deste estudo. Esta conquista é também em sua memória.

À minha orientadora, Profa. Dra. Livia Dias, minha profunda gratidão pela confiança e pela condução objetiva, clara e concisa, agradeço a sua disponibilidade constante para discutir, auxiliar e destravar todos os impasses deste trabalho.

À minha co-orientadora, Profa. Dra. Maria da Graça, pelas referências que indicou e por promover diálogos tão importantes e enriquecedores para a pesquisa. Às professoras Dra. Lysie Reis e Dra. Nacelice Freitas, pela leitura atenta e dedicada deste trabalho e pelas valiosas indicações durante a banca examinadora.

Aos docentes do Programa de Mestrado em Desenho, Cultura e Interatividade, em especial, à Profa. Dra. Glaucia Trinchão, sempre disponível para conversar e portadora de uma alegria contagiante que sempre animava as discussões.

Aos meus amigos Nilo Teixeira e Mariana Andrade, por terem me apresentado ao mestrado e pelo apoio durante todo o processo. Às minhas colegas de mestrado, Aline Lira e Larissa Miranda, com quem compartilhei angústias, descobertas e cafés, vocês fizeram com que este processo cansativo nunca fosse solitário.

Por fim, agradeço à CAPES pelo apoio financeiro que viabilizou a execução desta pesquisa.

“Há lugares dos quais vou me lembrar por toda vida,  
embora alguns tenham mudado.”

(Lennon; McCartney, 1965, Tradução Livre)

## RESUMO

Esta pesquisa tem como objeto de estudo o Conjunto Habitacional Feira VII, em Feira de Santana (BA). Para tanto, realiza um percurso que parte da trajetória histórica do fenômeno dos conjuntos habitacionais no Brasil, bem como as políticas habitacionais que os fundamentaram. Em seguida, apoia-se em estudos de Horacio Capel (1974) e Roberto Lobato Corrêa (2005), para realizar uma leitura do processo de implantação do conjunto em questão, identificando os agentes produtores do espaço envolvidos na sua concepção bem como os seus interesses políticos e econômicos. Por fim, realiza uma análise das transformações espaciais praticadas pelos seus moradores ao longo do tempo, processo compreendido nesta pesquisa como redesenho espacial, tais análises foram fundamentadas nos estudos de Kevin Lynch (2006) e Jan Gehl (2015), cujas contribuições proporcionaram a teoria necessária para ler o desenho e a paisagem urbana. Para abordar as múltiplas dimensões: histórica, política, social e espacial, adotou-se uma perspectiva interdisciplinar, que envolveram teóricos da arquitetura, urbanismo, geografia, história, sociologia e filosofia. Com esses propósitos, foram realizados os seguintes procedimentos metodológicos: pesquisa bibliográfica, levantamento documental e trabalho de campo utilizando a observação direta, diário de campo, registros fotográficos e a elaboração de mapas e desenhos. Sendo assim, a pesquisa permite constatar que o desenho original do conjunto, ainda que contextualizado à época de sua concepção (década de 1990), apresenta uma rigidez conceitual que se materializa em diversas inadequações. Entre as quais, destacam-se o dimensionamento insuficiente de ruas e calçadas, o número limitado de vagas de estacionamento e a ausência de áreas adequadas para o descarte de resíduos. Tais características, geraram alguns problemas cotidianos a população, que por sua vez responderam a essas inadequações através dos redeseños espaciais, prática social dinâmica e recorrente que imprime as identidades e as necessidades espaço. Portanto, baseado nessas evidências, defende-se um planejamento urbano que seja capaz de prever e incorporar a previsibilidade dos processos de redeseños espaciais, e promover projetos de qualificação urbana por meio de diálogo entre a comunidade, técnicos e poder público, visando a criação de espaços cheios de vitalidade urbana e sensível à futuras apropriações.

**Palavras-Chave:** Desenho Urbano; Redeseños; Planejamento Urbano; Conjunto Habitacional Feira VII; Feira de Santana; Interdisciplinaridade.

## ABSTRACT

This research investigates the Feira VII Housing Complex, located in the city of Feira de Santana, Bahia, Brazil. To this end, the study follows an analytical path that begins with the historical trajectory of public housing developments in Brazil, as well as the housing policies that shaped their implementation. Subsequently, it draws on the studies of Horacio Capel (1974) and Roberto Lobato Corrêa (2005) to examine the process of implantation of the housing complex, identifying the spatial production agents involved in its conception, along with their political and economic interests. Finally, the research analyzes the spatial transformations carried out by residents over time, a process understood in this study as *spatial redesign*. These analyses are grounded in the contributions of Kevin Lynch (2006) and Jan Gehl (2015), whose theoretical frameworks provide the necessary basis for interpreting urban design and the urban landscape. In order to address the multiple dimensions involved: historical, political, social, and spatial — an interdisciplinary perspective was adopted, incorporating theoretical contributions from architecture, urbanism, geography, history, sociology, and philosophy. Based on these objectives, the following methodological procedures were employed: bibliographic research, documentary analysis, and fieldwork, including direct observation, field notes, photographic records, and the production of maps and drawings. The findings indicate that the original design of the housing complex, although consistent with the historical context of its conception in the 1990s, presents a conceptual rigidity that materializes in several inadequacies. Among these are the insufficient dimensions of streets and sidewalks, the limited number of parking spaces, and the absence of appropriate areas for waste disposal. Such characteristics have generated everyday challenges for the local population, who, in turn, have responded to these shortcomings through spatial redesign practices. These practices constitute a dynamic and recurring social process through which identities and everyday needs are inscribed into the territory. Therefore, based on this evidence, the study advocates for an approach to urban planning capable of anticipating and incorporating the inevitability of spatial redesign processes, as well as promoting urban qualification projects through dialogue among the community, technical professionals, and public authorities. This approach aims to foster urban spaces characterized by vitality and sensitivity to future forms of appropriation.

**Keywords:** Urban Design; Redesign; Urban Planning; Feira VII Housing Complex; Feira de Santana; Interdisciplinarity.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Localização de Feira de Santana	21
Figura 2 – Região Metropolitana de Feira de Santana e Área de Expansão Metropolitana	21
Figura 3 - Fluxograma da estrutura metodológica	40
Figura 4 - Habitação de Negros por Rugendas (1835)	47
Figura 5 - Ilustração da Vila Economizadora na época de seu lançamento	52
Figura 6 - Cortiço Cabeça de Porco (RJ)	53
Figura 7 - Fachada do Bloco Principal do Conjunto Pedregulho no Rio de Janeiro	68
Figura 8 - Desenho da Implantação do Pedregulho – Rio de Janeiro	69
Figura 9 - Desenho de implantação do Conjunto Habitacional de Realengo - Rio de Janeiro	72
Figura 10 - Fotografia do Conjunto Habitacional de Realengo no Rio de Janeiro	73
Figura 11 - Desenho de Implantação do Edifício Japurá	74
Figura 12 - Fotografia do Edifício Japurá	74
Figura 13 - Diagrama dos Três Ímãs de Howard	75
Figura 14 - Desenho da Implantação do Conjunto Habitacional Passo de Areia - Porto Alegre	76
Figura 15 - Fotografia do Conjunto Habitacional Passo de Areia - Porto Alegre	77
Figura 16 - Desenho da Implantação do Conjunto Dom Pedro I, em Aracaju - Sergipe	80
Figura 17 – Planta Baixa (Casa de 3 quartos) e Fotografia do Conjunto Dom Pedro I	81
Figura 18 - Desenho da Implantação do Conjunto Costa do Sol, em Vila Velha - Espírito Santo	82
Figura 19 - Planta Baixa dos apartamentos e Fotografia do Conjunto Costa do Sol	83
Figura 20 – Desenho da Implantação do Conjunto das Flores, em Londrina – Paraná	84
Figura 21 – Plantas Baixas das residências e Fotografia do Conjunto das Flores	86
Figura 22 - Desenho da Implantação do Conjunto ACM, em Salvador na Bahia	87
Figura 23 – Planta Baixa do Duplex e Fotografia do Conjunto ACM	88
Figura 24 – Vista aérea do Conjunto Residencial Salvador	91
Figura 25 - Planta com Bloco Primário e Composição do CRS	93
Figura 26 – Conjuntos Habitacionais e Loteamentos em Vitória da Conquista - Bahia	95
Figura 27 – Localização das Sesmaria de João Peixoto Viegas e do atual território de Feira de Santana	101
Figura 28 – Fotografia aérea da Universidade Estadual de Feira de Santana	104
Figura 29 – Fotografia de galpões do Centro Industrial Subaé	104
Figura 30 – As transformações da Mancha Urbana de Feira de Santana - das origens à 2019	106
Figura 31 - Mapa de Localização do CIS	107
Figura 32 - Planta de Zoneamento do CIS de 1985	108
Figura 33 - Distribuição dos Conjuntos Habitacionais em Feira de Santana (URBIS, INOCOOP e CEF)	115
Figura 34 - Mapa de Implantação de Condomínios Fechados separados	116
Figura 35 - Mapa de Distribuição dos Conjuntos "Feira" em Feira de Santana- Bahia	118
Figura 36 - Conjunto Cidade Nova (Feira I e Feira II) no início da década de 1970	120
Figura 37 - Construção do Complexo Policial no Conjunto Feira III em 1983	122

Figura 38 - Casas ampliadas ao limite das calçadas no Feira III	122
Figura 39 - Manchete a respeito da demolição de casas no Feira V	124
Figura 40 - Conjunto Feira VII na década de 1990	125
Figura 41 – Conjunto Feira IX na década de 1990	127
Figura 42 – Vista aérea do Conjunto Feira X na década de 1980	128
Figura 43 – Localização do Feira VII em Feira de Santana	130
Figura 44 – Cópia da planta de urbanização original do Conjunto Feira VII	138
Figura 45 – Formato das edificações extraídas da planta de urbanização original	141
Figura 46 – Planta Baixa (Edificação Tipo 05)	142
Figura 47 – Fachada de Casas no Feira VII (Edificação Tipo 03)	143
Figura 48 – Cópia da Planta de Urbanização do Loteamento Elza Azevedo	145
Figura 49 - Remodelagem do Feira VII	148
Figura 50 - Mapa de Uso e Ocupação do Solo do Conjunto Feira VII	149
Figura 51 - Alagamento em Conjunto Feira VII	154
Figura 52 - Mapa de Gabarito de Altura do Conjunto Feira VII	156
Figura 53 - Planta e Volumetria do Projeto Piloto dos CAICs, elaborada por Lelé	158
Figura 54 - Vias do Conjunto Feira VII	162
Figura 55 - Desenho do perfil das Avenidas 01 e 02	163
Figura 56 – Desenho do Perfil dos Caminhos	164
Figura 57 – Desenho do Perfil das Ruas	164
Figura 58 – Os Perfis das Vias	165
Figura 59 - Intensidade de fluxo veicular e pedonal na Avenida 01	166
Figura 60 - Pessoas de bicicleta no Feira VII	167
Figura 61 - Homem andando a cavalo	168
Figura 62 – Mulheres praticando exercício físico na Avenida	168
Figura 63 – Distribuição dos pontos de transporte	169
Figura 64 – Ponto de ônibus com abrigo	170
Figura 65 – Os Limites do Feira VII	172
Figura 66 – Muro utilizado como painel publicitário	174
Figura 67 - Terreno como estacionamento improvisado	174
Figura 68 – Circunvizinhança do Conjunto Feira VII	176
Figura 69 - Pontos Nodais do Feira VII	178
Figura 70 - Os Marcos do Feira VII	181
Figura 71 - Praça do Prisma	183
Figura 72 – Parque da Praça do Prisma	183
Figura 73 - Estado de conservação de equipamentos para a prática de atividades físicas	184
Figura 74 - Estado de conservação de balanço	185
Figura 75 - A marca da PITÚ na paisagem do Feira VII	188
Figura 76 – A TIM na paisagem do Feira VII	188
Figura 77 – Vendedora de milho assado e amendoim na calçada	190
Figura 78 – Ambulante e sua barraca com produtos variados	191
Figura 79 - Ambulante de eletrônicos	191
Figura 80 - Mobiliário urbano instalado por residentes	196
Figura 81 - Longarinas adaptadas ao uso urbano	197

Figura 82 - Senhores conversando em bancos	197
Figura 83 - Tótem de borracharia	198
Figura 84 - Oficina do Carlos (Borracharia)	199
Figura 85 - Percurso improvisado	200
Figura 86 – Jardim em canteiro central	201
Figura 87 – Descarte de lixo em canteiro central	202
Figura 88 - Descarte de lixo em canteiro central	202
Figura 89 - Descarte de lixo em canteiro central	203
Figura 90 - Descarte de lixo em canteiro central	203
Figura 91 - Cavalo rasgando sacos de lixo	204
Figura 92 - Terreno vizinho ao CRAS	205
Figura 93 - Catadora de recicláveis	206
Figura 94 – Casa murada e gradeada	208
Figura 95 – Casa com arame farpado concertina	209
Figura 96 - Padaria com grades nas entradas laterais	209
Figura 97 - Câmera de segurança e placa de aviso de cerca elétrica	210
Figura 98 - Muro munido com cacos de vidros	210
Figura 99 - Grade em uma das entradas de um mercado local	211
Figura 100 - Estrutura de banheiro abandonado vista frontal	213
Figura 101 - Estrutura de banheiros abandonados vista de lado posterior	214
Figura 102 - Estrutura de armazém abandonado	214
Figura 103 - Estrutura e barraca de feira abandonada	215
Figura 104 - Reportagem Policial sobre o trágico evento	216
Figura 105 – Passeios ocupados por carros e com desníveis para acesso veicular.	221
Figura 106 - Estrutura de pneus ocupa e reduz o passeio.	222
Figura 107 - Passeio reduzido por jardim com estrutura de concreto	222
Figura 108 - Passeio intransitável devido ao acúmulo de materiais de obra.	223
Figura 109 - Passeio sacrificado por construção de garagem privada.	223
Figura 110 - Raízes de árvore elevam a calçada criando desnivelamento.	224

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Quantitativo de trabalhos encontrados nos repositórios acadêmicos	41
Quadro 2 – Quadro Síntese do histórico de Políticas Habitacionais no Brasil.	62
Quadro 3 - Conjuntos Habitacionais URBIS em Feira de Santana	110
Quadro 4 - Conjuntos Habitacionais INOCOOP em Feira de Santana	111
Quadro 5 - Conjuntos Habitacionais CEF em Feira de Santana	113
Quadro 6 - A atuação dos agentes produtores do espaço no Feira VII	133
Quadro 7 - Sub-bairros do Tomba	147
Quadro 8 - Escolas Privadas do Conjunto Feira VII	151
Quadro 9 - Índices Urbanísticos da Zona 05	153
Quadro 10 - Limites para construção no Conjunto Feira VII	153

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Déficit Habitacional Absoluto no Brasil em 1991, 2000, 2011 e 2022.	63
Tabela 2 – Distribuição de Domicílios, de Uso Ocasional e vazios no Brasil	64
Tabela 3 – Déficit Habitacional Absoluto na Bahia em 1991, 2000, 2011 e 2022	97
Tabela 4 – Distribuição de Domicílios, de Uso Ocasional e vazios na Bahia.	98

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLA

ACM – Antônio Carlos Magalhães

ADCE – Associação de Dirigentes Cristãos de Empresa

BDTD – Biblioteca de Teses e Dissertações

BNH – Banco Nacional de Habitação

CadÚnico – Cadastro único para Programas Sociais

CAPES – Fundação Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior

CAR – Companhia de Desenvolvimento e Ação Regional

CEF – Caixa Econômica Federal

CIA – Centro Industrial de Aratu

CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna

CIS – Centro Industrial do Subaé

COHAB – Companhia de Habitação Popular

CONCIDADES – Conselho Nacional das Cidades

CONCIDADES/Ba – Conselho Estadual das Cidades da Bahia

CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo

CONDER – Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia

CONPRESP - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

CRAT – Centro de Apoio ao Transporte

CRS – Conjunto Residencial Salvador

CUCA – Centro Universitário de Cultura e Artes

DETRAN – Departamento Estadual de Trânsito

EPUCS – Escritório de Planejamento e Urbanismo da Cidade de Salvador

FAMFS – Federação das Associações de Moradores de Feira de Santana

FAU – USP – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

FCP – Fundação da Casa Popular

FJP – Fundação João Pinheiro

FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

HEC – Hospital Estadual da Criança

IAB – Instituto de Arquitetos Brasileiros

IAPI - Instituto de Aposentadoria e Pensões

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INOCOOP – Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais

IPEA – Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas

IPI – Impostos de Produtos Industrializados  
MOC – Movimento de Organização Comunitária  
PAEG – Programa de Ação Econômica  
PAIH – Plano de Ação Imediata para Habitação  
PAR – Programa de Arrendamento Residencial  
PDLI – Plano de Desenvolvimento Local Integrado  
PEHIS – Política Estadual de Habitação de Interesse Social  
PIB – Produto Interno Bruto  
PLANDEB – Plano de Desenvolvimento da Bahia  
PLANEHAB – Plano Estadual de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária  
PLANHAP – Plano Nacional da Habitação Popular  
PLANOLAR – Plano Municipal de Habitação Popular  
PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida  
PnadC – Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio  
PNH – Política Nacional de Habitação  
RMS – Região Metropolitana de Salvador  
s.HRu – Seminário de Habitação e Reforma Urbana  
SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos  
SECOMP – Secretária de Combate à Pobreza e as Desigualdades Sociais  
SEDES – Secretária de Desenvolvimento Social e Combate à Pobreza  
SEDUR – Secretária de Desenvolvimento Urbano  
SEI – Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia  
SEPLAN – Secretária do Planejamento  
SERFHAU – Serviço Federal de Habitação e Urbanismo  
UDN – União Democrática Nacional  
UEFS – Universidade Estadual de Feira de Santana  
UFBA – Universidade Federal da Bahia

UFRB – Universidade Federal do Recôncavo Baiano

UNEF – Unidade de Ensino Superior de Feira de Santana

UNEX – Universidade de Excelência

UNIVASF – Universidade Federal do Vale do São Francisco

URBIS – Habitação e Urbanização da Bahia S/A

ZEIS - Zona de Interesse Social

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	18
1.1 ÁREA DE CONCENTRAÇÃO, JUSTIFICATIVA, RELEVÂNCIA E OBJETIVOS	18
1.2 ESTADO DA ARTE: HABITAÇÃO EM FEIRA DE SANTANA	25
1.3 PERCURSO INVESTIGATIVO: A METODOLOGIA	39
<b>2. HABITAÇÃO POPULAR NO BRASIL</b>	45
2.1 AS POLÍTICAS HABITACIONAIS NO BRASIL	55
2.2 OS CONJUNTOS HABITACIONAIS NO BRASIL	66
2.2.1 Os Conjuntos Habitacionais das IAPs	71
2.2.2 Os Conjuntos Habitacionais do Banco Nacional de Habitação (BNH)	78
2.3. HABITAÇÃO NA BAHIA: AS POLÍTICAS HABITACIONAIS DO ESTADO	88
<b>3. FEIRA DE SANTANA: HISTÓRIA, POLÍTICA E HABITAÇÃO.</b>	99
3.1 A MORADIA POPULAR PLANEJADA DE FEIRA DE SANTANA	109
3.2 OS NOVE CONJUNTOS HABITACIONAIS DA URBIS	117
3.3 O CONJUNTO HABITACIONAL FEIRA VII	129
3.3.1 Sobre agentes e produção do espaço	132
3.3.2 O projeto de 1994 – Primeira etapa	137
3.3.3 O projeto de 1996 – Segunda etapa	144
3.4 AS LEGISLAÇÕES E A VIDA QUE OS (RE)DESENHA	146
<b>4. O DESENHO DO USO: A PAISAGEM EM TRANSFORMAÇÃO DO FEIRA VII</b>	160
4.1 PAISAGEM EFÊMERA: MARCOS, MARCAS E DINÂMICAS DO COTIDIANO	186
4.2. (RE)DESENHOS URBANOS NO FEIRA VII	193
4.2.1 O medo e a inacessibilidade que redesenha a paisagem urbana	207
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	226
<b>REFERÊNCIAS</b>	233

## 1 INTRODUÇÃO

### 1.1 ÁREA DE CONCENTRAÇÃO, JUSTIFICATIVA, RELEVÂNCIA E OBJETIVOS

“Imagine todas as pessoas compartilhando o mundo”, esta visão utópica, imortalizada na música *Imagine* de John Lennon (1971), evoca o ideal de uma vida sem barreiras e divisões causadas pelos interesses econômicos e materiais. Podemos refletir sobre o que significa esse “compartilhar o mundo”, não como uma filosofia abstrata, mas um pensamento que nos motiva a transformações mais imediatas, ou seja, transformações do espaço em que a maioria das pessoas vivem, a cidade.

O compartilhamento acontece a todo momento nas cidades, onde as pessoas compartilham as ruas, as calçadas, as praças, o transporte público e a paisagem. Mas, o desafio está em como transformar esse compartilhamento espacial em uma experiência harmoniosa e equitativa entre as pessoas. É nesse ponto, que se abre a discussão sobre o desenho urbano.

O desenho urbano é um “(...) campo disciplinar que trata a dimensão físico-ambiental da cidade, enquanto conjunto de sistemas físico-espaciais e sistemas de atividades que interagem com a população através de suas vivências, percepções e ações cotidianas” (Del Rio, 1990, p. 54). Isto é, o desenho urbano não é um campo puramente técnico, mas uma ferramenta social e humana que busca a melhoria da qualidade de vida urbana a partir de uma compreensão entre a realidade, a necessidade das pessoas e o espaço urbano.

É, neste contexto, que o presente estudo se insere. Para tanto, parte-se das contribuições acadêmicas de autores que pesquisaram o espaço urbano de Feira de Santana, cujas contribuições apresentaram dados relevantes para a realização desta pesquisa e, a partir disso, inserir o Conjunto Habitacional Feira VII no panorama de estudos urbanos da cidade.

Desse modo, a pesquisa configura-se como um estudo de caso que, a partir de uma leitura da paisagem e do desenho urbano, explora as particularidades da idealização, construção e transformação desse conjunto habitacional, sem perder de vista que ele se integra em um processo de urbanização mais amplo.

As discussões desenvolvidas abrangem os processos históricos sobre a habitação popular no Brasil, produção do espaço urbano e políticas habitacionais nas esferas nacional, estadual e municipal, e sobretudo, as formas de apropriação e ocupação do espaço do conjunto habitacional pelos seus moradores. Tais discussões fornecem os subsídios necessários que fundamentam as análises realizadas sobre a sua paisagem e seu desenho urbano.

Entende-se que a cidade é um assunto que abrange diversos temas complexos e multidisciplinares, e por conta dessa natureza, ela é objeto de investigação das mais diversas áreas do conhecimento, como arquitetura, urbanismo, geografia, economia, administração, história, sociologia, antropologia, entre outras.

Os diversos pesquisadores analisam as cidades com o olhar da sua área, visando solucionar os problemas que surgem nela. A maioria dos problemas urbanos são produtos de processos sócio-históricos complexos de produção espacial, cultural e política, por essa razão, são problemas que refletem as contradições e dinâmicas próprias da sociedade que a constitui.

Diante dessa complexidade, que exige soluções igualmente complexas e contextuais, esta pesquisa também se inspira no conceito de utopia formulado por Lefebvre (2019), em que é indispensável refletir sobre a construção de espaços mais justos, inclusivos e humanos. Nessa perspectiva, a utopia não é uma ilusão para algo inatingível, mas um horizonte mobilizador, capaz de orientar práticas e projetos na busca de uma vida urbana melhor. É a curiosidade científica e o compromisso com a compreensão da cidade enquanto fenômeno social, que impulsionam os pesquisadores a identificar problemas e propor soluções capazes de transformar, ainda que parcialmente, a vida nas cidades.

Segundo Harvey (2004), o planejamento urbano inspirado nas modalidades de pensamentos utópicos é uma noção antiga, em que suas raízes estão presentes nas obras de Platão e na tradição judaico cristã, que definia o paraíso por meio de metáforas como “cidade celestial”, “cidade de Deus” e “cidade eterna”. Tais pensamentos refletem a idealização de um espaço de perfeição, segurança, tranquilidade e felicidade coletiva, que projetam a imagem de um lugar que garante o bem-estar absoluto de seus habitantes.

O pensamento e a aspiração pela cidade ideal encontra eco na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, no Art. 182 que expõe: “A política de desenvolvimento urbano executada pelo poder público municipal, deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” (Brasil, 1988, p. 112). Desta forma, o texto constitucional traduz a busca por uma cidade justa, equitativa e humanizada.

Contudo, o desenvolvimento das cidades brasileiras está longe de garantir o bem-estar geral de seus habitantes, isto porque, há razões históricas do processo de urbanização das cidades do país. De acordo com Oliveira (1982), a urbanização brasileira foi funcional ao modelo de acumulação capitalista, com influência direta do capital financeiro, que é o conjunto de recursos monetários e ativos financeiros utilizados para gerar lucro por meio de empréstimos, investimentos e especulação, é um instrumento do sistema capitalista, que permite que haja circulação de dinheiro, mas também, bolhas especulativas e desigualdade econômica.

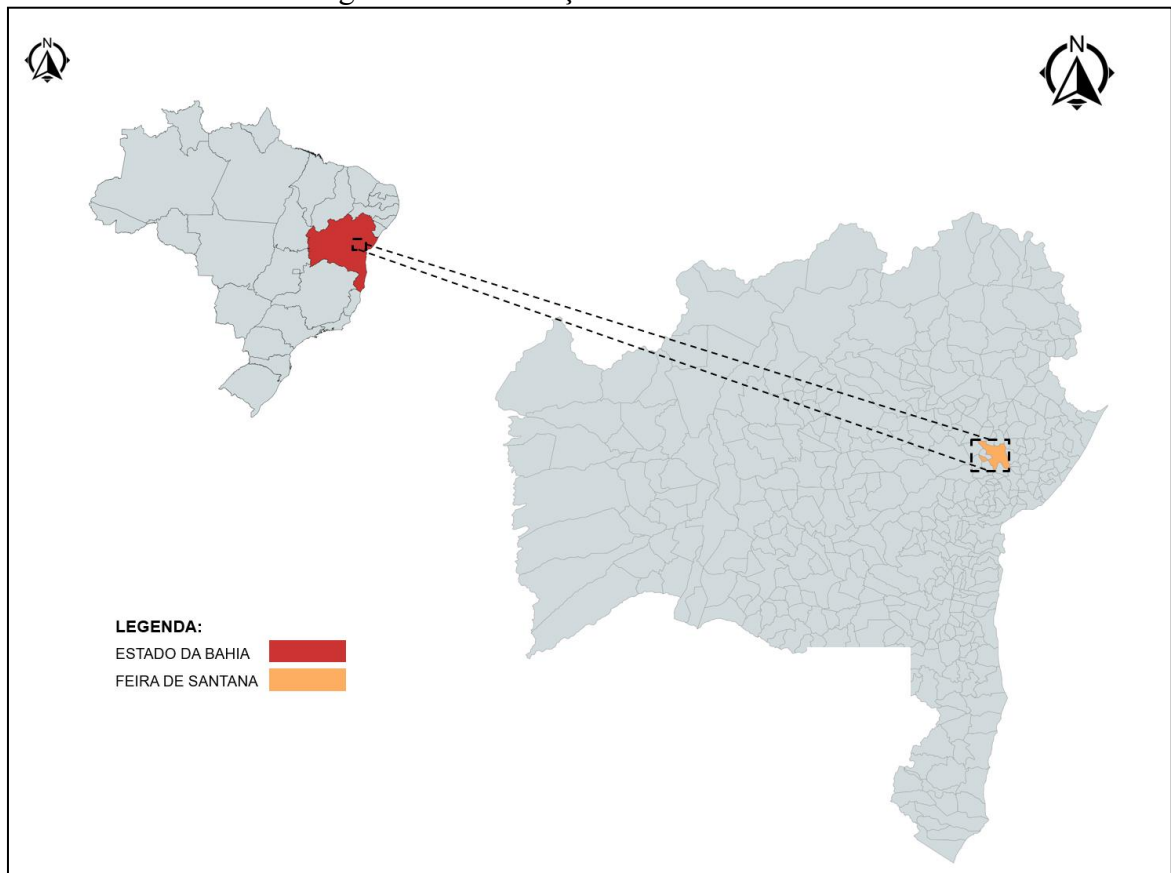
De acordo com Catani (1989), o capitalismo é um sistema econômico voltado para o lucro e a acumulação de bens, fundamentado na propriedade privada e nos meios de produção, que incluem máquinas, terras e instalações industriais. Esses meios pertencem a sujeitos ou empresas, que geram sua riqueza através do poder e do controle da força de trabalho do trabalhador. Uma forte característica desse sistema é a concentração de renda na mão de poucas pessoas, o que gera desigualdade econômica e exclusão social, fenômeno que resulta em conflitos sociais dentro das cidades capitalistas.

A dinâmica de acumulação de capital encontra reverberação nos processos de urbanização e industrialização. No caso brasileiro, Oliveira (1982) analisa que a fase mais intensa da urbanização brasileira é influenciada pela chegada das indústrias europeias, mas, com uma trajetória urbana singular, decorrente de um elemento importante que constituía a base da economia nacional, o trabalho escravo. Esse elemento, não deu lugar para que a formação do mercado de trabalho brasileiro fosse adequado. Associada à modificação do sistema de trabalho, cidades inteiras cresceram em um ritmo superior a própria industrialização.

O contexto de urbanização acelerada influenciada pela industrialização pode ser observada em uma escala local, tal como ocorreu na década de 1970 em Feira de Santana. Atualmente ela é a segunda maior cidade do Estado da Bahia, e seu município possui uma população de aproximadamente 616.276 habitantes, segundo dados do Censo Demográfico de 2022, realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), localizada na zona de transição entre o agreste e a zona da mata (Figura 1), e a 117 km de distância da capital baiana, Salvador.

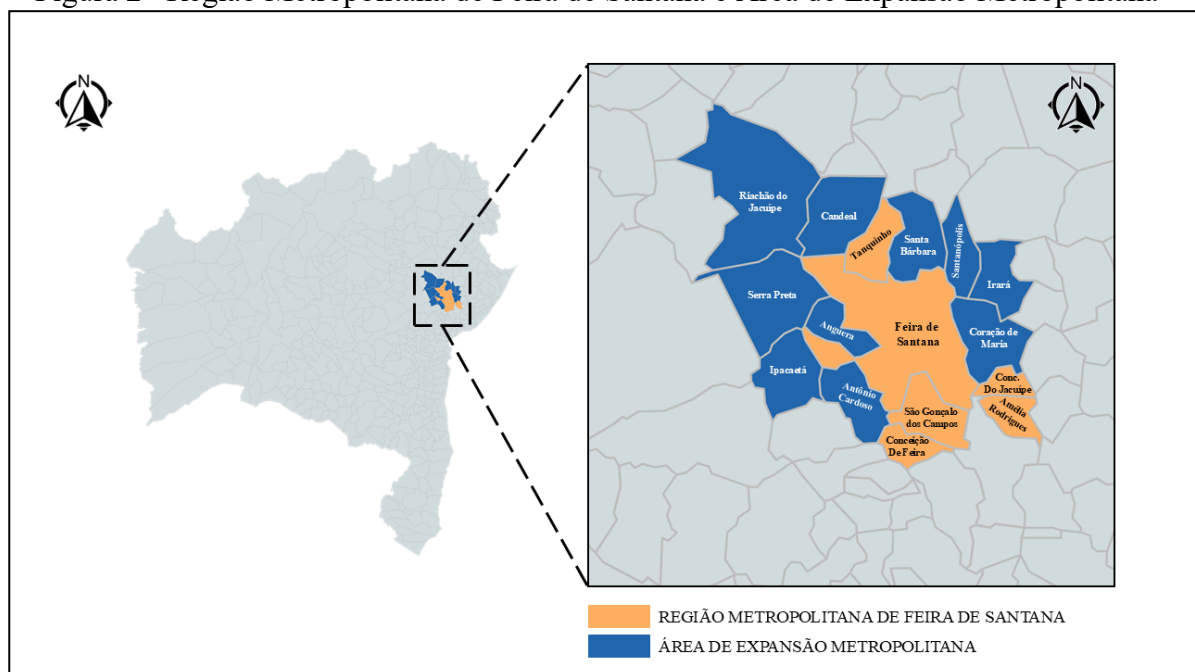
Em 2011, o então governador Jacques Wagner criou a Região Metropolitana de Feira de Santana, por meio da Lei Complementar Estadual nº 35 (LCE 35/2011), incluindo os municípios de Amélia Rodrigues, São Gonçalo dos Campos, Conceição de Feira, Conceição do Jacuípe e Tanquinho, além de prever uma Área de Expansão Metropolitana que incorpora outros dez municípios: Anguera, Antônio Cardoso, Candeal, Coração de Maria, Ipecaetá, Irará, Riachão do Jacuípe, Santa Bárbara, Santanópolis e Serra Preta (Figura 2).

Figura 1 – Localização de Feira de Santana



Fonte: Elaborado pelo autor (2025) através do programa MapChart.

Figura 2 – Região Metropolitana de Feira de Santana e Área de Expansão Metropolitana



Fonte: Elaborado pelo autor (2025) através do programa MapChart.

As décadas de 1970 a 1990 representaram um período de intenso crescimento demográfico no município de Feira de Santana, impulsionado pelo duplo processo de industrialização e urbanização. Tais fenômenos geraram uma série de problemas, como a falta de moradia, cujas soluções tentaram ser implementadas pela construção de diversos conjuntos habitacionais, entre eles, o Conjunto Habitacional Feira VII, objeto desta investigação.

O Conjunto Habitacional Feira VII, é o último projeto da URBIS<sup>1</sup> em Feira de Santana e o estudo do seu desenho é o que estrutura este trabalho. Nesse sentido, se entende desenho a partir de Oliveira e Trinchão (2010), que o definem como uma área do conhecimento humano que abrange dimensões da ciência, técnica, forma, método, composição, arte, documento, registro e linguagem. É uma visão que sustenta que o desenho é mais do que mera instrumentalidade, ele se materializa de diversas formas, como projeto arquitetônico, registro documental, mercadoria, e, sobretudo, se configura como uma ferramenta de interlocução entre o passado, o presente e o futuro.

Desse modo, os desenhos analisados neste estudo operam em dois níveis, o primeiro refere-se aos projetos urbanísticos (1994-1996), que representam o planejamento inicial e formal, e o segundo refere-se a compreensão do que chamaremos aqui de redesenhos, gerados organicamente a partir da apropriação e do uso cotidiano do espaço, legíveis a partir da paisagem.

O desenho original é rígido e limita certas transformações espaciais, por conta disso, as vias e calçadas possuem dimensões insuficientes para as demandas atuais, gerando transtornos à população. Entre esses, destacam-se a dificuldade de ambulâncias e veículos de coleta de lixo adentrarem os caminhos<sup>2</sup>. Como consequência, surgem soluções informais, como o descarte de lixo nas vias principais, prática resultante da inadequação do projeto inicial.

Além dos problemas estruturais do desenho, a população também lida com um transporte público desconectado da malha urbana mais ampla, visto que, carece de linhas diretas para diversos pontos estratégicos da cidade, pois tanto as linhas diretas quanto as disponíveis no Terminal Sul (terminal e transbordo de ônibus mais próximo do conjunto), não levam os passageiros até locais como a Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS), Centro

---

<sup>1</sup> URBIS – Habitação e Urbanização da Bahia S/A, foi um órgão público responsável por operacionalizar a política do Governo do Estado, liquidada em 1998, suas competências foram repassadas para a Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER).

<sup>2</sup> Os caminhos correspondem às vias internas do Conjunto Habitacional Feira VII, onde encontra-se a distribuição das unidades residenciais. Caracterizam-se por ruas e calçadas estreitas, que refletem a lógica urbanística da época de sua concepção. A própria denominação “caminhos” está associada à ideia do caminhar, uma vez que, no período de elaboração do conjunto, não era comum que a população trabalhadora possuísse automóvel.

Universitário de Excelência (UNEX), Unidade de Ensino Superior de Feira de Santana (UNEF), Hospital Geral Clériston Andrade, Hospital Estadual da Criança (HEC), Shopping Avenida, Estádio Alberto Oliveira (Joia da Princesa), entre outros.

Conseqüentemente, as pessoas que não possuem transporte privado precisam se deslocar até o Terminal Central, localizado no centro da cidade e distante do terminal sul, para acessar uma linha de ônibus específica, o que aumenta significativamente o tempo de deslocamento dos sujeitos. É uma situação que não só prejudica a mobilidade dessas pessoas, como também restringe essa população de acessar serviços básicos de educação, saúde e lazer que se encontram na cidade.

Diante deste contexto, a pesquisa está estruturada em três eixos. O primeiro consiste na contextualização do fenômeno dos conjuntos habitacionais no Brasil, na Bahia e em Feira de Santana, cujo objetivo é oferecer uma compreensão abrangente do fenômeno e das políticas públicas habitacionais, em diferentes escalas, que orientaram a reprodução desta modalidade construtiva.

A segunda etapa investiga as condições históricas, sociais, políticas e urbanísticas que orientaram e marcaram o período de implementação do Conjunto Habitacional Feira VII. E por fim, a pesquisa se dedica à análise da paisagem e do desenho urbano, sobretudo, com foco nos redesenhos modelados pelas práticas sociais e usos cotidianos que revelam os hábitos e modos de vida da população local.

O sociólogo francês Bourdieu (2007), define que os hábitos (*habitus*) são um princípio gerador de práticas classificatórias e, ao mesmo tempo, sistema de classificação de práticas, ou seja, o *habitus* tem duplo papel na construção do mundo social. Enquanto princípio gerador de práticas, ele orienta as ações do sujeito de maneira quase inconsciente, adquirida através da socialização em seus determinados contextos sociais (classe, educação, cultura etc.) e geram práticas (comportamentos, escolhas, preferências) que refletem a posição que o sujeito se insere na sociedade.

Mas, enquanto sistema de classificação de práticas, o *habitus*, funciona como uma espécie de “lente de avaliação” que permite os sujeitos julgarem as próprias práticas e as práticas alheias, ou seja, o *habitus*, é uma estrutura, pois é moldada pelo contexto social, e é estruturante, na medida que regula as práticas e juízos dos sujeitos no cotidiano (Bourdieu, 2007).

Dessa forma, a fase de análise dos redesenhos no Conjunto Habitacional Feira VII, parte do pressuposto de que as transformações no espaço são expressões das práticas cotidianas dos moradores, orientadas por disposições socialmente construídas, ou seja, por seus *habitus*.

Diante desta perspectiva, delimitou-se um recorte temporal de 1995 a 2024, que condiz com o ano da entrega das primeiras unidades habitacionais até o ano em que essa investigação se iniciou. Cabe ressaltar que, o tratamento temporal da pesquisa, se deu de maneira dialógica e não linear, sem a imposição de uma cronologia rígida dos acontecimentos.

Quanto a escolha do Conjunto Habitacional Feira VII, enquanto objeto de análise para esta pesquisa de Mestrado, justifica-se tanto por sua relevância urbanística e social, como também pela conexão com a trajetória pessoal do pesquisador, que é morador desde o ano de 2009, quando possuía 10 anos de idade. Foi no conjunto que se constituíram parte das suas experiências de sociabilidade, mediadas por espaços como a escola, o campo de futebol e andanças entre os caminhos e avenidas que compõem o traçado urbano do conjunto.

Confrontado com discursos críticos, como: “Essas ruas são muito apertadas” e “o Feira VII é perigoso”, o proponente desta pesquisa foi levado a desejar sair do conjunto, alimentando um sonho comum de jovens da periferia, morar no centro da cidade, próximo aos espaços culturais e de lazer que a cidade de Feira de Santana oferece, como, por exemplo, o Centro Universitário de Cultura e Artes (CUCA), Mercado de Arte Popular, Centro Cultural Amélio Amorim, Museu de Arte Contemporânea Raimundo de Oliveira, Teatro Municipal Margarida Ribeiro, a Biblioteca Pública Municipal Arnold Silva, entre outras.

A formação em Arquitetura e Urbanismo, na UNEF, despertou questionamentos no pesquisador acerca da concepção do Conjunto Habitacional Feira VII e das formas como seus moradores a ressignificaram ao longo do tempo. Nesse contexto, justifica-se a presente investigação no âmbito do Mestrado em Desenho, Cultura e Interatividade, na área de concentração em Desenho, Registro e Memória Visual, da Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS). A pesquisa contribui com a linha de Estudos Interdisciplinares de Desenho, e promove uma abordagem que articula saberes oriundos da arquitetura, do urbanismo, da geografia e de áreas afins, em uma perspectiva interdisciplinar.

Ao problematizar a concepção do conjunto e as ressignificações deste espaço, o estudo não apenas aponta as falhas e potencialidades, mas amplia o debate sobre planejamento urbano na cidade. Nele, evidencia-se que os redesenhos espaciais materializam as respostas da população às suas próprias necessidades. O estudo também documenta uma área pouco explorada academicamente, assim, pode servir como base para futuras pesquisas a respeito do espaço urbano feirense.

A pergunta central desta investigação é: “Como se deu o processo de construção, desenvolvimento e transformação do Conjunto Habitacional Feira VII entre 1995 e 2024,

considerando política habitacional, arquitetura, desenho urbano, paisagem urbana, práticas de usos e apropriação do espaço?”

A partir deste questionamento, o objetivo geral da pesquisa é analisar o processo de construção, desenvolvimento e transformação do Conjunto Habitacional Feira VII entre 1995 e 2024, em Feira de Santana, explorando as políticas habitacionais, a concepção arquitetônica e urbanística, as interações dos moradores com o ambiente construído e as práticas que moldaram sua configuração (desenhos e redesenhos) ao longo do tempo.

Realizar o exercício de análise em espaços já consolidados é fundamental para se pensar em políticas habitacionais que ultrapassem a atual lógica, de fornecer quantitativamente habitação, sem promover de fato as condições para uma vida digna e de qualidade. Tal abordagem pressupõe que o planejamento urbano seja feito de maneira participativa e integrada entre técnicos, moradores e gestores públicos. Desta forma, este estudo se coloca como um instrumento para se (re)pensar o espaço da habitação popular em busca de cidades mais justas e inclusivas.

## 1.2 ESTADO DA ARTE: HABITAÇÃO EM FEIRA DE SANTANA

O estado da arte foi construído a partir do termo “Habitação em Feira de Santana”, a opção buscou mapear a produção acadêmica relacionada ao tema no município, fornecendo o contexto necessário para compreender o estágio atual das discussões e, ao mesmo tempo, permitir inserir a análise do Conjunto Habitacional Feira VII nesse campo, uma vez que se trata de uma área de natureza residencial. O recorte terminológico mostrou-se estratégico para situar o estudo dentro desse debate local.

Até a década de 1960, não se pode falar da atuação de uma política habitacional produzindo casas populares na cidade de Feira de Santana. Desse modo, a realização deste estado da arte, buscou identificar e analisar as produções acadêmicas que dão ênfase aos estudos que tratam do tema a partir da segunda metade do século XX, de forma que fosse possível mapear as principais abordagens, teorias, métodos e lacunas presentes em estudos já publicados.

Diante disso, a coleta de dados, foi realizada em duas etapas, a primeira através de busca nos repositórios acadêmicos: Biblioteca Digital Brasileira de Teses e Dissertações (BDTD), onde foram encontrados nove dissertações e oito teses, Oasis Br, onde foram encontrados doze dissertações, seis artigos e oito teses e o Portal de Periódicos da CAPES onde foram encontrados doze artigos. E a segunda forma foi através de livros publicados pela Editora da Universidade

Estadual de Feira de Santana (UEFS). A partir dessas buscas foram selecionadas as obras para contextualizar o tema de habitação na cidade.

Os materiais selecionados para esta revisão atenderam os seguintes critérios de inclusão: O foco central da pesquisa foi a cidade de Feira de Santana e a sua questão habitacional. Além disso, foram considerados apenas produções acadêmicas como teses, dissertações e livros lançados em editoras acadêmicas, com data de publicação, a partir de 2010. Delimitações feitas para garantir a pertinência temática e o rigor metodológico.

Como critérios de exclusão para refinar a seleção foram excluídos trabalhos em que Feira de Santana seja mencionada superficialmente, sem constituir como área principal da investigação. Pesquisas que estabeleçam ligações indiretas com habitação onde a abordagem temática é distante, versões repetidas de um mesmo estudo, textos incompletos e, por fim, produções de caráter meramente descritivo que não apresentam uma análise fundamentada.

As produções selecionadas para essa composição foram: Oliveira (2010); Santo (2012); Celestino (2014); Araújo (2015); Araújo (2016); Carmo (2016); Macário (2016); Dórea (2018); Araújo (2019) e Almeida (2022).

Entre os materiais, o estudo de Dórea (2018), passa a ser o ponto de partida, uma vez que, ao apresentar a arquitetura eclética de Feira de Santana, o autor evidencia o momento de ruptura entre a antiga arquitetura da cidade, para a nova arquitetura advinda da modernização, impulsionada pela rápida urbanização que acontecia na cidade durante as décadas de 1950, 1960 e início da década de 1970. Fatores que mudam o desenho do centro comercial de Feira de Santana, uma vez que a área residencial coexistiu com o comércio, mas após as transformações no século XX, o feirense passa a edificar suas residências em outras áreas.

Desse modo, a feição espacial e estética da cidade é modificada, e o autor atribui essa modificação a implantação do entroncamento rodoviário que interliga a rodovia Feira – Salvador durante a década de 1950, que provocou fluxo migratório de nordestinos e nortistas até Feira de Santana. Além da chegada da nova população, os velhos caminhos utilizados para passagem de vaqueiros e tropeiros foram substituídos por uma rede de rodovias que interligaram esse núcleo a vários pontos do país (Dórea, 2018).

Na década de 1970, Feira de Santana implementa o Centro Industrial Subaé (CIS). O poder público municipal desapropriou extensas áreas de terra localizadas no setor Sul da cidade, para a viabilização desse projeto. A instalação do CIS funcionou como vetor de crescimento urbano e demográfico, que metamorfoseou ainda mais o desenho da cidade (Dórea, 2018).

O fenômeno da industrialização impulsiona a urbanização, e assim, o município passa a ter maiores demandas urbanas como: necessidade de construir habitação, expandir o sistema

de abastecimento de água, transporte público, saúde, segurança, educação, emprego etc., e em resposta às novas demandas, o Estado através do financiamento do Banco Nacional de Habitação (BNH) e da atuação da Habitação e Urbanização da Bahia (URBIS), promove a construção de loteamentos e conjuntos habitacionais nos arredores da cidade, transformando ainda mais o desenho, a arquitetura e o meio ambiente de Feira de Santana (Dórea, 2018).

No mesmo período, o Brasil passava pela terceira fase do modernismo<sup>3</sup> e as cidades brasileiras construíam cada vez mais exemplares de arquitetura com influência do modernismo europeu. Entretanto, o modernismo não era apenas um movimento artístico e estético, era também uma ideologia, fundamentada na ideia de progresso e ruptura com o passado. Assim, tanto autoridades políticas quanto sujeitos que compunha a elite econômica, foram influenciados, de tal forma que, os edifícios ecléticos que formavam a paisagem da cidade passaram a ser vistos como incompatíveis com a noção de cidade que se almejava, e adicionalmente, não havia política de preservação de patrimônio, o que culminou na demolição de diversas edificações (Dórea, 2018).

Diante de tal contexto, a pesquisa de Dórea (2018) é fundamental para registrar a antiga paisagem da cidade, o autor catalogou os exemplares da arquitetura eclética da cidade, e dentre eles, edifícios que não existem mais, sendo alguns de figuras notáveis de Feira de Santana como as residências de Epifânio José de Souza (comerciante de fumo), Fernando Ramos (escritor), Francisco Pinto (político) e João Marinho Falcão (ex-prefeito).

Para além da mudança na paisagem, o crescimento urbano trouxe consigo uma grande explosão demográfica que afetou a população mais carente da cidade. O estudo de Carmo (2016), analisa como a população de baixa renda enfrentou os desafios resultantes dessa expansão urbana, que provocou a incorporação de áreas rurais ao perímetro urbano, promoveu conurbação com os distritos de Maria Quitéria e Humildes e com o município de São Gonçalo dos Campos, além de desenvolver diversos “aglomerados subnormais”<sup>4</sup>, nas regiões Norte e Sul do município.

---

<sup>3</sup> A terceira fase do modernismo brasileiro, caracterizou-se por uma busca de maior rigor formal, refinamento estético e aprofundamento intelectual em relação às fases anteriores do movimento iniciado com a Semana de Arte Moderna de 1922. Na arquitetura, essa fase corresponde à consolidação da linguagem moderna no Brasil, com a difusão de seus princípios em projetos institucionais e urbanos, especialmente nas obras de arquitetos como Lúcio Costa e Oscar Niemeyer, culminando em empreendimentos emblemáticos como a construção de Brasília, que simbolizou a institucionalização do modernismo arquitetônico como expressão do projeto de modernização do país.

<sup>4</sup> A expressão aglomerados subnormais foi utilizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) durante décadas para designar assentamentos urbanos em áreas irregulares e com carência de infraestrutura básica. Contudo, através do diálogo entre movimentos sociais e a produção acadêmica o IBGE passou a reconhecer o termo favela como adequado, uma vez que a palavra é reivindicada como um marcador histórico, social e político, associada a formas de resistência e identidade territorial.

Em Feira de Santana, a formação desses aglomerados teve, em parte, atuação do poder público municipal, através do Plano Municipal de Habitação Popular (PLANOLAR), criada pela Lei nº. 825 de 15 de agosto de 1977, o programa atuou na construção de pelo menos 33 loteamentos até o ano de 2004, através de assistência financeira para a aquisição de materiais de construção para as famílias de baixa renda, contudo, a responsabilidade da construção ficava a cargo das famílias, e como consequência, o programa acabou por fomentar a produção habitacional em áreas classificadas como irregulares e/ou ilegais (Carmo, 2016).

No mesmo período o BNH e a URBIS atuavam na construção de conjuntos habitacionais, porém, esses eram destinados a população de trabalhadores assalariados que podiam arcar com a prestações das unidades residenciais. A abrangência dos conjuntos eram limitados pela atuação dos operadores do mercado imobiliário, que dificultava a compra e o acesso a terrenos e imóveis por algumas famílias. Diante da incapacidade do poder público em atender a demanda, a necessidade de um teto para se abrigar proporcionou a origem dos aglomerados subnormais (Carmo, 2016).

Para entender o fenômeno, Carmo (2016) realizou um estudo de campo que abrangeu entrevistas com cerca de 300 (trezentas) famílias em sete aglomerados subnormais dentro da cidade de Feira de Santana: a ocupação Renascer, a extinta ocupação da Avenida Anchieta, a ocupação Juca Campelo, a ocupação da Rocinha, Fonte de Lili, Conjunto Habitacional Paulo Ganem Souto e a ocupação Tanque do Urubu.

As características comuns encontradas entre as famílias eram: vítimas da falta de emprego e da baixa remuneração, moravam em condições degradantes de subsistência, tinham baixa escolaridade e pouca (ou nenhuma) assistência médica. Como fatores para a existência dessa realidade, o autor atribui ao processo de industrialização-urbanização, à inexistência de política agrária e os sucessivos períodos de estiagem que ocorreram no semiárido baiano, que obrigou a população rural a se abrigar em municípios vizinhos (Carmo, 2016).

Já Oliveira (2010), examinou as dinâmicas sociais da Rocinha (um dos aglomerados subnormais de Feira de Santana). Onde a autora destaca o paradoxo habitacional enfrentado por essas pessoas, uma vez que, mesmo inseridos em um contexto de precariedade socioeconômica, os residentes atribuem um valor simbólico a sua moradia, valor esse que transcende a materialidade, para eles, a conquista de seu abrigo foi símbolo de dignidade e pertencimento, mesmo que frente às estruturas de exclusão urbana.

A autora também utilizou entrevistas com moradores, apresentando-nos histórias marcadas de sacrifícios, migração forçada e sentimento ambíguo em relação à Rocinha. De um lado, existe orgulho pela conquista da casa própria e ao mesmo tempo existe o medo e a

insegurança diante da violência local, contudo essa ambivalência não faz com que os moradores queiram sair de lá, nas entrevistas as pessoas querem permanecer no local, e a justificativa é a estabilidade em não pagar aluguel diante de tantas adversidades (Oliveira, 2010).

Entre as poucas vantagens de viver na Rocinha, foram relatados a proximidade com escolas, a feira livre e a hospitais, que facilitam o deslocamento a pé ou utilizando bicicleta, contudo, a ausência de transporte público regular dificulta o acesso dos moradores a áreas mais afastadas, os doentes e as crianças acabam sendo as pessoas mais prejudicadas (Oliveira, 2010).

Oliveira (2010), propôs que para superar esses desafios, é necessário um planejamento urbano integrado, com políticas públicas inclusivas que considerem a realidade local, promovam participação social, fiscalização e implementação efetiva de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), a autora enfatiza que os problemas existentes devem ser enfrentados como parte da dinâmica social da cidade, garantindo serviços básicos, moradia digna e um freio ao monopólio de interesses econômicos especulativos.

Celestino (2014), também desenvolve seu trabalho na Rocinha, no período de referência de 2000 a 2013. Contudo, o seu objetivo é voltado para as consequências de processos socioespaciais decorrentes de requalificação urbana que geram remoção e reassentamento de famílias situadas em áreas de risco. A autora enfatiza o papel do Estado e identifica os mecanismos utilizados no reassentamento das famílias, através de levantamento de dados documentais na Secretária de Planejamento Urbano de Feira de Santana (SEPLAN), na Secretária de Habitação de Feira de Santana e no Anuário Estatístico de Feira de Santana.

Ela realizou o levantamento de dados sobre os investimentos destinados ao processo de requalificação do bairro, considerando tanto os recursos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) quanto os Projetos Prioritários de Investimento (PPI), no período de 2007 a 2010, para a análise do Eixo de Infraestrutura Social e Urbana em que estava inserida a ação de Requalificação Urbana do bairro Lagoa Grande. Em campo, a autora realizou registros fotográficos e entrevistas com agentes de saúde e líderes comunitários (Celestino, 2014).

O cruzamento de dados possibilitou uma análise contextualizada do processo de reassentamento dessas famílias, concluindo que embora existisse necessidade física da intervenção estatal devido a riscos de inundação, as famílias foram reassentadas para o Conjunto Habitacional Núcleo Conceição, distante das áreas que moravam, por conta disso, foram gerados novos problemas socioespaciais, como, por exemplo, os moradores ficaram afastados do local de trabalho e o acesso a alguns serviços como transporte público, escolas e postos de saúde eram precários, além disso, houve a ruptura dos laços que os moradores possuíam com a antiga vizinhança (Celestino, 2014).

Desse modo, Celestino (2014) entende que o Estado atuou de forma contraditória pois ao mesmo tempo em que propôs sanar o déficit habitacional e ambiental, reproduziu a perversa lógica de segregação socioespacial ao deslocar diversas famílias para uma área periférica desprovida dos serviços essenciais, para ela, a política habitacional não deve se restringir a construção de unidades habitacionais, mas sim, garantir direito a cidade e habitabilidade e isso inclui acesso a serviços públicos, infraestrutura e manutenção das redes de sociabilidade.

Na produção do espaço habitacional de Feira de Santana, além dos aglomerados subnormais, há também a atuação direta do Estado por meio da implantação de conjuntos habitacionais, os empreendimentos foram construídos como forma de viabilizar a habitação em meio ao crescimento demográfico da cidade. Nesse contexto, a construção desses conjuntos passou a constituir um elemento importante na compreensão da intervenção estatal na paisagem e na configuração urbana.

Quanto aos empreendimentos implementados pelo Estado (os conjuntos habitacionais), Santo (2012) evidencia que essas obras contaram com a negligência do poder público com a sua população e com o meio ambiente, ao constatar que a construção de alguns conjuntos habitacionais, soterrou e canalizou inúmeros rios, riachos e lagoas, o que fez o homem disputar a ocupação do solo urbano com o meio ambiente.

Para chegar a tal conclusão, a autora realizou uma investigação durante a atuação da URBIS, INOCOOP, Caixa Econômica Federal (CEF) e o PLANOLAR, que juntos foram responsáveis pela construção de 20.273 unidades habitacionais, anteriores ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Foram realizados mapeamento e catalogação dos conjuntos conforme o ano de conclusão, tipologia habitacional e instituição responsável pela construção (Santo, 2012).

Em seguida, a autora confrontou o local de instalação dos conjuntos habitacionais com o mapa de recursos hídricos da cidade, e, posteriormente, realizou uma análise dos impactos ambientais decorrentes da construção desses empreendimentos. O resultado revelou um padrão preocupante, onde diversas áreas ambientalmente sensíveis, foram ocupadas pela população, e devido à falta de fiscalização, os recursos hídricos foram indevidamente canalizados, e/ou tornado área de despejo de resíduos, resultando na mudança da dinâmica hidrológica da cidade e aumentando o risco de inundações (Santo, 2012).

Alguns conjuntos foram construídos antes da promulgação do Código Florestal do município (Lei Complementar. nº 1.612/92), mas a contradição é vislumbrada quando dentre os conjuntos construídos após a lei, apenas cinco não foram construídos próximos a mananciais hídricos. E da mesma forma que aconteceu anteriormente, a falta de fiscalização e o crescimento

urbano desses espaços, resultou na transformação de rios, riachos e lagos em esgotos a céu aberto, entre esses estão: Chácara Mangabeira, Feira IX, Viveiros, Feira VII, e o complexo formado pelos conjuntos Homero Figueiredo, Arco-Íris e Alvorada (Santo, 2012).

A lógica econômica da construção dos conjuntos habitacionais em áreas periféricas predominou sobre a sustentabilidade, o que fez as comunidades de baixa renda se ocuparem das margens poluídas. O Estado foi incapaz de equilibrar o desenvolvimento urbano com a preservação do meio ambiente, dessa forma, ao mesmo tempo em que a construção dos conjuntos habitacionais deram uma nova configuração à cidade, elas contribuíram para a degradação de recursos naturais. É o reflexo da contradição do Estado, ora planejador e ora agente de degradação ambiental (Santo, 2012).

Araújo (2015), analisa o papel do equipamento público Parque da Cidade Frei José Monteiro, inaugurado em 2007, no bairro Tomba e nas proximidades do Feira VII, e se ele influenciou nas transformações socioespaciais das áreas do entorno, verificando a influência direta da implantação do parque, no período de 2007 a 2014, sobre o desenvolvimento urbano, valorização imobiliária e expansão habitacional no setor sul e sudeste do município.

Entre as características principais para o levantamento de dados, Araújo (2015) entende que as entrevistas com representantes de órgãos públicos, agentes imobiliários, lideranças comunitárias e usuários do parque foram as contribuições mais significativas. Mas julga também que a experiência empírica em campo, junto com a observação e os registros documentais foram essenciais para a interpretação dos dados coletados. Além dessa coleta, o autor usou as bases de imagem de satélite divulgadas pelos softwares *Google Maps*, *Google Earth*, *Google Wikimapia* e da *Geopolis*, da Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER).

E, assim, conseguiu realizar cruzamento de dados quantitativos e qualitativos para a interpretação. As conclusões a que Araújo (2015) chega apontam o parque como um importante fator para o crescimento habitacional da área sul/sudeste do município, porém, enfatiza que não de forma isolada, visto que além da implementação do Parque da Cidade, houve a chegada de conjuntos do PMCMV, que por exigências do programa obrigava o poder público a pavimentar e levar algumas infraestruturas públicas para essas áreas.

Como consequência, o mercado imobiliário da cidade se aproveitou da infraestrutura construída pelo poder público e utilizou da imagem do Parque da Cidade para promover e lançar diversos condomínios e loteamentos voltados para as classes mais baixas, aproveitando também que o custo da terra na localidade estava barata. Tais fatores foram determinantes para a

transformação de uma antiga área rural da cidade em um novo polo habitacional densamente ocupado (Araújo, 2015).

No que se refere à atuação da política habitacional do PMCMV, o estudo de Araújo (2016) apresenta a Mangabeira em Feira de Santana, como o bairro que mais recebeu conjuntos habitacionais do programa. A autora destaca que embora a política do PMCMV seja fundamentada no direito à moradia, a sua implementação na cidade foi orientada pela lógica dos operadores imobiliários e empresariais.

Feira de Santana, foi a única cidade baiana a receber recursos do PMCMV em suas duas primeiras fases de implantação, a cidade ficou apenas atrás da capital Salvador em volume de investimento. Até 2014, a cidade acumulava 43 empreendimentos que juntos somavam 18.114 unidades habitacionais, que foram majoritariamente financiadas pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e operacionalizadas pela CEF, esses números podem ser sintetizados pela ampla adesão que o programa teve na cidade, evidenciada pelo número de famílias inscritas (mais de 58 mil) e pelas mais de 18 mil unidades habitacionais construídas (Araújo, 2016).

Contudo, a distribuição espacial desses empreendimentos evidencia uma tendência marcante à periferização, contrariando as diretrizes do próprio programa que prevê a construção desses empreendimentos próximos a áreas urbanas já consolidadas. O descompasso entre as diretrizes federais e as práticas para implementação local, faz de Feira de Santana um terreno fértil para a produção de análises críticas ao programa, que na teoria deveria responder às necessidades sociais, mas na prática produz casas em locais que não garantem os direitos e acessos necessários aos serviços e infraestrutura que a cidade oferece (Araújo, 2016).

Entre os 20 empreendimentos residenciais contratados entre 2009 e 2010, 11 foram implantados no bairro Mangabeira, juntos eles somam 3.244 unidades habitacionais. O volume de conjuntos habitacionais construídos em um mesmo bairro, propiciou o crescimento populacional do local em cerca de 61%, todavia, a lógica de exclusão social e diferenciação socioespacial não sofreu abalos, uma vez que as famílias que se instalaram no local enfrentam problemas com o pleno acesso aos recursos da cidade (Araújo, 2016).

As instituições envolvidas, tanto públicas quanto privadas, como construtoras, prefeitura e CEF não fizeram a necessária integração urbana. O espaço, originalmente concebido de forma planejada pelo Estado, acabou dependendo da intervenção e produção dos moradores, que a partir das suas necessidades imediatas, reconfiguraram o bairro, adaptando casas e áreas comuns para diversos usos como comércio, atividades religiosas e lazer, atribuindo novos significados ao lugar (Araújo, 2016).

Segundo a autora, as intervenções realizadas pelos moradores manifestaram-se por meio da transformação das residências, que passaram a assumir usos múltiplos, abrigando simultaneamente funções residenciais e atividades comerciais, tais como bares, restaurantes, lanchonetes, mercadinhos, *lan houses* e salões de beleza. Além disso, áreas originalmente destinadas ao uso comum foram ressignificadas, passando a abrigar práticas de culto religioso. De modo semelhante, os quiosques inicialmente projetados como espaços de convivência foram apropriados como pontos de mototáxi e paradas de ônibus, enquanto as áreas verdes previstas no projeto original passaram a ser utilizadas como estacionamentos (Araújo, 2016).

Os dados referentes ao PMCMV são ampliados pela pesquisa de Almeida (2022), que notabilizou a construção de três tipologias arquitetônicas nas duas primeiras fases de constituição do programa. As tipologias são: apartamentos, *villages* e casas sobrepostas, todas elas implementadas em ZEIS, definidas por leis municipais (Lei n.2987/2009 e Lei n.3349/2012).

Os anos de 2010 e 2014 foram marcados por uma expressiva entrega de unidades habitacionais em Feira de Santana. Em 2010, foram entregues quatro empreendimentos localizados nos bairros Mangabeira, Conceição e Feira VII, no ano seguinte, em 2011, esse número subiu para seis empreendimentos, concentrados nos bairros Mangabeira e Aviário; em 2012, houve a entrega de cinco conjuntos habitacionais distribuídos entre os bairros Mangabeira, Aviário e Santo Antônio dos Prazeres; em 2013, outros quatro empreendimentos foram entregues, desta vez localizados nos bairros Aviário, Conceição II, Aeroporto e novamente Mangabeira; já em 2014, foram entregues quatorze empreendimentos distribuídos por diversos bairros da cidade, incluindo Mangabeira, Feira VII, Aviário, Paulo Souto, Tomba, Asa Branca e Gabriela (Almeida, 2022).

São dados que qualificam Feira de Santana como uma cidade de grande concentração de investimentos do PMCMV. Em seu estudo Almeida (2022), realizou uma prévia pesquisa de segurança para optar por qual conjunto residencial seria o *locus* da pesquisa. Após essa breve análise, o Residencial Village D, localizado no bairro Aviário foi escolhido para os estudos de campo pela pesquisadora.

Próximo ao conjunto foi notabilizado a presença de equipamentos comunitários como uma Unidade Básica de Saúde (UBS), Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), escola de ensino fundamental e Centro de Arte e Esportes Unificados (CEUS), contudo, a ausência de equipamentos essenciais como escolas de ensino infantil, fundamental e médio, não passaram despercebidos pela pesquisadora (Almeida, 2022).

Através de entrevistas com os moradores, a autora percebeu que existe um sentimento ambíguo, semelhante ao que Oliveira (2010) constatou com os moradores da Rocinha, visto que, existe a alegria e a satisfação pela conquista da casa própria, mas ao mesmo tempo, há o temor pela violência urbana do local. Entretanto, Almeida (2022) destaca um outro elemento de frustração desses moradores: a rigidez para a personalização do lar, nesse sentido, a autora propõe uma flexibilização de normas voltadas para a modalidade construtiva do PMCMV, que incorporem elementos construtivos de fácil adaptação e áreas comuns que promovam o bem-estar dos residentes, além de serem instalados em locais com fácil acesso a serviços e direitos básicos que foram ignorados pelo programa.

Numa outra perspectiva de moradia, Macário (2016) apresenta e analisa os condomínios fechados da cidade de Feira de Santana, modelo habitacional que começa a se consolidar no território brasileiro em meados da década de 1990. Durante a implementação desses condomínios o Estado se limitou ao papel de regulador e fiscalizador de normas urbanas, o que coube ao setor privado uma atuação mais direta na construção desses empreendimentos.

Contudo a década de 1990 não foi uma década animadora para o setor imobiliário feirense, uma vez que o Brasil enfrentava uma crise econômica ocasionada pela manutenção das altas taxas de juros, que afetavam fortemente esse setor. O cenário muda no início da década de 2000, quando a partir de 2003 a economia brasileira passa a dar sinais de melhora, fazendo com que diversos investimentos sejam retomados, como a abertura de novas indústrias e postos de trabalho no CIS e um maior investimento na formação acadêmica pela Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS), que contribuiu com a abertura de novos mercados, empresas e serviços especializados (Macário, 2016).

O dinamismo econômico dos anos 2000, estimulou novos fluxos migratórios, mesmo que em menor escala do que em décadas anteriores, conseqüentemente, o aumento do mercado consumidor local ampliou a demanda por moradia, aquecendo o mercado imobiliário local, nesse contexto, as empresas privadas passaram a concentrar as atividades inerentes a produção imobiliária como a concentração de recursos, a produção e a comercialização dos imóveis, o que acabou influenciando o público atingido, uma vez que, a maioria dos financiamentos foram destinados a famílias com renda entre 3 e 10 salários mínimos (Macário, 2016).

Esse período ficou marcado pela intensa construção de condomínios fechados na cidade, e é uma tendência que persiste atualmente. A lógica de morar em comunidades residenciais restritas foi a principal questão investigada por Macário (2016) que através de entrevistas com moradores e corretores de imóveis, conseguiu listar os principais motivos pela escolha de morar cercados por muros.

Entre os moradores, os motivos listados foram a segurança, as áreas comuns de lazer e a facilidade de financiamento, uma vez que, as imobiliárias e as incorporadoras assumem todos os trâmites burocráticos e legais, cabendo ao condômino apenas a responsabilidade de pagar. Mas para os corretores dos imóveis, os motivos que resultam nesse fenômeno são o “modismo” e o “custo-benefício”, para os corretores existe uma moda em morar em condomínio fechado como sinal de *status* e aliado a isso, existe a redução de custos, já que, os moradores gozam de infraestruturas comuns como a piscina, o parque, a academia e a coleta de lixo, fazendo-os dividir um custo com todos os moradores (Macário, 2016).

Uma outra observação do autor é o caráter de periferação semelhante ao dos conjuntos habitacionais, discutidos anteriormente, o que fez dos setores Norte e Leste da cidade, os principais eixos de crescimento por conta da disponibilidade de grandes glebas a preços acessíveis, por outro lado, o Oeste do município é desconsiderado para esse tipo de empreendimento, e segue sendo o setor da cidade com menor dinamismo urbano. De acordo com o autor:

A construção de condomínios em direção ao lado oeste da cidade gerava muita incerteza ao capital imobiliário local, que temia a não formação de uma demanda para estes empreendimentos nesta parte da cidade. O receio tinha como fundamento a carência de infraestrutura desta região quando comparada como o setor norte e leste e uma população predominantemente formada pela classe média baixa, fato que segundo a divisão social e econômica do espaço feirense contrastava com o status construído por outras localidades durante os anos (Macário, 2016, p.182).

Essa recente (e atual) forma de expansão urbana de Feira de Santana, impulsionadas principalmente pela proliferação de condomínios fechados na periferia da cidade, apenas acentua a segregação socioespacial, uma vez que, as incorporadoras adquirem os espaços vazios de menor custo e com uma legislação urbanística menos rígida, e constroem uma expressiva quantidade de habitações para pessoas que pertencem a uma mesma classe social.

Embora, esses investimentos promovam uma certa valorização fora do centro da cidade, esses espaços ainda não garantem autossuficiência, e geram sérios problemas de mobilidade urbana e investimento desigual em infraestrutura e serviços para consolidar uma área nova em detrimento de melhorias necessárias em áreas antigas e populares da cidade.

Já Araújo (2019), realizou uma pesquisa baseada no objetivo de comprovar uma relação entre os agentes produtores do espaço com o direcionamento da expansão urbana de Feira de Santana via políticas habitacionais e legislação, observando como o setor imobiliário atuou na

implantação de novos loteamentos e condomínios fechados na cidade, no período de 2004 a 2018.

Para chegar as respostas o autor realizou uma identificação dos empreendimentos imobiliários construído na época, categorizando-os por localização, tipologia e a classe social que se destinam, e cruzou os dados com a implantação e construção de infraestrutura implementada pelo Estado na cidade no mesmo período.

Os dados confirmam que a expansão urbana de Feira de Santana no período analisado foi promovida através de uma atuação em parcerias entre agentes públicos e privados, que resultaram na criação de novos espaços fragmentados e de autosegregação espacial. Para o autor, o setor imobiliário antecipou o vetor de crescimento da cidade, através da transformação de áreas rurais em áreas urbanas e lucrou com a promoção do discurso da “segurança” e “conforto urbano”, que os levaram ao sucesso nas vendas de diversos condomínios fechados.

Além disso, Araújo (2019) também conclui que o Estado atuou como um facilitador desse processo através da construção de novas avenidas e viadutos que valorizaram os empreendimentos privados, além de ajustar o plano diretor da cidade (PDDU, 2018) para legitimar os interesses unicamente mercadológicos. O trabalho demonstra como a legislação municipal é moldada para legitimar os interesses de agentes privados.

Os dados coletados neste estado da arte revelam um panorama de coexistência entre “aglomerados subnormais”, conjuntos habitacionais e condomínios fechados que disputam as bordas da cidade. Uma configuração espacial que evidencia um crescente processo de periferização que atinge não apenas as classes populares, mas todos os segmentos das classes média e alta da sociedade feirense. Movimento que demanda uma reflexão a respeito dos modelos de planejamento urbano adotados na cidade até então.

As pesquisas também se revelam com caráter interdisciplinar, e as discussões sobre espaço habitacional dialogam com as discussões de patrimônio histórico e arquitetônico, dinâmicas contemporâneas de ocupação e expansão periférica. Os diferentes olhares dos pesquisadores contribuem de maneira complementar para a discussão da questão habitacional, que enriquecem a compreensão desse fenômeno no nível local.

Dórea (2018), ressalta que Feira de Santana ficou a margem de uma política de patrimônio, tendo quase todas as suas edificações do século XIX e início do século XX apagadas do cenário urbano, o descaso do poder público e a ambição de empresários desfiguraram a paisagem da cidade, que em pouco tempo foi tomada pelo mau gosto de fachadas generalizadas.

Carmo (2016), Oliveira (2010) e Celestino (2014) retratam a dura realidade das famílias mais impactadas pelo acelerado processo de urbanização, muitas delas migraram para a cidade em busca de uma melhor condição de vida e se depararam com o desemprego, ausência de habitação e a violência urbana.

Ainda que o referente empírico seja o mesmo, a Rocinha, as pesquisas se diferenciam menos pelo tema habitação em geral e mais pela pergunta que fazem: Carmo (2016), destaca “precárias condições de habitabilidade, saneamento e infraestrutura nos aglomerados subnormais”; Oliveira (2010) enfatiza a ambivalência entre “orgulho” e “medo”, e a permanência pela “estabilidade em não pagar aluguel”, além de defender um “planejamento urbano integrado” com “participação social” e “ZEIS”; Celestino (2014) desloca o foco para “remoção e reassentamento”, lendo os efeitos como “novos problemas socioespaciais” e “ruptura dos laços”.

Assim, no debate local, o mesmo território pode ser lido como problema de precariedade material (habitabilidade, saneamento e infraestrutura), como experiência social e simbólica (dignidade e pertencimento, orgulho e medo, permanecer), ou como efeito de política pública (remoção e reassentamento, ruptura dos laços). Ou seja, recortes que produzem conclusões diferentes. Em conjunto, Carmo (2016), Oliveira (2010) e Celestino (2014) mostram que a questão habitacional em Feira de Santana oscila entre: precariedade socioespacial, sentidos sociais da moradia e contradições das intervenções estatais.

Santo (2012), analisa os impactos causados pelas políticas habitacionais que promoveram a construção massiva de conjuntos habitacionais, sem o devido planejamento integrado, reproduzindo desigualdades socioespaciais, ao concentrar populações de baixa renda em áreas periféricas e com limitado acesso de serviços e infraestrutura, mas também geraram graves consequências ambientais, como a degradação de áreas naturais e a contaminação de recursos hídricos que expõe a população a condições insalubres e ao risco de inundações.

Araújo (2015) revela como a construção do parque da cidade junto com a infraestrutura para a construção de condomínio PMCMV foram apropriados pelo marketing do setor imobiliário, o que transformou um setor da cidade em uma área habitacional bastante povoada.

Os estudos de Araújo (2016) e Almeida (2022) revelam como o PMCMV transformou a configuração espacial de Feira de Santana, solucionou temporariamente o problema em termos quantitativos, mas gerou problemas qualitativos. Entre as quais, as autoras revelam problemas de dimensões distintas, ainda que partindo de um objeto em comum que é o PMCMV. Araújo (2016) evidencia a ausência de uma “integração urbana adequada” que gera necessidades que são, em parte, supridas pela “produção espacial dos agentes locais (os

moradores)”; Almeida (2022) destaca que o “desenho interno das casas” limitam os “redesenhos e adequações”, motivadas pelos “costumes, expectativas e necessidades”.

De um lado, a evidência de que o planejamento estatal negligência determinadas dimensões da vida cotidiana, que revelam falhas de integração social e urbanística; de outro, enfatiza-se a dimensão individual e familiar na adequação das moradias, revelando falhas funcionais em sua escala interna.

Quanto ao fenômeno dos condomínios fechados, Macário (2016) e Araújo (2019) constata a consolidação dessa nova tendência de moradia na cidade, mas também produzem perspectivas e conclusões distintas sobre um mesmo tema. Macário (2016) parte de questionamentos sobre as motivações para morar cercado por muros e lista as principais delas tais como “segurança, área comum, facilidade no financiamento e *status*”; Araújo (2019) aborda a “relação de interesses entre o setor imobiliário e o Estado para a construção de condomínios fechados”.

Em conjunto, os autores evidenciam que por trás da mobilização para a construção dos condomínios fechados há estratégias discursivas de valorização imobiliária. Conforme Macário (2016) e Araújo (2019), tais empreendimentos promovem a “concentração de pessoas numa mesma classe social” e ao mesmo tempo “lucram com o discurso de segurança e conforto urbano”. Porém, na prática, o fenômeno gera problemas que o poder público precisa solucionar, como a provisão de infraestrutura e serviços urbanos nas novas áreas, o que por sua vez, valorizam as construções e resultam em ganhos significativos para o setor imobiliário que se apropria dos investimentos públicos.

Sendo assim, as pesquisas analisadas adotaram diferentes abordagens metodológicas, que combinam técnicas qualitativas e quantitativas, nas quais incluem: mapeamento e análise de configuração urbana, inventário arquitetônico-documental através de catalogação, trabalho de campo com observação direta, entrevistas, interpretação de instrumentos legais e normativos, sistematização de dados e elaboração de quadros analítico-sintéticos que correlacionam as diversas dimensões investigadas.

A revisão acadêmica a respeito da habitação em Feira de Santana, revela o seguinte espaço em branco: a escassez de estudos que analisam as transformações urbanas decorrentes dos redesenhos provenientes da apropriação e da ocupação do solo. Nota-se particularmente a ausência de pesquisas que colocam o desenho urbano e a representação gráfica como principal ferramenta de análise, capazes de revelar as relações entre forma urbana, política habitacional e apropriação social do espaço.

Diante desta carência, o presente estudo propõe uma articulação entre desenho urbano, arquitetura, política e práticas de uso, como estudo de caso esta pesquisa se concentra no Conjunto Habitacional Feira VII, buscando compreender a interação entre essas dimensões na produção e transformação do espaço habitado, oferecendo uma contribuição para o campo dos estudos urbanos.

### 1.3 PERCURSO INVESTIGATIVO: A METODOLOGIA

Para responder ao questionamento da pesquisa e atingir os objetivos colocados, esta pesquisa emprega técnicas e métodos que constituem seus procedimentos metodológicos, utilizando o estudo de caso para a investigação do Conjunto Habitacional Feira VII, localizado na cidade de Feira de Santana- BA.

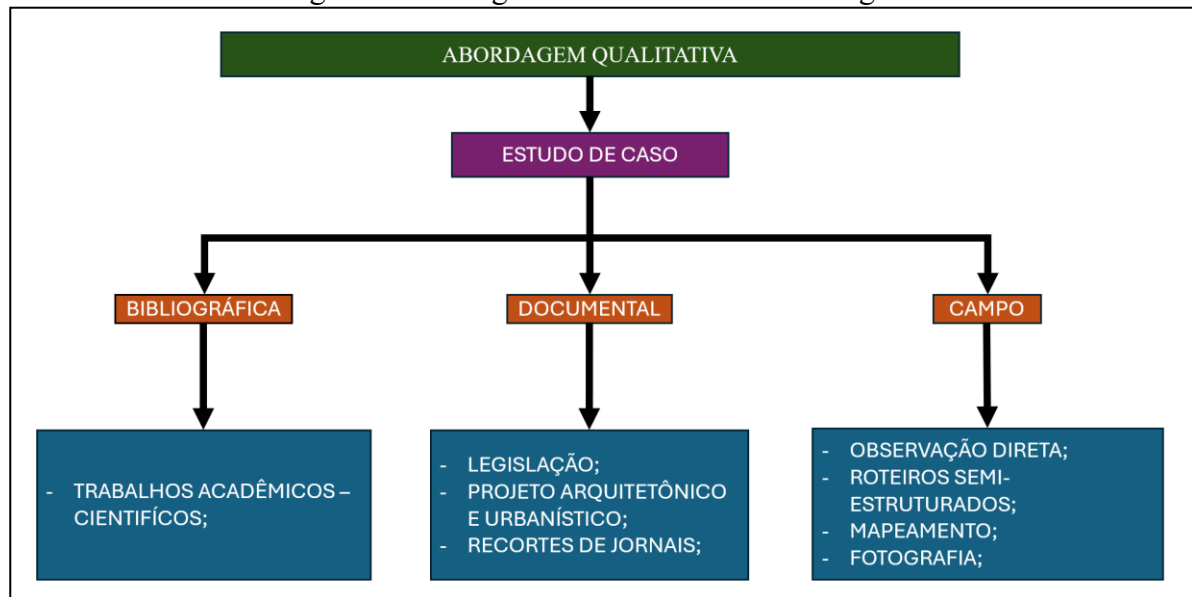
O Cientista social Yin (2001) descreve:

(...) o estudo de caso permite uma investigação para se preservar as características holísticas e significativas dos eventos da vida real — tais como ciclos de vida individuais, processos organizacionais e administrativos, mudanças ocorridas em regiões urbanas, relações internacionais e a maturação de alguns setores. (Yin, 2001, p. 21).

O estudo de caso se destaca por ser uma metodologia flexível que permite sua aplicação em micro e macro escalas, como em áreas urbanas. Porém, sua efetividade está condicionada a uma compreensão contextualizada do objeto. Nos estudos urbanos essa compreensão é construída através da análise das dinâmicas e interações sociais, bem como, as trajetórias históricas e espaciais que propiciam uma visão abrangente e fundamentada na realidade investigada.

A investigação ora proposta adota uma abordagem qualitativa, centrada no método de estudo de caso, para explorar em profundidade a complexidade do fenômeno em análise. Para conferir maior clareza e transparência ao processo investigativo, especialmente no que tange à articulação entre o método central e as variadas técnicas e fontes de coleta de dados empregadas, apresenta-se, no fluxograma (Figura 3) a seguir, uma representação visual detalhada da estrutura metodológica adotada.

Figura 3 - Fluxograma da estrutura metodológica



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), através do programa PowerPoint.

Para realizar esse percurso investigativo contextualizado, recorreu-se a um conjunto diversificado de fontes que podem ser categorizadas em três grupos: a) bibliográfica, que incluem teses, dissertações, artigos e livros publicados em repositórios acadêmicos e em editoras universitárias; b) documental, que incluem materiais impressos do Jornal Folha do Norte, Jornal Noite e Dia e o Jornal Feira Hoje, mapas, desenhos técnicos e documentos jurídicos; c) campo, através de observação direta, que consiste na presença do pesquisador no local investigado para realizar o registro do espaço, das práticas e das dinâmicas cotidianas, utilizando como ferramenta auxiliar um diário de campo e roteiros analíticos.

Os materiais documentais foram coletados em instituições públicas como o Arquivo Público Municipal de Feira de Santana, a Biblioteca Central Julieta Carteador, o Museu Casa do Sertão e a Secretária de Planejamento do Município (SEPLAN). Outros materiais foram coletados através de consulta com alguns agentes privados como o arquiteto Arcênio Oliveira (ex-secretário da SEPLAN), que forneceu uma certidão de matrícula do empreendimento (Anexo A) e o escritório do Jornal Noite e Dia.

Por conta da diversidade de fontes foi necessário o planejamento das etapas do trabalho, a primeira etapa foi a coleta de dados bibliográficos realizado nas plataformas Biblioteca Digital Brasileira de Teses e Dissertações (BDTD), OasisBr e o portal de periódicos da CAPES, onde foram utilizadas os seguintes termos de busca: “Produção do Espaço Urbano”, “Desenho Urbano”, “Conjuntos Habitacionais”, “Espaço Urbano de Feira de Santana” e “Habitação em Feira de Santana”. O quantitativo das pesquisas relacionadas estão dispostas em quadro (Quadro 1):

Quadro 1 – Quantitativo de trabalhos encontrados nos repositórios acadêmicos

PLATAFORMA	TERMO	QUANTIDADE	TIPO
BDTD	PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	6.328	4.366 DISSERTAÇÕES
			1.962 TESES
	DESENHO URBANO	1.989	1.394 DISSERTAÇÕES
			595 TESES
	CONJUNTO HABITACIONAL	794	628 DISSERTAÇÕES
			166 TESES
	ESPAÇO URBANO DE FEIRA DE SANTANA	154	112 DISSERTAÇÕES
			42 TESES
	HABITAÇÃO EM FEIRA DE SANTANA	17	9 DISSERTAÇÕES
			8 TESES
OASIS BR	PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	11.004	4.896 DISSERTAÇÕES
			2.271 ARTIGOS
			1.986 TESES
			1.851 OUTROS
	DESENHO URBANO	5.251	2.624 DISSERTAÇÕES
			869 ARTIGOS
			616 TESES
			1.142 OUTROS
	CONJUNTO HABITACIONAL	2.059	927 DISSERTAÇÕES
			349 ARTIGOS
			173 TESES
			610 OUTROS
	ESPAÇO URBANO DE FEIRA DE SANTANA	206	118 DISSERTAÇÕES
			21 ARTIGOS
			44 TESES
			23 OUTROS
	HABITAÇÃO EM FEIRA DE SANTANA	28	12 DISSERTAÇÕES
			6 ARTIGOS
			8 TESES
			2 OUTROS
PERIODICOS DA CAPES	PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	5.180	5.152 ARTIGOS
			29 OUTROS
	DESENHO URBANO	26.280	25.451 ARTIGOS
			829 OUTROS
	CONJUNTO HABITACIONAL	571	567 ARTIGOS
			4 OUTROS
	ESPAÇO URBANO DE FEIRA DE SANTANA	128	128 ARTIGOS
			0 OUTROS
	HABITAÇÃO EM FEIRA DE SANTANA	12	12 ARTIGOS
			0 OUTROS

Fonte: Elaborado pelo autor (2025).

O BDTD é uma plataforma que disponibiliza as teses e dissertações produzidas, apresentadas e publicadas no Brasil, já o OasisBr, reúne teses, dissertações, artigos e outros materiais diversificados como trabalhos de conclusão de curso e *preprints*<sup>5</sup>, e por fim, o Portal

<sup>5</sup> Manuscritos de artigos científicos disponibilizados em servidores online antes de passar por uma revisão por pares.

de Periódicos da CAPES disponibiliza artigos completos publicados em revistas científicas e artigos de base (contém resultados iniciais de uma pesquisa). Para fins de síntese no quadro, os materiais do OasisBr e do Portal de Periódicos da CAPES que não se enquadram como tese, dissertação ou artigo completo estão categorizados sob o termo de “outros”.

A seleção dos materiais utilizados dependeu de um conjunto de critérios predefinidos como, a relação direta com pelo menos dois termos de busca e com ênfase em produções que abordassem os conjuntos habitacionais, trabalhos que adotaram a metodologia de estudo de caso e trabalhos que estivessem disponíveis na íntegra. Também foi priorizado trabalhos com foco em Feira de Santana, contudo, sem excluir investigações sobre outras cidades que apresentassem contribuições relevantes.

Em relação ao recorte temporal das pesquisas foi dada preferência a publicações recentes (2019-2025), exceto por estudos referentes a Feira de Santana, devido ao número mais reduzido de trabalhos e também a trabalhos amplamente citados como a tese de Bonduki (1994) e a dissertação de Fontes (1986), as quais foram fundamentais para contextualização dos temas discutidos.

Na segunda etapa da pesquisa, os materiais documentais recolhidos foram submetidos a um processo de análise e seleção. Os critérios adotados elegeram documentos como recortes de jornais, artigos de lei, mapas e desenhos técnicos, que de alguma forma retratassem o Conjunto Habitacional Feira VII, objeto desta pesquisa, ou que oferecessem subsídios para a compreensão do contexto histórico, social, econômico e político em que o conjunto foi construído.

Por tais motivos, integram o corpo desta pesquisa recortes documentais que trazem registros demográficos e urbanísticos de Feira de Santana na década de 1990, decisões judiciais referentes a áreas ocupadas por conjuntos habitacionais e, ainda, material jornalístico e publicitário da construção do Feira VII.

Na terceira etapa, foi realizada a pesquisa de campo que contou com o auxílio de um diário da campo, uma câmera fotográfica, uma trena a laser, um mapa do conjunto habitacional e dois roteiros analíticos (Apêndice A; Apêndice B), construídos com base em Lynch (2006) e o outro em Gehl (2015), que auxiliaram no que deveria ser observado na paisagem e no desenho urbano do Feira VII. Os percursos foram realizados em dias e turnos diferentes através de caminhadas a pé, e, por vezes, utilizando uma bicicleta para se locomover.

As duas formas de percurso pelo conjunto possibilitaram percepções distintas do mesmo espaço. As observações realizadas a pé permitiram uma leitura mais lenta e detalhada da paisagem, o que favoreceu na identificação dos usos atribuídos aos espaços, como calçadas e

canteiros centrais. Já os percursos realizados de bicicleta possibilitaram uma compreensão mais ampla dos fluxos, das conexões e das relações espaciais entre os diferentes trechos do conjunto habitacional.

As informações coletadas pelas três etapas foram reunidas e sistematizadas com o objetivo de construir uma base teórica sólida para compreender o objeto estudado. As informações foram transformadas em um capítulo teórico sobre o tema da habitação popular no Brasil e na Bahia, um capítulo contextualizado do processo de urbanização de Feira de Santana e da construção dos conjuntos habitacionais na cidade e um capítulo analítico do Conjunto Habitacional Feira VII.

Além disso, foram construídas imagens e mapas com base cartográficas extraídas do *Google Maps*, *Google Earth* e *Geopolis*. Softwares como *Autocad*, *mapChart* e *Canva* também foram utilizados para a construção de desenhos. O uso dessas ferramentas permitiu que o trabalho de campo propiciasse os seguintes produtos cartográficos: localização, remodelagem do Feira VII, uso e ocupação do solo, gabarito de altura, intensidade do fluxo veicular e pedonal na avenida 01, vias, limites, pontos nodais, marcos e circunvizinhança do Conjunto Feira VII, distribuição de pontos de ônibus, mobiliário urbano e a presença da marca PITÚ na paisagem.

A investigação organizou-se em três momentos. Na primeira fase foram utilizadas as pesquisas de Capel (1974) e Corrêa (2005), para compreender e identificar os agentes produtores do espaço que atuaram e atuam nos processos de produção e de reprodução urbana do conjunto. Como resultado desse exercício analítico foi construído um quadro que categoriza esses agentes e discute seus reais interesses. Na mesma fase, também foi realizada a leitura dos desenhos técnicos originais da implantação do Feira VII.

A segunda etapa da análise consistiu em confrontar a realidade espacial do conjunto com os parâmetros estabelecidos pela legislação urbanística municipal vigente, procedimento que visou avaliar a conformidade do empreendimento com as normas legais. Para viabilizar essa análise foram utilizados os mapas de gabarito de altura, ocupação e uso do solo urbano e do perímetro urbano.

Em seguida, a pesquisa buscou avaliar a qualidade espacial, o desenho urbano e a experiência vivida no Conjunto Habitacional Feira VII. Para tanto, recorreu-se a Lynch (2006) e a Gehl (2015). Cujas teorias forneceram as ferramentas para a leitura da paisagem, da legibilidade urbana, dos desenhos e redesenhos que influenciam as dinâmicas sociais e as apropriações espaciais realizadas por seus moradores.

A integração das perspectivas teóricas de Capel (1974), Corrêa (2005), Lynch (2006) e Gehl (2015) permitiu que o Conjunto Habitacional Feira VII fosse analisado tanto pelas forças

macroestruturais que o moldaram quanto pelas microdinâmicas de uso e pelas experiências vivenciadas no cotidiano, viabilizando uma compreensão abrangente e interdisciplinar da área estudada.

Dessa modo, o percurso investigativo finaliza com considerações finais que sintetizam os resultados mais relevantes de cada capítulo da dissertação. Demonstra que o Conjunto Habitacional Feira VII é uma comprovação empírica de que o espaço destinado à habitação popular resulta de alianças entre Estado, capital financeiro, construtoras e empreiteiras, dotadas de interesses econômicos e políticos que reproduz um vício estrutural da lógica da segregação socioespacial e do racionalismo/reduccionismo presente nas políticas nacionais de habitação.

Contudo, a principal contribuição desta pesquisa reside na identificação e análise dos redesenhos espaciais promovidos pelos moradores, ou seja, nas apropriações e soluções encontradas a partir do uso cotidiano do espaço. As adaptações, por vezes, geram efeitos positivos, mas em outras ocasiões, mostram-se inadequadas ou prejudiciais à comunidade, o que demonstra que o espaço urbano é um campo dialético de disputa e tensão entre a lógica imposta (expressa pelo desenho original) e a lógica vivida (expressa pelos redesenhos).

Dessas reflexões, é apresentada um conjunto de proposições para a qualificação do Conjunto Habitacional Feira VII, que abrange desde intervenções físicas imediatas, a utilização de instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade e, sobretudo, a participação social. Propondo, assim, um urbanismo participativo como processo contínuo entre a população e poder público, no qual os moradores são coautores das transformações espaciais, e não meros beneficiários.

## 2. HABITAÇÃO POPULAR NO BRASIL

Este é um capítulo que realiza um panorama histórico e contextualizado da trajetória da habitação popular no Brasil, marcada por desigualdades, segregação socioespacial e políticas públicas controversas. É uma discussão fundamental para compreender que conjuntos habitacionais como o Feira VII, objeto desta pesquisa, são produtos de transformações históricas e políticas que na teoria pretendem solucionar os problemas de moradia, mas na prática apenas ameniza quantitativamente, gerando novos problemas socioespaciais decorrentes da forma como as políticas habitacionais são aplicadas. Tal revisão histórica, também nos ajuda a compreender se o caso estudado reproduz padrões arquitetônicos e urbanísticos encontrados em diferentes épocas ou se representa uma ruptura.

Segundo a Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948, p.6) “Toda a pessoa tem direito a um nível de vida suficiente para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à alimentação, ao vestuário, ao alojamento (...)”. O Art. 25 desse documento, indica que o alojamento (leia-se habitação) é um direito fundamental reconhecido internacionalmente como uma necessidade humana.

Essa necessidade humana está presente desde os primórdios da humanidade, o *Homo Sapiens* buscava abrigo para se proteger contra as intempéries da natureza, a agressão de animais selvagens e para desenvolver a sua vida pessoal, transformando a ação em uma atividade inerente a existência humana. Mas, ao longo da história a humanidade evoluiu e inevitavelmente promoveu mudanças tanto no conceito como também nas formas de habitar (Villaça, 1986).

Lefebvre (2016) indica uma distinção entre os conceitos de *habitat* e *habitar*. Para o autor, o *habitat* é o aspecto material do espaço, como a arquitetura, enquanto o *habitar* envolve uma dimensão subjetiva, relacionada a experiência que o sujeito possui no ambiente, para que o espaço físico atenda verdadeiramente às suas necessidades humanas, assim, o *habitat* deve estar subordinado ao *habitar*.

Mas o processo de evolução da sociedade trouxe mais do que mudanças de conceito e de maneiras de habitar. Para Villaça (1986), com a consolidação do capitalismo, a terra, elemento fundamental para a habitação se transformou em mercadoria. E assim, para que os sujeitos possuam direito de usufruir de um espaço para morar, é necessário pagar por ele, seja pela compra direta, aluguel ou prestação de serviços<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> O pagamento através de serviços acontece quando o trabalhador se abriga em uma moradia do patrão para ficar próximo ou no local de trabalho, exemplo são os caseiros de fazendas que moram dentro das intermediações do

Com a consolidação do capitalismo no mundo o problema habitacional foi amplificado, tornando-se uma crise global, que embora se manifeste de maneiras e graus de gravidade diferentes, é um problema que atinge todas as regiões do mundo, e isso inclui os Estados Unidos, Cuba, Japão, Brasil etc. (Villaça, 1986).

Porém, é importante destacar que o problema habitacional não é uma realidade universalmente compartilhada, uma vez que, sua origem não está vinculada a escassez de terras disponíveis para população, mas sim, na má distribuição de renda que gera insuficiência de recursos financeiros aos sujeitos que integram as classes sociais menos favorecidas. Do outro lado, os sujeitos que pertencem as classes dominantes, que gozam de grande poder político e econômico, o acesso a terras para moradia não é um problema, ou seja, o problema habitacional é fruto de uma dinâmica estruturalmente desigual e inerente a estratificação de classes (Villaça, 1986).

O problema é estruturalmente complexo, e, nesse contexto, enfatiza-se a discussão referente a história da habitação popular no Brasil, influenciado por fatores internos e externos que conduziram a formação do país e influenciaram na arquitetura, na cultura, na política, na economia, na formação do mercado de trabalho, nos desenhos das cidades e no modo de vida dos brasileiros.

A desigualdade social brasileira possui suas raízes no período colonial, estruturada pela dicotomia entre a classe dominante dos senhores de terra e a classe subalterna, formada por pessoas escravizadas. Desse modo, para se pensar uma arquitetura popular da época, é necessário olhar para as construções que abrigavam essa massa trabalhadora forçada. Sob essa ótica, a senzala é a primeira tipologia arquitetônica para abrigar os trabalhadores escravizados, base da economia colonial, elas eram construídas próximas as fazendas e engenhos para que os senhores<sup>7</sup> tivessem maior controle sobre os escravizados (Almeida, 2022).

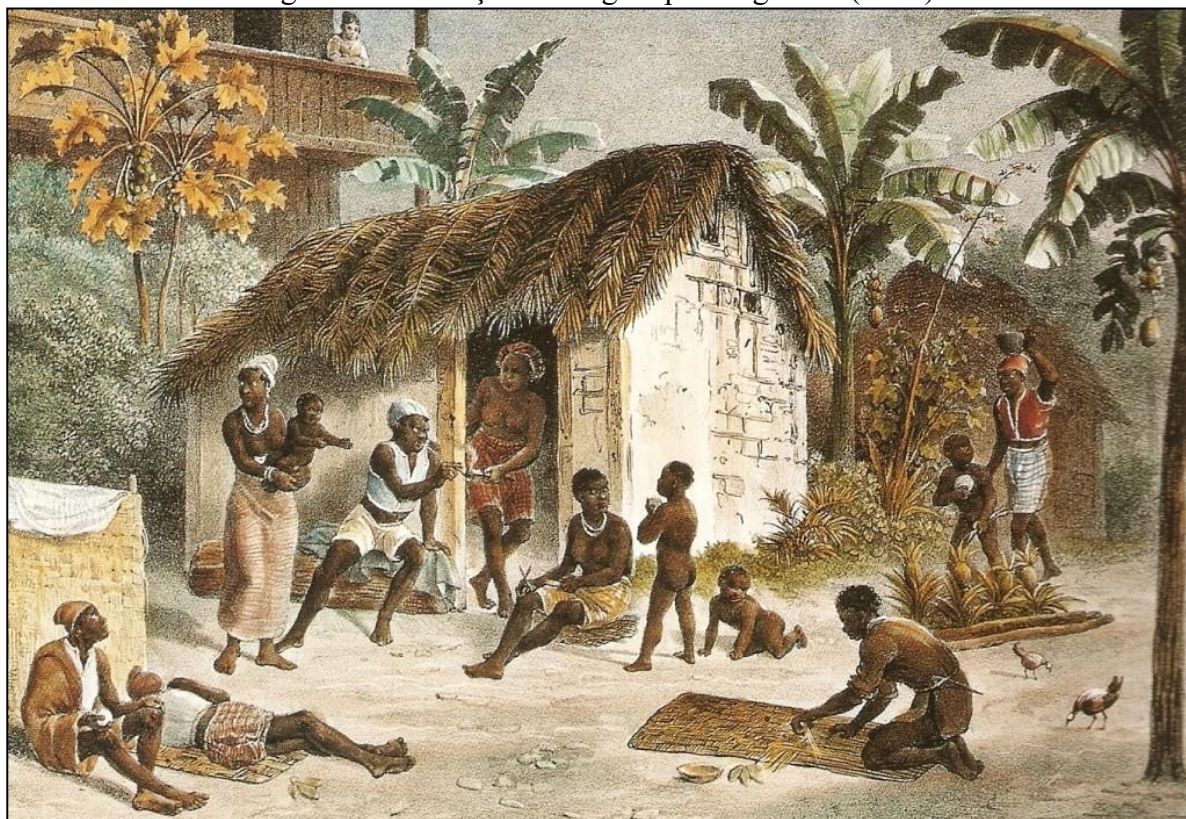
No ano de 1835 a referida tipologia de habitação foi retratada na obra do pintor alemão Johnny Moritz Rugendas, a obra se intitula *Habitation de Nègres*, traduzido para o português como Habitação de Negros (Figura 4), que caracteriza tal espaço como uma edificação retangular que usa materiais extraídos da natureza, abrigando uma diversidade de gerações de trabalhadores escravizados (Almeida, 2022).

---

terreno do patrão para tomar conta da fazenda. Ou a empregada doméstica, que possui um quarto na casa do patrão.

<sup>7</sup> Senhores de engenhos eram proprietários de terra e de escravos na sociedade brasileira durante o século XVI e XVII.

Figura 4 - Habitação de Negros por Rugendas (1835)



Fonte: Almeida (2022, p.68).

A forma arquitetônica das senzalas possui origem angolana, em Angola, as aldeias eram compostas por *sanzalas*, edificações retangulares construídas com técnicas e materiais locais como a taipa de pilão e o teto de palha, estas, possuíam um único cômodo, uma única porta e ausência de janelas. No entanto, a tipologia sofreu uma radical transformação em seu significado social, enquanto em Angola se abrigavam homens e mulheres livres, no Brasil colonial as senzalas foi instrumento da escravidão (Weimer, 2012).

A construção de senzalas no Brasil assumiu um caráter desumano, uma vez que, o desenho que garantia proteção e abrigo foi transformado em alojamento carcerário, destinado ao controle de pessoas escravizadas, além disso, os escravocratas promoveram alterações em sua estrutura, como o aumento do pé direito, sob a justificativa de evitar que os escravos se enforcassem durante a noite, desse modo, a materialização das senzalas no Brasil, tornou-se símbolo de opressão e desumanidade (Weimer, 2012).

As senzalas ficavam nas áreas rurais, visto que a maioria da população privilegiada do período colonial estavam localizadas nas fazendas, enquanto as áreas urbanas eram destinadas ao comércio e a exportação de produtos. De acordo com Reis Filho (1970), as áreas urbanas do período colonial possuíam dois modelos construtivos, a casa térrea destinadas a famílias de

menor poder econômico e os sobrados para famílias mais ricas. A organização dos sobrados era dividida em primeiro andar de uso privado, enquanto o térreo possuía três usos: comércio, abrigo de escravos ou abrigo de animais. Nota-se que, tanto nas áreas rurais quanto nas áreas urbanas, as desigualdades sociais e a estrutura de poder e dominação estava impressa na arquitetura da época.

No período imperial, a estrutura de dominação e poder da classe senhorial sob as classes subalternas se manteve e a base para a perpetuação dessa estrutura era o acesso à terra. Até meados do século XIX, o acesso à terra no Brasil era regulado por um sistema híbrido e, muitas vezes, ambíguo. De um lado, vigorava o regime de sesmarias, que eram concessões de terras outorgadas pela Coroa portuguesa, condicionadas à obrigação de cultivo e ocupação efetiva. De outro lado, consolidou-se a prática da posse, que consistia na ocupação direta e de terras consideradas devolutas, isto é, públicas e sem destinação específica, um mecanismo que era amplamente tolerado e poderia, em alguns casos, ser legitimado posteriormente.

Mas de acordo com Ferreira (2005), o cenário sofreu uma transformação com a instituição da Lei de Terras (Lei nº 601, de 1850), legislação responsável por transformar o solo brasileiro em mercadoria, em outras palavras, é a lei que simboliza a instauração da propriedade privada no Brasil.

Simultaneamente a essa mudança estrutural interna, o Brasil sofria pressões internacionais que influenciaram a organização social e econômica do país. A Inglaterra, grande potência hegemônica da época, passa a ter interesse no mercado brasileiro, assim, para assegurar a ampliação dos seus negócios, os ingleses pressionam o país a dar um fim na mão de obra escravizada e introduzir um novo sistema de produção, baseado no trabalho assalariado (Ferreira, 2005).

Devido à pressão internacional, o Brasil instituiu através da Lei Áurea de 13 de maio de 1888, a abolição da escravatura, promulgada pela então Princesa Isabel. A abolição ocorreu sem que houvesse quaisquer planos de ação para integrar os ex-escravizados à sociedade, isso fez com que os homens e mulheres livres, sem recursos ou suportes, se integrassem em uma realidade social que já estava posta e com ela a necessidade de abrigar-se em um espaço físico.

Mas, a Lei de Terras dificultava o acesso desses homens e mulheres a uma terra para o seu meio de produção e subsistência, pois as melhores terras eram restritas. Como consequência, as pessoas foram obrigadas a recorrer ao trabalho assalariado para garantir sua sobrevivência. Além disso, o próprio conceito de riqueza se transformou, se antes o poder e o *status* social eram medidos pelo número de escravos, agora, passa a ser medido pela qualidade e quantidade de terras (Ferreira, 2005).

Diferentes estratégias de sobrevivência emergiram entre a população livre. Enquanto uma parcela permaneceu nas fazendas, negociando sua força de trabalho em troca de abrigo, outros ocuparam parte dos territórios disponíveis, dando origem aos primeiros aglomerados urbanos, assentamentos que podem ser interpretados como o movimento precursor das favelas brasileiras, visto que, a principal característica é a condição de vida precária advinda da exclusão do acesso formal à terra.

Com a abolição, o senhor se libertou do investimento no escravo para poder explorar o trabalhador livre. Mas para isto era preciso constituir o trabalhador livre: fazê-lo existir tanto fisicamente quanto ideologicamente. Se não há mais senzala ou chibata, então era preciso submeter os indivíduos a uma determinada ordem, em que não lhes restasse outra alternativa senão a venda de sua força de trabalho (Rolnik, 1994, p.96).

Nesse contexto, o controle imposto pelos senhores ocorre principalmente na habitação, pois as habitações populares pós abolição da escravatura eram produzidas por entidades do setor privado, nesse período, o pensamento político vigente não queria interferência do Estado na questão habitacional e essa conjuntura deu origem a singulares tipologias habitacionais, como os cortiços e mais tarde as vilas operárias (Villaça, 1986).

Os cortiços constituem uma das primeiras tipologias de habitação popular pós abolição da escravatura, essa modalidade de moradia é retratada na obra literária de Aloisio Azevedo publicada em 1893. O cortiço é apresentado como uma habitação de áreas coletivas caracterizadas pela pobreza e pela superlotação: “Não obstante, as casinhas do cortiço, à proporção que se atamancavam, enchiam-se logo, sem mesmo dar tempo a que as tintas secassem. Havia grande avidez em alugá-las; aquele era o melhor ponto do bairro para a gente do trabalho.” (Azevedo, 2019, p.18).

As casas eram construídas e alugadas por um provedor (proprietário do imóvel, geralmente homens da elite que investiam em imóveis para obtenção de uma renda passiva) que cobrava uma taxa de aluguel para os habitantes pertencentes a classe trabalhadora. As condições de vida das pessoas que moravam nos cortiços eram precárias, uma vez que os espaços eram mal arejados, sujos, sem ventilação adequada e sem instalação sanitária.

No entanto, a precariedade dos cortiços não é um fenômeno exclusivamente brasileiro, mas reflexo de uma realidade que ecoava nos espaços destinados a classe trabalhadora em diversas partes do mundo. Para compreender essa dimensão, estabelece-se um paralelo com o clássico estudo de Engels (2008) sobre a situação da classe trabalhadora na Inglaterra, que descreve um cenário de baixa qualidade habitacional, onde os operários moravam em casas:

“velhas, miseráveis, sem instalação sanitária adequada, sem mobiliário e até mesmo sem itens simples como cobertores para as famílias”.

Engels (2008) revela que esses espaços eram conhecidos como “bairros de má fé”, onde habitavam os trabalhadores, os ladrões e as vítimas da prostituição. Na configuração espacial, as ruas eram irregulares, sem calçadas, sujas com detritos vegetais e animais e o ar tinha pouca qualidade pois os odores de frutas e legumes estragados se misturavam com os de esgotos a céu aberto e açougues.

As condições habitacionais da classe trabalhadora do século XIX eram indignas em todo lugar, uma questão intrínseca ao modo de vida dos operários, produzido pela burguesia e pelo sistema econômico e social (Engels, 2008). No início do século XX, durante a segunda fase da Revolução Industrial ocorre uma transformação nas tipologias habitacionais populares, mudança decorrente do surgimento de novas técnicas e materiais construtivos.

O arquiteto franco-suíço Le Corbusier (1981), após a Primeira Guerra Mundial escreve em um período de intensa industrialização e reconstrução da Europa, um manifesto aos arquitetos, industriais e a elite governamental para convencê-los de que a “casa é uma máquina de morar” e que a solução da crise habitacional estava na produção em massa de casas padronizadas.

Le Corbusier (1981) destaca que os primeiros efeitos da revolução industrial na construção se manifestaram através da substituição dos materiais naturais pelos artificiais, dos materiais heterogêneos para os materiais homogêneos testados em laboratórios e produzidos como elementos fixos. O cenário atribuiu um novo valor a moradia, que passa a ser concebida como um produto passível de industrialização. O autor também destaca a redução no tempo de construção habitacional, de dois anos para alguns meses.

A nova modalidade de habitação para as classes populares é denominada por Le Corbusier (1981) como “casas em série”. No contexto brasileiro, a modalidade ficou conhecida como vilas operárias. Do ponto de vista social, o surgimento das vilas operárias provocou uma espécie de segregação social, que distinguia o morador do cortiço do morador da vila operária.

As primeiras cidades a construir as vilas operárias foram o Rio de Janeiro e São Paulo, ambas impulsionadas pelo processo de industrialização financiado por capital estrangeiro. Nesse período, o Brasil ansiava por desvencilhar-se de uma imagem de atraso, diante do modernismo europeu e movido pelo desejo de se aproximar esteticamente aos países que fomentavam o desenvolvimento industrial do país, assim grandes reformas foram implementadas no espaço urbano (Ferreira, 2005).

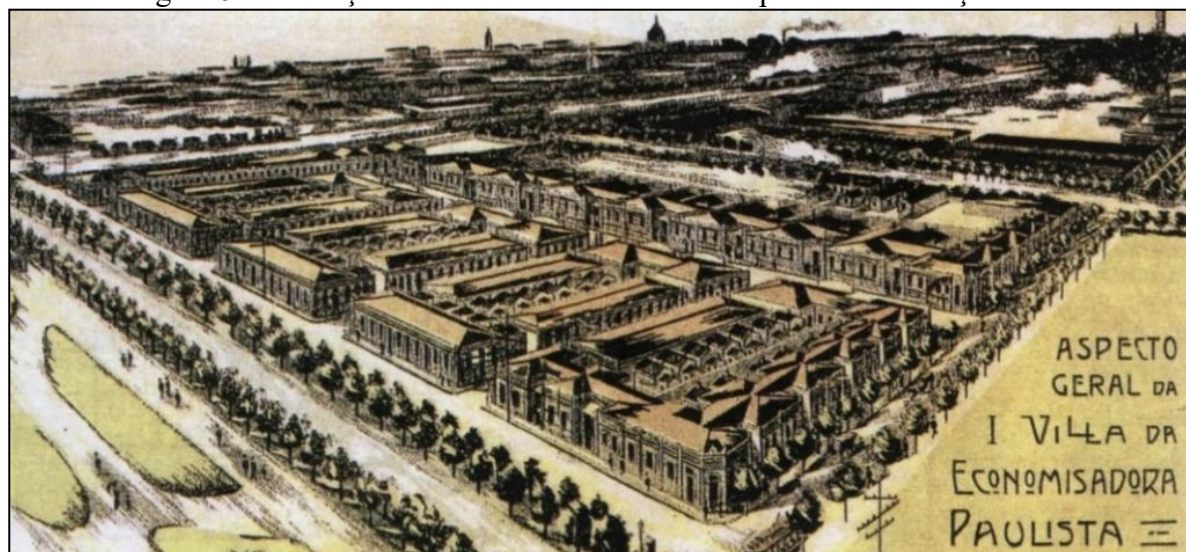
As reformas deram origem à famosa expressão popular “para inglês ver”, que descrevia as mudanças que ocorrerá no processo. Novas avenidas foram abertas e o espaço urbano era remodelado através de uma higienização social, decorrente da expulsão de populações que habitavam alguns cortiços. Tais planos urbanísticos ficaram conhecidos como “Plano de Melhoramento e Embelezamento”, repetida por outras cidades como Curitiba, Porto Alegre, Santos e Belém (Ferreira, 2005).

Rolnik (1994) afirma que a diferença das vilas e dos cortiços eram as divisões do espaço, mas do ponto de vista do poder público as vilas eram mais seguras e higiênicas, isso fez com que os moradores das vilas operárias se percebessem em condições privilegiadas, mesmo que ambos os moradores não estivessem espacialmente separados, pois andavam as mesmas ruas, pegavam o mesmo bonde, frequentava o mesmo botequim e, por vezes, trabalhavam na mesma fábrica.

Entre os exemplos de vilas operárias, destaca-se a Vila Economizadora da Luz (Figura 5) localizado na Rua São Caetano, no bairro da Luz, em São Paulo, reconhecida como patrimônio cultural da cidade, tombada inicialmente pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT), em 1980, e posteriormente pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP), em 1991 (São Paulo, 2013).

A vila foi construída entre 1908 e 1915 pela Sociedade Mútua Economizadora Paulista, em parceria com o empreiteiro Antonio Bocchini, a Vila Economizadora originalmente contava com 147 edificações, dessas, 127 eram residenciais e 20 comerciais. Mas, ao longo dos anos, aproximadamente 12 construções foram demolidas pela Prefeitura do Município de São Paulo, para o alargamento de vias. É um exemplar que reflete as condições de vida e trabalho de uma parte das classes populares no início do século XX (São Paulo, 2013).

Figura 5 - Ilustração da Vila Economizadora na época de seu lançamento



Fonte: Vila Economizadora: Cartilha de orientação aos moradores para reforma, restauro e conservação. Produzida pelo governo do Estado e pela prefeitura de São Paulo, (2013, p.5)

Seu traço *sui generis* é que não nasce como empreendimento assistencial estatal, mas como investimento de uma entidade mutualista (mútua de poupança e previdência: associação de contribuintes que acumulava “economias” em caixa comum e aplicava esses recursos em ativos, como casas para aluguel, para gerar renda e lastrear benefícios aos associados), de modo que a principal captura econômica se dá pela renda imobiliária e valorização patrimonial administradas pela própria instituição, enquanto o empreiteiro se remunera pela obra.

Do lado do Estado, o que a documentação disponível permite afirmar é a ausência de evidência de subsídio direto quantificável, sendo mais visível a presença indireta do poder público pelo enquadramento regulatório e pelo ideário higienista de salubridade então mobilizado para legitimar e orientar esse tipo de habitação; quanto ao perfil social, a vila não se restringiu a um único “tipo” de morador, reunindo um espectro amplo de subalternos urbanos e estratos populares em sentido largo, o que reforça seu caráter de solução de mercado para diferentes frações de baixa renda e segmentos intermediários, e não de atendimento homogêneo a um único grupo.

O surgimento das vilas operárias impulsionou a difusão da ideologia higienista na sociedade brasileira, que resultou em um amplo processo de erradicação de cortiços no território nacional. O marco inicial foi na cidade do Rio de Janeiro, onde as autoridades justificavam a demolição de cortiços alegando que o caráter insalubre das moradias eram potenciais propagadores de doenças epidêmicas como a varíola e a febre amarela (Chalhoub, 1996).

Então, sob a liderança do baiano Cândido Barata Ribeiro, prefeito da cidade, foi demolido o Cabeça de Porco (Figura 6), o primeiro cortiço do Brasil, a medida ignorava as

condições sociais dos moradores e produzia uma política de destruição de habitação popular, iniciada pela demolição de cortiços e reproduzidas mais tarde através das políticas de desfavelamento. Sem ter onde morar as pessoas migraram para os morros da cidade, onde construíam barracos com materiais improvisados, restando-lhes apenas as encostas, as ruas e as áreas que originou diversas favelas (Chalhoub, 1996).

Figura 6 - Cortiço Cabeça de Porco (RJ)



Fonte: Sergio Castro<sup>8</sup> (2024).

Além da destruição física dos cortiços surge “Os Códigos de Posturas”, um complexo número de regras urbanísticas que na teoria pareciam querer organizar a cidade, mas na prática, favorecia o mercado imobiliário e dificultava a vida dos mais pobres. Os códigos de posturas traziam algumas diretrizes para construir como a necessidade de documentação de posse da terra, o conhecimento de termos técnicos de desenho, a aprovação das plantas baixas e rígidas diretrizes de saneamento, ocupação e uso do solo. Eram “coisas de outro mundo” para quem mal tinha o que comer, e para piorar, os códigos ainda proibiam a construção de cortiços em áreas centrais, empurrando a classe popular para a periferia da cidade (Ferreira, 2005).

O processo de reorganização espacial também encontra um paralelo nas análises de Engels (2008) sobre a Inglaterra Industrial. Pois embora os bairros operários ingleses, apresentassem certa organização espacial como casas alinhadas e padronizadas, revelando o esboço de um planejamento urbano, ainda era replicado um modelo desigual, pois as construções erguidas “às dúzias” pelo mesmo empreiteiro, até ofereciam melhores condições de salubridade e ventilação, mas essas eram restritas a operários com maior poder aquisitivo.

---

<sup>8</sup> Disponível em: < <https://www.sergiocastro.com.br/historias-do-rio/mais-de-150-corticis-resistem-ao-tempo-na-regiao-central-do-rio-2/373617> > Acesso em: 27 dez 2024.

As casas subsequentes, resultantes dessa construção em série, tinham sua salubridade e ventilação comprometida, nelas, encontrava-se os operários com menor poder de compra. A lógica por detrás era clara: os empreiteiros visavam garantir o máximo de edifícios em um espaço ilimitado, vivia melhor quem pagava mais, era o lucro priorizado em detrimento do bem-estar (Engels, 2008). O mesmo acontecia com as vilas operárias brasileiras, havia unidades residenciais melhores para os operários que ganhavam mais.

Do ponto de vista arquitetônico, os cortiços e as vilas operárias representavam modelos distintos de habitação para uma mesma classe social. Os cortiços, caracterizavam-se pela construção improvisada, espaços apertados e ausência de infraestrutura sanitária, além disso, banheiros, lavanderias e cozinhas eram de uso coletivo. Em contrapartida, as vilas operárias eram planejadas, os materiais vinham das indústrias, como os tijolos e as telhas cerâmicas, os ambientes eram pré-definidos em uma planta baixa arquitetônica e havia áreas comunitárias com ruas e praças, e por fim, o aspecto mais marcante era a existência de infraestrutura básica como sistema de esgotamento sanitário, água encanada, e por vezes, eletricidade.

Enquanto os cortiços eram vistos como focos de desordem e propagação de doenças, as vilas eram consideradas uma solução de “higienização” para as cidades, inclusive os empreiteiros que as construíam ganhavam incentivos fiscais do Estado (Ferreira, 2005). Na prática, o incentivo a construção de vilas operárias era uma estratégia de controle social sob os argumentos de ordenamento espacial e saneamento básico.

No entanto, o caráter controlador acabou por revelar as próprias limitações do modelo. Para Villaça (1986), o fracasso das vilas operárias decorreram de dois fatores, em primeiro lugar, seu desenho urbanístico e arquitetônico que visava o controle social da classe trabalhadora, impondo um modo de vida rígido e disciplinado, em segundo lugar, a produção das unidades habitacionais eram quantitativamente insuficientes para atender à demanda habitacional. Diante do fracasso das vilas, restou ao Estado a missão de “solucionar” o problema da habitação popular.

A intervenção do Estado na habitação popular antecede o fim das produções das vilas operárias, através da legislação urbanística, que trazia o subsídio<sup>9</sup> para moradia e a regulamentação do mercado habitacional privado, o efeito prático da regulamentação urbanística foi a exclusão dos pobres da cidade, através do deslocamento de famílias trabalhadoras para áreas periféricas (Villaça, 1986).

---

<sup>9</sup> Subsídio é a concessão de dinheiro feita pelo governo com a finalidade de manter acessíveis os preços de seus produtos ou gêneros.

É na década de 1940, durante o governo do Presidente Getúlio Vargas, que o Estado brasileiro passa a produzir casas populares através de programas habitacionais que marcam o início de uma nova fase para a moradia popular no país. Contudo, o período de não produção de habitação popular deu impulso ao boom de edificações autoconstruídas e as favelas, ao ponto em que, no ano de 1950, a autoconstrução e as favelas são as formas predominantes de moradia popular das cidades brasileiras e em 1970, é a principal forma de morar do país (Villaça, 1986).

No fim da década de 1970, a população brasileira já era majoritariamente urbana e o cenário da moradia popular no país ficou bastante diversificado, influenciados por características como a região, a renda e o acesso a infraestrutura. Alguns programas habitacionais construíram milhões de unidades habitacionais no país, mas apesar dos avanços, o problema habitacional segue contemporâneo e muitas famílias ainda recorrem a autoconstrução, as favelas e as ocupações irregulares.

Em suma, a trajetória da habitação popular no Brasil, é uma discussão que está longe de ter um fim. E, possivelmente, a hipótese de Villaça (1986) de que, o problema habitacional nunca será totalmente resolvido, mostra-se cada vez mais pertinente. Cabe-nos, portanto, analisar a evolução das políticas habitacionais e entender as razões históricas do problema. Seria a falta de continuidade administrativa, ou políticas habitacionais inadequadas? A reflexão é necessária, não com a pretensão de solucionar o problema, mas entender o porquê continuamos a produzir políticas que servem apenas como soluções paliativas.

## 2.1 AS POLÍTICAS HABITACIONAIS NO BRASIL

Até a década de 1930, o Estado brasileiro não possuía nenhuma iniciativa no processo de produção de habitação popular, exceto por algumas iniciativas pontuais empreendidas pelos governos estaduais do Rio de Janeiro e de Recife (Bonduki, 1994). O cenário se modifica durante a chamada Era Vargas<sup>10</sup>, pois nesse período o Estado assume o “ônus” de construir habitações populares (Almeida, 2022).

A primeira intervenção do Estado na construção de moradias se deu a partir de questões relacionadas à previdência social, onde o dinheiro que era tradicionalmente voltado a aposentadorias, passa a ser utilizado na construção de habitações, por meio de uma ação estatal que redireciona os recursos públicos para áreas consideradas estratégicas pelo governo. Nesse

---

<sup>10</sup> A chamada Era Vargas foi um período de 15 anos entre 1930 e 1945, marcado pelo governo do Presidente Getúlio Vargas.

contexto, surge a atuação do Instituto de Aposentadoria e Pensões (IAPs) na área de habitação social (Bonduki, 1994).

Durante o período foi cultivado na população de baixa renda um discurso populista-paternalista de Vargas que produziu o desejo pela “sonhada casa própria”, o discurso possuía em sua retórica, a associação do trabalho com à recompensa material, estimulando a população a buscar as IAPs para a realização do sonho (Bonduki, 1994).

Mas as primeiras experiências construtivas de unidades habitacionais foram produzidas e destinadas aos trabalhadores das próprias IAPs, porém, a materialização delas expressavam de maneira simbólica o início da ação governamental na área da habitação social, da qual mais tarde, foi aberta para a população de não funcionários (Bonduki, 1994).

O começo dessas ações estatais teve um contexto turbulento, isso porque não havia instruções claras para a regulação dos valores de aluguel que poderiam ser cobrados nos conjuntos habitacionais, desse modo, o vazio normativo levou a criação de uma lei genérica, a Lei do Inquilinato (Lei nº 4.598/1942), cuja aplicação produziu uma redução nos lucros dos proprietários das edificações pois tiveram que congelar o valor dos aluguéis (Bonduki, 1994).

A medida desequilibrou o mercado imobiliário, e em resposta, o poder público adotou a fixação de valores a um custo alto para contrabalancear as perdas futuras, mas o resultado foi a inacessibilidade do público de baixa renda. E assim, as produções habitacionais das IAPs não se consolidaram como uma política social de habitação, mas sim, como uma medida popular que objetivava ganhos políticos em curto prazo (Bonduki, 1994).

Em 1946, durante o governo do Presidente Eurico Gaspar Dutra é instituída a primeira Política Nacional de Habitação (PNH), sob a influência de um discurso social desenvolvimentista, pós segunda guerra mundial, a ação concreta ficou conhecida como Fundação da Casa Popular (FCP), o primeiro órgão público federal criado para tratar o problema habitacional no Brasil. Contudo, a política não obteve êxito, pois enfrentou limitações orçamentárias e ficou restrita a alguns estados da federação, evidenciando uma desigualdade no tratamento regional (Almeida, 2022).

Já na década de 1960, a sociedade brasileira passa por um processo de transformações políticas, sociais, econômicas, culturais e demográficas. Em um contexto marcado pelo agravamento das questões agrárias e urbanas, num país que se urbanizava a taxas surpreendentes e pela reforma urbana em Cuba, através da *Ley de Solares, Fincas y Fincas de Recreo*, de 14 de outubro de 1960, que influenciou a luta pela reforma urbana em diversos países da América Latina, entre eles, o Brasil (Fernandes, 2019).

Sob a liderança do Presidente João Goulart, o país estava marcado pela desconfiança de setores conservadores e militares, por conta da proximidade do presidente com setores da esquerda. Goulart também defendia uma reforma de base para uma transformação estrutural na educação, ciência, cultura, saúde, trabalho, previdência social, planejamento urbano e habitação. As medidas deram início a uma mobilização popular para uma reforma urbana no país (Fernandes, 2019).

Numa conjuntura política reformista, foi realizado no ano de 1963, o Seminário de Habitação e Reforma Urbana (s.HRu), organizado pelo Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), onde se discutiu “o conjunto de medidas estatais, visando a justa utilização do solo urbano”. Embora os arquitetos fossem maioria no evento, houve uma participação fundamental de diversos profissionais e agentes sociais como engenheiros, sociólogos, advogados, jornalistas, sindicalistas, políticos e estudantes (Fernandes, 2019).

Mas de acordo com Fernandes (2023), o avanço das discussões sobre a reforma urbana foi violentamente interrompido pela ruptura institucional do golpe militar. A correlação de forças estabelecidas pelo regime determinou a exclusão da reforma urbana da agenda política, por entendê-la como uma ameaça ao *status quo*. Durante o processo, uma série de ações repressivas foram implementadas para encolher as lutas sociais por meio da cassação, do banimento e da intimidação de suas lideranças. Entre os atingidos, figuras como o professor e arquiteto Vilanova Artigas, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU - USP) e o professor Milton Santos da Faculdade de Filosofia da Universidade Federal da Bahia (UFBA).

Contudo, mesmo diante do cenário de repressão e silenciamento político, isso não significou a eliminação imediata das lutas sociais no país. Ainda que o golpe militar tenha acanhado as lutas políticas, Fontes (1986) destaca que nesse contexto, o regime utilizou da criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), como uma estratégia para desmobilizar os movimentos sociais e legitimar o regime autoritário.

A política habitacional instituída em 1964 representou uma ruptura com o modelo anterior da FCP. A nova política foi institucionalizada através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), cujo pilar central era o BNH, que produziu um grande contingente de conjuntos habitacionais em uma parcela significativa do território nacional (BNH, 1979).

No período, o Brasil enfrentava uma taxa negativa no crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) e uma acentuada inflação que desestimulava a captação de poupanças internas, o que levou o governo do período a definir algumas metas para combater o processo inflacionário, assim, através da Lei nº4.380 encaminhada pelo Presidente Castelo Branco e aprovada pelo

Congresso Nacional no dia 21 de agosto de 1964, é instituída a correção monetária para contratos imobiliários, criando o SFH, com o objetivo de acelerar a atividade da construção civil dada a sua elevada participação na geração de empregos (BNH, 1979).

Embora o governo militar vendesse a ideia de que o SFH e o BNH foram criados para resolver o problema habitacional do país. Para Villaça (1986), o objetivo real não era ofertar casa para a população de baixa renda, mas sim, promover a acumulação de capital do Estado, dos bancos e das construtoras. Por isso, não é de se estranhar que o programa, assim como as vilas operárias do século XIX, fracassou em produzir habitações para a população que originalmente se destinava, visto que as habitações ofereciam baixa qualidade física/ambiental e eram localizadas em áreas onde os serviços públicos ofertados eram insuficientes.

Ademais, observou-se uma distorção na destinação das unidades habitacionais do BNH, cujo público-alvo inicial, famílias de baixa renda, foi suplantado por um perfil de beneficiários de classe média. De acordo com Cymbalista e Moreira (2006), o BNH construiu aproximadamente 4,5 milhões de unidades habitacionais, desse total, cerca de 3,2 milhões destinaram-se a famílias com renda superior a cinco salários-mínimos, enquanto apenas 1,3 milhão de unidades foram destinadas às famílias com renda inferior a esse patamar. Ao final da vigência do BNH, em 1986, nenhum projeto habitacional consistente e de caráter duradouro foi implementado durante os governos de José Sarney, Fernando Collor de Mello, Itamar Franco e Fernando Henrique Cardoso.

A transição entre a ditadura militar e o governo do Presidente José Sarney gerou a extinção do BNH, cujas atribuições foram concedidas a Caixa Econômica Federal (CEF), porém a transição apresentou desafios operacionais, uma vez que a CEF, tradicionalmente focada nos serviços de crédito e poupança, viu-se responsável pela gestão de recursos habitacionais, o que levou à descontinuidade de projetos (Almeida, 2022).

Na concepção de Oliveira (2014), os programas habitacionais que sucederam a extinção do BNH foram “tímidos”. São eles: o Plano de Ação Imediata para Habitação (PAIH) de 1990, proposta do Governo Collor, com o objetivo de enfrentar o déficit habitacional através de medidas emergenciais, mas não conseguiu cumprir suas metas devido à instabilidade política. O Programa Habitar Brasil de 1993, voltado para municípios com mais de 50 mil habitantes, durante o governo de Itamar Franco e os programas Pró – Moradia de 1995 e o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) de 1999, ambos durante o governo de Fernando Henrique Cardoso, o primeiro visava promover a urbanização de áreas precárias e construção de moradias populares de cidades pequenas e o segundo visava a oferta de casas subsidiadas pelo governo para população de classe média baixa de regiões metropolitanas.

O insucesso dessas políticas habitacionais podem ser justificadas pela grave crise econômica que o Brasil sofreu durante a década de 1990, que resultou numa drástica redução de recursos destinados à construção e habitação. Os investimentos no setor foi de apenas 22% do montante aplicado na década anterior, por conta disso, a política habitacional pode ser considerada como um dos maiores fracassos das reformas implementadas no início do processo de redemocratização do país (Cymbalista; Moreira, 2006).

Em linhas gerais, as políticas habitacionais brasileiras foram historicamente condicionadas às dinâmicas econômicas de sucessivos governos que priorizaram a estabilidade macroeconômica. Os governos frequentemente utilizaram do discurso da escassez de recursos como justificativa para a descontinuidade de programas habitacionais, cujo problema permanece como um dilema estrutural até os dias de hoje.

Contudo, mesmo que o problema habitacional tenha sido colocado em segundo plano, o retorno do regime democrático no Brasil voltou a colocar a questão urbana no centro dos debates políticos, e a década de 1990 também ficou marcada pela consolidação de movimentos sociais urbanos que reivindicavam a participação na formulação e condução de políticas voltadas para as cidades. No campo da luta por moradia, as organizações se articularam em âmbito nacional, através da União Nacional por Moradia Popular (UNMP) e o Movimento Nacional de Luta por Moradia (MNLM), ambos vinculados à Central de Movimentos Populares (CMP), soma-se a essas, a Confederação Nacional das Associações de Moradores (CONAM), que também desempenhou papel relevante nesse processo (Cymbalista; Moreira, 2006).

A mobilização desses atores, foram fortalecidas pelo apoio de organizações não governamentais (ONGs), de setores acadêmicos, profissionais e de técnicos comprometidos com a democratização do planejamento e da gestão urbana, que culminou na formação de uma ampla articulação nacional: o Fórum Nacional pela Reforma Urbana. Entre suas primeiras e mais significativas conquistas destaca-se a inclusão, na Constituição Federal de 1988, de um capítulo específico dedicado à Política Urbana (Cymbalista; Moreira, 2005). Tal marco deu origem ao Estatuto da Cidade, instrumento de diretrizes para gestão democrática da cidade.

O Estatuto da Cidade, discutido ao longo da década de 1990, foi sancionado em 10 de junho de 2001, durante o governo do Presidente Fernando Henrique Cardoso, por meio da Lei Federal nº 10.257/2001. Esse marco legal estabelece os princípios fundamentais para a política urbana no Brasil, entre os quais se destacam: a função social da propriedade, a gestão democrática da cidade e o direito à cidade e à cidadania (BRASIL, 2008).

O Estatuto da Cidade regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, conferindo base jurídica para a formulação e implementação da política urbana no país. Para

isso, define um conjunto de instrumentos jurídicos, urbanísticos e administrativos que visam assegurar o desenvolvimento urbano sustentável e socialmente justo.

Entre os instrumentos, destacam-se: Planejamento Municipal; Institutos Tributários e Financeiros; Planos Nacionais, Regionais e Estaduais de Ordenação do Território e Desenvolvimento Econômico e Social; Planejamento das Regiões Metropolitanas, Aglomerações Urbanas e Microrregiões; Institutos Políticos e Jurídicos; Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e Estudo Prévio de Impacto a Vizinhança (EIV).

Posteriormente, em 2003, durante o primeiro governo do Presidente Luís Inácio Lula da Silva foi criado o Ministério das Cidades, que objetivava combater as desigualdades sociais e transformar as cidades brasileiras em ambientes mais humanizados. Mas é somente em 2009, após um longo período sem uma política de habitação nacional que surge o programa “Minha Casa, Minha Vida”, através da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) alcançou popularidade com as classes mais baixas, mas apresentou problemas recorrentes desde os programas habitacionais anteriores, especialmente no que diz respeito a localização da construção desses conjuntos habitacionais, o que revela um padrão patológico na produção de habitação popular do Brasil, sua causa está enraizada na lógica de produção do espaço sob o regime capitalista da qual discute Carlos (2011), que argumenta que a condição de valor da terra, empurra a classe trabalhadora das centralidades, levando-os a adquirir as terras mais afastadas e com menor infraestrutura.

Onze anos após a instalação do PMCMV, durante o governo do Presidente Jair Bolsonaro foi criado o Programa Casa Verde e Amarela, de 2020, sancionada pela Lei nº 14.118 em 21 de janeiro de 2021, com a promessa de ser uma reestruturação do PMCMV, todavia, com maior foco na regularização fundiária em detrimento da construção de habitações populares (Brasil, 2021). Entretanto, o programa apenas reproduziu modelos semelhantes aos anteriores e não teve tempo e nem investimentos suficientes para se consolidar como uma política de Estado capaz de apresentar resultados satisfatórios.

Em 2023 com o retorno do Presidente Lula ao poder, doze anos após deixar a liderança do país, o PMCMV foi retomado, através da Lei nº 14.620 de 13 de julho de 2023 (Brasil, 2023). O programa criado em 2009 voltou com novas diretrizes, e promete ser a melhoria do programa anterior, integrando práticas sustentáveis nos conjuntos habitacionais, ampliação dos números de beneficiários e facilitar o acesso aos serviços básicos, tão criticados, nas políticas habitacionais anteriores, porém, ainda é um tempo relativamente curto para se ter um panorama sobre o novo PMCMV e se ele conseguirá atender as demandas que promete.

A trajetória histórica das políticas nacionais brasileiras, que regularam e regulam o setor urbano e o setor habitacional foi sistematizado de maneira objetiva no seguinte quadro síntese (Quadro 2):

Quadro 2 – Quadro Síntese do histórico de Políticas Habitacionais no Brasil.

PERÍODO	PROGRAMA/POLÍTICA	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	LIMITAÇÕES/ CRÍTICAS
Até 1930	Ausência de Política Nacional	Ações isoladas no Rio de Janeiro e Recife	Estado ausente na questão habitacional
Era Vargas (1930-1945)	IAPs (Institutos de Aposentadoria e Pensões)	Primeira intervenção do Estado na moradia popular, uso de recursos da previdência e valorização do trabalho.	Indefinição regulatória que causou altos custos de aluguel, não se consolidou como política de Estado.
Governo Dutra (1946 – 1951)	Fundação da Casa Popular	Primeira Política Nacional de Habitacional	Abrangência restrita a poucos estados da federação e pouca destinação de recursos.
Ditadura Militar (1964 – 1986)	Banco Nacional de Habitação (Lei nº 4.380/1964)	Incentivo a construção civil e produção massiva de conjuntos habitacionais	Periferização, baixa qualidade urbanística e moradia como instrumento de acumulação de capital.
Redemocratização (1986 – 2002) José Sarney Collor de Mello Itamar Franco Fernando Henrique	Extinção do BNH e atribuições a Caixa Econômica Federal. PAIH (1990 – Collor de Mello) Habitar Brasil (1993 – Itamar) Pró-Moradia (1995 – FHC) Programa de Arrendamento Residencial (1999 – FHC)	Tentativas pontuais. Movimentos sociais ganham força e participam das discussões urbanas. Criação do Estatuto da Cidade (2001) como marco legal para política urbana.	Baixo investimento na década de 1990. Pouca preocupação com o direito à moradia.
Governo Lula I e II (2003 – 2010)	Criação do Ministério das Cidades (2003) Minha Casa, Minha Vida (2009 – Lei nº 11.977/2009)	Programa em larga escala para habitação popular. Foco na redução do déficit habitacional. Retomada do papel ativo do Estado.	Reproduz a lógica de periferização. Déficit de infraestrutura urbana e serviços.
Governo Bolsonaro (2019 – 2022)	Casa Verde e Amarela (2020 – Lei nº 14.118/2021)	Reestruturação do PMCMV com foco maior em regularização fundiária. Menor foco na construção de novas unidades.	Reprodução dos problemas anteriores. Modelo frágil e com baixo impacto social.
Governo Lula III (2023 – Atual)	Retomada do Minha Casa, Minha Vida (Lei nº 14.620/2023)	Novas diretrizes com foco em sustentabilidade, inclusão social, melhoria dos serviços urbanos e ampliação de beneficiários.	Desafio de romper com padrões históricos de periferização e déficit de infraestrutura. Período ainda curto para avaliar real efetividade.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

Para compreender o cenário em que as políticas habitacionais atuaram e atuam, a Fundação João Pinheiro (FJP), em parceria com a Secretaria Nacional de Habitação, realiza o cálculo do déficit habitacional no Brasil. Os cálculos oferecem uma visão abrangente dos desafios que precisam ser enfrentados por essas políticas.

Os dados de déficit habitacional absolutos sobre habitação no país, levantados pela FJP nos anos de 1991, 2000, 2011 e 2022 (Tabela 1), evidenciam a magnitude das metas necessárias para amenizar o problema habitacional no Brasil.

Tabela 1 – Déficit Habitacional Absoluto no Brasil em 1991, 2000, 2011 e 2022.

REGIÃO	DEFICIT HABITACIONAL ABSOLUTO			
	1991	2000	2011	2022
NORTE	222.813	433.482	613.188	733.329
NORDESTE	2.229.823	2.631.790	1.937.074	1.761.032
SUDESTE	1.660.271	2.414.460	1.984.196	2.443.642
SUL	511.288	690.312	583.875	737.626
CENTRO OESTE	364.176	488.482	463.635	499.685
<b>BRASIL (TOTAL)</b>	<b>5.018.371</b>	<b>6.656.526</b>	<b>5.581.968</b>	<b>6.215.313</b>

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com dados extraídos do FJP (1991, 2000, 2011 e 2022).

O déficit habitacional apresenta derivações distintas por região. No Norte, houve um crescimento considerável ao longo dos anos, refletindo uma maior demanda por moradia. Já no Nordeste, houve uma redução do número absoluto de déficit habitacional, entretanto, a região é a segunda com maior déficit do país, possivelmente evidenciando desafios históricos.

No Sudeste, houve oscilações, mas entre as leituras de 2011 e 2022 o aumento foi expressivo, possivelmente impulsionado pela intensa migração da população para grandes centros como São Paulo e Rio de Janeiro. A região Sul também registrou oscilações, com redução entre 2000 e 2011 e aumento entre 2011 e 2022. Por fim, no Centro-Oeste, o déficit cresceu de forma mais estável, com oscilações menos acentuadas em comparação às demais regiões.

De acordo com a FJP (2022) o déficit habitacional é maior nas regiões do Sudeste e Nordeste, e é um problema predominante em famílias chefiadas por mulheres e pessoas negras ou pardas. O cálculo realizado pela fundação, leva em conta pessoas que moram em domicílios improvisados, pessoas que gastam 30% da renda mensal em aluguel e famílias que convivem em ambiente com adensamento excessivo.

A fundação extrai essas informações a partir da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (PNADC), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e do Cadastro Único para Programas Sociais (CADÚNICO). É essa a realidade que as políticas habitacionais

precisam enfrentar, números excessivos de déficit habitacional que pouco recuam e logo se reestabelecem, gerando mais necessidade de habitação para população de baixa renda.

Em contraste, com os elevados números de déficit habitacional no país, foi feito um quadro com base nos levantamentos do IBGE, por meio do Censo Demográfico de 2022, neste censo, o IBGE realizou o levantamento do número de casas por Estado, considerando o total de domicílios, as moradias de uso ocasional e os imóveis fechados (sem uso). A partir desses dados, foi possível calcular os quantitativos por região e o total nacional (Tabela 2), evidenciando a contradição entre a falta de moradias adequadas para parte da população e a existência expressiva de unidades habitacionais vazias.

Tabela 2 – Distribuição de Domicílios, de Uso Ocasional e vazios no Brasil

REGIÃO	CASAS RECENSEADAS	CASAS DE USO OCASIONAL	USO OCASIONAL (%)	CASAS PERMANENTE MENTE FECHADAS	PERMANENTE MENTE FECHADAS (%)
NORTE	6.535.781	465.234	7,12%	819.794	12,54%
NORDESTE	23.640.571	1.939.930	8,21%	3.670.631	15,52%
SUDESTE	38.729.504	2.722.767	7,03%	4.601.588	11,88%
SUL	13.832.757	1.089.125	7,87%	1.450.168	10,48%
CENTRO-OESTE	7.160.338	460.216	6,43%	859.108	12,00%
<b>BRASIL</b>	<b>89.898.951</b>	<b>6.677.272</b>	<b>7,43%</b>	<b>11.401.289</b>	<b>12,68%</b>

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com dados extraídos do Censo Demográfico do IBGE (2022).

São dados que revelam uma contradição estrutural no cenário habitacional brasileiro. Pois, quando confrontamos as estatísticas de déficit habitacional com os de imóveis desocupados, no mesmo período, constata-se que o país não enfrenta, tecnicamente, um déficit habitacional (escassez de casas), mas sim um significativo superávit habitacional, que do ponto de vista quantitativo, a solução para a moradia no Brasil já estaria ao nosso alcance.

Na região Norte, o déficit corresponde a 733.329 unidades habitacionais, enquanto o número de domicílios fechados alcança 819.794, resultando em um saldo de 86.465 imóveis não utilizados. Na região Nordeste, o déficit é de 1.761.032, contrastando com 3.670.631 casas desocupadas, o que gera um excedente de 1.909.599 unidades habitacionais. No Sudeste, o déficit de 2.443.642 é significativamente menor do que as 4.601.588 residências fechadas, restando um saldo de 2.157.946 imóveis sem ocupação.

Na região Sul, o déficit é de 737.626, frente a 1.450.168 casas desocupadas, o que resultaria em 712.524 domicílios não utilizados. Já no Centro-Oeste, o déficit de 499.685 é superado pelas 859.108 moradias vazias, deixando um saldo remanescente de 359.423 unidades. Em nível nacional, o déficit habitacional de 6.215.313 é substancialmente inferior ao total de 11.401.289 imóveis desocupados, evidenciando um excedente de 4.724.017 moradias disponíveis, porém não utilizadas.

A trajetória histórica das políticas habitacionais no Brasil revela um cenário marcado por contradições estruturais e insuficiências, isto porque, embora os programas e políticas habitacionais tenham ampliado o número de moradias, eles continuam a reproduzir a lógica perversa da periferização, com acesso desigual a infraestrutura e serviços básicos, o que distancia o discurso com a garantia de moradia digna. Além do mais, os avanços normativos, persiste em uma incapacidade crônica, visto que, a existência do Estatuto da Cidade, não se traduz na efetiva implementação de suas diretrizes, havendo um vácuo entre o texto normativo e a efetiva execução.

Os dados também evidenciam que o problema habitacional brasileiro não se resume a falta de moradias, mas sim, a má distribuição de renda, que deixa inúmeras famílias sem acesso à uma moradia digna, enquanto há milhões de imóveis desocupados e sem uso. Essa desigualdade condena milhões de famílias à exclusão do direito a uma moradia digna, enquanto se mantém, um enorme contingente de imóveis desocupados. É preciso superar essa contradição perversa, e tratar habitação como direito fundamental e não como mercadoria.

Contudo, o próprio contexto histórico e político do Brasil demonstra que uma transformação dessa magnitude não se dará sem embates sociais e políticos para a construção desse consenso social. Dessa forma, enquanto tal mudança estrutural não se concretiza, é necessário que o pleno direito a cidade, moradia e a cidadania seja garantido através de políticas públicas assertivas. É necessário que as habitações populares construídas se efetive não como construção de um teto, mas como a chave de uma vida urbana digna, próximas a espaços consolidados, com acesso a infraestrutura, serviços básicos, acessibilidade, mobilidade, segurança, privacidade e lazer.

## 2.2 OS CONJUNTOS HABITACIONAIS NO BRASIL

O ciclo institucional de produção habitacional que se consolida sobretudo a partir do governo Vargas, quando o Estado passa a intervir de modo mais sistemático no “problema da moradia” inicia-se com os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), especialmente o IAPI. Operam como promotores e construtores de conjuntos ao longo das décadas de 1930 e 1940, produzindo tipologias, padrões e uma aprendizagem técnico-administrativa que antecede as obras mais celebradas do modernismo habitacional.

Com a intervenção do Estado na moradia popular, a modalidade de construção habitacional que ficou mais comum foram os conjuntos habitacionais, essas construções possuem influência direta nas discussões promovidas nos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM), que influenciaram profundamente a política habitacional brasileira ao difundir os princípios do urbanismo modernista, como a separação funcional da cidade e a valorização da habitação coletiva racional.

A Carta de Atenas (1933) serviu de base para o planejamento de conjuntos habitacionais com blocos padronizados, áreas verdes e infraestrutura comum. Para os arquitetos modernos era preciso haver uma interação entre o espaço privado (a casa) e o espaço público.

No Brasil, alguns dos primeiros conjuntos habitacionais traziam em sua arquitetura, os 5 (cinco) fundamentos da arquitetura moderna de Le Corbusier, eram eles: *pilotis*, planta livre, fachada livre, janelas em fita e terraço jardim<sup>11</sup>. Por adotarem alguns elementos e/ou adotar a junção de todos, alguns conjuntos ganharam repercussões internacionais, arquitetos como Reidy e Niemeyer adaptaram essas ideias em projetos como o Pedregulho, Edifício Copan (este produzido por iniciativa privada) e conjuntos das IAPs.

O uso dos fundamentos modernos consolidou uma linguagem estética e técnica na produção de moradias populares, embora criticados por gerar espaços homogêneos e periféricos, as discussões e considerações promovidas nos CIAM foram fundamentais para a institucionalização do pensamento urbano e arquitetônico racional.

A influência do pensamento racionalista, inclusive, influenciou a construção de algumas casas na favela do Morro Azul, no Rio de Janeiro. É o que classifica Santos (1981), que verifica ideais racionalistas nas plantas de algumas casas. Segundo o autor, era um racionalismo que

---

<sup>11</sup> a) *Pilotis*: conjunto de colunas que sustentam a edificação e deixam o pavimento térreo livre; b) *Planta Livre*: independência entre estrutura e parede de vedação, deixando o espaço interno do edifício mais fácil para adaptações; c) *Fachada Livre*: As paredes não desempenhando função estrutural para maior liberdade em posicionar as esquadrias; d) *Janelas em Fita*: Janelas que ocupam boa parte da fachada, para mais iluminação nos ambientes e vistas panorâmicas do exterior; e) *Terraço Jardim*: Terraço habitável.

não respondia as reais necessidades desses moradores, tratava-se da influência na forma de morar, consolidada pelas discussões dos CIAM, revelando, a reverberação do pensamento racionalista no imaginário popular.

A disseminação de lógicas modernistas para além de circuitos técnicos-profissionais, alcançando práticas populares de produção do espaço, permite situar como os ideais urbanísticos se materializaram no Brasil. Nesse sentido, avança-se da escala das experiências cotidianas para as políticas habitacionais formais que consolidaram tais modelos construtivos e urbanísticos no país.

Para sintetizar o fenômeno dos conjuntos habitacionais no Brasil, de forma que possa contribuir com a análise do Conjunto Habitacional Feira VII, dar-se ênfase a dois períodos importantes: primeiro, o período precursor dessa modalidade construtiva, marcado pela atuação das IAPs, e, em seguida, o período de atuação do BNH, cuja influência foi determinante na política habitacional que moldou o Feira VII (a política da URBIS no Estado da Bahia).

Bonduki (1994), compreende que os conjuntos produzidos pelo arquiteto Affonso Reidy, Gávea e Pedregulho, são os conjuntos habitacionais com maior destaque nos estudos sobre habitação social no Brasil, eles foram produzidos pela Prefeitura do Rio de Janeiro, com a intenção de abrigar os funcionários de baixa renda da prefeitura, seguindo uma lógica corporativa, por ser construídos para um determinado grupo de funcionários do poder público.

O conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes, conhecido como Pedregulho (Figura 7), ganhou repercussão internacional, publicado como um “sonho pioneiro” de habitação popular no Brasil. O projeto de Reidy apresentava os cinco fundamentos da arquitetura moderna, o conceito de unidade de vizinhança e uma área comum que se assemelhava a espaços de um bairro (Tonial, 2019).

Tais ideias implementadas por Reidy, foram defendidas e disseminadas por Le Corbusier, que continha um claro ideal de concepção moderna de um bairro ideal, este deveria possuir, separação clara de funções urbanas, edifícios altos, espaços abertos e bastante áreas verdes.

O desenho do Pedregulho articula arquitetura, topografia, paisagismo e função social em um exemplo paradigmático do urbanismo moderno brasileiro. Reidy propôs uma solução integrada que respeita o lugar e os usuários, indo além da simples repetição de blocos habitacionais homogêneos.

O elemento marcante desse projeto é o bloco sinuoso principal, adaptado ao terreno em aclave, em oposição aos traçados lineares, típicos dos conjuntos habitacionais da época. A

estratégia buscava valorizar a topografia natural, proporcionar boas vistas, ventilação cruzada e insolação adequada para todas as unidades habitacionais.

Figura 7 - Fachada do Bloco Principal do Conjunto Pedregulho no Rio de Janeiro



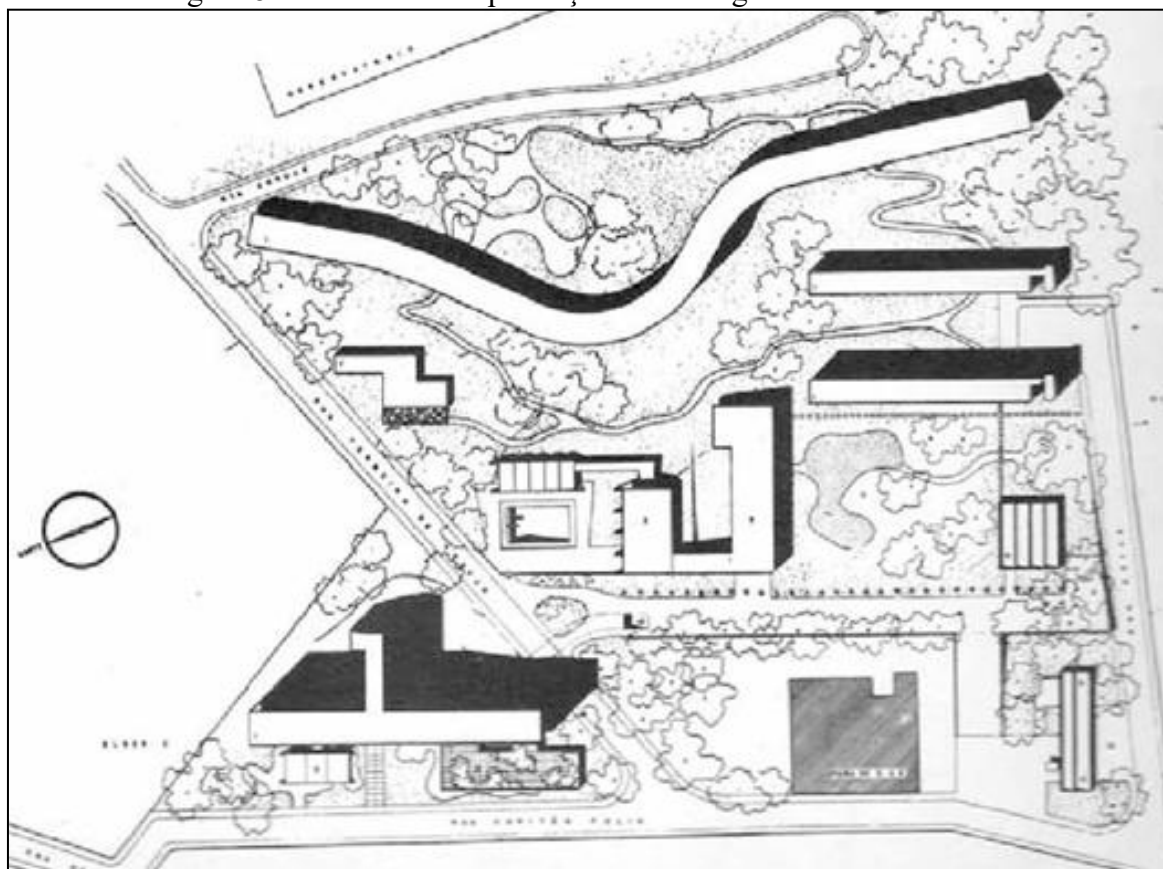
Fonte: Tonial (2019, p.61).

Embora não seja o primeiro conjunto habitacional brasileiro, o Pedregulho é frequentemente tratado pela historiografia da arquitetura como um marco inaugural. Contudo, conforme Bonduki (1994), esse destaque, que também recai sobre a Gávea, tende a ofuscar a produção anterior dos IAPs. Para o autor, o Pedregulho não representa um “ponto zero”, mas sim um caso paradigmático que, devido ao seu caráter inovador e repercussão internacional, gerou um novo ideário para a habitação popular no país. A sua excepcionalidade arquitetônica, no entanto, não encontrou continuidade nos conjuntos habitacionais posteriores.

A implantação do Pedregulho (Figura 8) é definida como edifício curvilíneo com 478 unidades habitacionais, diversidade e variedade de serviços comunitários que incluem mercado, *playground*, escola primária, lavanderia coletiva, posto de saúde, ginásio e piscina (Tonial, 2019).

A diversidade de equipamentos integrados ao conjunto refletia a busca em criar uma moradia que promovesse convivência comunitária, mas também, valorizasse a funcionalidade e a racionalidade preconizada pelo modelo *corbusiano*, sem deixar de lado, a personalidade de Reidy em projetar uma edificação num formato pouco usual.

Figura 8 - Desenho da Implantação do Pedregulho – Rio de Janeiro



Fonte: Tonial (2019, p.59).

Para o Pedregulho, foi desenvolvido um projeto paisagístico assinado por Burle Marx, que criou uma rede de áreas verdes que estruturam os espaços livres como lugares de integração social. O paisagismo, nesse sentido, não tem função meramente decorativa: ele cria percursos, define zonas de encontro e reforça o caráter coletivo do conjunto, reconhecendo o papel do convívio nos espaços habitacionais. O Pedregulho, sintetiza os princípios do urbanismo moderno com uma rara sensibilidade ao território e à vida urbana, constituindo-se em um bom exemplo de arquitetura pública comprometida com a função social da propriedade.

Mesmo com a materialização dos ideais modernistas na habitação popular brasileira durante as décadas de 1940 e 1950, os políticos filiados a União Democrática Nacional (UDN), as elites agrárias, parte do empresariado industrial e setores da imprensa conservadora foram críticos das iniciativas políticas no setor habitacional, o que reduziu o impacto e abrangência da proposta moderna, culminando mais tarde na intervenção habitacional proposta pelo BNH (Bonduki, 1994).

A busca dos setores produtivos para produzir habitação em massa, pode ser explicada através dos processos de industrialização e urbanização que chegava ao Brasil (Bonduki, 1994). A industrialização e a urbanização embora fenômenos distintos, acontecem de forma

simultânea, onde o fenômeno de industrialização faz o processo de urbanização acontecer de forma acelerada.

Lefebvre (2016), argumenta que as cidades preexistem ao processo de industrialização, mas este é um fator crucial para as mudanças significativas que acomete muitas cidades durante o século XX. O autor aponta que as cidades eram bonitas e que havia uma relação do sujeito com o espaço à medida que estas possuíam símbolos em sua arquitetura, praças e monumentos que fortalecia o sentimento de pertencimento do sujeito com a cidade, entretanto, os efeitos da industrialização trouxeram consigo uma acelerada urbanização, que modificou as relações dos sujeitos com a cidade.

De acordo com o autor, as indústrias se instalavam estrategicamente em espaços que os levava na direção do dinheiro, dos recursos e do comércio.

A indústria nascente se instala perto de fontes de energia (rios, florestas, depois carvão), de meios de transporte (rios e canais, depois estradas de ferro), de matérias-primas (minerais), de reservas de mão de obra (o artesanato camponês, os tecelões e ferreiros fornecem uma mão de obra já qualificada) (Lefebvre, 2016, p. 15-16).

Esse processo acontece globalmente, e se inicia na Europa e, posteriormente, nos países subdesenvolvidos.

A urbanização desenvolvida com o advento do capitalismo aparece na Europa como fato moderno logo depois da revolução industrial. Mais recentemente e paralelamente a modernização ela se generaliza nos países subdesenvolvidos; por isso, costuma-se associar a ideia de urbanização a industrialização (Santos, 1981, p.3).

A instalação da indústria no tecido urbano possui uma relação direta com a produção dos conjuntos habitacionais, isto porque, segundo Corrêa (2005) a indústria quando instalada em determinada localidade geográfica, passa a exercer certa influência, ao ponto de pressionar o Estado, a desapropriar áreas próximas para a construção de moradias para seus operários. Assim, conseguem satisfazer a carência de habitação da população oriunda do êxodo rural, e diminui os custos de transporte/salário que a indústria pagaria ao funcionário.

Para viabilizar a execução dessas obras, o Estado busca realizar uma produção de habitações simplificadas com menor custo e de construção rápida. Conforme explica Bonduki (1994), novas tecnologias foram incorporadas no processo construtivo, adotando-se medidas como a eliminação de ornamentação, a implementação de um traçado urbanístico racionalista e a construção de casas padronizadas. Essas estratégias foram tomadas visando ofertar moradias com custo mais acessível e em um prazo menor.

A ideologia de alguns arquitetos modernistas, influenciada pelo contexto político, visavam introduzir um novo conceito de vida, de produção, de relação social e cultural na população. Defendiam que o espaço da classe trabalhadora seria o que a nova arquitetura tinha a oferecer, tinham a convicção que a casa que nascesse do imaginário popular seria uma má reprodução da residência dos ricos, por isso, era preciso originar um novo modo de vida e acreditavam fielmente que isso era um trabalho de grande função social (Bonduki, 1994).

Entretanto, “não cabe ao arquiteto (...) definir uma nova concepção de vida” (Lefebvre, 2019, p.114). O autor deixa claro que a vida em sociedade, as transformações e as relações sociais excedem o campo da arquitetura, é um processo político e cultural muito mais amplo, em um espaço marcado de tensões e contradições que refletem a evolução econômica, social e cultural de uma sociedade.

Para Lefebvre (2022), o papel do arquiteto e do urbanista deve ser, construir/projetar espaços úteis e significativos para os usuários, de forma que atenda às necessidades reais das pessoas. Para que esse objetivo seja alcançado, é necessário a efetiva participação democrática da população que ali reside (ou irá residir), no processo de planejamento, assim, é possível construir espaços que expressem um ideal coletivo, alinhados a um pensamento utópico (em contradição ao pensamento racionalista) voltado para uma vida urbana mais justa.

Os primeiros conjuntos habitacionais no Brasil tentaram articular as demandas sociais com as propostas dos arquitetos modernistas, tendo os modelos produzidos pelas IAPs, os pioneiros na construção de conjuntos habitacionais. No entanto, o padrão estabelecido pelas IAPs não conseguiu se consolidar enquanto política pública, principalmente por conta das pressões exercidas pelos poderes estruturais do país (as elites econômicas e políticas). Como consequência, os programas habitacionais posteriores seguiram enfrentando desafios, influenciados pelos contextos sociais, econômicos e políticos, fatores que se mantêm como condicionantes da produção do espaço urbano.

### 2.2.1 Os Conjuntos Habitacionais das IAPs

Segundo Barborema (2022), os IAPs produziram conjuntos habitacionais que incluíam equipamentos coletivos, alinhados as concepções internacionais de moradia popular que havia na época. Discussão que, segundo Bonduki (1994), levou o arquiteto Carlos Frederico Ferreira, chefe do setor de arquitetura e desenho do IAPI, a projetar o primeiro conjunto do órgão, localizado em Realengo no Rio de Janeiro, com características inéditas no Brasil, o projeto

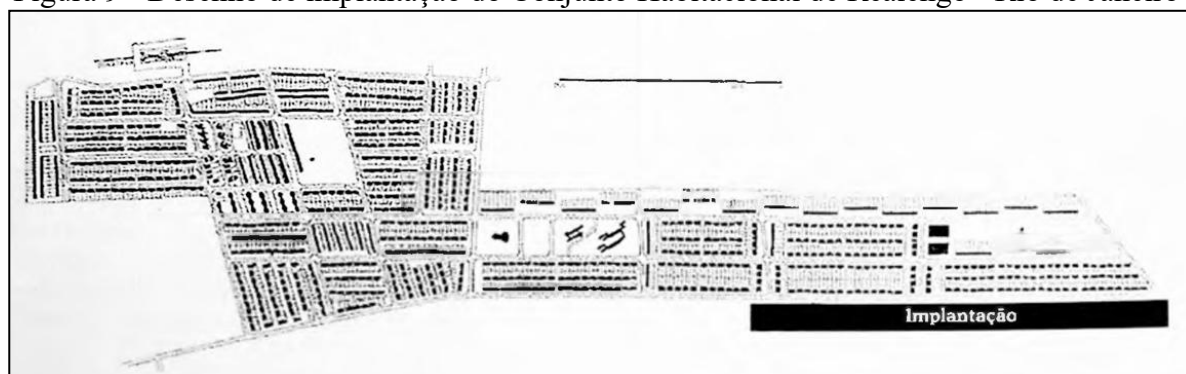
previa não somente unidades habitacionais, mas uma estrutura para sede de sindicato, ambulatório hospitalar, escola e edificio comercial.

A IAPI redesenhou a concepção de habitação popular, e gerou relativa diversidade de partidos arquitetônicos e urbanísticos, do qual Bonduki (1994) classifica:

1. Conjuntos Habitacionais de Implantação Racionalista;
2. Unidades de Habitação;
3. Conjuntos Concebidos seguindo o ideário de Cidade-Jardim;
4. Casas isoladas.

Os conjuntos habitacionais de implantação racionalista, majoritariamente desenvolvidos na década de 1940, destacavam - se pelas grandes dimensões (acima de 500 unidades de habitação). Elas inicialmente ficavam localizadas nos centros urbanos e dispunham de equipamentos comunitários, como o caso do primeiro conjunto habitacional produzido pela IAPI (Figura 9 e Figura 10), em Realengo (RJ), com 2.344 unidades habitacionais, urbanização completa (rede de água, luz, esgoto, pavimentação e estação de tratamento de esgoto), escola, creche, ambulatório médico, quadra esportiva, templo católico e horto florestal (Bonduki, 1994).

Figura 9 - Desenho de implantação do Conjunto Habitacional de Realengo - Rio de Janeiro



Fonte: Bonduki (1994, p.238).

Figura 10 - Fotografia do Conjunto Habitacional de Realengo no Rio de Janeiro



Fonte: Botas (2010, p.12).

O conjunto habitacional de Realengo, apresenta um desenho com traçado urbano ortogonal e regular, as ruas são organizadas de formas paralelas e perpendiculares, evidenciando uma geometria rígida, a disposição linear dos blocos habitacionais buscam aproveitar o máximo do terreno disponível, neste arranjo, a ênfase recai sobre a quantidade de unidades habitacionais ao invés da qualidade dos espaços construídos. É a lógica racionalista, em seu estado puro, característico de muitos conjuntos habitacionais dos IAPs, trata-se de uma abordagem técnico-normativa, voltada para a padronização do espaço urbano, acima das dinâmicas de convívio sociais e modos de vida dos moradores.

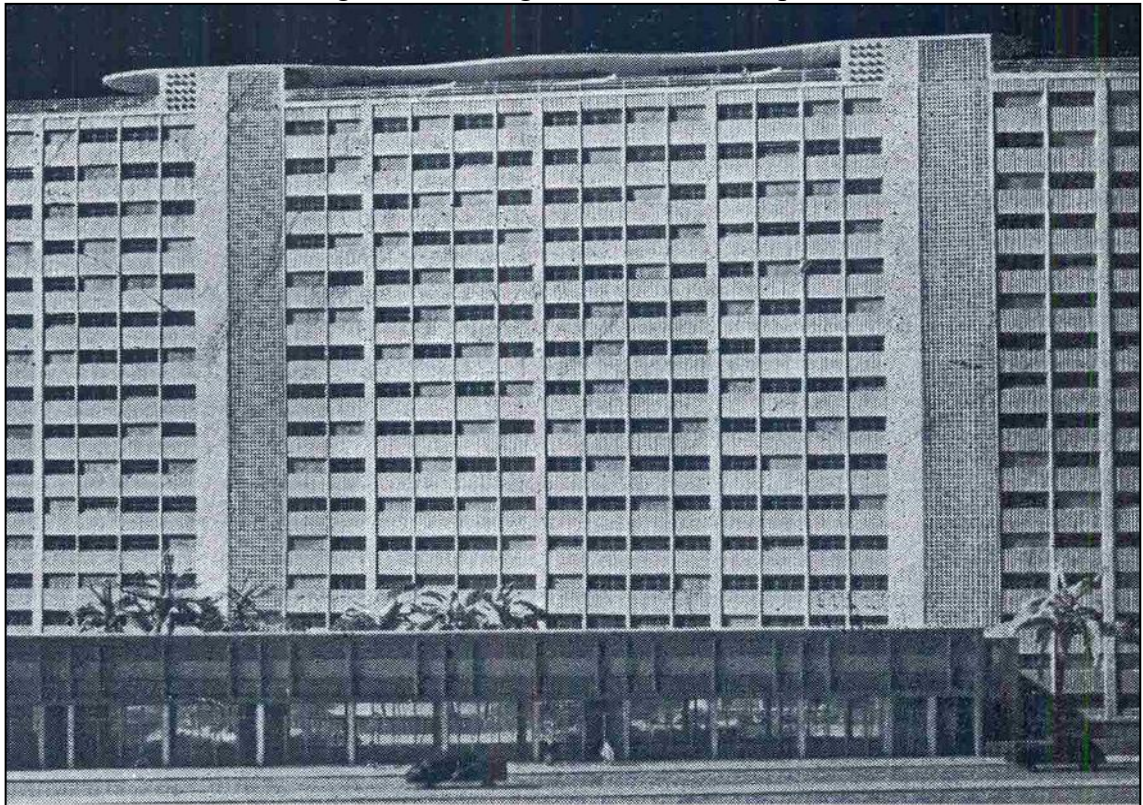
Similarmente, os projetos construídos no formato de unidades de habitação carregam as mesmas características que os de implantação racionalista, porém, concentram as habitações em um único edifício, a exemplo do Edifício Japurá (Figuras 11 e 12), projetado pelo arquiteto Eduardo Kneese e localizado na Baixada do Bexiga (SP). O edifício conta com 14 andares e acomoda 245 unidades de habitação. O projeto apresenta soluções arquitetônicas inovadoras por conta de seu terreno (depressão geográfica), por conta disso, o acesso ao edifício se dá através de uma ponte envidraçada que faz a ligação entre o nível da rua e o nível da edificação (Bonduki, 1994).

Figura 11 - Desenho de Implantação do Edifício Japurá



Fonte: Archadaily (2019).

Figura 12 - Fotografia do Edifício Japurá

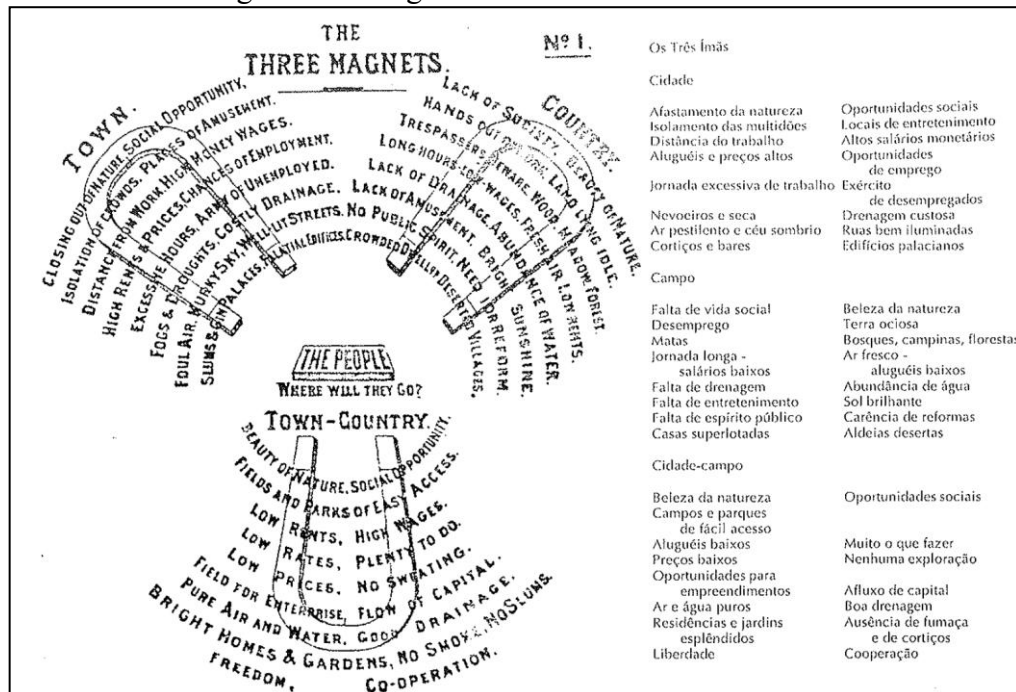


Fonte: Archadaily (2019).

O Edifício Japurá, localizado em uma área central da cidade de São Paulo, representa uma das primeiras aplicações do conceito de Le Corbusier de *unité d'habitation* no país, as principais características do edifício são: a conexão entre a rua e o edifício feita por pontes envidraçadas que vencem o desnível natural da topografia, sob as pontes localiza-se o estacionamento, a geometria do edifício explora volume e forma que acompanha a característica do lote, além disso, a presença de furos no teto funcionam como poços de ventilação. Na área comum há jardins que contribuem com a qualidade ambiental e convívio dos moradores, e também, o edifício conta com uma fachada ativa que abriga quatro boxes comerciais com banheiros, que geram interação entre o edifício e o entorno urbano.

Entre as propostas mais arrojadas durante a produção de conjuntos habitacionais dos IAPs, destaca-se aqueles inspirados no ideário de cidade jardim. Essa proposta baseia-se nas ideias do urbanista inglês Ebenezer Howard, proposta no final do século XIX, que defendia a criação de cidades que combinasse os prazeres da vida no campo com as vantagens da vida urbana, essa ideia é sintetizada no “Diagrama de três ímãs” (Figura 13) da qual Howard destaca: “Com efeito, a cidade e o campo ser vistos como dois ímãs, cada um buscando atrair as pessoas para si – uma rivalidade da qual uma nova forma de vida, conjugando a natureza de ambas viria a participar.” (Howard, 1996, p. 108).

Figura 13 - Diagrama dos Três Ímãs de Howard



Fonte: Howard (1996, p. 109).

No diagrama, Howard (1996) desenha três círculos, cada um representando um ímã que atrai as pessoas, são eles: *Town* (Cidade), *Country* (Campo) e *Town-Country* (Cidade-Jardim). Para ele, a cidade atrai as pessoas pelas oportunidades de emprego, de comércio e de cultura, mas possuía problemas como a superlotação, altos custos de vida e as péssimas condições sanitárias, por outro lado, o campo atraía pela tranquilidade, beleza natural e a qualidade de vida, mas possuía problemas como a falta de oportunidade de emprego e a falta de infraestrutura, desta forma, o autor pensa o conceito da cidade jardim como uma solução ideal que combina o melhor dos dois mundos, trabalho e serviços com a qualidade de vida do campo.

De acordo com Bonduki (1994), esse modelo foi implementado no conjunto habitacional Passo de Areia (Figura 14), em Porto Alegre (RS). O projeto é assinado pelo engenheiro Marcos Kruter e conta com 1.691 unidades, vias e edifícios com traçado orgânico e uma maior profusão de áreas verdes. As obras do conjunto (Figura 15), também conhecido pelo nome de Vila do IAPI, aconteceram em uma área de 67 hectares, em uma área periférica, próxima as novas indústrias de Porto Alegre.

Figura 14 - Desenho da Implantação do Conjunto Habitacional Passo de Areia - Porto Alegre



Fonte: Lapolli (2005, p. 26).

Figura 15 - Fotografia do Conjunto Habitacional Passo de Areia - Porto Alegre



Fonte: Lapolli (2005, p.25).

O desenho urbano do conjunto habitacional Passo de Areia, rompe com a lógica rígida dos projetos racionalistas deste período, e incorpora um traçado orgânico que conferem ao espaço sensação de fluidez, áreas verdes constituídas por jardins, *playgrounds* equipados com mobiliário urbano, infraestrutura básica e quadra de esportes com espaços para lazer.

Por último, Bonduki (1994) chama a atenção para a implantação das casas isoladas, que foi uma forma de construir com recursos provenientes das IAPs, bastante difundidos em cidades médias e pequenas do Brasil, embora não de forma exclusiva a essas localidades. As particularidades desse modelo eram as casas térreas, com quintais amplos e situados em loteamentos convencionais.

A ala conservadora do poder político do país via com bons olhos o modelo de casas isoladas, pois ele permitia uma maior dispersão da população, dificultando a formação de organizações coletivas. Além disso, demandavam uma infraestrutura menos complexa e de menor custo, reduzindo investimentos públicos significativos. Era uma visão que se alinhava à defesa de um Estado mínimo no setor habitacional, priorizando o mercado privado e diminuindo a abrangência estatal. (Fontes, 1986; Bonduki, 1994).

As casas isoladas eram reproduzidas por iniciativas de autoconstrução da população que adquiria o recurso da IAPI. A construção ficava a cargo da família, que com ajuda de amigos e vizinhos erguiam as casas, essa estratégia era comum na produção de casas brasileiras. Tal

abordagem atendia em partes à demanda por moradia, porém, transferia a responsabilidade pela construção e manutenção das casas para os moradores (Fontes, 1986; Bonduki, 1994).

### 2.2.2 Os Conjuntos Habitacionais do Banco Nacional de Habitação (BNH)

Em 1964, a ruptura política no Brasil consolidou a aliança entre as forças armadas e a elite econômica, que buscava preservar seus privilégios. A ditadura militar impôs uma nova ordem, perseguindo e cassando funcionários públicos para a rearticulação da sociedade aos moldes da disciplina militar. As medidas tinham o objetivo de dificultar a unificação dos trabalhadores, enquanto o Estado reorientava as diretrizes de acumulação capitalista<sup>12</sup> através de um reordenamento do aparelho estatal, introduzindo uma lógica empresarial nas políticas sociais, incluindo a política habitacional (Fontes, 1986).

Assim, surge o Banco Nacional de Habitação (BNH), cuja responsabilidade era promover o desenvolvimento habitacional no Brasil, através do financiamento de casas (Fontes, 1986). O BNH atuava nas faixas de renda média e baixa. As classes de renda alta, eram atendidas de forma integral pela iniciativa privada. Para as famílias de faixas alta e média as habitações eram operadas por meio do mercado imobiliário e financiado pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE). Já as famílias de renda baixa eram atendidas por companhias de habitação que atuavam como promotores, incorporadoras e financiadoras através dos recursos do BNH (BNH, 1979).

As Companhias de Habitação Popular (COHABs), eram companhias subordinadas aos governos estaduais e municipais que tinham a responsabilidade de trabalhar durante a fase de planejamento e execução de obras. Até dezembro de 1972, o BNH havia financiado a construção de 217.298 habitações, atendendo famílias que recebiam até três salários-mínimos (o salário-mínimo em 1972 era de Cr\$ 268,80 cruzeiros). Porém, em janeiro de 1973 foi instituído o Plano Nacional da Habitação Popular (PLANHAP) que modificou a forma de atuação do BNH (BNH, 1979).

Entre as alterações realizadas estava a ampliação de atendimento do programa para famílias que recebiam até cinco salários-mínimos (o salário-mínimo em 1973 era de Cr\$312,00 cruzeiros), a fixação de condições financeiras para créditos concedidos aos Estados e Municípios, a criação de uma linha especial de crédito para obras de infraestrutura e

---

<sup>12</sup> Entende-se acumulação de capital sob a ótica de David Harvey (2004), que a manifesta como um processo que concentra riqueza na mão de poucas pessoas, afetando o espaço geográfico e gerando desigualdades sociais no território.

equipamentos comunitários e o fortalecimento econômico das COHABs através da criação de novas fontes de remuneração para seus serviços (BNH, 1979).

Segundo Fontes (1986) essas mudanças apenas reforçaram a concentração de recursos financeiros pelo banco que exerciam controle ideológico, econômico e espacial sobre as famílias. Que se davam através do estímulo a casa própria (ideologicamente), do controle nas relações de emprego nas fábricas (economicamente) e a escolha unilateral da área de construção sem a consulta dos futuros moradores (espacialmente).

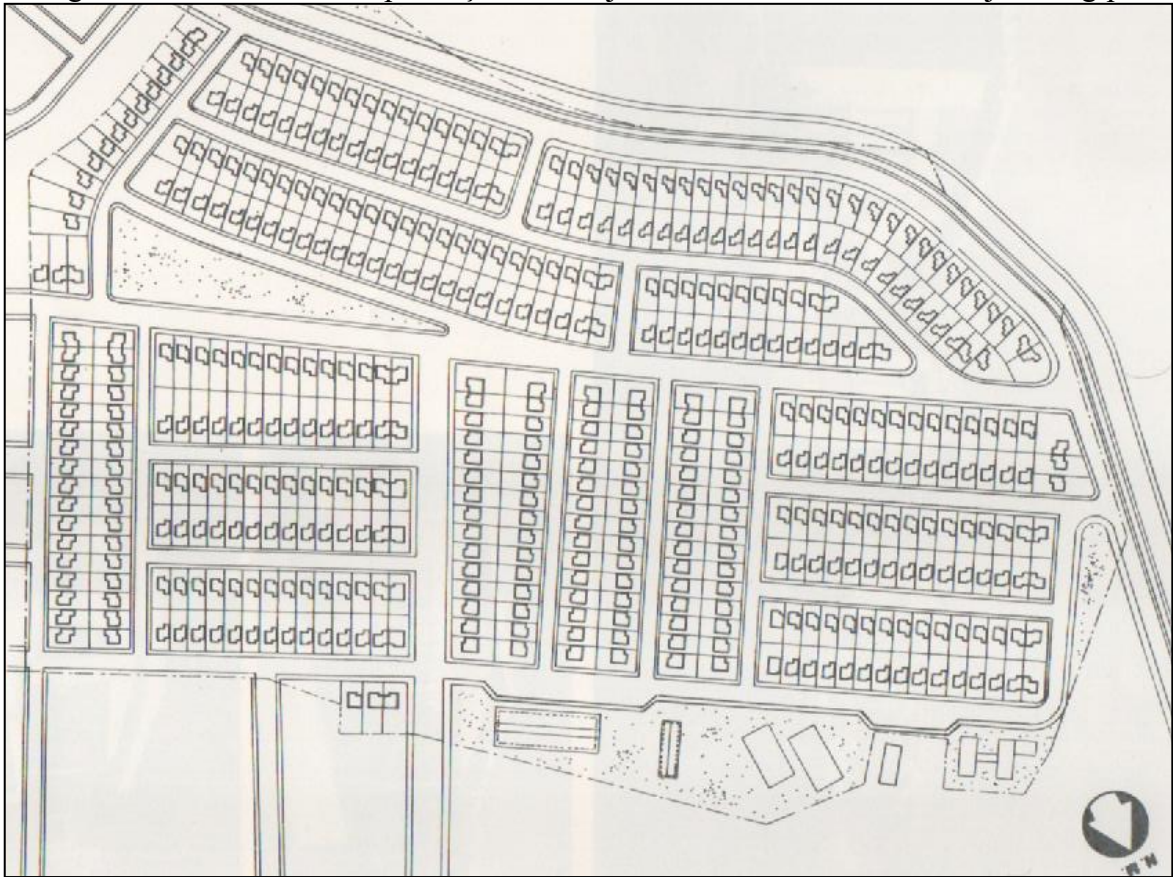
Mas, é importante salientar que, dentro desse modelo altamente controlador, o programa não adotava um estilo arquitetônico uniforme. Pelo contrário, as plantas das casas eram elaboradas de acordo com o tamanho, número de cômodos e o padrão construtivo do projeto, adaptando-se à topografia local e integrando as construções ao terreno disponível.

Mas essa aparente flexibilidade, não eliminou o impacto na imagem do BNH, que ficou estereotipada pela produção de habitações de baixa qualidade. Assim, entre as tipologias disponíveis encontra-se:

- 1) Conjuntos Habitacionais de Casa Térrea Individual
- 2) Conjuntos Habitacionais de Apartamentos
- 3) Conjuntos Habitacionais de Casa Térrea Geminada
- 4) Conjuntos Habitacionais de Duplex

Os conjuntos habitacionais compostos por casas térreas individuais eram um modelo bastante apreciado pelos militares, o que contribuiu para sua ampla difusão durante a atuação BNH. Um exemplo desse modelo foi o Conjunto Dom Pedro I (Figura 16), construído entre 1974 e 1975 no bairro de Conrado de Araújo, em Aracaju, Sergipe. O projeto foi desenvolvido pela Companhia de Habitação Popular de Sergipe (COHAB-SE), sob a responsabilidade do arquiteto Décio Carvalho de Aragão. As instalações elétricas e hidráulicas ficaram a cargo de Gentil Filho e Ênio L.A. Gois, enquanto o serviço de topografia foi realizado por Alfredo Gentil Filho e Gerardo Matos Pereira (BNH, 1979).

Figura 16 - Desenho da Implantação do Conjunto Dom Pedro I, em Aracaju - Sergipe



Fonte: BNH (1979, p.54)

O desenho do conjunto habitacional se adapta ao formato do terreno e incorpora em alguns trechos, ruas com traçados orgânicos. Mas, apesar da aparente fluidez, a lógica racionalista é marcante e expressa, através da compactação elevada das unidades habitacionais. O traçado viário, quando possível adota a configuração ortogonal de ruas perpendiculares que se cruzam em ângulos de  $90^\circ$ , as ruas principais são largas e espaçosas, porém, as secundárias que dão acesso as residências são estreitas.

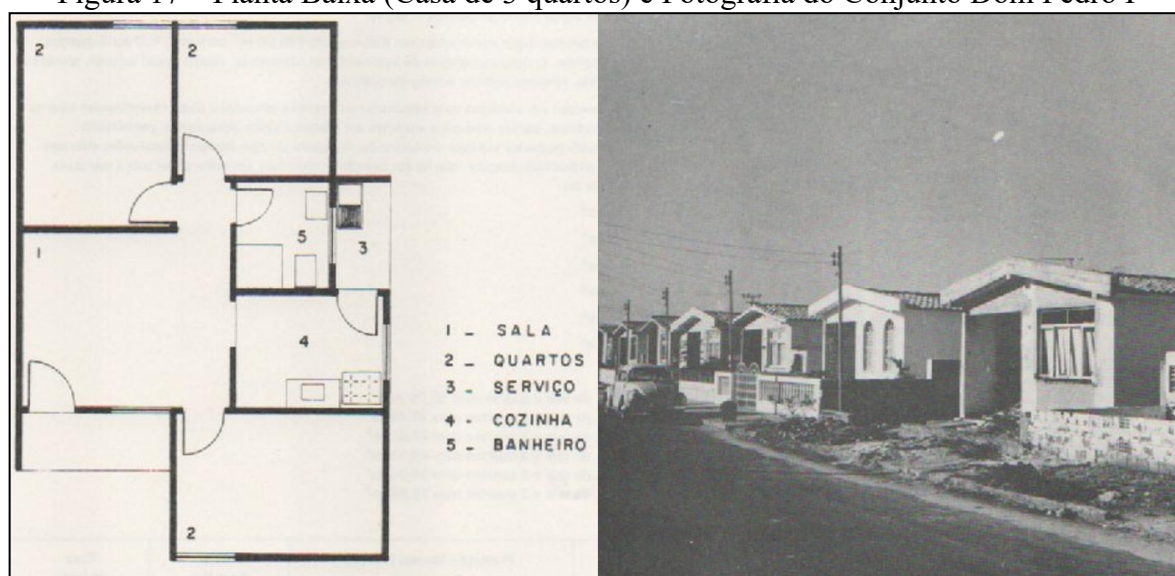
Já as residências são compactas e ocupam um pequeno espaço do lote, possibilitando futuras ampliações, por fim, os espaços verdes se localizam principalmente nas bordas do conjunto, próximo aos equipamentos comunitários e em um setor triangular no centro do projeto, contribuindo de forma modesta para uma qualificação ambiental. O Conjunto Dom Pedro I, foi concebido com 481 unidades habitacionais, distribuídas em lotes com  $162\text{m}^2$ . Cada casa possuía os seguintes cômodos: uma sala, um a três quartos (dependendo da unidade obtida pela família), banheiro, área de serviço e cozinha (BNH, 1979).

A planta baixa (Figura 17) é organizada da seguinte maneira: O acesso à edificação se dá por uma varanda, que atua como ambiente de transição entre o exterior e o interior, esta

desemboca diretamente na sala de estar, que estabelece uma entrada social imediata, a sala possui conexão imediata com a cozinha e com um dos quartos, já os demais cômodos, quarto e banheiro são acessados por meio de um corredor, por fim, a área de serviço posiciona-se em um volume externo com uma ligação exclusiva pela cozinha.

Além das residências, o conjunto contava com uma escola primária, um clube recreativo, um centro social, uma associação de moradores, alguns pequenos comércios e um ponto de ônibus. O terreno em que foi implementado o conjunto, ocupava uma área de 162.423,00m<sup>2</sup>, dos quais foram efetivamente construídos 18.536,21m<sup>2</sup> (BNH, 1979).

Figura 17 – Planta Baixa (Casa de 3 quartos) e Fotografia do Conjunto Dom Pedro I



Fonte: BNH (1979), adaptado pelo autor (2025).

A arquitetura das residências refletiam simplicidade, as fachadas eram revestidas em chapisco<sup>13</sup> e as esquadrias eram de madeira pintadas a óleo. Já internamente, as paredes recebiam revestimento em emboço<sup>14</sup> paulista e os pisos eram cimentados. As instalações elétricas e hidráulicas eram embutidas e a cobertura das residências era composta por telhas cerâmicas, apoiadas sobre uma estrutura de madeira (BNH, 1979).

Outra tipologia empreendida pelo BNH foi a de conjuntos habitacionais de apartamentos, a exemplo do Conjunto Costa do Sol (Figura 18), construído entre 1975 e 1978, localizado na Praia da Costa, em Vila Velha, no Espírito Santo. O empreendimento foi

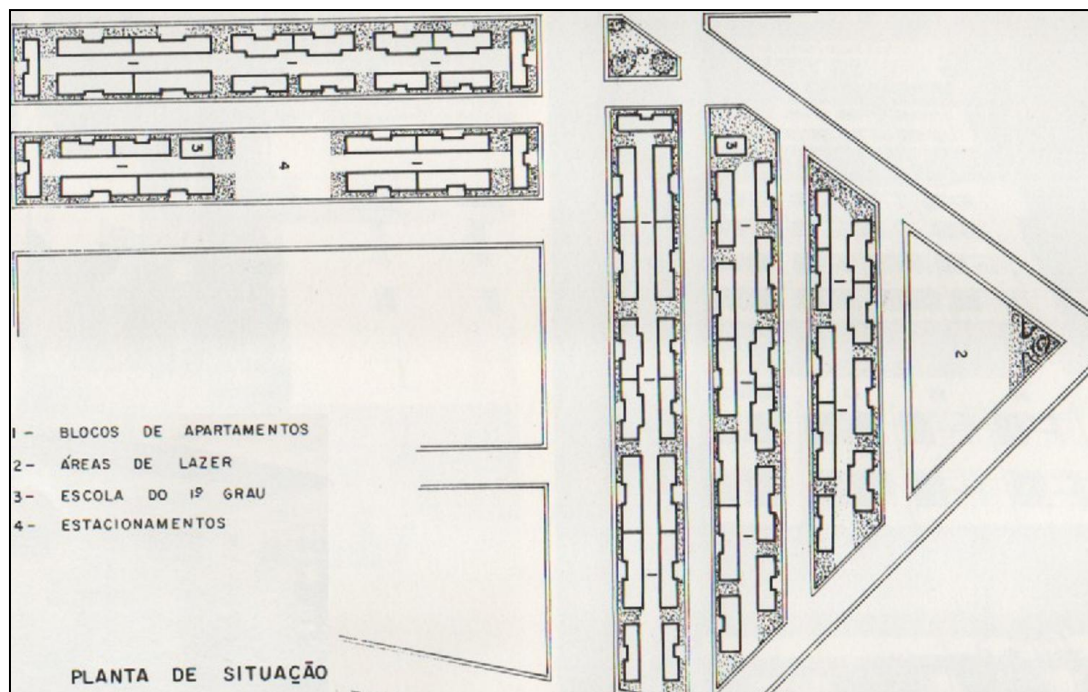
<sup>13</sup>Segundo Albernaz e Lima (1998a), o chapisco é um acabamento rústico feito com argamassa de cimento e areia atirado com colher de pedreiro através de uma peneira ou aplicado com máquina própria.

<sup>14</sup>Segundo Albernaz e Lima (1998a), emboço é uma camada de revestimento da argamassa de cal e de cimento, feita de areia sem peneiramento, aplicada diretamente sobre a superfície das alvenarias. E resulta em uma camada áspera e plana, que em geral recebe um revestimento, como o azulejo ou uma segunda camada mais fina de argamassa, o reboco.

promovido pela Cooperativa Habitacional Costa do Sol e assessorado pela INOCOOP-ES. A área disponível para a elaboração desse projeto tinha cerca de 22.669m<sup>2</sup>, um espaço limitado para uma alta demanda (BNH, 1979).

Tal característica ocasionou a adoção da tipologia arquitetônica de apartamento. Na área comum do empreendimento foram construídos um clube recreativo, escola primária, *playground* e área de comércio. Mas, uma característica que favoreceu o projeto é a localização próxima ao centro de Vila Velha, que facilita o acesso dos moradores a outros serviços essenciais (BNH, 1979).

Figura 18 - Desenho da Implantação do Conjunto Costa do Sol, em Vila Velha - Espírito Santo



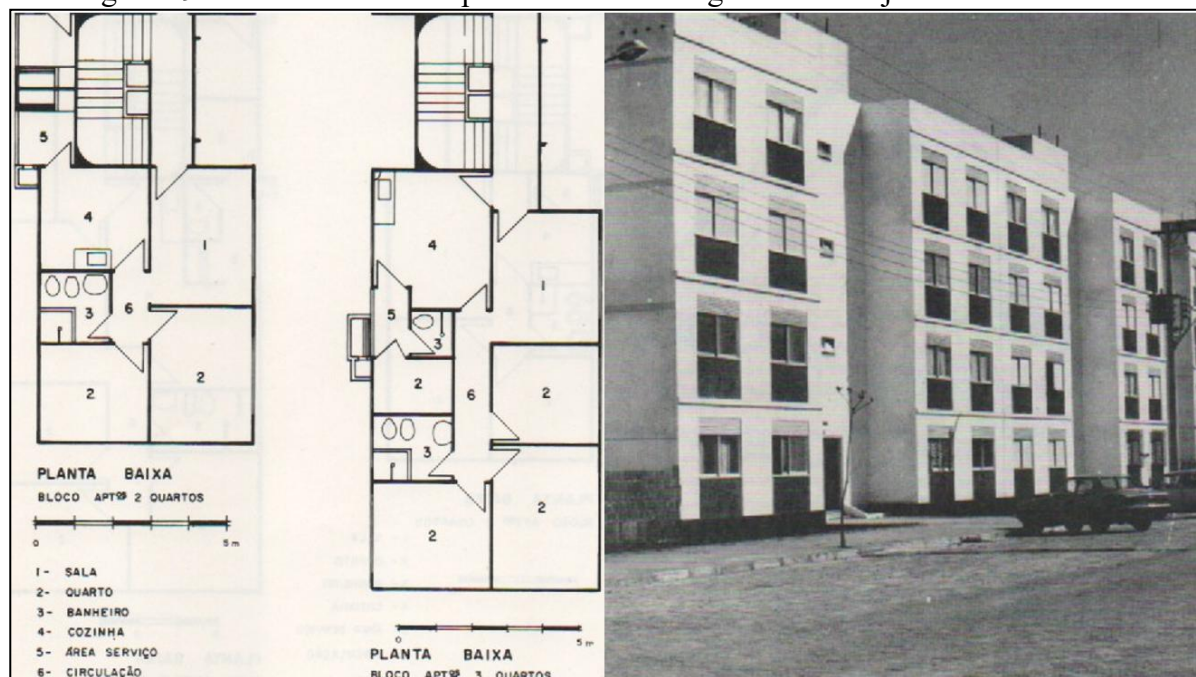
Fonte: BNH (1979, p. 90)

O desenho do conjunto segue um padrão ortogonal, com quadras retangulares e blocos habitacionais com as estruturas principais, predominantemente, retangulares. O traçado das ruas seguem uma lógica linear e funcional, onde as vias principais são mais largas destinadas a maiores fluxos de veículos e as vias secundárias que acessam as residências são mais estreitas. As áreas verdes estão dispostas entre os blocos de apartamentos e funcionam como elemento de respiro entre as edificações. O estacionamento se encontra centralizado na divisa entre um conjunto de apartamentos, além disso, também está presente duas edificações destinadas a escola de 1º grau.

A composição residencial do Conjunto Costa do Sol era de 480 unidades habitacionais, distribuídas em 60 edifícios de quatro andares. A planta baixa (Figura 19) variava entre unidades com 2 quartos (168 unidades) ou 3 quartos (312 unidades), os apartamentos menores eram destinados a famílias com renda de até 6 salários-mínimos (o salário-mínimo em 1978 era de Cr\$1.560 cruzeiros) e os maiores para famílias com renda de até 10 salários-mínimos (BNH, 1979).

Os apartamentos de dois quartos possuíam uma área de 49,39m<sup>2</sup>. A sala era acessada através do hall de escadas e elevadores de cada andar, toda a distribuição para os demais ambientes eram realizadas através de uma pequena circulação, a exceção, da área de serviço que só podia ser acessada pela cozinha. Os apartamentos de três quartos possuíam 72,44m<sup>2</sup> de área. A distribuição dos ambientes era semelhante aos dos apartamentos de dois quartos, exceto pela área de serviço que eram acessados exclusivamente pela cozinha e possuía banheiro e quarto de serviço.

Figura 19 - Planta Baixa dos apartamentos e Fotografia do Conjunto Costa do Sol

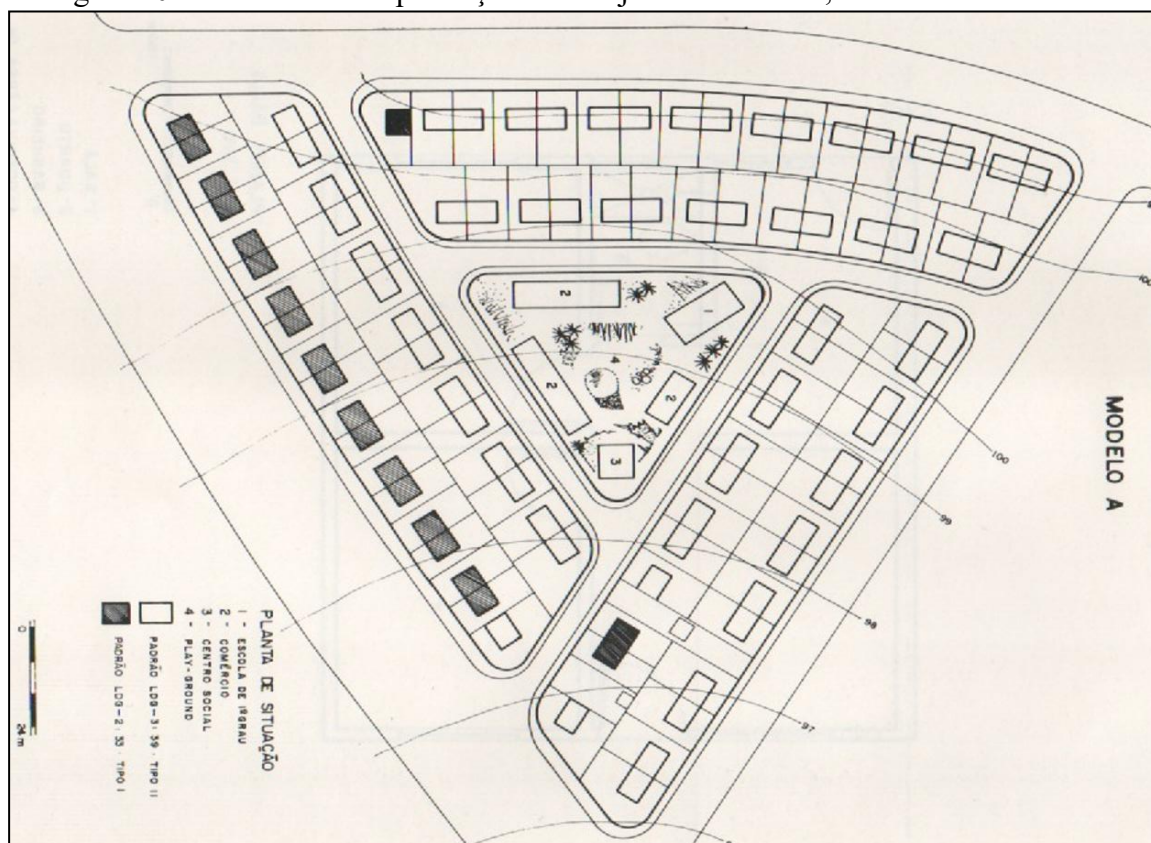


Fonte: BNH (1979), adaptado pelo autor (2025).

As especificações dos materiais também são simples, paredes revestidas com emboço paulista e pintadas a cal, cobertura de fibrocimento<sup>15</sup> escondida por uma platibanda<sup>16</sup>, esquadrias de madeira, pintadas a óleo e pisos que variavam conforme o ambiente: tacos de madeira nos cômodos principais e revestimento plástico nos banheiros e área de serviço (BNH, 1979).

Já os conjuntos habitacionais de casas térreas geminadas tornava a habitação economicamente mais acessível, uma vez que as casas, unidas por uma parede comum, otimizavam o uso do terreno e reduzia os custos finais das obras. Um exemplo que se enquadra nessa tipologia é o Conjunto das Flores (Figura 20), construído entre 1970 e 1971 no bairro Três Marcos, em Londrina, Paraná. Promovido pela Companhia de Habitação de Londrina (COHAB-LD) e executado pela construtora Icopan Ltda., o conjunto ocupava um terreno de 20.847m<sup>2</sup>, com 3.349m<sup>2</sup> de área construída (BNH, 1979).

Figura 20 – Desenho da Implantação do Conjunto das Flores, em Londrina – Paraná



Fonte: BNH (1979, p. 191)

<sup>15</sup>Segundo Albernaz e Lima (1998a), fibrocimento é um material produzido industrialmente da mistura de cimento portland e fibras.

<sup>16</sup>Elemento vazado ou cheio disposto no alto de fachadas, coroando a parede externa do prédio, formando uma espécie de mureta que esconde as águas dos telhas e eventualmente serve de proteção em terraços (Albernaz e Lima, 1998b).

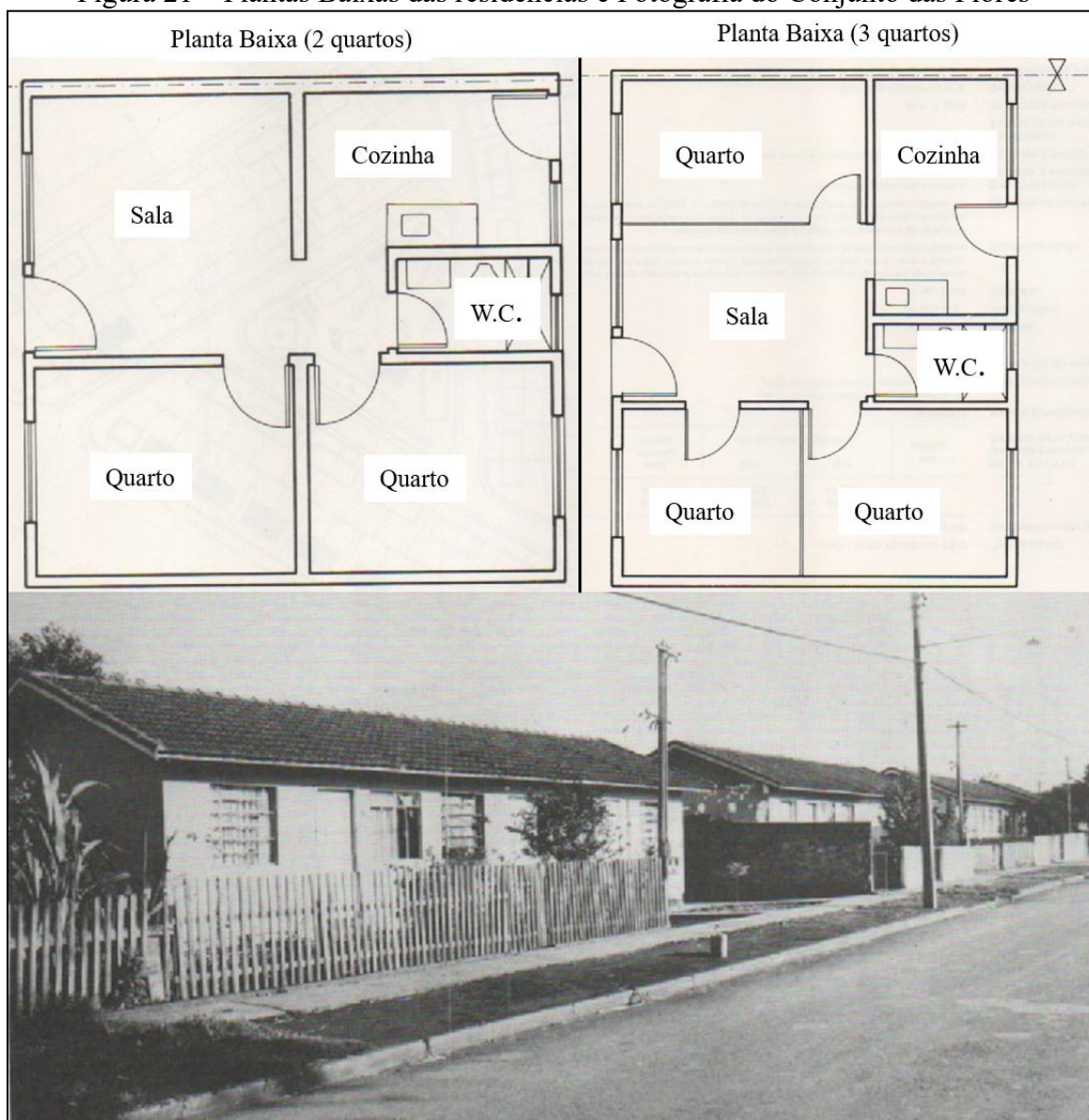
O desenho do conjunto é singular já que foi organizado em formato triangular, com as habitações distribuídas nos três lados do triângulo e equipamentos comunitários localizados ao centro. Se comparado aos conjuntos anteriores, este ocupa uma área significativamente menor, o que impõe soluções ainda mais compactas e racionais para o aproveitamento do espaço disponível.

Os equipamentos comunitários se concentram em um espaço também triangular, que abriga as estruturas comunitárias e as áreas verdes, de lazer e de convivência. A organização das residências revela seu padrão de casas geminadas que dividem uma mesma parede. Nesta planta, o projetista diferenciou por meio de representação gráfica as unidades de padrão tipo I, destacadas com hachuras em ângulos de 45°, enquanto as do padrão tipo II são identificadas apenas pelo contorno da edificação, sem nenhum tratamento gráfico adicional.

O Conjunto das Flores foi idealizado com 90 unidades habitacionais, situado em uma área próxima a outros conjuntos habitacionais, porém distante do centro da cidade, cerca de 5 km. Entre os equipamentos comunitários há um ponto de ônibus, associação de moradores, centro social, área de comércio, escola primária e *playground*. As casas eram oferecidas em dois modelos: unidades de dois quartos, destinadas a famílias com renda entre 2 e 5 salários-mínimos e unidades de três quartos para famílias com renda entre 2,5 e 5 salários-mínimos (BNH, 1979).

No projeto, ambas as plantas (Figura 21) apresentam baixa privacidade para o banheiro, já que as portas dos banheiros estavam alinhadas com as portas de acesso as residências. No entanto, havia diferenças na distribuição interna: no modelo de dois quartos, a cozinha e um dos quartos eram acessados por um pequeno hall, enquanto na planta de três quartos, todos os cômodos eram distribuídos diretamente a partir da sala, sem divisões intermediárias.

Figura 21 – Plantas Baixas das residências e Fotografia do Conjunto das Flores



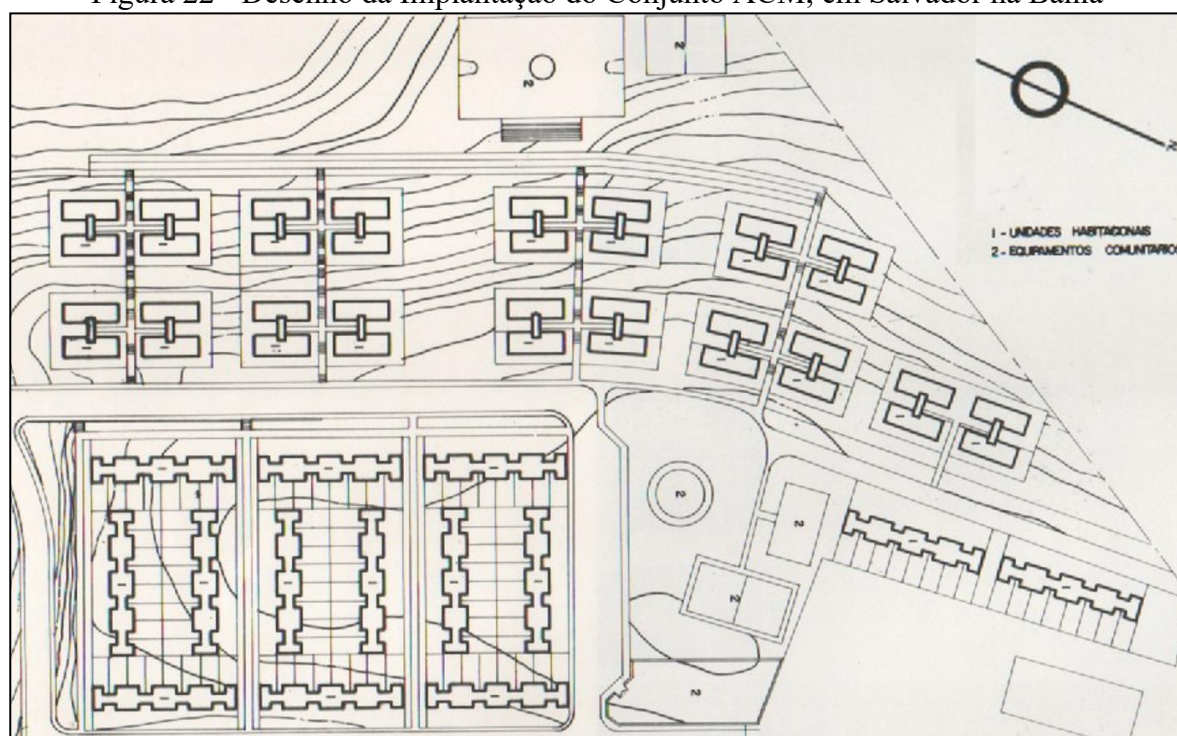
Fonte: BNH (1979), adaptado pelo autor (2025).

Os materiais utilizados foram esquadrias de alumínio, revestimento em emboço paulista, portas internas de madeira, pintadas a óleo e cobertura de telhas cerâmicas apoiadas sobre estrutura de madeira. Os materiais adotados nesse projeto, também são de baixo custo, o que permitia maior acessibilidade na compra dos imóveis pelas famílias mutuárias (BNH, 1979).

Entre as tipologias habitacionais encontradas havia também modelos pouco usuais como os conjuntos habitacionais de duplex que representaram uma solução inovadora no contexto do BNH. O modelo consistia em unidades habitacionais distribuídas em dois pavimentos, com áreas compactas que maximizavam o aproveitamento do espaço. A estrutura vertical permitia acomodar famílias de diferentes tamanhos sem ocupar grandes extensões de terreno.

Um conjunto habitacional duplex foi implementado em Salvador pela URBIS, entre 1973 e 1974. O empreendimento, intitulado Conjunto Antônio Carlos Magalhães – ACM (Figura 22), foi construído no bairro da Cabula, em Salvador, pela Construtora e Industrial da Bahia S/A (BNH, 1979).

Figura 22 - Desenho da Implantação do Conjunto ACM, em Salvador na Bahia



Fonte: BNH (1979, p.68)

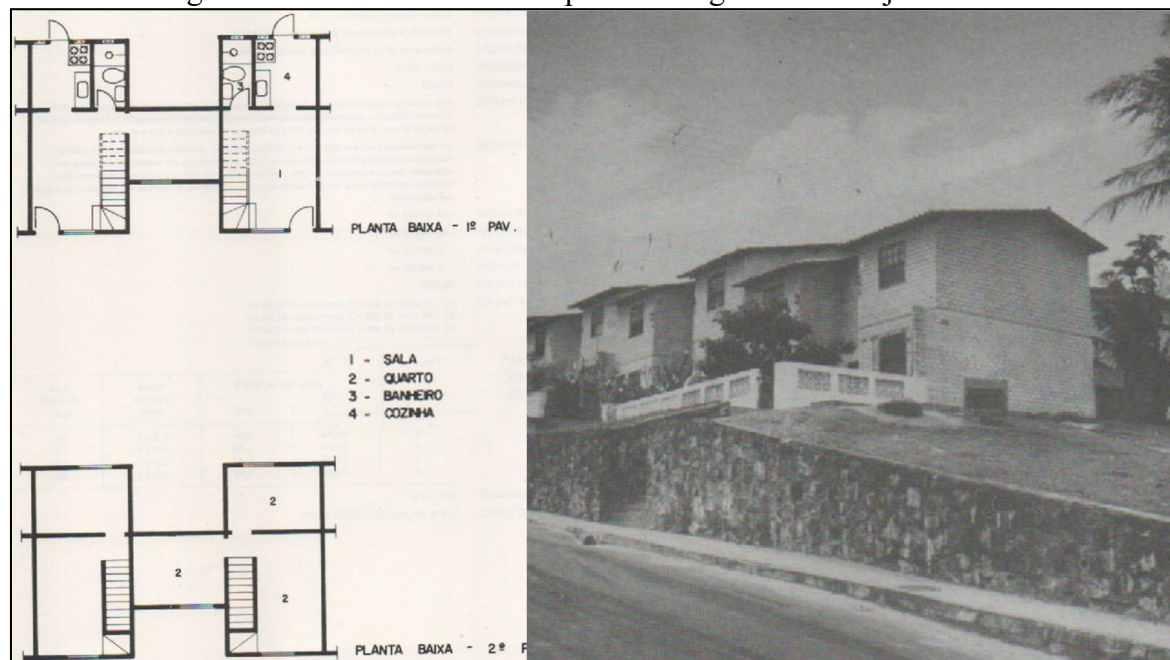
O desenho do conjunto se adapta à topografia íngreme, típica da cidade de Salvador, e ao mesmo tempo segue a lógica racionalista do urbanismo moderno. As edificações em duplex estão organizadas em quadras conectadas por ruas de uso restrito, configurando uma espécie de “condomínio fechado”. À direita do desenho, localiza-se uma praça com áreas verdes e equipamentos comunitários, como uma quadra de esportes, um parque infantil e uma escola municipal que contribuem para a vida coletiva dos moradores.

O conjunto também inclui alguns edifícios do tipo apartamento, situados na parte superior do desenho, próximos a um campo de futebol, entre os edifícios de apartamento a uma ligação entre os diferentes níveis do conjunto realizado por escadarias, solução arquitetônica adotada para vencer os desníveis naturais e garantir a conectividade interna.

Foram construídas 400 unidades habitacionais no Conjunto ACM, com variações no número de cômodos para atender a diferentes perfis familiares. As habitações ofereciam opções de 1 a 4 quartos, sendo que a maioria delas a planta baixa (Figura 23) tinham 3 quartos,

destinadas a famílias com renda entre 2 e 5 salários-mínimos (salário-mínimo em 1974 era de Cr\$ 376,80 cruzeiros), exceto, as unidades com 4 quartos que eram direcionadas a famílias com renda entre 2,5 e 5 salários-mínimos (BNH, 1979).

Figura 23 – Planta Baixa do Duplex e Fotografia do Conjunto ACM



Fonte: BNH (1979), adaptado pelo autor (2025).

As especificações materiais eram de esquadrias de madeira pintadas a óleo, revestimentos de parede em emboço paulista, pisos executados em argamassa que permitiam uma posterior complementação com outros materiais como tacos ou cerâmicas e as instalações elétricas e hidráulicas eram embutidas (BNH, 1979).

### 2.3. HABITAÇÃO NA BAHIA: AS POLÍTICAS HABITACIONAIS DO ESTADO

Além da implementação de políticas de habitação nacional, o Estado da Bahia desenvolveu políticas, ações e programas próprios, orientados por suas necessidades específicas. Quando combinadas, as políticas de habitação nacional e estadual, são importantes para produzir um número expressivo de moradias. Mas para uma compreensão contextualizada, dos desafios estaduais façamos uma breve exposição histórica dos fenômenos que influenciaram as necessidades por habitação no estado.

Os levantamentos de 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), indicam que estado da Bahia possui uma extensão territorial de 564.760,429 km<sup>2</sup> e uma população de 14.141.626 habitantes, tais dados qualificam a Bahia como o maior estado do

Nordeste brasileiro, tanto em extensão territorial quanto em quantidade de habitantes. Complementarmente, segundo levantamento de 2021 da Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia (SEI), o estado lidera a participação no Produto Interno Bruto (PIB) da região, contribuindo com 28,4% do total.

No entanto, essas características não podem ser plenamente compreendidas sem considerar a história que a conformou. Freitas (1998) argumenta que a formação da economia baiana foi subordinada a coroa portuguesa durante muito tempo, voltando-se assim para a satisfação, quase que integralmente, dos interesses do colonizador. Mas ao longo do século XIX, a economia do Estado passou por um processo de reconfiguração, direcionando-se para o setor açucareiro e a indústria têxtil, impulsionada pela absorção da mão de obra liberada pela decadência dos engenhos coloniais.

Mais tarde, durante as décadas de 1940 e 1950, enquanto o centro-sul do país se industrializava rapidamente, a Bahia assistiu a sua indústria perder competitividade, devido a insuficiência de investimentos em tecnologia que resultaram na fragilidade de sua base econômica, com reflexos diretos na capacidade de investimentos públicos e geração de renda interna (Freitas, 1998).

Em resposta a esse cenário, a elite política e econômica baiana articulou uma reação estratégica. A Bahia desenvolveu um planejamento sistemático no setor industrial durante as décadas de 1950 e 1970 através do Plano de Desenvolvimento da Bahia (PLANDEB), responsável pela criação do Centro Industrial de Aratu (CIA) e o Complexo Petroquímico de Camaçari nos anos de 1960 e 1970, numa tentativa de reintegrar o estado na economia nacional, causando mudanças econômicas estruturais, antes centrada na agricultura e agora passa a ter capacidade de produzir bens intermediários. (Freitas, 1998; Oliveira, 2014).

A implementação do CIA e do Polo Petroquímico, somaram-se a implantação da refinaria Landulfo Alves (a primeira do Brasil), localizada no município de São Francisco do Conde. A construção desses empreendimentos produziu uma euforia cultural, provocando crescimento econômico e conseqüentemente, mudanças culturais, sociais e políticas que transformaram a arquitetura, o desenho urbano e o setor imobiliário, sobretudo, na cidade de Salvador, a capital do estado (Santos, 2001).

Lefebvre (2016) entende que o processo de industrialização causa transformações urbanas, fruto de um processo dialético entre os dois fenômenos, do qual ele chama de processo duplo, industrialização-urbanização, que também é gerador de outro duplo processo, explosão-implosão, acometido pelo crescimento acelerado e desenfreado da população urbana (explosão) e maior participação de vida urbana que causa exclusão espacial (implosão).

Esse quadro teórico pode ser notado no contexto baiano. A industrialização impulsionada pelos complexos industriais materializou esses duplos processos. Conforme, Oliveira (2014) o fenômeno foi responsável por desencadear uma expressiva migração campo-cidade, além de formar uma classe média emergente e um operariado urbano desqualificado. Como consequência, muitas pessoas foram lançadas ao trabalho informal, devido a uma massa de trabalhadores excedentes em relação à demanda real dos empregos formais.

Santos (2020), ressalta que o processo de urbanização brasileira aconteceu de forma generalizada e o resultado foi muitas cidades brasileiras sofrendo com problemas semelhantes, embora em graus de intensidade diferentes, os problemas eram de naturezas diversas, desde a falta de emprego, falta de habitação, dificuldades na mobilidade urbana, ausência de espaços de lazer, ausência de infraestrutura de abastecimento de água e de esgoto, problemas na saúde e na educação pública. Carências que eram menos comuns na primeira metade do século XX.

Como forma de enfrentar os problemas urbanos, o estado da Bahia promoveu a criação de vias de escoamento<sup>17</sup>, implementando novas redes viárias em pontos estratégicos como Feira de Santana e Vitória da Conquista, com a intenção de melhorar a integração regional, uma vez que a Região Metropolitana de Salvador (RMS) concentrava 23% da população do estado, enquanto ocupava apenas 0,4% de seu território (Oliveira, 2014). A concentração de pessoas em um mesmo local, servia para agravar ainda mais os problemas ora descritos.

Além das vias de escoamento, o estado passou por um processo de interiorização que ganhou impulso nos primeiros anos do século XXI com a criação da Universidade Federal do Recôncavo Baiano (UFRB) em 2005, nas cidades de Amargosa, Cachoeira, Cruz das Almas e Santo Antônio de Jesus; e da Universidade Federal do Vale do São Francisco (UNIVASF), em 2002 nas cidades de Juazeiro e Petrolina e mais tarde no Senhor do Bonfim, em 2011, tais iniciativas gerou o movimento de redistribuição da população baiana no desenvolvimento territorial do estado (Oliveira, 2014).

Diante dos novos arranjos territoriais moldados pelos processos históricos e geográficos, tornou-se urgente as demandas por habitação e infraestrutura urbana. Para o enfrentamento desses novos desafios o Estado precisou criar mecanismos e instrumentos específicos para lidar com as demandas habitacionais e urbanas. Cabendo reforçar que os problemas foram enfrentados por políticas públicas, sobretudo habitacionais, formadas em diferentes esferas de poder político, como as políticas nacionais (descritas anteriormente) e as estaduais.

---

<sup>17</sup> Caminhos utilizados para transporte de mercadorias e produtos: rodovias, hidrovias e portos.

No âmbito da atuação federal no contexto da moradia popular da Bahia, destacam-se os estudos de Nunes Junior (2020) que analisa o primeiro conjunto habitacional da Bahia e de Szubert (1979) que explora a participação das cooperativas habitacionais que surgiram durante a atuação do Banco Nacional de Habitação (BNH), que visaram a viabilização de construir conjuntos habitacionais com a promessa de serem de baixos custos.

O primeiro conjunto habitacional do estado (Figura 24) foi o Conjunto Residencial Salvador (CRS), projetado pelo arquiteto carioca Hélio Lage Uchôa Cavalcanti no ano de 1948 e produzido pelo Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários (IAPI). Inaugurado em 1952, o conjunto possuía 264 unidades habitacionais distribuídas em cinco blocos de habitação. Na época, a cidade de Salvador era a cidade do estado que mais crescia e enfrentava o problema de oferta de habitação para a proporção da demanda (Nunes Junior, 2020).

Figura 24 – Vista aérea do Conjunto Residencial Salvador



Fonte: Nunes Junior (2020, p.111)

O Escritório de Planejamento e Urbanismo da Cidade de Salvador (EPUCS) ficou responsável em sugerir a área de implementação do empreendimento. E escolheu um terreno localizado nas proximidades das áreas industriais de Salvador e na zona periférica da cidade. O conjunto é parte de um contexto de articulação entre o governo do estado e o EPUCS, em um terreno que foi desocupado após ações de remoção de ocupantes informais. O projeto trazia o modelo urbano, funcional moderno, baseado no zoneamento e na separação de funções urbanas (Nunes Junior, 2020).

A menção da EPUCS, por sua vez, demanda uma breve contextualização de sua origem e orientação ideológica. Como mencionado anteriormente, Salvador era a cidade baiana que

mais crescia no século XX, em um período de efervescência global nos debates sobre o espaço urbano. Influenciados por esse contexto os profissionais das áreas de arquitetura, engenharia e planejamento que atuavam em território soteropolitano promoveram, em 1935, a Semana do Urbanismo, evento que discutia a modernização do espaço urbano em ideias baseadas em um urbanismo sanitaria de viés positivistas, que atribuíam os problemas da cidade a falta de saneamento, insalubridade das habitações e a um sistema viário considerado estreito e tortuoso (Santos, 2001).

Como resultado das discussões promovidas pelo evento foi proposto a construção de parques, avenidas largas e zoneamento urbano, ideias que influenciaram a criação da EPUCS em 1942. Ao final da década de 1940, os estudos desenvolvidos pelo EPUCS, que tinham como fundamento a proposta de corrigir “os defeitos” da cidade, resultaram no Decreto-Lei Municipal nº 701, de 24 de março de 1948, a primeira legislação a implementar as diretrizes do Plano Urbanístico de Salvador, que estabeleceu a divisão do solo urbano por meio de um sistema de zoneamento, e dividia a cidade em setores: 1) central, 2) portuário, 3) comercial, 4) industrial, 5) residencial e 5) transição, além da estruturação do sistema viário (Santos, 2001).

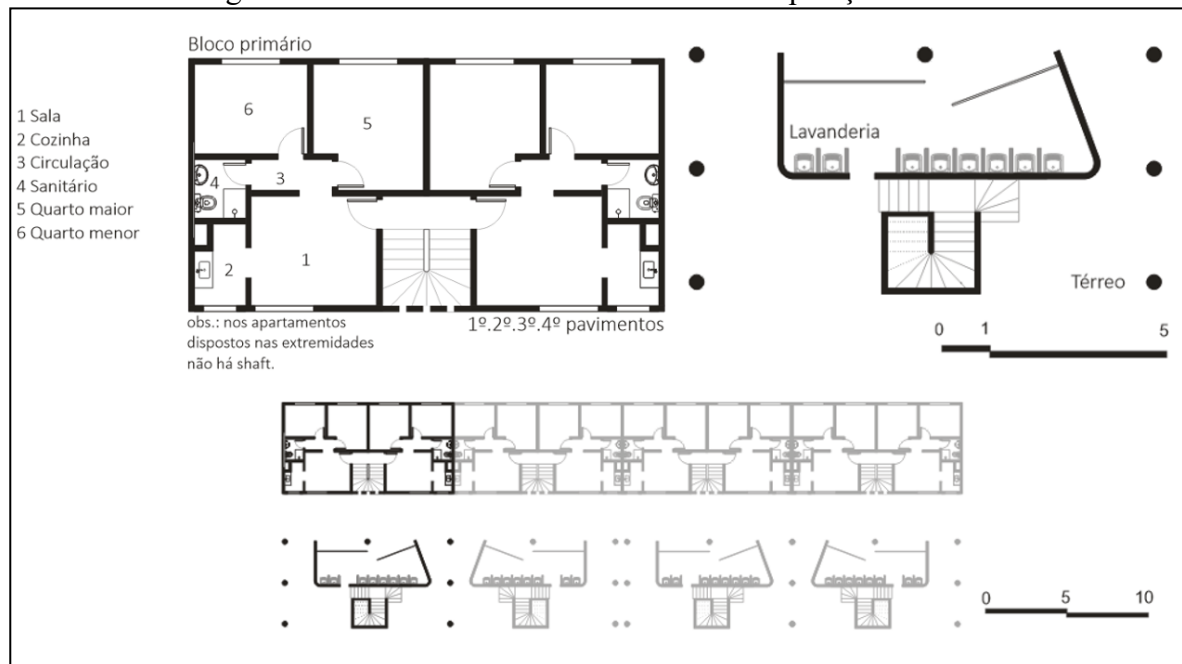
O modelo urbano que fundamentava a atuação da EPUCS tinha como principal referência as ideias do arquiteto franco-suíço Le Corbusier, cuja influência foi marcante no planejamento urbano de cidades do mundo todo no período pós-Segunda Guerra Mundial (Del Rio, 1990). Porém, a mesma matriz modernista, viria a ser alvo de contundentes críticas de diversos pesquisadores e ativistas urbanos, como a jornalista Jane Jacobs, que em sua obra “Morte e Vida de Grandes Cidades”, faz duras críticas ao modelo: “Este livro é um ataque aos fundamentos do planejamento urbano e da reurbanização ora vigentes” (Jacobs, 2019, p. 1).

Jacobs (2019) defendia que o zoneamento funcionalista das cidades fragmentava os espaços e acabava com a diversidade de usos e como consequência os bairros ficavam decadentes e sem frequentadores. Em sintonia com essa crítica, o filósofo francês Henri Lefebvre (2016) também via o zoneamento de forma negativa. Para ele, o próprio termo *zoning* já carregava em sua essência as noções de separação, segregação e isolamento, uma prática que fragmenta os espaços em “miniaturizações” segregadas.

Assim, os ideais que compuseram o processo de idealização e construção do CRS, estavam em perfeita sintonia com a lógica de planejamento então vigente na EPUCS. Como consequência direta, a execução do projeto, durante o governo de Otávio Mangabeira, privilegiou a racionalização no uso de recursos, de materiais e de espaços que refletiam os princípios da funcionalidade e da eficiência.

O produto foi, unidades habitacionais com planta baixa (Figura 25) que previa somente os ambientes defendidos como necessidade mínima por uma parcela de arquitetos modernos, eram: sala, cozinha, banheiro e dois quartos. O espaço de serviço era externo e coletivo, equipado com 8 (oito) tanques de concreto para lavanderia (Nunes Junior, 2020).

Figura 25 - Planta com Bloco Primário e Composição do CRS



Fonte: Nunes Junior (2020), adaptado pelo autor (2025).

No desenho, a distribuição funcional e simplificada é nítida, uma sala de estar que serve como núcleo de distribuição entre o espaço íntimo (banheiro, quarto maior e quarto menor) e o espaço de serviço (cozinha), garantindo uma hierarquia clara entre os espaços coletivos e íntimos. As soluções arquitetônicas adotadas seguem um padrão repetitivo e linear em toda a edificação, revelando um esvaziamento técnico-conceitual, quando comparados aos primeiros experimentos brasileiros de habitação popular em meados de 1940 no Rio de Janeiro e em São Paulo.

Os projetos pioneiros traziam intervenções estéticas e inovações arquitetônicas que se adaptavam ao clima local, a exemplo do Pedregulho no Rio de Janeiro e do Edifício Copan em São Paulo. O contraste entre o primeiro conjunto baiano e as primeiras experiências brasileiras, evidência uma mudança de direção, de uma arquitetura que ambicionava ofertar boa qualidade habitacional para uma que buscava operacionalizar a quantidade sobre a qualidade.

Cerca de quatorze anos depois, período de vigência do BNH, foi criado em 1966 o Programa de Cooperativas Habitacionais e juntamente os Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOPs). Os institutos tinham o objetivo de garantir

orientação técnica e atuar como intermediários entre as cooperativas habitacionais (COHABs) e o BNH (Szubert, 1979).

Na Bahia, a INOCOOP foi constituída por iniciativa da Associação de Dirigentes Cristãos de Empresa (ADCE). Contudo, a primeira materialização de um conjunto habitacional por meio do modelo de cooperativas no estado só ocorreu em 1969, e coube ao INOCOOP a responsabilidade de captar inscritos para a compra das habitações (Szubert, 1979).

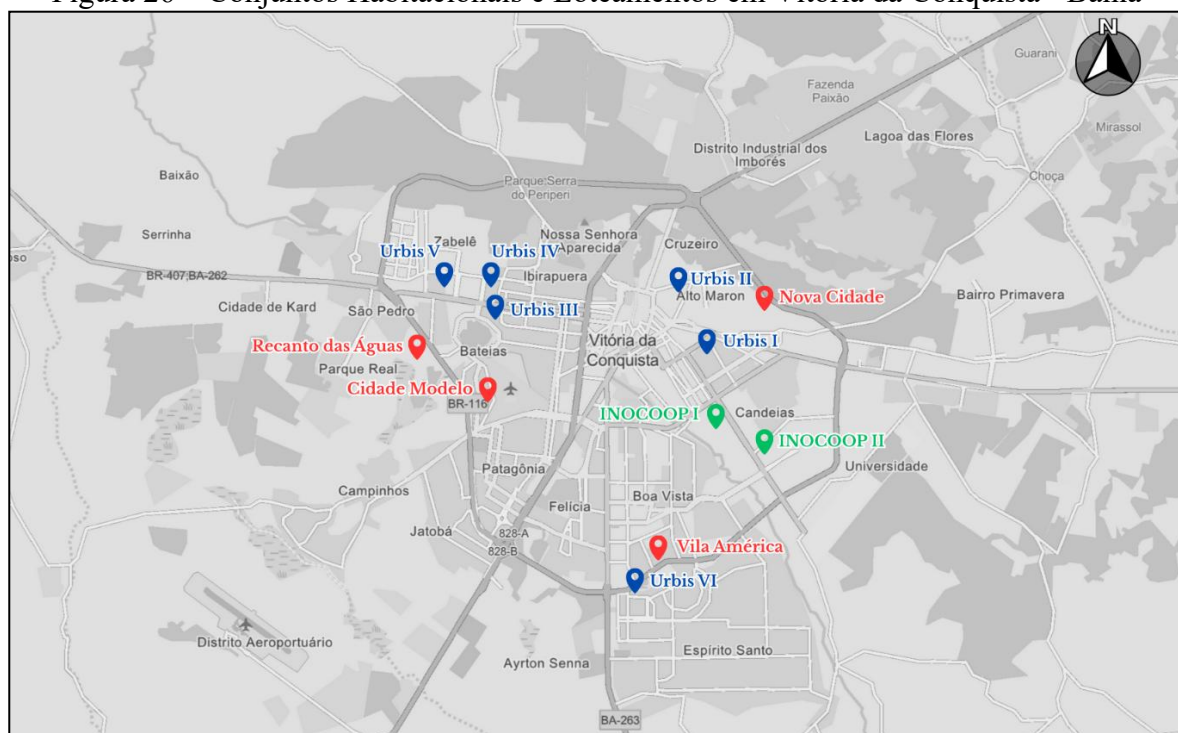
Mas, a partir de 1973, a área média das unidades habitacionais financiadas pelo BNH passam a aumentar, era o indicativo da mudança nos padrões construtivos e na reconfiguração do público-alvo da política habitacional, isso reflete a transição do BNH de agente promotor de moradia popular para instituição financiadora de habitações destinadas a classes sociais de maior poder aquisitivo (Szubert, 1979).

Isso ocorre quando em 1971, são realizadas algumas mudanças na política habitacional brasileira que instituiu a obrigatoriedade de intermediação financeira por instituições bancárias, a medida introduziu custos operacionais adicionais, repassados aos adquirentes, e como consequência, o preço final das unidades habitacionais sofreu pressão inflacionária (Szubert, 1979).

Esse fenômeno repercutiu em municípios como Vitória da Conquista (um dos polos de escoamento populacional dos residentes do RMS). Em um contexto de crescimento urbano associada à expansão rodoviária, contou com as atuações do BNH, INOCOOP, COHABs e a Habitação e Urbanização da Bahia (URBIS), todas vinculadas ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) do governo federal (Santiago; Rocha, 2020).

Em solo conquistense (Figura 26), a atuação dessas instituições não surtiram efeito para as camadas de baixa renda, pois os conjuntos INOCOOP I e II e URBIS I, II, III, IV, V e VI foram majoritariamente capturados pela classe média local, o que levou à pressões sociais organizadas que conduziram o governo municipal a criar o Programa Municipal de Habitação Popular (PMHP), destinado a famílias em situação de desemprego e/ou subemprego, assim, a prefeitura adquiriu 5.500 lotes, distribuídos com base em critérios socioeconômicos que originaram os loteamentos Recanto das Águas, Vila América, Cidade Modelo e Nova Cidade (Santiago; Rocha, 2020).

Figura 26 – Conjuntos Habitacionais e Loteamentos em Vitória da Conquista - Bahia



Fonte: Google Earth (2025); Geopolis (2025), adaptado pelo autor (2025).

Observa-se que a localização dos loteamentos resultantes da política urbana conquistense apresenta uma tendência mais acentuada à periferização quando comparada aos empreendimentos da INOCOOP e da URBIS. É um padrão que reflete uma dinâmica comum nas cidades brasileiras, onde a segregação socioespacial correlaciona-se diretamente com a renda, concentrando a população menor poder aquisitivo nas áreas mais afastadas do centro urbano.

A partir de 2009, com o lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), política habitacional vigente no país, a lógica da construção de habitação popular com recursos públicos foi redefinida. Na Bahia, o programa estabeleceu a meta de construir 80 mil unidades habitacionais, contando com a colaboração do governo estadual, que disponibilizou 8.199 terrenos para sua execução (Oliveira, 2014).

No que tange ao contexto das políticas habitacionais baianas, destaca-se a criação da URBIS em 1965, que era uma empresa de economia mista, responsável pela operacionalização da política habitacional do estado, seu papel foi importante para a expansão urbana de diversas cidades baianas, como o caso já citado de Vitória da Conquista, mas também em projetos de grande destaque como o Complexo Cajazeiras/Fazenda em Salvador que abriga uma população média de 300 mil habitantes, além da sua atuação em Feira de Santana (cidade de destaque da

atuação da URBIS) com o projeto de nove conjuntos habitacionais Feira I, II, III, IV, V, VI, VII, IX e X.

Ao todo a URBIS construiu cerca de 100 (cem) mil unidades habitacionais por todo o estado, além de implementar equipamentos comunitários, creches, mercados e abatedouros, até o ano de 1998, quando a empresa foi liquidada e suas atribuições transferidas para a Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER).

Com a liquidação da URBIS, foram criados outros instrumentos políticos para a área de habitação, nos anos 2000, a implementação da Lei 11.125/2005 a respeito da Política Nacional de Habitação (PNH) destacou a importância de estados e municípios elaborarem planos específicos para requisitar o acesso aos recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). Na Bahia, esse compromisso tomou forma a partir da Lei 11.041, de 8 de maio de 2008, dando origem ao Plano Estadual de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária (PLANEHAB), e com ela o principal instrumento da Política Estadual de Habitação de Interesse Social (PEHIS) (Bahia, 2015).

O propósito do PEHIS é garantir o direito a uma moradia digna, especialmente aos sujeitos de baixa renda, trata-se de um esforço para enfrentar as desigualdades que afetam tantas vidas no estado, o PLANEHAB carrega uma ambição importante: mapear as necessidades habitacionais dos 417 municípios baianos, entendendo as especificidades dos lugares para oferecer soluções personalizadas (Bahia, 2015).

Desde 2007, a política habitacional do Estado da Bahia é concentrada em um único órgão, o Conselho Estadual das Cidades da Bahia (Concidades/Ba), vinculado ao conselho Nacional de Cidades, que tem como prerrogativa deliberar, recomendar e fiscalizar as políticas de desenvolvimento da Bahia, antes, a política habitacional e urbana do estado era fragmentada entre: Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia - CONDER; Habitação e Urbanização S/A – URBIS; Companhia de Desenvolvimento e Ação Regional – CAR; Secretaria de Combate à Pobreza e as Desigualdades Sociais – SECOMP e da Secretária de Desenvolvimento Social e Combate à Pobreza – SEDES (Meneses, 2023).

Em 2009, a Secretária de Desenvolvimento Urbano (SEDUR) da Bahia ficou legalmente responsável pelo planejamento e supervisão das ações da política de habitação enquanto o CONDER ficou com a responsabilidade de executar as obras, os outros órgãos e secretárias passaram a não mais atuar na área e o governo estadual passou a priorizar a política nacional do PMCMV, devido a disparidade orçamentária, dessa forma o programa desenhado no âmbito federal substituiu as políticas habitacionais estaduais (Meneses, 2023).

Mas, há um problema em centralizar as ações habitacionais, pois com o esvaziamento de instrumentos estaduais, ficou limitado o desenvolvimento de soluções customizadas para as necessidades específicas da Bahia, pois mesmo que o programa federal tenha produzido uma quantidade expressiva de unidades habitacionais, essa dependência pelo modelo do PMCMV, ignora as diversidades regionais de um país com realidades tão distintas como o Brasil, resultando em habitações que nem sempre atendem adequadamente às demandas locais.

O crescimento da demanda pode ser visualizado no cenário calculado pela Fundação João Pinheiro (FJP), na Bahia (Tabela 3), que apresenta um panorama a partir da década de 1990 até levantamentos mais atuais.

Tabela 3 – Déficit Habitacional Absoluto na Bahia em 1991, 2000, 2011 e 2022

ESTADO	DEFICIT HABITACIONAL ABSOLUTO			
	1991	2000	2011	2022
<b>BAHIA</b>	<b>450.687</b>	<b>581.441</b>	<b>456.272</b>	<b>440.335</b>

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com dados extraídos do FJP (1991, 2000, 2011 e 2022).

Entre 1991 e 2000, o déficit habitacional na Bahia apresentou um crescimento acentuado que coincide com um período de escassez de políticas habitacionais, agravado por uma crise econômica que assolava todo o Brasil, fator que limitava os investimentos em habitação popular. Entre 2000 e 2011, há uma redução expressiva, no mesmo período da implementação das primeiras fases do PMCMV que ampliou o acesso à moradia para famílias de baixa renda. Já, entre 2011 e 2022, a queda é menos acentuada que na década anterior, o cenário sugere a necessidade de novas estratégias para avançar de forma mais consistente na redução do déficit habitacional do estado baiano.

Contudo, as novas estratégias poderiam ser adotadas tomando em parte as legislações já existentes como o caso do Estatuto da Cidade que prevê a regularização fundiária de assentamentos informais, Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), desapropriação de imóveis ociosos após cinco anos da notificação para dar uso ao imóvel, a concessão de uso especial para fins de moradia e o usucapião especial de imóvel urbano.

Todos esses instrumentos citados estão previstos na lei que regulamenta a política urbana brasileira. Caso os instrumentos administrativos, financeiros e jurídicos do estatuto fossem corretamente aplicados, o déficit habitacional seria reduzido, a afirmação é comprovada quando confrontados os números de déficit habitacional com os números de casas fechadas e sem uso (Tabela 4), levantados pelo Censo Demográfico de 2022 do IBGE.

Tabela 4 – Distribuição de Domicílios, de Uso Ocasional e vazios na Bahia.

ESTADO	CASAS RECENSEADAS	USO OCASIONAL	USO OCASIONAL (%)	FECHADAS (SEM USO)	FECHADAS (SEM USO) (%)
<b>BAHIA</b>	<b>6.876.591</b>	<b>675.895</b>	<b>9,83%</b>	<b>1.098.700</b>	<b>15,97%</b>

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com dados extraídos do Censo Demográfico do IBGE (2022).

O confronto entre os números demonstram que se fosse considerada apenas a quantidade de casas fechadas e sem uso em comparação com o déficit habitacional absoluto no estado, a questão da moradia já estaria resolvida, uma vez que, os dados revelam um excedente impressionante: há 1.098.700 imóveis sem uso, que comparado com o déficit de 440.335, ainda teria um saldo de 658.365 imóveis desocupados.

Essa discrepância evidencia um desequilíbrio, pois o problema não está na escassez de moradias, mas na má distribuição de recursos e de terra, enquanto milhares de famílias permanecem sem teto ou em condições precárias. A realidade urbana impõe a sociedade uma carga de desafios que precisam ser solucionadas através de uma atuação permanente do Estado, porém, tal atuação, deve transcender as abordagens paliativas e enfrentar as raízes históricas do problema, incorporando as lições aprendidas com as experiências passadas. É crucial que as novas intervenções levem em consideração as falhas estruturais já diagnosticadas nas políticas públicas habitacionais e urbanas, padrões que se manifestam de forma recorrente desde o período das IAPs até os dias atuais.

Para que isso ocorra, o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), principal instrumento de política urbana brasileira, precisa ser corretamente aplicado, acionado e potencializado. Isto é, precisa ir além da mera existência formal da lei e garantir uma melhor distribuição dos recursos urbanos. Entre os seus mecanismos mais potentes está a função social da propriedade, especialmente através de instrumentos como o IPTU progressivo no tempo e o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios aplicados a imóveis que são mantidos ociosos como objeto de especulação imobiliária.

### 3. FEIRA DE SANTANA: HISTÓRIA, POLÍTICA E HABITAÇÃO.

O espaço das cidades são fragmentados pelos grupos sociais que habitam nela. De acordo com Rolnik (1994) a população mais pobre ocupam os bairros periféricos e precários enquanto a população mais abastada se espalham em bairros nobres que possuem espaços monumentais. Se trata da divisão do espaço, conhecida como segregação urbana, contudo, esse fenômeno traz consigo o processo gerador de identidade, onde o sujeito se identifica com o espaço em que ele habita, dessa forma os bairros segregados não são simples áreas de vivência e moradia, mas os próprios grupos sociais que o ocupam e se identificam.

Essa realidade é facilmente encontrada em cidades grandes e médias, como Feira de Santana que possui o espaço fragmentado para determinados grupos, encontrada de forma planejada como condomínios fechados e conjuntos habitacionais, mas também, de forma espontânea através da ocupação de espaços irregulares por aqueles que não moram formalmente na cidade.

Destarte, para falar sobre as políticas habitacionais em Feira de Santana, é preciso contextualizá-la historicamente, todavia, a pesquisa não tem a pretensão de narrar a história da cidade, visto que, existe uma variedade de trabalhos acadêmicos que já se debruçaram em formalizar o processo de povoamento e desenvolvimento desse município. Entre estudos de destaque, incluem-se Poppino (1968), Freitas (2014) e Azevedo (2015). Contudo, para apresentar o contexto habitacional da cidade é necessário destacar alguns aspectos sociais, históricos e políticos.

Feira de Santana é um dos municípios mais importantes do estado da Bahia, possui uma área territorial de 1.304,425 km<sup>2</sup> e uma população residente de 616.272 habitantes (IBGE, 2022), dados que a colocam como a segunda maior cidade do estado, atrás apenas da capital, Salvador. Sua relevância é explicada por fatores locacionais e geográficos, que fazem dela o maior entroncamento rodoviário da região Norte-Nordeste, característica que influenciou em seu desenvolvimento econômico e urbano, pois a conexão com as diversas regiões do país gerou (e gera) um grande fluxo de mercadorias e pessoas na cidade.

A importância geográfica e econômica de Feira de Santana é resultado de processos históricos que originaram o município. De acordo com Freitas (2014), essa origem está ligada a expansão colonial na Bahia durante o século XVI após a instalação do governo geral, que aconteceu através da exploração do sertão baiano em direção aos rios Paraguaçu, São Francisco, Itapicuru e Vaza Barris, o movimento foi marcado por disputas territoriais em que os colonizadores tomavam as terras indígenas para si e as redistribuíam em forma de sesmarias.

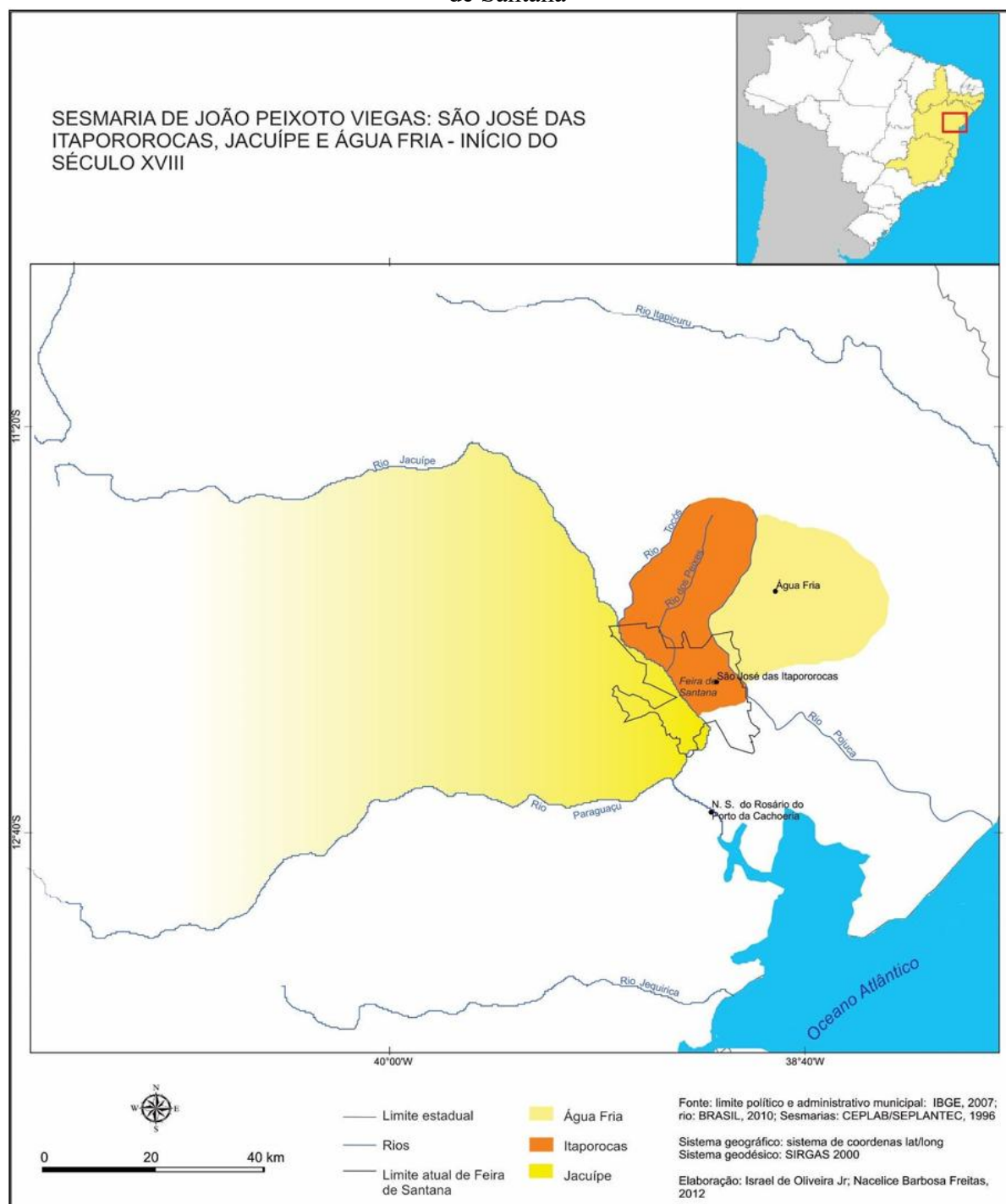
As sesmarias eram lotes de terras doados pela coroa portuguesa a colonos que eram considerados merecedores, como forma de garantir a ocupação e a exploração das terras recém “descobertas”. Entre os beneficiários desse sistema estavam poderosas famílias luso-brasileiras, como os Guedes de Brito e os Dias d’Ávila, que detinham vastas porções de terra no sertão. Nesse contexto, havia a sesmaria de Tocós, de propriedade de Antônio Guedes de Brito, que abrangia as terras conhecidas como Itapororocas, Jacuípe e Água Fria (Freitas, 2014). A autora, ainda, explica que:

Antônio Guedes de Brito, proprietário da Casa da Ponte e Francisco Dias d’Ávila da Casa da Torre, bandeirantes e criadores de gado da Bahia, assumem já no início do século XVI extensas sesmarias, tomando espaços desde o rio São Francisco, atingindo Morro do Chapéu até o Piauí, submetendo o sertão da Bahia aos seus comandos. A sesmaria de Tocós dá origem ao povoamento de Feira de Santana. Sua gênese está na propriedade de Antônio Guedes de Brito, isto é, da Casa da Ponte, desde 1609 e parte dela, correspondia a porção de terras de Itapororocas, Jacuípe e Água Fria as quais foram adquiridas mediante a compra por João Lobo de Mesquita e depois por João Peixoto Viegas (Freitas, 2014, p.99).

As terras de Itapororocas, Jacuípe e Água Fria, então subordinadas à capitania da Bahia, se tornou um *locus* importante para o desenvolvimento da pecuária e da feira de gado, que deram o nome e função à futura cidade. O local era pouso obrigatório das manadas e ganhou bastante relevância pelo comércio e pela passagem de vaqueiros, tropeiros e sesmeiros, que abriam os caminhos e fixavam população (Freitas, 2014).

A origem histórica da feira é associada ao casal Domingos Barbosa de Araújo e Ana Brandoa, que se instalaram na região durante o desbravamento das terras sertanejas e a criação de gado, dando origem à Fazenda Santana dos Olhos D’água, na segunda metade do século XVII. O estudo de Freitas (2014) detalha e amplia a história ao trazer uma perspectiva geográfica sobre a localização das sesmarias de João Peixoto Viegas (dono das sesmarias de Itapororocas, Jacuípe e Água Fria), as quais correspondem com o atual território do Município de Feira de Santana (Figura 27).

Figura 27 – Localização das Sesmaria de João Peixoto Viegas e do atual território de Feira de Santana



Fonte: Freitas (2014, p.103).

De acordo com Freitas (2014), é após o falecimento do sesmeiro, que as sesmarias são fragmentadas em várias fazendas, uma delas adquirida pelo casal Ana Brandoa e Domingos Barbosa de Araújo, de onde surge a história mais conhecida e difundida sobre a origem de Feira de Santana, pois foi a partir dessa propriedade que o comércio baseado na feira livre ganhou uma formação.

Segundo o historiador Poppino (1968) o casal português eram devotos de Nossa Senhora de Santana, e por conta disso construíram uma capela em homenagem a santa, que veio a se tornar o principal ponto de encontro do distrito, as pessoas se reuniam nas proximidades para orar, visitar e fazer negócios.

Tais encontros se desenvolveram em uma feira semanal, e desse núcleo comercial, surgiram um povoado que progressivamente ganhou relevância estratégica e econômica. Em 1819 alcança o *status* de vila e em 1873 o de cidade, após ter seu núcleo urbano reconhecido de maneira política e institucional. A cidade emergiu como um espaço de transição entre o litoral e o sertão baiano e se consolidou como um espaço de confluência entre culturas, rotas e interesses econômicos que moldaram o seu desenho e a sua paisagem (Freitas, 2014; Oliveira, 2014; Dórea, 2018).

Poppino (1968) destaca que as feiras semanais eram mais do que um local de encontro e de negócios, mas um comércio movimentado por pessoas e produtos, que possuía “vida própria”. A característica descrita pelo historiador foi o que proporcionou a cidade de Feira de Santana ser reconhecida em toda região do Nordeste brasileiro.

E na década de 1950, a abertura de novas rodovias e estradas como a BR – 116 e a BR – 324, ampliou a rede de conexões da cidade para outras regiões do país como o Sudeste e o Norte. O avanço estrutural, no entanto, impactou mais do que a ampliação de redes de conexão econômica. Como destaca Azevedo (2015), nesse período a paisagem urbana de Feira de Santana é modificada em razão do desenvolvimento dessas vias, reconfigurando a estrutura e o desenho da cidade.

Mas, poucos documentos evidenciam o processo de transformação espacial da cidade, segundo Dórea (2018) o Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI) de 1968, é o primeiro documento a evidenciar esses processos. Cabe ressaltar que, o PDLI não é um documento de planejamento qualquer, trata-se do primeiro experimento de planejamento integrado da América Latina, como relata Souza (2023). Era um plano que visava modernizar a infraestrutura da cidade, influenciado pelo Programa de Ação Econômica (PAEG), criado pelo Presidente Castelo Branco após o golpe militar de 1964.

O PAEG incentiva o desenvolvimento econômico do país através do investimento de capital estrangeiro, especialmente de recursos estadunidenses, com a ambição de acelerar a industrialização nacional. Segundo Souza (2023), o poder político vigente, utilizando-se do PAEG, adotou medidas políticas que direcionaram o custo da inflação para a classe trabalhadora por meio do congelamento e redução dos valores do salário-mínimo, sob a justificativa de que o país passava por uma estagnação econômica.

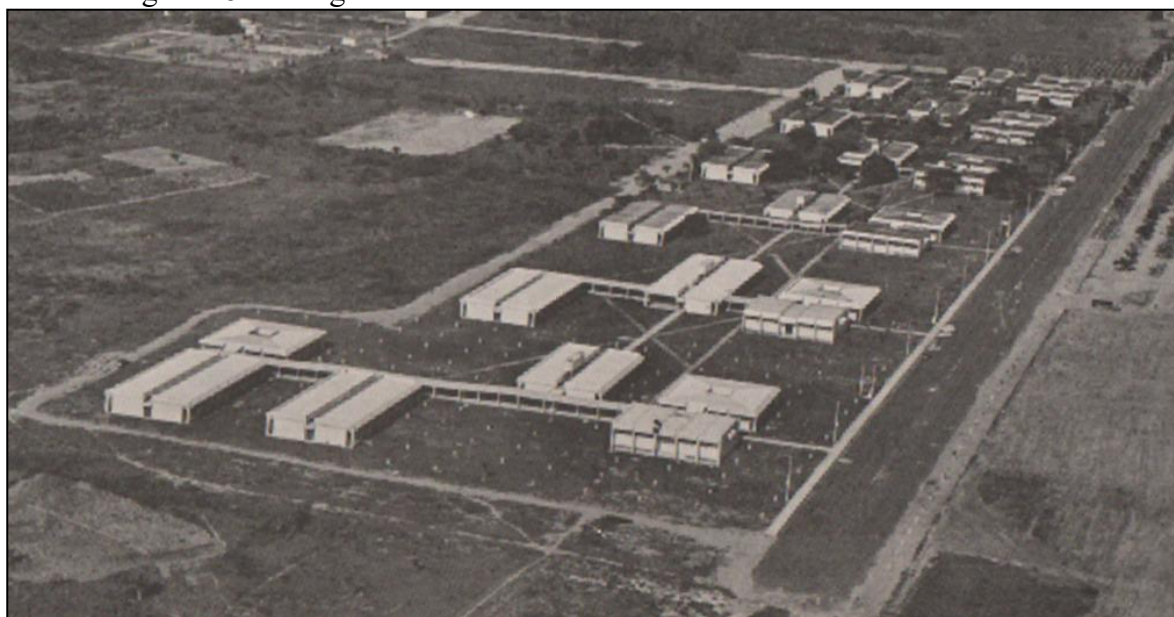
A medida veio acompanhada da criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), para financiar a construção de casas e manter uma base de apoio das massas populares. A SERFHAU exigia que os PDLI's fossem consonantes com as suas diretrizes de planejamento, e assim, sob a liderança do prefeito Joselito Amorim o plano de desenvolvimento de Feira de Santana é elaborado para atender as exigências federais (Souza, 2023).

Embora elaborado durante a gestão de Joselito Amorim, o plano só foi institucionalizado durante o governo de João Durval Carneiro, através da Lei n.631, de 30 de julho de 1969. Em paralelo, em âmbito estadual, era criada a empresa de Habitação e Urbanização da Bahia S/A (URBIS), no ano de 1965, que aspirava construir habitações populares e servia como agente executor e operacionalizador da política habitacional do BNH na Bahia (Souza, 2023).

O fim do mandato de Joselito Amorim veio acompanhado de reconhecimento estadual pelos seus esforços para a criação do PDLI, e assim, o ex-prefeito é convidado a integrar a URBIS, e no mesmo ano ocupou o cargo de presidente. Durante a sua gestão, foram construídos os primeiros conjuntos habitacionais de Feira de Santana, denominados Feira I (1969) e Feira II (1971), conhecidos hoje como Cidade Nova, foram 1.636 unidades residenciais construídas (Freitas, 1998; Souza, 2023).

O ciclo de planejamento urbano da década de 1960 propiciou a concretização de projetos mais ambiciosos que marcaram a cidade, as construções da Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS) – (Figura 28) e do Centro Industrial Subaé (CIS) - (Figura 29). Juntos, os dois projetos atraíram um número significativo de pessoas que se direcionaram para a cidade em busca de emprego e/ou de estudos, acelerando o processo de urbanização local (Freitas, 1998; Oliveira, 2014).

Figura 28 – Fotografia aérea da Universidade Estadual de Feira de Santana



Fonte: Plano Diretor do Centro Industrial Subaé (1985, p.28).

Figura 29 – Fotografia de galpões do Centro Industrial Subaé



Fonte: Plano Diretor do Centro Industrial Subaé (1985, p.44).

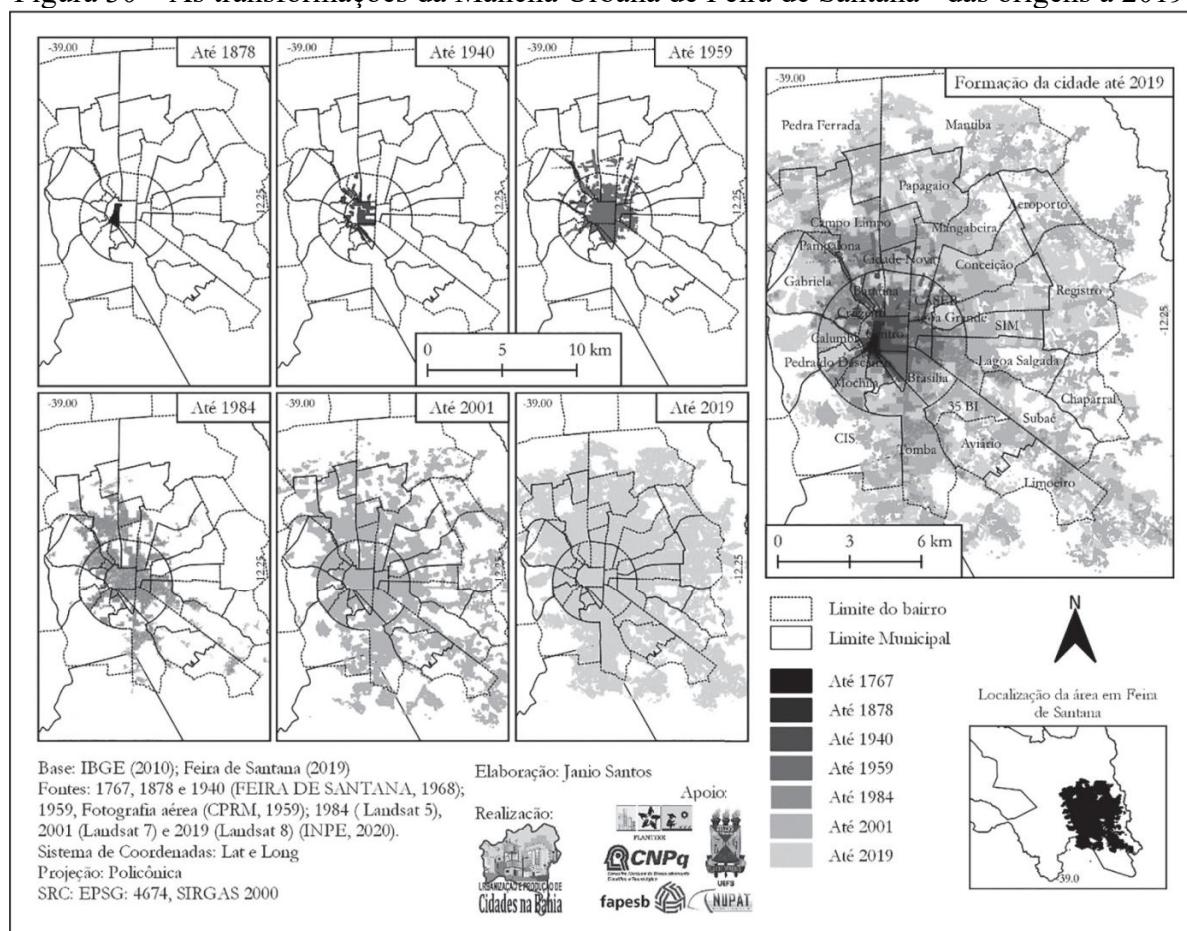
As imagens foram extraídas do Plano Diretor do CIS, de 1985, criado para orientar o desenvolvimento industrial na área urbana, e a forma como estão representadas são reveladoras para o contexto político vivenciado naquele período. A escolha de uma fotografia aérea da UEFS não é uma escolha aleatória, pelo contrário, buscava-se evidenciar a extensão territorial do campus universitário, a modernidade de sua infraestrutura arquitetônica e, sobretudo, a disponibilidade de áreas destinadas para futuras expansões. É uma imagem que cumpre a função de valorizar o polo universitário que fazia parte do plano para o desenvolvimento regional.

Por outro lado, a lógica que explica a fotografia associada ao CIS revela uma intencionalidade distinta, a imagem da enfoque a galpões industriais e no *outdoor* com o slogan “Galpões para novas indústrias CIS gerando mais empregos”, que projetam uma narrativa de progresso econômico e de atratividade para investimentos. A estratégia visual está relacionada aos interesses políticos e econômicos envolvidos na consolidação do CIS como vetor de industrialização e geração de empregos.

Para Azevedo (2015), o CIS esteve articulado com estratégias de desenvolvimento econômico de nível nacional e estadual, pois sua criação integrou Feira de Santana a política nacional e fortaleceu os vínculos com as principais regiões do país. E simultaneamente, realizou um processo de descentralização industrial, demanda das elites econômica e política da Bahia à época.

O impulso industrial e acadêmico trouxe um grande fluxo migratório para a cidade, que resultaram na expansão das áreas periféricas, sobretudo, nas proximidades do campus da UEFS (Figura 30) no setor norte. Diante disso, destaca-se a atuação da INOCOOP, que durante as décadas de 1970, 1980 e 1990 construiu diversos conjuntos habitacionais no setor norte da cidade (Freitas, 1998; Santo, 2012).

Figura 30 – As transformações da Mancha Urbana de Feira de Santana - das origens à 2019

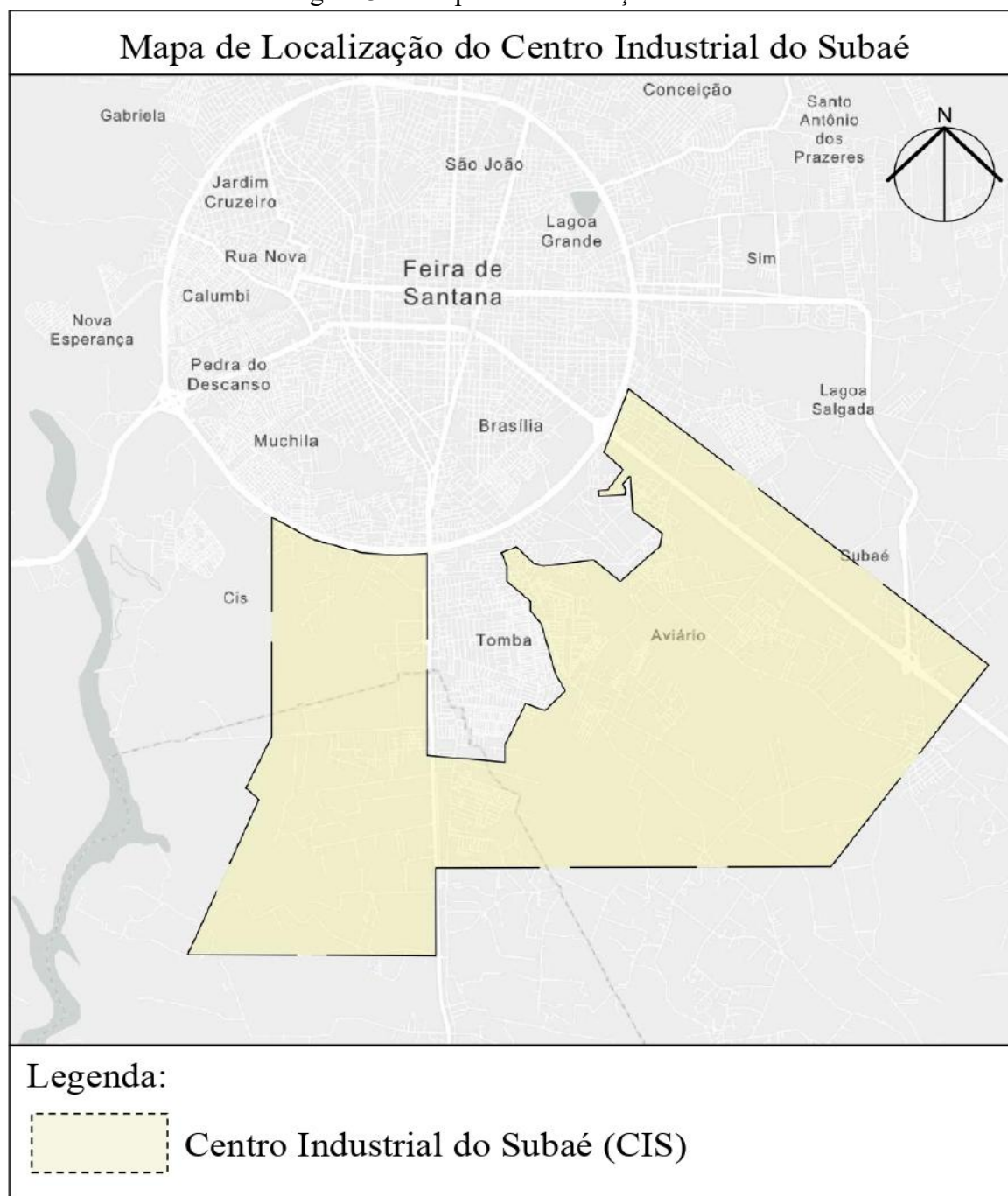


Fonte: Santos, J; Santos, L.E.P.F; Reis, R. S (2021, p.63)

Entre 1959 e 1984, a mancha urbana expandiu-se de forma significativa nas áreas periféricas do norte da cidade e conferiu a Feira de Santana um novo formato. Paralelamente, ocorreu um processo de diversificação populacional, impulsionado pela migração de sujeitos atraídos pelas promessas de inserção no mercado de trabalho industrial e pelas novas oportunidades de acesso ao ensino superior. Mas, a principal razão para o processo migratório desse período foi o CIS, criado pela Lei Municipal n.690 em 14 de dezembro 1970, e implantado nos arredores do bairro Tomba, no setor sul da cidade (Figura 31).

No entanto, conforme Freitas (1998) a localização escolhida não foi a mais adequada, pois os ventos dominantes da cidade vem da direção sudeste e por essa razão os materiais poluentes das indústrias são direcionados para as áreas urbanas, enquanto, se fosse implementado no setor norte da cidade, os ventos dispersariam os poluentes para áreas menos habitadas, seria a solução técnica mais adequada.

Figura 31 - Mapa de Localização do CIS



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), utilizando a ferramenta *Geopolis* e *AutoCAD*<sup>18</sup>.

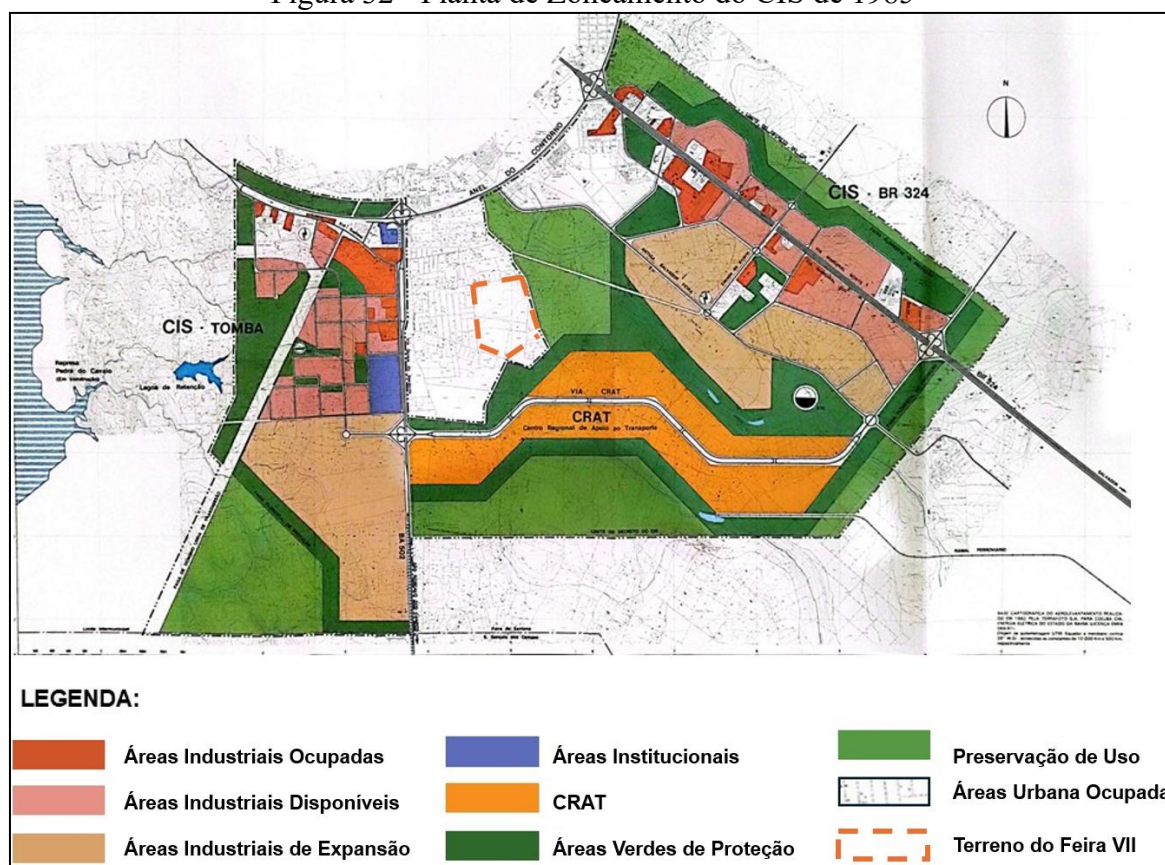
Dada a dimensão do centro industrial, foi elaborado um Plano Diretor do CIS, que buscava a operacionalização do crescimento do setor industrial da cidade. Segundo Freitas (1998), o modelo de planejamento urbano que inspirou o plano diretor do CIS foi o planejamento urbano moderno, especialmente nas ideias reunidas na Carta de Atenas, documento redigido por um dos maiores nomes da arquitetura moderna Le Corbusier.

<sup>18</sup> Software de desenho técnico assistido por computador que permite criar, editar e documentar desenhos em 2D e 3D, substituindo o desenho manual pela prancheta digital.

O plano diretor do CIS fundamentado nas propostas do modelo *corbusiano*, dividiu os espaços em zonas na seguinte formatação: áreas industriais ocupadas, áreas industriais disponíveis, áreas industriais de expansão, áreas institucionais, Centro de Apoio ao Transporte (CRAT), áreas verdes de proteção, preservação do uso e ocupação urbana existente (Freitas, 1998).

Tratava-se de um plano diretor que levava em consideração apenas o crescimento das áreas industriais e a manutenção de áreas de preservação ambiental, assim, o plano não previa uma zona habitacional nas proximidades, típica do modelo *corbusiano*. A carência só foi suprida vinte e cinco anos depois, na década de 1990, com a construção do Conjunto Habitacional Feira VII, que ocupou a área do miolo central do zoneamento (Figura 32) proposto pelo plano diretor do CIS (Freitas, 1998; Araujo, 2015).

Figura 32 - Planta de Zoneamento do CIS de 1985



Fonte: Plano Diretor do CIS (1985), adaptado pelo autor (2025).

O zoneamento do Plano Diretor do CIS de 1985, é estratégico para prever o desenvolvimento industrial e econômico dessa área. A organização dos espaços pode ser compreendida da seguinte forma: As áreas industriais e de expansão industrial prevê a concentração dessas atividades em uma faixa que se estende do Sul-Sudoeste ao Sudeste da

cidade. Foram excluídas desse zoneamento, a área do 35º Batalhão de Infantaria do Exército e as áreas já urbanizadas do bairro Tomba.

O Plano Diretor do CIS separa o zoneamento em três partes: 1) o núcleo do Tomba; 2) núcleo da BR-324; e o 3) CRAT. O núcleo do Tomba ocupa uma área de 530 hectares (há), dos quais 144 há (27,3%) são destinados a áreas verdes de proteção. Já o núcleo da BR-324 abriga no setor norte desse núcleo uma faixa de proteção ambiental com aproximadamente 200 metros, já no setor sul localiza-se a zona de expansão industrial, ocupando 572 há, dos quais 148 há (26%) são destinados a faixas de florestamento.

O CRAT por sua vez, localiza-se entre os núcleos CIS – Tomba e CIS – BR324, ocupando uma área de 768 há dos quais 265 há são destinados a área de preservação ambiental. As previsões feitas pelo Plano Diretor do CIS é de uma expansão de 390 há, sendo 60 há de preservação ambiental para o CIS - Tomba e 403 há para o CIS – BR324, dos quais 110 há, é de preservação ambiental.

As transformações no espaço urbano de Feira de Santana no século XX estão vinculadas às dinâmicas econômicas da industrialização. Esse processo, no entanto, gerou uma relação dialética entre indústria e cidade, onde a urbanização acelerada foi responsável por criar diversas demandas e problemas urbanos, destacando-se a carência habitacional e de infraestrutura, que são mitigadas através de políticas habitacionais.

Entretanto, longe de serem soluções neutras, as políticas habitacionais são instrumentos que materializam no espaço, as contradições inerentes ao modelo de planejamento adotado pela cidade. Os instrumentos que direcionaram esse planejamento urbano possui uma lógica moderna e racionalista, que privilegiam os interesses econômicos em detrimento da qualidade de vida das pessoas. Nesse contexto, a localização dos conjuntos habitacionais populares será sintomática, pois atribui as classes menos favorecidas os espaços periféricos e de infraestrutura precária, reflexo das desigualdades socioespaciais, inerente ao capitalismo, e promovido pelo Estado.

### 3.1 A MORADIA POPULAR PLANEJADA DE FEIRA DE SANTANA

O desenvolvimento industrial de Feira de Santana impulsionou uma série de intervenções urbanas como a construção de novas avenidas e conjuntos habitacionais populares. Os conjuntos habitacionais foram executados por diferentes órgãos e programas como a URBIS, a INOCOOP, a CEF e o Plano Municipal de Habitação Popular (PLANOLAR). Dentre eles, o PLANOLAR era o único de iniciativa municipal, e a sua atuação consistia na doação de

lotes, materiais e acompanhamento técnico pela prefeitura, porém, a construção da obra ficava sob responsabilidade do beneficiário. (Santo, 2012; Oliveira, 2014).

Nos outros órgãos, havia diferentes níveis de participação governamental que se somavam a alguns esforços de iniciativa privada. Santo (2012) organizou a construção dos conjuntos habitacionais promovidos por esses órgãos em quadros, registrando um total de 42 conjuntos, que somam 20.723 unidades habitacionais.

Os conjuntos da URBIS (Quadro 3) foram materializados em nove conjuntos nomeados de Feira I, Feira II, Feira III, Feira IV, Feira V, Feira VI, Feira VII, Feira IX e Feira X. Mas, Santo (2012) promove certa distinção aos conjuntos Feira VII e Feira IX, pois embora projetados pela URBIS, foram executados por outro órgão, a CEF.

Quadro 3 - Conjuntos Habitacionais URBIS em Feira de Santana

Nº	Nome	Ano de Conclusão	Tipo	Órgão Responsável	Nº de Unidades	Setor da Cidade
1	Feira I – Cidade Nova	1969	Casa	URBIS	605	Norte
2	Feira II – Cidade Nova	1971	Casa	URBIS	1.027	Norte
3	Feira III - Jomafa	1979	Casa	URBIS	570	Sudeste
4	Feira IV	1982	Casa	URBIS	413	Oeste
5	Feira V – Conjunto Arnold Ferreira da Silva	1982	Casa	URBIS	630	Nordeste
6	Feira VI – Áureo Filho	1983	Casa	URBIS	530	Norte
7	Feira VI – Áureo Filho	1983	Lotes	URBIS	430	Norte
8	Feira VII – 1º Etapa *	1995	Casa	URBIS/CEF	1.600	Sul
9	Feira VII – Elza Azevedo – 2º Etapa *	1997	Lotes	URBIS/CEF	599	Sul
10	Feira IX *	1990	Casa	URBIS/CEF	1.400	Noroeste
11	Feira X – João Durval Carneiro – 1º Etapa	1985	Casa	URBIS	1.807	Sudoeste
12	Feira X – João Durval Carneiro – 2º Etapa	1986	Casa	URBIS	1.814	Sudoeste

Fonte: Elaborado pelo autor (2025) com dados extraídos de: Santo (2012); Araújo (2015).

\*Nota: Embora o projeto inicial do Feira VII e do Feira IX tenham sido feito pela URBIS, eles foram finalizados e executados pela CEF.

A atuação da URBIS resultou na implantação de conjuntos habitacionais compostos majoritariamente por casas. Contudo, os conjuntos Feira VI e Feira VII, tiveram parte de suas áreas destinadas a venda de lotes. Além disso, apenas os Feira VII e Feira X foram construídos em duas etapas, sendo que todos os empreendimentos superaram a marca de 500 unidades habitacionais.

Alguns conjuntos habitacionais receberam nomes de figuras notáveis da cidade nos casos do conjunto Jomafa em homenagem a João Marinho Falcão (ex-prefeito), Arnold Ferreira da Silva (ex-deputado federal), Áureo Filho (professor) e João Durval Carneiro (ex-prefeito e

ex-governador da Bahia). No caso de Elza Azevedo, embora homenageada para nomear o conjunto, não foram encontrados registros bibliográficos sobre quem foi ela.

Espacialmente, os conjuntos habitacionais distribuem-se da seguinte forma: três estão localizados na região Norte (Feira I, II e VI), um no Sudeste (Feira III - Jomafa), um no Oeste (Feira IV), um no Nordeste (Feira V), um no Sul (Feira VII), um no Noroeste (Feira IX) e um no Sudoeste (Feira X). Mas, além de características quantitativas e de distribuição espacial, os conjuntos também se distinguem pelos seus arranjos institucionais, por exemplo, os conjuntos Feira VII e Feira IX.

O projeto do Feira VII foi executado por um consórcio privado entre as empresas: ERG Engenharia, MRM Construções e Esteio Construções, com a CEF atuando como agente financiador e a INOCOOP como agente seletor de beneficiários. Já no caso do Feira IX, a URBIS chegou a selecionar os moradores, mas também teve à CEF como agente financiador e a construção ficou a cargo da OMS da Bahia Construções LTDA. (Santo, 2012).

Paralelamente a URBIS, a INOCOOP se consolidou como outro importante órgão habitacional e entregou treze conjuntos habitacionais na cidade (Quadro 4), são eles: o conjunto Centenário, Milton Gomes da Costa, Antônio Carlos Magalhães, Morada das Árvores, João Paulo, Vale dos Rios, Morada do Sol, José Falcão da Silva, J.J Lopes de Brito, Parque das Acácias, Parque Cajueiro, Parque Lagoa Grande e Luís H. Prisco Vianna, que totalizaram 3.500 unidades habitacionais (Santo, 2012).

Quadro 4 - Conjuntos Habitacionais INOCOOP em Feira de Santana

Nº	Nome	Ano de Conclusão	Tipo	Órgão Responsável	Nº de Unidades	Setor da Cidade
1	Centenário	1972	Casa	INOCOOP	291	Norte
2	Milton Gomes Costa	1977	Casa	INOCOOP	204	Norte
3	Antônio Carlos Magalhães (ACM)	1979	Casa	INOCOOP	178	Nordeste
4	Morada das Árvores	1980	Casa	INOCOOP	270	Noroeste
5	João Paulo	1981	Casa	INOCOOP	410	Nordeste
6	Vale dos Rios	1982	Apartamento	INOCOOP	126	Nordeste
7	Morada do Sol	1982	Casa	INOCOOP	340	Oeste
8	José Falcão da Silva	1983	Apartamento	INOCOOP	128	Norte
9	J.J Lopes de Brito	1985	Apartamento	INOCOOP	224	Noroeste
10	Parque das Acácias	1989	Apartamento	INOCOOP	210	Oeste
11	Parque Cajueiro	1991	Apartamento	INOCOOP	360	Sudeste
12	Parque Lagoa Grande	1992	Apartamento	INOCOOP	640	Nordeste
13	Luís H. Prisco Vianna	1992	Apartamento	INOCOOP	168	Nordeste

Fonte: Elaborado pelo autor (2025) com dados extraídos de: Santo (2012); Araújo (2015).

A atuação da INOCOOP resultou em seis conjuntos de casa unifamiliar e sete conjuntos de apartamentos, especificamente os apartamentos foram marcos na época por razões que refletem a mudança urbanística e econômica, por meio da introdução da verticalização na cidade e a implantação de áreas integradas como lazer, estacionamento e arborização, algo ainda não muito comum na cidade.

Diferentemente da URBIS, apenas um dos conjuntos da INOCOOP ultrapassa a marca de 500 unidades habitacionais, o que pode ser atribuído ao perfil socioeconômico de sua clientela, famílias que ganhavam entre 5 e 8 salários-mínimos, pois como manda as estratégias de marketing, à medida que o produto é direcionado para uma classe econômica de maior poder aquisitivo, mais exclusivo se torna o produto.

Quanto à distribuição espacial, observa-se que três conjuntos estão localizados no setor Norte da cidade (Centenário, Milton Gomes Costa e José Falcão da Silva), cinco no nordeste (Antônio Carlos Magalhães – ACM, João Paulo, Vale dos Rios, Parque Lagoa Grande e Luís H. Prisco Vianna), dois no Noroeste (Morada das Árvores e J.J. Lopes de Brito), dois no Oeste (Morada do Sol e Parque das Acácias) e um no Sudeste (Parque Cajueiro).

E, por fim, destaca-se o papel da CEF, que atuou por duas décadas antes do surgimento do atual programa habitacional nacional, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), construindo 20 conjuntos habitacionais, que incluem o Feira VII e o Feira IX, todavia como esses já foram citados anteriormente, serão considerados apenas os dezoito conjuntos exclusivos da atuação política da CEF.

Os dezoito conjuntos produzidos pela atuação da CEF são: Francisco Pinto, Homero Figueiredo, Oyama Figueiredo, Luciano Barreto, Viveiros, Arco-íris, Alvorada, Chácara Mangabeira, Terra do Bosque, Luís Eduardo Magalhães, Residencial Princesa do Sertão – Ala Norte, Residencial Princesa do Sertão – Ala Sul, Residencial Princesa do Sertão – Ala Leste, Residencial Jardim, Residencial São Bartolomeu, Residencial Santo Expedito, Residencial Santa Efigênia e Residencial Viva Mais Feira VII, que somam 5.898 unidades habitacionais distribuídas entre casas e apartamentos (Quadro 5), destinadas a famílias que recebem até 6 salários-mínimos (Santo, 2012).

Quadro 5 - Conjuntos Habitacionais CEF em Feira de Santana

Nº	Nome	Ano de Conclusão	Tipo	Órgão Responsável	Nº de Unidades	Setor da Cidade
1	Francisco Pinto	1987	Casa	CEF	517	Sul
2	Homero Figueiredo	1990	Casa	CEF	501	Noroeste
3	Oyama Figueiredo	1990	Casa	CEF	161	Sudeste
4	Luciano Barreto	1991	Casa	CEF	236	Sul
5	Viveiros	1991	Casa	CEF	1.720	Sudoeste
6	Arco-Íris	1991	Casa	CEF	499	Noroeste
7	Alvorada	1991	Casa	CEF	500	Noroeste
8	Chácara Mangabeira	1993	Casa	CEF	90	Nordeste
9	Terra do Bosque	1993	Casa	CEF	70	Sudeste
10	Luís Eduardo Magalhães	2001	Casa	CEF	219	Sudeste
11	Residencial Princesa do Sertão – Ala Norte	2003	Apartamento	CEF	160	Sudoeste
12	Residencial Princesa do Sertão – Ala Sul	2003	Apartamento	CEF	160	Sudoeste
13	Residencial Princesa do Sertão – Ala Leste	2003	Apartamento	CEF	160	Sudoeste
14	Residencial Jardim	2003	Apartamento	CEF	61	Norte
15	Residencial São Bartolomeu	2004	Apartamento	CEF	176	Norte
16	Residencial Santo Expedito	2005	Apartamento	CEF	272	Sul
17	Residencial Santa Efigênia	2005	Apartamento	CEF	176	Norte
18	Viva Mais Feira VII	2010	Apartamento	CEF	220	Sudoeste

Fonte: Elaborado pelo autor (2025) com dados extraídos de: Santo (2012); Araújo (2015).

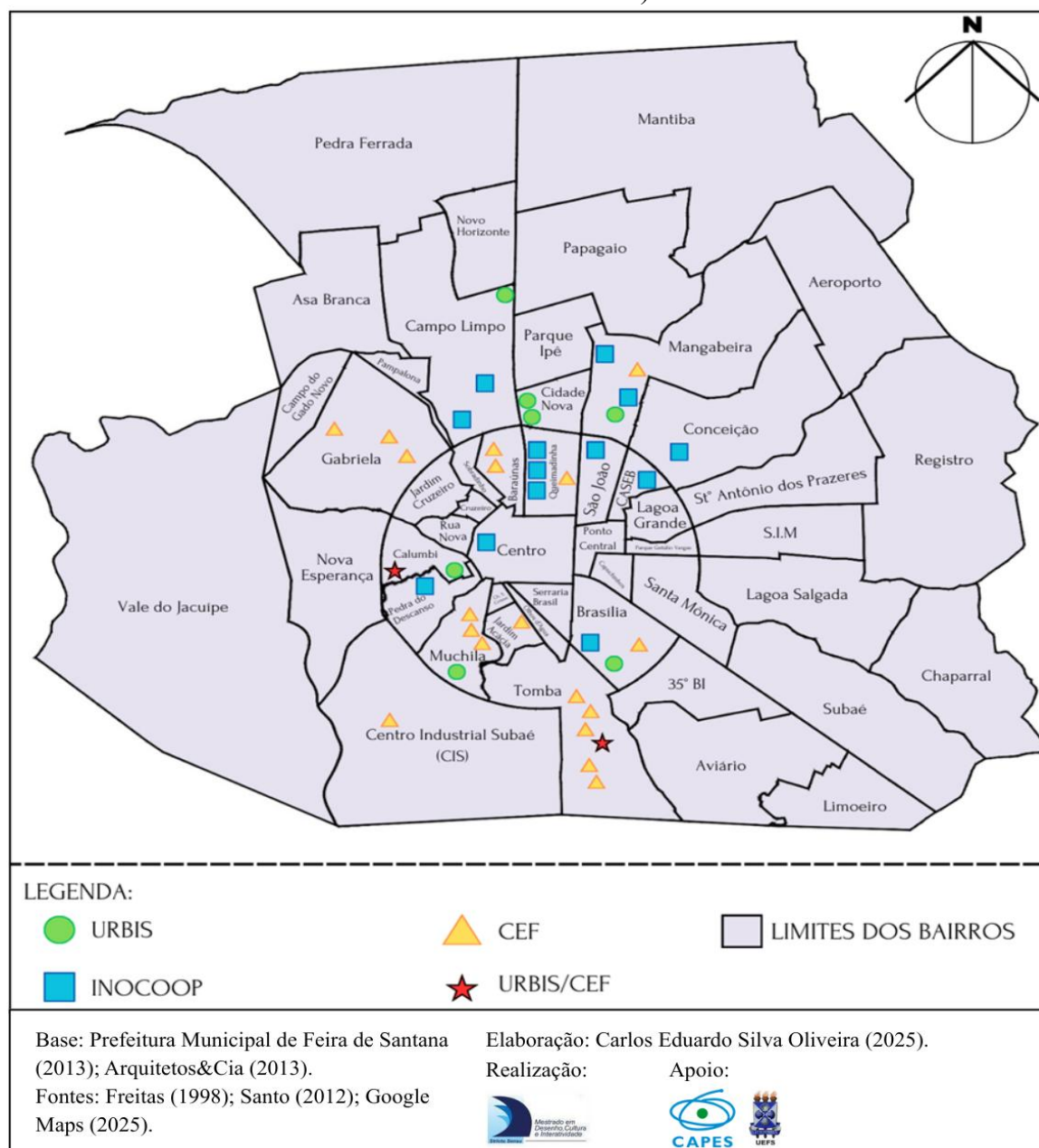
No total foram dez conjuntos de casas unifamiliares e oito conjuntos de apartamentos, os conjuntos com pelo menos 500 unidades habitacionais, são quatro: Francisco Pinto, Homero Figueiredo, Viveiros e Alvorada. Todos de casas unifamiliares, já no que concerne ao setor da cidade, foram três conjuntos no setor Norte (Residencial Jardim, Residencial São Bartolomeu e Residencial Santa Efigênia), três conjuntos a Noroeste (Homero Figueiredo, Arco -íris e Alvorada), um conjunto no Nordeste (Chácara Mangabeira), três conjuntos no Sul (Francisco Pinto, Luciano Barreto e Residencial Santo Expedito), três no Sudeste (Oyama Figueiredo, Terra do Bosque e Luís Eduardo Magalhães) e cinco no Sudoeste (Viveiros, Residencial Princesa do Sertão – Ala Norte; Ala Sul; Ala Leste e o Viva Mais Feira VII).

Observa-se que os conjuntos habitacionais implantados durante a atuação da INOCOOP e da URBIS concentraram-se majoritariamente nos setores situados ao norte da cidade, ainda que alguns empreendimentos tenham se estendido para as zonas colaterais a noroeste e nordeste. Por outro lado, a CEF apresentou uma presença mais significativa nas áreas ao sul da cidade, com expansão também para os setores sudeste e sudoeste, possivelmente essa nova distribuição territorial evidencia uma tentativa de equilibrar a oferta de habitação popular entre os dois polos urbanos (Norte e Sul) da cidade.

A espacialização dos dados em mapa (Figura 33) evidencia uma maior concentração de conjuntos habitacionais no setor norte da cidade. No entanto, destaca-se também o bairro Tomba, bairro mais populoso da cidade, localizado no setor sul, que recebeu o maior número de conjuntos habitacionais (antes do PMCMV), especialmente as financiadas pela CEF.

A distribuição de bairros com maior número de conjuntos é a seguinte: o bairro Tomba lidera com seis conjuntos, seguido pelos bairros Muchila, Queimadinha e Mangabeira, com quatro cada um; Gabriela, Campo Limpo e Brasília, com três; Cidade Nova, Baraúnas e Calumbi, com dois; e, por fim, Conceição, São João, CASEB, Jardim Acácia, Centro e a área do CIS, com um conjunto habitacional cada.

Figura 33 - Distribuição dos Conjuntos Habitacionais em Feira de Santana (URBIS, INOCOOP e CEF)



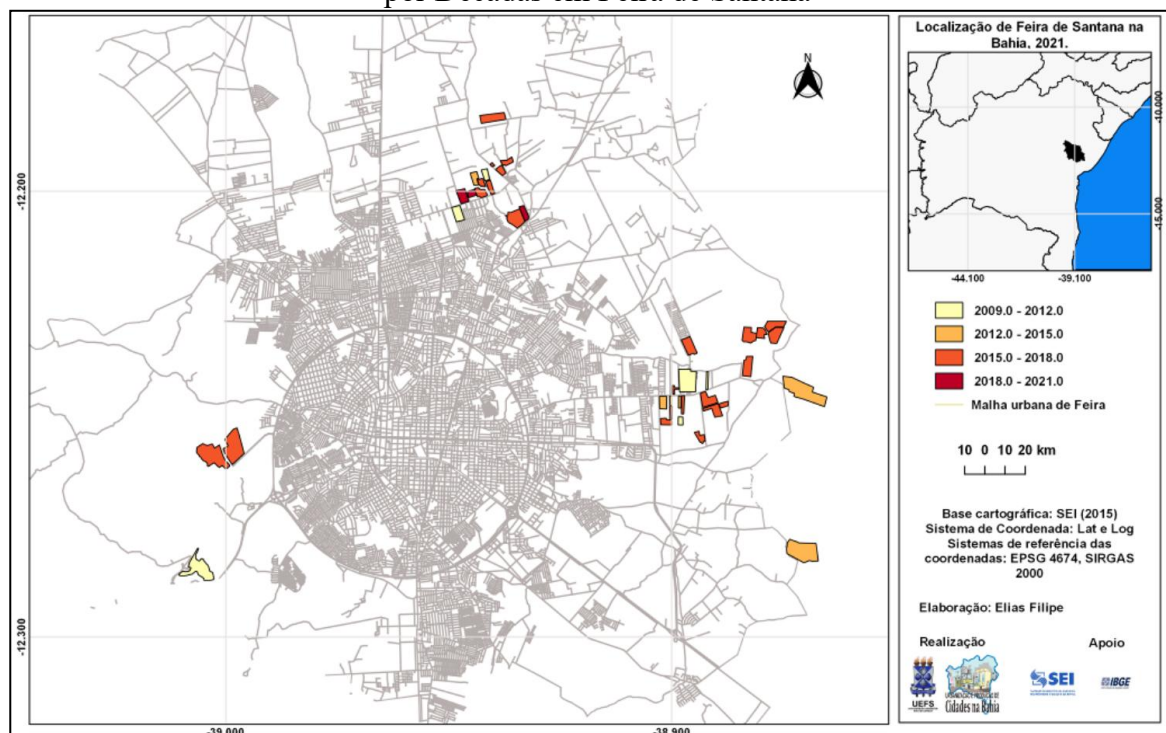
Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com dados extraídos de Freitas (1998); Santo (2012); Google Maps (2025).

A distribuição dos conjuntos habitacionais seguiu inicialmente a direção da UEFS, dispersando-se progressivamente para outros setores urbanos. O setor Sul destaca-se em seguida, pois por conta da sua proximidade com o CIS, atraiu um número significativo de empreendimentos.

Em contraste, o setor Oeste apresenta uma presença mais reduzida de conjuntos, reflexo do seu menor desenvolvimento histórico. Já o setor Leste, anteriormente não prioritário, registra - se atualmente como uma das principais áreas de crescimento, impulsionado especialmente

pela construção de condomínios fechados (Figura 34), o que representa uma significativa mudança no padrão de expansão urbana da cidade.

Figura 34 - Mapa de Implantação de Condomínios Fechados separados por Décadas em Feira de Santana



Fonte: Oliveira; Santos (2022, p.181).

A reestruturação do tecido urbano de Feira de Santana nas últimas décadas revela transformações significativas, impulsionadas especialmente pela atuação crescente do setor imobiliário na implantação de condomínios fechados. Este fenômeno concentra-se predominantemente nos setores Leste e Norte da cidade, conformando uma nova dinâmica espacial.

Conforme análise de Oliveira e Santos (2022), evidencia-se a continuidade de processos de reestruturação espacial e segregação socioeconômica, agora materializados mediante a expansão de empreendimentos voltados às classes média e alta. Tal tendência representa uma nítida mudança em relação ao perfil historicamente associado à periferação urbana, marcando uma nova fase na produção do espaço urbano feirense.

Embora a migração de famílias de classe baixa para as periferias permaneça uma realidade, os autores identificam a emergência de um novo padrão socioespacial, a adesão de camadas mais abastadas aos espaços periféricos, motivada pela busca de segurança e distinção social. Denominada pelos autores como *processos de autosegregação por status*, que opera sob uma lógica distinta da anterior. Diferente do modelo histórico em que o Estado adquiria

áreas periféricas para habitar a classe popular, agora as incorporadores e construtoras que protagonizam esse processo e transformam a segregação em estratégia de valorização imobiliária.

### 3.2 OS NOVE CONJUNTOS HABITACIONAIS DA URBIS

O Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI) de 1968 identificou e quantificou a carência habitacional em Feira de Santana antes mesmo da criação do Centro Industrial de Subaé (CIS). O levantamento do PDLI, referente ao período de 1960 a 1964, revelou que o município possuía um déficit de 4.178 domicílios, sendo 2.051 somente no distrito-sede. Diante desse levantamento, estava programado que o Banco Nacional de Habitação (BNH) financiaria a construção de 600 habitações.

Contudo, estimava-se, que além das 600 unidades a serem construídas pelo BNH, era urgente a construção de mais 1.451 residências. Diante dessa necessidade, pretendia-se engajar a URBIS, para reduzir os problemas habitacionais que acometia a cidade nos estratos de renda média e baixa da comunidade feirense.

Cabe ressaltar que a política habitacional da URBIS era intimamente conectada com as diretrizes do BNH, espelhando, por sua vez, os objetivos do Programa de Ação Econômica do Governo (PAEG) da ditadura militar. Essa conexão não era meramente formal, mas estratégica e fundamental para que a URBIS conseguisse captar os recursos federais junto ao BNH.

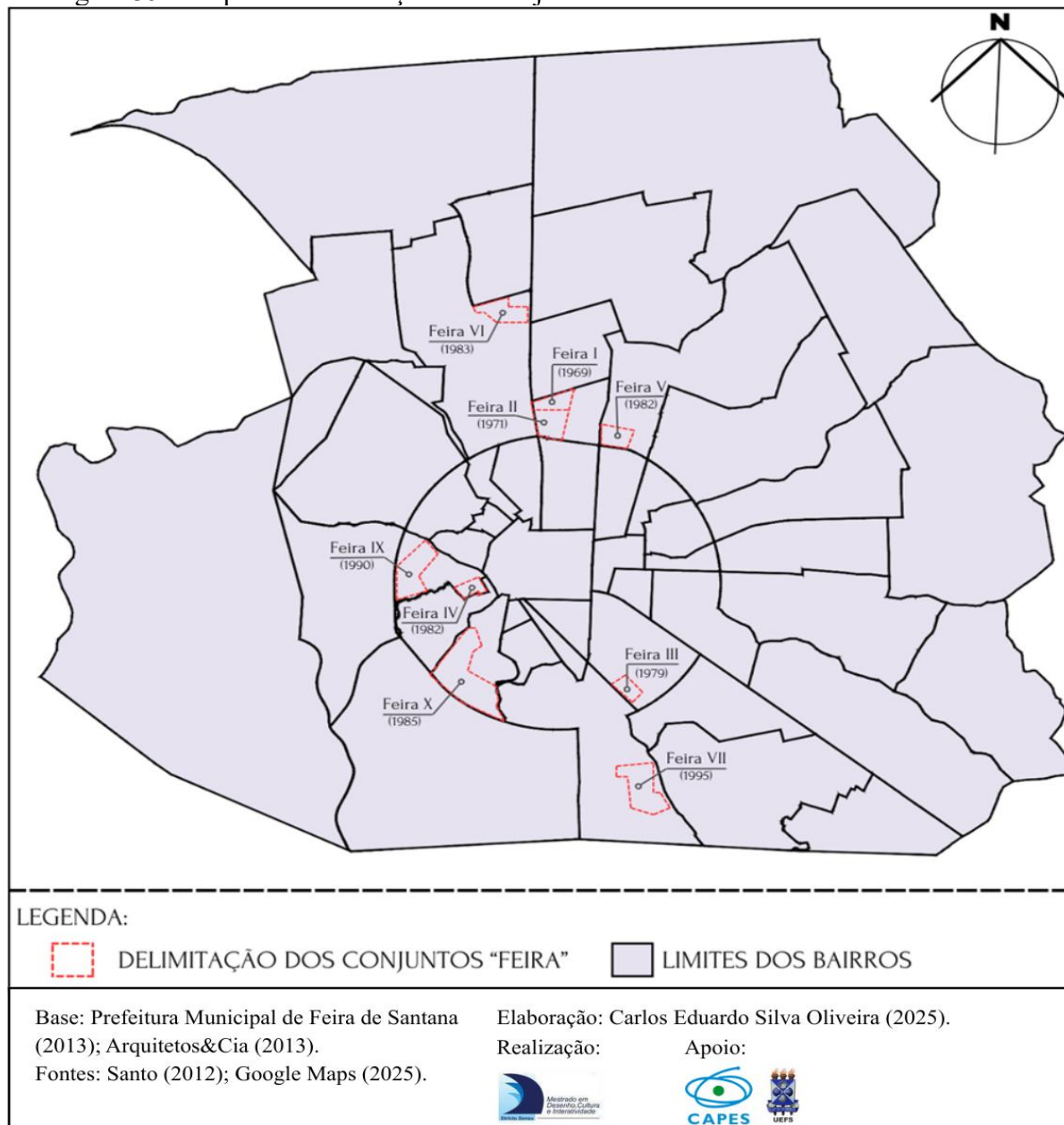
Desse modo, as 600 unidades habitacionais previstas no PDLI se materializaram através da atuação da própria URBIS, que foi o braço executivo do BNH no território feirense, a empresa deu origem aos primeiros conjuntos habitacionais da cidade, os intitulados “Conjuntos Feira”, que se caracterizavam como empreendimentos populares com padrão construtivo e arquitetônico conveniado pelo banco federal.

A construção dos conjuntos Feira, ocorreram em momentos distintos, e suas denominações iniciais seguiam uma lógica sequencial que refletia a ordem cronológica de suas construções, padrão este mantido até a conclusão do Feira VI, em 1983. Entretanto, os conjuntos posteriores romperam com essa ordem cronológica, pois, o Feira X, que pela lógica numérica deveria ser o último da série, foi concluído em 1986, enquanto o Feira IX foi inaugurado em 1990 e o Feira VII, por sua vez, em 1995, demonstrando uma modificação da ordem sequencial.

A distribuição dos conjuntos habitacionais é dispersa (Figura 35), estando presentes em diversos bairros da cidade. Observa-se uma concentração de quatro conjuntos no setor norte da cidade, além do anel viário, são eles: Feira I, Feira II, Feira V e Feira VI. Já dentro do anel

viário, se localizam outros quatro conjuntos: Feira III, Feira IV, Feira IX e Feira X. E por fim, no setor Sul, além do anel viário, encontra-se isoladamente o Feira VII.

Figura 35 - Mapa de Distribuição dos Conjuntos "Feira" em Feira de Santana- Bahia



Fonte: Elaborado pelo autor (2025) com dados extraídos de Santo (2012); Google Maps (2025).

Os terrenos em que os conjuntos habitacionais se localizam foram arrematadas pelo Estado em momentos diferentes. Alguns desses conjuntos receberam nomes oficiais em homenagem a alguma autoridade política da cidade, como o caso do Feira III (João Marinho Falcão – Parque Jomafa), Feira IV (Conjunto Áureo Filho), Feira V (Conjunto Arnold Silva) e o Feira X (Conjunto João Durval Carneiro).

No que se refere ao padrão urbanístico adotado, uma característica marcante de todos os conjuntos é a hierarquia viária, composta por vias principais largas e vias secundárias estreitas, com dimensões médias em torno de 3,00 metros de largura, denominadas de “caminhos”. Na conjuntura atual da sociedade, as larguras dessas vias secundárias impõe sérios desafios logísticos e de mobilidade, especialmente em situações emergenciais. Quanto a infraestrutura, observa-se que:

A construção dos conjuntos foi caracterizada pelas seguintes infraestruturas: casas de diferentes tipos (embriões<sup>19</sup>, um quarto e dois quartos), construídas em alvenaria; ruas principais largas e vias secundárias estreitas e concretadas ou com paralelepípedos; esgotamento sanitário feito através de sistema de fossas; e rede pluvial. Todos dentro das exigências legais e devidamente aprovadas por todos os órgãos competentes (Santo. *et al.*, 2013, p.19).

As unidades habitacionais, embora destinadas para a mesma faixa social de baixa renda, apresentavam variedade em seus padrões construtivos, essa diversidade permitia que famílias com uma condição melhor, dentro desse segmento, adquirissem moradias com maior comodidade. Do ponto de vista do desenho, o traçado de vias estreitas é um reflexo da época, já que o automóvel não era um bem de consumo acessível para essa camada da população, realidade que se alteraria significativamente nas décadas seguintes, especialmente na década de 1990, após o Plano Real<sup>20</sup>.

Paralelamente, o Presidente Itamar Franco realizou uma série de incentivos fiscais a indústria automobilística, com significativas reduções no valor dos Impostos de Produtos Industrializados (IPI), a medida também incluía uma emblemática campanha de relançamento do fusca pela *Volkswagen*, o que estimulou a indústria a produzir carros populares.

Como resultado, o acesso a aquisição de automóveis foi ampliado para uma parcela da população. Contudo, essa nova realidade produziu uma invasão dos motorizados e a maioria das casas construídas anterior a essa popularização, não possuía garagem, o que forçou adaptações nas moradias e no espaço público, como a construção de garagens e a ocupação de calçadas para a acomodação do novo objeto de consumo. Hoje em dia esses bairros viraram um caos, por conta do fluxo de veículos.

---

<sup>19</sup> Célula de habitação, minimamente composta de um compartimento com equipamento e instalação sanitária básica. Pode ter também instalado um ou mais pontos de água, externamente ou dentro de outro compartimento, para uso de pia de cozinha ou tanque. É construído com a intenção de ser futuramente acrescido pelos seus usuários (Albernaz e Lima, 1998a).

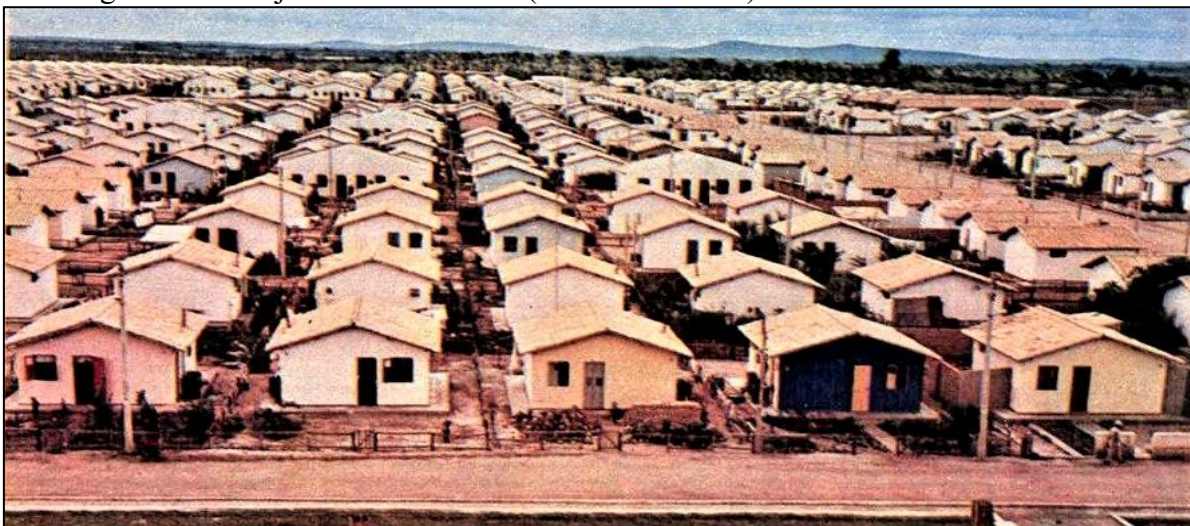
<sup>20</sup> Programa brasileiro que realizou uma reforma econômica no país, durante o governo do Presidente Itamar Franco. A principal medida foi a criação de uma nova moeda, o Real, que substituiu o Cruzeiro Real e adotou o regime de câmbio flutuante.

A infraestrutura básica implementada pela URBIS, embora estivesse em conformidade com as normas construtivas da época, já se mostrava insuficiente frente às necessidades reais da população, revelando um descompasso entre a norma técnica e a demanda social. Os primeiros projetos não possuíam distribuição de água e nem mesmo um sistema de esgotamento sanitário, o que levou os moradores a construírem estruturas de tanques nos quintais e fossas biológicas, para que, garantisse abastecimento de água e um mínimo saneamento básico.

Exemplo dessa realidade são os dois primeiros conjuntos da URBIS, o Feira I e o Feira II, conhecidos como Cidade Nova, localizado às margens da BR-116, entregue em 1969 e 1971, respectivamente. Eles foram construídos em uma área isolada, no setor norte da cidade, e paralelamente, foi erguido um mercado para atender a população residente. Com o crescimento da área, surgiram barracas aos arredores do mercado, que deram a origem a uma das maiores feiras livres da cidade de Feira de Santana, que funciona diariamente. (Santo. *et al.*, 2013).

Por conta do Feira I e do Feira II serem vizinhos e possuírem características urbanísticas e arquitetônicas semelhantes, era difícil para a população sinalizar os limites de cada conjunto, e daí surgiu o nome Cidade Nova (Figura 36), que abarcam ambos, há também uma segunda motivação para esse nome, a localização da área, que fica fora dos limites do anel viário da cidade.

Figura 36 - Conjunto Cidade Nova (Feira I e Feira II) no início da década de 1970



Fonte: Núcleo de Preservação da memória feirense – Rollie Poppino<sup>21</sup> (2023).

No início da década de 1970, o Conjunto Cidade Nova possuía uma arquitetura simples e padronizada, as casas eram marcadas pela simplicidade construtiva, coberturas com telhas

<sup>21</sup> Disponível em: <<https://11nk.dev/Nxs03>>. Acesso em: 22 Ago. 2025.

cerâmicas em duas águas, fachadas compostas por uma porta e uma janela e a completa ausência de muros, a delimitação do espaço privado era feito por cercas de madeira e arame, uma configuração que apresentava uma paisagem urbana homogênea.

Ao longo dos anos as infraestruturas não previstas no projeto original foram sendo implementadas como o abastecimento de água, a rede de esgoto e a pavimentação. Além disso, os moradores realizaram reformas em suas casas, modificando a arquitetura original, aspecto que reflete a individualidade, os gostos e as necessidades das respectivas famílias (Santo. *et al.*, 2013). No contexto atual, a área da Cidade Nova pode ser considerada como uma área autossuficiente, pois possui escolas, áreas de lazer, supermercados, terminal de transbordo de ônibus, academias, farmácias, bancos, padarias, bares, lojas diversas, espaços para eventos, igrejas etc.

No final da década de 1970, é erguido o Feira III (nomenclatura padrão de conjuntos da URBIS na cidade), oficialmente intitulado Parque Habitacional João Marinho Falcão (Jomafa), sua inauguração foi no ano de 1979, localizado no setor sul da cidade, em um terreno que pertencia ao Hospital Colônia Lopes Rodrigues. Foram erguidas 579 unidades habitacionais, e os problemas de ausência de rede de água e esgoto evidenciadas na construção dos conjuntos Feira I e Feira II, também se perpetuaram (Santo. *et al.*, 2013).

O Feira III, entretanto, não foi construído em uma área externa ao anel viário e seu desenvolvimento acompanhou o processo de crescimento e ampliação da cidade, o que também fez com que suas características arquitetônicas originais fossem modificadas. Em seus arredores foi instalado o Complexo Policial Investigador Bandeira (Figura 37), o Departamento Estadual de Trânsito (DETRAN) no ano de 1984, isso ocasionou no surgimento de comércio e serviços voltados para o órgão como: emplacadoras, autoescolas, serviços de guincho, escritórios de assessoria jurídica na área de trânsito etc. (Santo. *et al.*, 2013).

Figura 37 - Construção do Complexo Policial no Conjunto Feira III em 1983



Fonte: Núcleo de Preservação da memória feirense – Rollie Poppino<sup>22</sup> (2022).

Uma das características do Feira III, é que muitos moradores expandiram suas casas até o limite das calçadas (Figura 38), prática que reduziu ainda mais a dimensão dos caminhos, e o espaço do pedestre que é obrigado a dividir o espaço das vias com os automóveis, situação que dificulta a circulação e aumenta o risco de acidentes. Resultado da falta de fiscalização que permitiu que essa prática se consolidasse, onde a necessidade de ampliação das edificações, por conta do pequeno espaço da casa, esbarra na infraestrutura urbana disponível.

Figura 38 - Casas ampliadas ao limite das calçadas no Feira III



Fonte: Google Maps (2022).

<sup>22</sup> Disponível em: < <https://acesse.one/gou04>>. Acesso em 22 Ago. 2025.

Observa-se na fotografia que os muros das casas estão limitadas no meio-fio, que serve para demarcar o que seria as bordas das calçadas. A imagem ainda que retrate especificamente o Caminho Dez, ilustra um padrão que ocorre em praticamente todos os caminhos do Conjunto Feira III (Jomafa), a prática resultou na eliminação da zona de transição entre o espaço público e o espaço privado proporcionada por um recuo do espaço público entre a via e o muro das casas.

O Feira IV, erguido no início da década de 1980, destaca-se por ser próximo ao centro da cidade, o que facilita o acesso a serviços e comércio. A área onde foi erguido pertencia a José Cerqueira Falcão, que na década de 1970 não chegou a nenhum acordo com o governo do Estado para a construção do conjunto. Mas, com o falecimento de José Cerqueira Falcão, sua viúva, Eurides Mascarenhas Falcão, negociou diretamente com a URBIS, e no local foi construído um conjunto com 413 unidades residenciais (Santo. *et al.*, 2013).

Na década de 1990, o Feira IV enfrentou ocupações irregulares nas áreas que foram destinadas originalmente para lazer, que reduziram as áreas verdes e de recreação (Santo. *et al.*, 2013). Mesmo com sua localização centralizada, por ser um espaço destinado à população de baixa renda, o espaço passou a ser marginalizada ao longo do tempo. Essa marginalização trouxe o aumento da insegurança, através de casos de violência e criminalidade. Diante da falta de ações efetivas por parte do poder público.

Os próprios residentes por intermédio da Associação de Moradores, organizaram uma série de mutirões para a construção de um módulo policial<sup>23</sup>. E assim, a prefeitura, reconheceu a iniciativa e apoiou o projeto por meio da doação de materiais de construção, como cimento, ferro, esquadrias e tinta, que foram essenciais para a conclusão da obra. Todavia o módulo policial já não existe mais, e o espaço deu lugar a “Casa de Oração Nossa Senhora da Glória”, utilizado pelos adeptos da igreja católica.

O Feira V, tem uma situação semelhante com a do Feira III, seu nome original é vinculado ao de uma personalidade política de Feira de Santana, oficialmente Conjunto Arnold Silva, localizado no nordeste da cidade e fora do anel viário, seu acesso se dá através das avenidas Maria Quitéria, João Durval Carneiro e Fróes da Mota. As terras eram originalmente

---

<sup>23</sup> MULTIRÃO CONSTRÓI MÓDULO POLICIAL NO CONJUNTO FEIRA IV: A insegurança existente no local levou a comunidade do conjunto Feira IV a construir um módulo policial, através da Associação de Moradores, além de contar com o apoio da Prefeitura Municipal. O prédio, que fica localizado na área central do conjunto, está praticamente pronto, restando apenas parte do acabamento.

Segundo o presidente da Comissão de Moradores do conjunto Antônio Assunção, a inauguração do módulo policial está prevista para este mês Assunção relatou que a construção foi em regime de mutirão envolvendo a comunidade local, além da Prefeitura, segundo ele, fez doações de certa quantidade de ferro, cimento, esquadrias e tinta para a pintura. (Jornal Noite e Dia, 16 a 17/07/1999).

pertencidas a Aureolino de Oliveira Borges, que após seu falecimento os herdeiros venderam o terreno para URBIS, no local foram construídos 630 casas e 72 embriões habitacionais em 1983 (Santo. *et al.*, 2013).

As áreas destinadas ao lazer do Feira V também foram ocupadas irregularmente, tendo as medidas intervencionistas mais drásticas em comparação com os outros conjuntos. Em 1995, a magistrada titular da Vara da Fazenda Pública, Haidê Ouais, determinou a demolição das casas<sup>24</sup> consideradas irregulares nos arredores do conjunto residencial Feira V (Figura 39). A decisão judicial foi tomada com base na ideia de preservar o planejamento urbano original e garantir que as áreas públicas fossem utilizadas conforme o previsto.

Figura 39 - Manchete a respeito da demolição de casas no Feira V



Fonte: Jornal Feira Hoje (1995).

O Feira VI, foi entregue em 1983, localizado numa área anteriormente ocupada pelo Instituto do Fumo e por chácaras próximas à UEFS, com o declínio dessas atividades, o terreno foi destinado à construção de habitações populares, e no local, a URBIS construiu cerca de 530 unidades habitacionais e 470 lotes. Na inauguração o conjunto possuía áreas verdes e

<sup>24</sup> JUSTIÇA MANDA DEMOLIR CASAS NO FEIRA V: A juíza titular da Vara da Fazenda Pública, Haidê Ouais, determina a demolição imediata de todas as construções consideradas irregulares em áreas do conjunto residencial Feira V, que fica nas imediações da avenida de Contorno. A magistrada considerou procedente uma ação coletiva impetrada por centenas de moradores, contra pessoas que ergueram casas e estabelecimentos comerciais em locais destinados a instalação de equipamentos de lazer e jardins. Oficiais de Justiça deverão cumprir a ordem a qualquer momento; com a proteção de policiais militares. O clima no conjunto é tenso, pois os considerados "invasores" poderão resistir. (Jornal Feira Hoje, 15/01/1995).

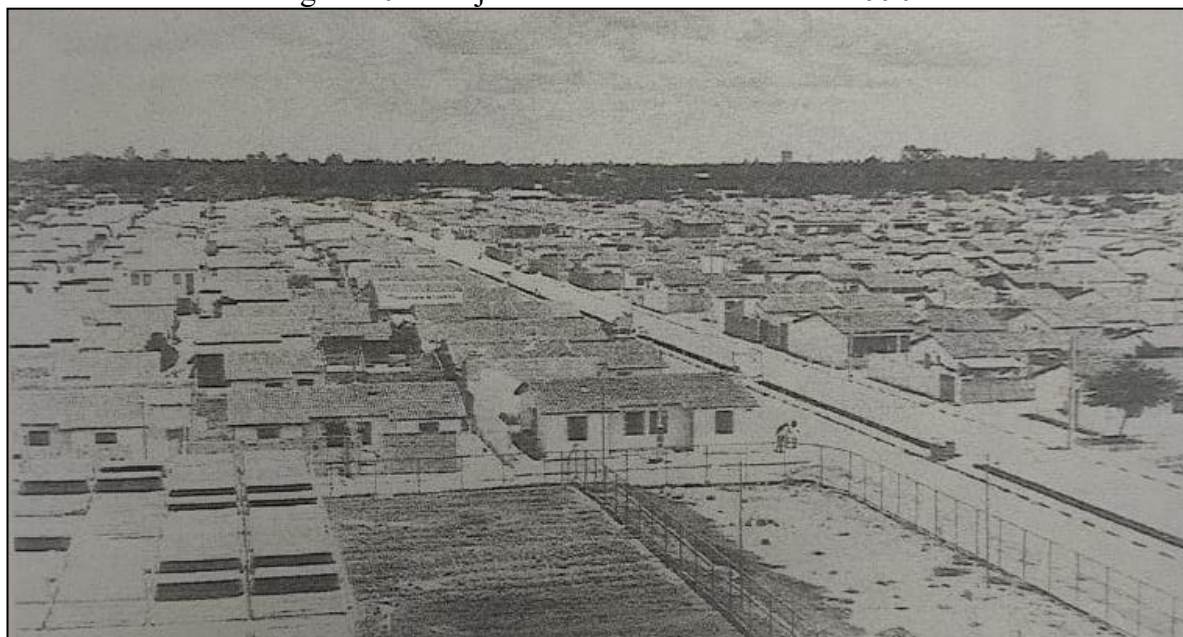
equipamentos públicos, mas, assim como nos outros conjuntos parte dessas áreas foram ocupadas, mas, diferente do que aconteceu no Feira V, as habitações fruto das ocupações foram regularizadas durante a gestão do prefeito Colbert Martins (Santo et al., 2013).

Com base em observação empírica, é possível perceber que as transformações que ocorreram no Feira VI foi maior do que a mera modificação estética e funcional da arquitetura, é um conjunto em que, o perfil de moradores é diferente dos demais, isso porque, o conjunto é vizinho ao campus da UEFS, o que atrai jovens para vizinhança. Como consequência, muitos estudantes se instalam temporariamente no conjunto, transformando-o numa espécie de bairro universitário, esse fenômeno faz com que haja bastante alternância residencial, e faz com que o Feira VI, apresente a população mais flutuante entre todos os conjuntos da URBIS.

O Feira VII, por sua vez, foi inaugurado em 1995, e sua execução não foi gerida pela URBIS, porque na década de 1990 a empresa já estava em processo de liquidação e suas atividades estavam sendo transferidas para o CONDER. Desse modo, o projeto foi planejado pela URBIS, repassado à CEF, executado por um consórcio de três construtoras privadas e comercializado pela INOCOOP (Santo et al., 2013).

Localizado no setor sul da cidade, no bairro Tomba, o conjunto (Figura 40) está próximo aos limites da área destinada ao CIS, desde sua inauguração em 1995, o empreendimento contou com diversos equipamentos urbanos e comunitários, como edifício sede para associação de moradores, iluminação pública, áreas comerciais, escola pública e sistema de esgotamento sanitário (Santo et al., 2013).

Figura 40 - Conjunto Feira VII na década de 1990



Fonte: Freitas (1998).

Embora dotado de uma infraestrutura básica considerada adequada, o Conjunto Feira VII enfrentou desafios, como alagamentos, agravados pelo descarte irregular de lixo na rede de esgoto. Como medida de intervenção, a comunidade solicitou a prefeitura a cobertura dos canais de esgoto, que originalmente ficavam abertos (possível ver os canais abertos na imagem), com lajes de concreto.

Atualmente, os resíduos são depositados sobre essa superfície concretada, aguardando a coleta pelo serviço municipal. Contudo, a problemática do descarte ainda perpetua, visto que as sacolas de lixo ficam expostas e são frequentemente rompidas por animais, que espalham os detritos pelos canteiros centrais e as avenidas.

Ademais, em 1997, foi aprovado o loteamento Elza Azevedo, considerado pelo poder público municipal, como parte do conjunto Feira VII, o projeto apresentou 599 lotes destinados a uma população em que o poder aquisitivo era ainda menor do que a dos moradores que compraram as unidades habitacionais do Feira VII.

Naturalmente, deveria haver um conjunto intitulado Feira VIII, completando a sequência numérica dos conjuntos “Feira” (I a X) na cidade. No entanto, não há registros históricos que comprovem a efetiva construção de um conjunto com essa denominação, apesar disso, circulam rumores e relatos informais pela população da cidade de que um projeto para o Feira VIII teria sido elaborado, mas, nunca saiu do papel.

São narrativas que atribuem a ausência do Conjunto Feira VIII à supostos desvios de verbas públicas e a falhas na gestão administrativa da época, essa interrupção na sequência numérica, deixa uma lacuna simbólica na história do desenvolvimento habitacional da cidade. Essa ausência produz questionamentos sobre onde poderia ter sido o Feira VIII, caso tivesse sido concretizado.

O Feira IX, inaugurado em 1990, compartilha um roteiro semelhante à do Feira VII, foi projetado pela URBIS, repassado à CEF e construído por uma construtora privada. A distinção principal é que, no caso do Feira IX a URBIS ainda participou da seleção dos moradores. Quanto ao local de implantação, o conjunto foi construído em um terreno que anteriormente pertencia a família Falcão.

Um ponto de destaque do Feira IX (Figura 41) é a sua arquitetura, pois, os conjuntos anteriores eram compostos por casas térreas e lotes para construções futuras, no caso do Feira IX, foi apresentado uma variedade arquitetônica como: casas de 5 cômodos, e casas no estilo *village* com 4 cômodos. A diversidade de modelos habitacionais conferiu essa característica única na paisagem do conjunto (Santo et al., 2013).

Figura 41 – Conjunto Feira IX na década de 1990



Fonte: Jornal Feira Hoje (1995).

No processo de transferência do projeto da URBIS para a CEF, surgiu um conflito jurídico<sup>25</sup> que virou preocupação para os moradores do conjunto. A principal denúncia apontou que os proprietários que haviam negociado seus imóveis durante a gestão do projeto pela URBIS enfrentaram um significativo aumento no valor das parcelas após a transferência da responsabilidade para a CEF.

<sup>25</sup>MUTUÁRIOS DO FEIRA IX ENTRAM COM AÇÃO CONTRA O CEF: A Caixa Econômica (CEF) e a Construtora OMS da Bahia estão sendo acusadas de ter praticado superfaturamento e de forjar documentos no processo de assinatura dos contratos dos mutuários do conjunto Feira IX, há cerca de 4 anos. As denúncias em 124 folhas com vários documentos estão sendo feitas por integrantes do Movimento Comunitário 21 de Abril, uma entidade criada pelos moradores do local, que entrou com ação civil coletiva na Justiça Federal.

Os coordenadores do movimento, Lázaro João Cardoso e José Emídio Barbosa, garante que estes problemas começaram a ser verificados logo após inaugurado o conjunto, quando a Urbis foi afastada das negociações com os mutuários, pela Caixa, sob a alegação de que o órgão estava inadimplente com a CEF em outros financiamentos.

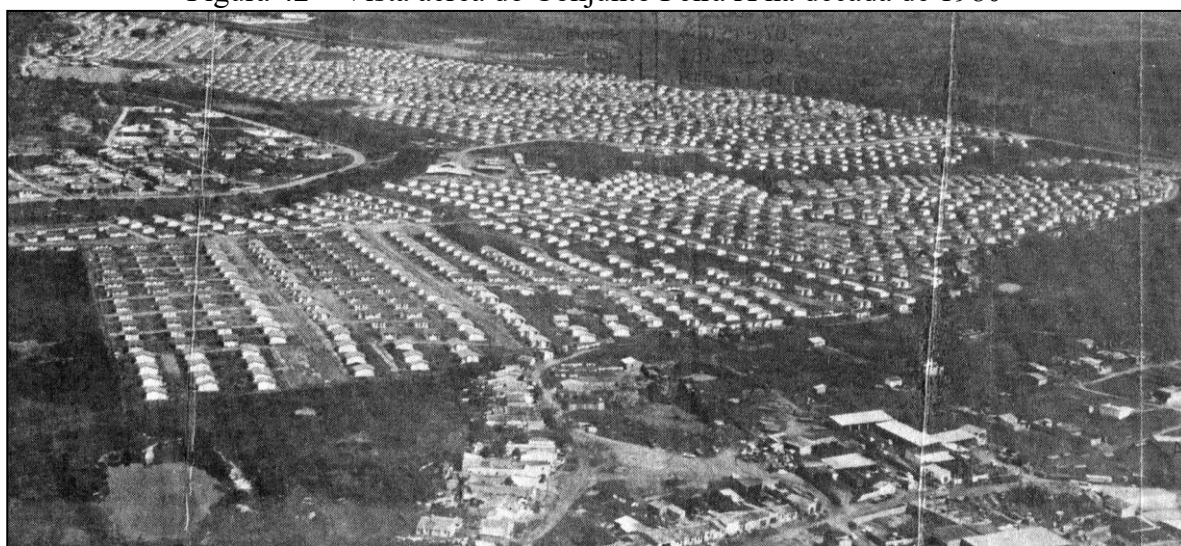
Os mutuários já estabelecidos no conjunto teriam sido forçados a apresentar complementação de renda salarial, base para os cálculos das prestações, o que causou aumento considerável nas prestações, o que considera um ato ilegal "pois as declarações de renda foram prestadas em 22 de setembro de 1992, com contrato assinado em 11 de novembro do mesmo ano, sendo que a caixa retroagiu a data para o dia 2 de setembro, fazendo com que a renda de 3,8 salários-mínimos passasse para 9,41".

Com base nestes cálculos, as prestações que deveriam ficar em cerca de R\$ 57,00, ficariam estabelecidas em até R\$ 150,00, com a atualização irregular. Os denunciantes garantem estar de posse dos contratos cujas assinaturas teriam sido falsificadas. Há casos, acrescentam, em que mutuários analfabetos reconheceram os contratos com a Urbis deixando apenas a impressão digital, o que poderia facilitar fraudes, assunto que também está sob investigação da Polícia Federal. Quanto as suspeitas de superfaturamento, denunciadas. Na ação coletiva movida pelos mutuários, eles se dizem baseados em planilhas de custos e manual de construção. Foi realizado um levantamento em que a conclusão é de que os materiais utilizados nas construções não correspondem ao descrito nos documentos (Jornal Feira Hoje, 14/01/1995).

O Feira X, construído e inaugurado em duas etapas, a primeira em 1985 e a segunda em 1986, é o maior conjunto habitacional entre todos os que levam a nomenclatura “Feira”, com um total de 3.621 unidades habitacionais. O projeto ofertou três tipos de residências, distribuídas em lotes de 200m<sup>2</sup>, atendendo a diferentes perfis de moradores (Santo et al., 2013).

Em termos de infraestrutura urbana, o conjunto contava com áreas comunitárias, uma escola e espaços comerciais. No entanto, a obra foi marcada por uma carência significativa: a falta de pavimentação e de um sistema adequado de drenagem, problemas que só foram resolvidos 12 anos após sua inauguração (Santo et al., 2013). Apesar dos desafios enfrentados, o Feira X (Figura 42) se consolidou como um dos principais conjuntos habitacionais da cidade, tanto pelo seu tamanho quanto pela sua relevância no contexto urbano, a sua localização no bairro Muchila, se dá pela proximidade do conjunto com o Polo Industrial do CIS.

Figura 42 – Vista aérea do Conjunto Feira X na década de 1980



Fonte: Núcleo de Preservação da memória feirense – Rollie Poppino<sup>26</sup> (2021).

No contexto atual, o conjunto é praticamente autônomo ao centro da cidade, pois possui uma infraestrutura diversificada, que incluem escolas públicas e particulares, clínicas, supermercados, bares, academias, quadra poliesportiva, igrejas, padarias, áreas de evento, restaurantes, lojas diversas, barbearia, salão de beleza, petshops etc.

Embora tenham sido construídos em períodos diferentes e áreas diversas pela cidade, todos esses conjuntos habitacionais da série “Feira” compartilham uma realidade comum, a transformação contínua de sua paisagem urbana e social. Essa transformação se manifesta na arquitetura, adaptada e modificada, nas ocupações das áreas de lazer e no processo de

---

<sup>26</sup> Disponível em: < <https://acesse.one/kRAWc>>. Acesso em: 22 Ago. 2025.

ressignificação do espaço. Em síntese, cada conjunto foi redesenhado por seus moradores, os quais imprimiram suas necessidades, expressões culturais e seus particulares modos de vida e conceitos estéticos.

Apesar das semelhanças, cada conjunto possui suas particularidades, a diversidade da identidade dos moradores e o contexto histórico, social e geográfico em que estão inseridos. Ideia refletida pelo professor Milton Santos, que nos provoca com a questão “Diz onde estás e eu te direi quem és”<sup>27</sup>, nessa perspectiva o lugar onde o sujeito vive, define as possibilidades e os limites sociais e econômicos que os sujeitos podem atingir. Claro, como tudo na vida, existem exceções à regra, mas de forma frequente essa consideração se faz verdadeira. Apesar disso, são as diferenças o que conferem a cada conjunto: singularidade.

### 3.3 O CONJUNTO HABITACIONAL FEIRA VII

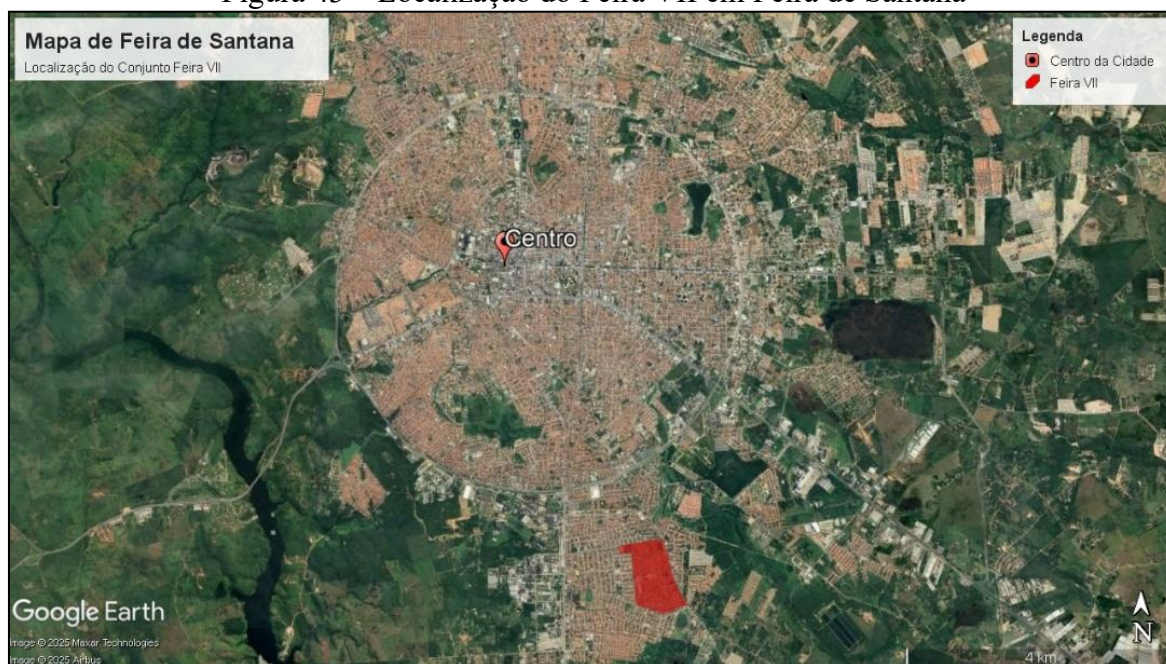
Este tópico tem como objetivo aprofundar a análise do Conjunto Habitacional Feira VII, definido como estudo de caso desta pesquisa, com o objetivo de examinar seu processo de idealização, construção, desenvolvimento e transformação. Para isso, serão consideradas os seguintes aspectos: a localização, o contexto em que foi construído, os agentes responsáveis pelos seus processos de produção e reprodução espacial, o desenho urbano e a arquitetura, permitindo uma leitura ampla e detalhada.

O Conjunto Habitacional Feira VII (Figura 43), situa-se na periferia da cidade de Feira de Santana. Serpa (2001), ancorado em Roberto Lobato Corrêa evidencia que existe dois tipos de áreas periféricas, a nobre, que possui *status* e infraestrutura e por isso deixa de ser socialmente percebida como periferia, e a popular, que carrega estigma de pobreza. Logo, para o autor, periferia é um termo de forte conotação sociológica em que popularmente significa o *locus* de reprodução socioespacial da população de baixa renda, caracterizado por deficiências de infraestrutura urbana e de serviços públicos.

---

<sup>27</sup> Frase dita pelo professor Milton Santos, no programa Agenda Nacional da FASE em 1998. Endereço digital. Disponível em: < <https://www.youtube.com/watch?v=bkn6C05crvE>>. Acesso em: 21 Jan. 2026.

Figura 43 – Localização do Feira VII em Feira de Santana



Fonte: *Google Earth* (2025) adaptado pelo autor.

O Feira VII caracteriza-se como um empreendimento projetado para atender demandas de classes populares, sua localização não é aleatória, mas um reflexo da lógica capitalista de produção espacial. Esta lógica, que fragmenta a cidade e resulta no fenômeno da segregação urbana, que concentram grupos sociais específicos em áreas periféricas e produzem exclusão social e desigualdade.

A escolha pelo local, no setor sul do bairro Tomba e nas imediações do CIS, confirma essa dinâmica. Como aponta Corrêa (2005), terrenos situados próximos a zonas industriais tendem a ser mais baratos, o que constitui como um importante fator para implementar um empreendimento de habitação popular. Dessa forma, a implantação do Feira VII materializa no espaço a junção entre a necessidade de moradia da população com a lógica capitalista que as confina nas áreas de menor valor.

A plausibilidade da construção do Feira VII foi confirmada a partir da consulta em matérias publicadas nos jornais locais Folha do Norte e Feira Hoje, entre 1995 e 1999, que registram carências urbanas num período em que Feira de Santana, passava por uma crescente demanda habitacional, ocasionada pelo crescimento de sua população. Segundo dados do Censo Demográfico de 1991 (IBGE), o município apresentava uma taxa de crescimento anual de 3%, que superavam as médias da Bahia (2,12%) e à do Brasil (2,39%) (Jornal Folha do Norte, 1995).

Os indicadores consolidaram o município feirense como um polo de atração populacional, com índices de crescimento mais elevados que os observados em nível estadual

e nacional no mesmo período. À medida que a população crescia, o município enfrentava desafios como falta de água<sup>28</sup>, desigualdade no acesso ao saneamento básico<sup>29</sup> e inclusão no mapa da fome<sup>30</sup>. Dessa forma, Feira de Santana, durante a década de 1990, assistia à sua infraestrutura urbana tornar-se insuficiente para atender às demandas de sua crescente população. Nesse cenário, a construção do Conjunto Habitacional Feira VII, emerge como uma necessidade para suprir uma parte da carência habitacional.

---

<sup>28</sup>FAMFS PEDE ÁGUA PARA FEIRA: A Federação das Associações de Moradores de Feira de Santana (FAMFS), enviou correspondência ao governador Paulo Souto, solicitando medidas urgentes para a normalização do abastecimento de água desta cidade “cuja irregularidade tem sido uma verdadeira calamidade para os nossos municípios”. A FAMFS presidida por Claudemiro Campos Suzarte, tem representatividade, uma vez que congrega dezenas de associações de bairros.

Na missiva diz Claudemiro Campos "Essa situação, que já perdura por muito tempo, vem provocando transtornos para o povo que não mais suporta passar tanto vexame. Feira de Santana, cidade com população estimada em mais de 600 mil habitantes, não pode continuar sendo penalizada pela escassez de água, fato que vem causando irreparáveis consequências, pois as minguadas gotas de água que chegam as torneiras de maneira inconstante não são suficientes para atender às mínimas e essenciais necessidades dos usuários, inclusive os atos de higiene que são fundamentais para a preservação da saúde".

Acrescenta, o presidente da FAMFS que os moradores de bairros e zonas periféricas estão seriamente comprometidos “susceptíveis de contraírem doenças graves e, pior que isso, pode surgir uma epidemia com abrangências imprevisíveis. Já nos dirigimos aos dois governadores anteriores ao governo de V. Exa, todavia o problema até o momento continua insolúvel” (Jornal Folha do Norte, 18/02/1995);

<sup>29</sup>MILHARES DE RESIDÊNCIAS NÃO TÊM ÁGUA ENCANADA: Os dados do censo do IBGE revelam também que das residências existentes em Feira de Santana, apenas 51.002 possuem canalização interna de abastecimento de água por rede geral, 7.579 não têm canalização interna por rede geral. 13.202 nesta situação, obtinham água através de poços ou nascentes. E 9.603, conseguiam o líquido de alguma outra forma.

Conforme a pesquisa, 63.652 domicílios possuem rede de esgoto. Entretanto, destes, somente 10.721 são da rede geral. Das 3.142 fossas sépticas existentes no município são ligadas à rede pluvial e 20.696 não têm escoadouro. A pesquisa constatou também que o total de fossas rudimentares é de 26.027. Valas, 926. O outro meio de escoamento do esgoto, 1.217. 923 pessoas não souberam responder.

Dos 87.051 domicílios, 65.040 têm o lixo coletado 62.807 diretamente, e 2.233, indiretamente. A média de pessoas que recebem de 3/4 a 1 salário-mínimo é de 34.052. A maioria dos chefes de família — cerca 45.287 — recebem de 2 a 3 salários. 21.026 pessoas declararam que não possuíam nenhum tipo de renda. Dos 87.051 pais de família entrevistados, 22.746 não tinham nenhuma instrução ou apenas um ano de escolaridade. (Jornal Feira Hoje, 06/01/1995);

<sup>30</sup>FEIRA NO MAPA DA FOME: O município de Feira de Santana, com 600 mil habitantes, o 32º mais importante País, está incluído no Mapa da Fome, publicado pelo Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas (IPEA), órgão do ministério do Planejamento. Segundo dados do IPEA em Feira existe um contingente de 31.940 famílias passando fome. Um drama cruel que, na verdade atinge 175 mil pessoas, levando-se em conta uma família com cinco membros, em média.

O sociólogo Ildes Ferreira, assessor do Movimento de Organização Comunitária (MOC), observa que a sociedade não está atenta para a gravidade do problema. Conforme Ildes Ferreira no Brasil 34 milhões de pessoas passam fome, o que é mais do que toda a população da Argentina. Para o sociólogo essa situação é inadmissível, em um país que é o terceiro maior produtor de alimentos do mundo e o terceiro maior exportador. Ele culpa os governos dos últimos 50 anos e responsabiliza a população que não escolhe "pessoas competentes, capazes e comprometidas em mudar essa realidade", afirmando que os governos, em geral, funcionam para atender apenas 20% da população. Diz ainda que o grande problema do Brasil é a distribuição de alimentos, que existe, mas não chegam mesa da população pobre. (Jornal Folha do Norte, 13/05/1995).

### 3.3.1 Sobre agentes e produção do espaço

No Brasil as áreas urbanas tornaram-se o principal espaço de moradia da população, em decorrência dos processos históricos da industrialização e urbanização no país, que impulsionaram uma massiva migração de pessoas do campo para a cidade. Para explicar esse fenômeno, Rolnik (2004) utiliza a metáfora da cidade como um ímã, que age como um objeto magnético que atrai os sujeitos sob a expectativa (e promessa) de ser um local permanente para trabalho e moradia, o que resulta em crescimento demográfico das cidades.

Como consequência direta, os espaços passam a ter a necessidade de se readaptar para poder acomodar as novas famílias que chegam à cidade, essas readaptações constituem em um processo de anexação da área rural do município em uma área urbana, este processo é conhecido como produção do espaço urbano.

Para Carlos (2011), a sociedade, ao produzir-se, o faz em um espaço determinado, sendo está, uma condição inerente à existência humana. Como consequência, o espaço que ela produz se torna seu espaço próprio, carregado de dimensão histórica. Dessa forma, a produção espacial é uma prática social de relação dialética entre sociedade e espaço, na qual um se realiza no outro e por meio do outro.

Lefebvre (2006) desenvolveu e popularizou o conceito da produção do espaço urbano, revelando que as cidades são moldadas por práticas sociais, relações econômicas, políticas e culturais e por isso ultrapassam a dimensão técnica do planejamento urbano. Para isso, ele desenvolveu um método de análise da produção espacial que envolve a chamada tríade espacial de dimensões articuladas: espaço concebido, espaço percebido e espaço vivido.

Contudo, para atingir os objetivos desta pesquisa, que busca identificar os envolvidos na produção espacial, optou-se por utilizar os métodos de Capel (1974) e Corrêa (2005), que categorizam e sistematizam a interação entre os agentes produtores do espaço. Esta perspectiva não nega a riqueza das dimensões *lefebvrianas*, mas opera em um outro nível de análise, que permite uma precisão de quem produz, como se articulam e com quais interesses eles operam no processo de produção urbana.

Conforme Capel (1974), a atuação dos agentes modeladores se dá de maneira conjunta e ela conforma uma complexa rede de interesses que influenciam na paisagem urbana. Cada agente, ao desempenhar seu papel, interage com os demais em um processo marcado por interesses, disputas e convergências de objetivos. Desse modo, a análise possibilitou a construção de um quadro (Quadro 6) sistematizado com as principais instituições envolvidas na construção do Conjunto Habitacional Feira VII.

Quadro 6 - A atuação dos agentes produtores do espaço no Feira VII

AGENTE PRODUTOR DO ESPAÇO	COMPOSIÇÃO	ATUAÇÃO
PROPRIETÁRIOS DOS MEIOS DE PRODUÇÃO (GRANDES INDÚSTRIAS)	Indústrias do CIS	A instalação da <u>indústria</u> amplia a oferta de empregos, o que cria demanda por habitação devido ao fluxo de pessoas para a cidade.
PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS	Caixa Econômica Federal	A <u>CEF</u> possuía a propriedade da terra, e também atuou como principal financiadora da construção do Conjunto.
PROMOTORES IMOBILIÁRIOS	ERG - Engenharia Esteio Construções MRM Construções URBIS INOCOOP	<p><u>URBIS</u>: Responsável pelo projeto inicial.</p> <p><u>ERG – Engenharia, Esteio Construções e MRM Construções</u>: Foram as empresas responsáveis pelos demais estudos técnicos e a execução efetiva da obra.</p> <p><u>INOCOOP</u>: Responsável pela comercialização das unidades habitacionais do conjunto.</p>
ESTADO	Governo Federal Governo do Estado da Bahia Governo Municipal de Feira de Santana	<p><u>Governo Federal</u>: Responsável pela coordenação geral, do financiamento e construção da unidade do Centro de atenção integral à criança e ao adolescente (CAIC) no conjunto.</p> <p><u>Governo do Estado da Bahia</u>: Responsável pela política de habitação em que a URBIS atuava e pela coordenação das obras de infraestrutura.</p> <p><u>Governo Municipal de Feira de Santana</u>: Responsável pela desapropriação do terreno, emissão de alvarás e a garantia de pavimentação, iluminação pública e transporte público.</p>
GRUPOS SOCIAIS EXCLUÍDOS	Ocupantes formais e informais, ambulantes, feirantes e camelôs.	Ocupação de terrenos, autoconstrução de edificações e instalação de comércio informal.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025) com base na teoria formulada por Capel (1974) e Corrêa (2005).

O quadro que orienta a análise é composto por três divisões: 1) agentes produtores do espaço, conforme conceituado por Capel (1974) e Corrêa (2005); 2) identificação e categorização de quem são esses agentes no caso do Feira VII; 3) a descrição de como eles atuaram (e atuam) na produção/reprodução espacial.

Os proprietários dos meios de produção (grandes indústrias), é o primeiro grupo de análise, entre as principais estratégias que eles adotam é a de se instalar em extensas áreas de terras localizadas na periferia, onde os terrenos são mais baratos e existe espaço para futuras ampliações (Capel, 1974). Além disso, a área de implantação industrial precisa ter uma infraestrutura viária que possibilite uma integração logística com os centros de distribuição, para assegurar o fluxo de mercadorias (Corrêa, 2005).

A escolha pelas áreas periféricas também possibilitam que as indústrias exerçam pressão sob o Estado, para a construção de uma zona habitacional popular nas proximidades, é uma estratégia que permite aos grandes proprietários, a maximização dos seus lucros, pois com os seus operários morando perto, a indústria reduz os custos que envolvem a locomoção dos seus operários e assim podem aumentar a taxa de exploração sobre a força de trabalho sem que isso se traduza em aumento salarial (Capel, 1974; Corrêa, 2005).

Embora a construção do Feira VII tenha sido motivada pelo crescimento populacional impulsionado pelo setor terciário, isto é, comércio e serviços, ela também atendeu as demandas industriais, pois se configura como o conjunto mais próximo do polo industrial do Tomba. Conforme demonstra Freitas (1998), o CIS foi responsável por desencadear a demanda habitacional que resultou na criação dos conjuntos habitacionais denominados “Feiras”.

Nesse contexto, o Feira VII adquire uma relevância que lhe é singular devido a sua localização privilegiada em relação ao polo industrial do Tomba. Dessa forma, sua construção pode ser interpretada como a materialização da ação mediadora do Estado, orientada a garantir as condições para a reprodução dos interesses econômicos hegemônicos da indústria local.

No que concerne aos proprietários fundiários, nesse caso, foi a Caixa Econômica Federal (CEF), que ao assumir as atribuições da URBIS, passou a exercer pleno controle sobre a área de implementação do conjunto, tornando-se efetivamente o seu proprietário. De acordo com Capel (1974), os proprietários fundiários atuam na conversão do solo em mercadoria, mediante seu parcelamento para acumulação de capital, eles operam por uma lógica dupla, pela via de especulação imobiliária, para valorizar seus ativos, e pelo campo político, para influenciar na formulação das leis urbanísticas.

A estratégia desses agentes variam de acordo com a área de interesse, por exemplo, nas áreas consideradas nobres, eles assumem o papel de promotor imobiliário, loteando,

construindo e vendendo, mas, em áreas populares a estratégia passa a ser um intensivo parcelamento e divisão de lotes com dimensões mínimas, a ideia é conseguir o máximo de lucro na maior quantidade de lotes (Corrêa, 2005).

Por conta desse motivo, a construção do Feira VII, adotou princípios do planejamento moderno de caráter racionalista, nos quais o espaço foi rigidamente dividido e comprimido para maximizar a quantidade de lotes disponíveis, tal estratégia atendeu aos interesses da CEF, a principal beneficiária econômica da venda das moradias, pois conseguiu mediante a construção de casas geminadas e de vias estreitas, construir o máximo de unidades habitacionais para o que era permitido pela legislação da época, foi a lógica financeira, que definiu o porquê do desenho final ter as características que possui.

Passa-se agora a entender como e quem materializou a concretização desse projeto. A produção material do espaço é vinculada aos promotores imobiliários, que constituem o grupo mais heterogêneo entre os agentes produtores do espaço. Eles realizam a incorporação, estudos técnicos, construção e a comercialização, noutras palavras, fazem parte desse grupo as construtoras, corretoras de imóveis, arquitetos, engenheiros e operários da construção civil como: pedreiros, servente, pintores, marceneiros, eletricitista, encanador, carpinteiros, gesseiros, mestre de obras e entre outros (Capel, 1974).

Contudo, a atuação dos promotores imobiliários em edificações de camadas populares, só acontece mediante à intermédio do Estado, que oferta créditos imobiliários, desapropriam terras e viabilizam a construção de conjuntos habitacionais, isso porque, parte ponderável da população, não tem sequer condições de pagar aluguel, desse modo, essa é uma das poucas estratégias viáveis para que os promotores imobiliários participem da produção de habitação popular em uma sociedade capitalista (Corrêa, 2005).

A atuação dos promotores imobiliários no Conjunto Habitacional Feira VII, são identificadas através das atuações institucionais da URBIS, responsável pelo projeto inicial, e das construtoras ERG – Engenharia, Esteio Construções e MRM Construções, que venceram o processo licitatório para a construção do conjunto, assim tiveram a responsabilidade de construir, desenvolver os estudos técnicos (projeto hidrossanitário, estrutural, elétrico etc.) e gerenciar o canteiro de obras.

Adicionalmente, a INOCOOP também se caracteriza como um dos promotores imobiliários, pois coube a ela a responsabilidade de comercializar as unidades habitacionais e conduzir todo o processo de seleção baseado em critérios socioeconômicos. O gerente regional

da INOCOOP da época, José Eduardo Novais<sup>31</sup>, relatou que antes do início das entregas, o instituto havia recebido 3.000 inscrições, das quais 900 já possuíam as condições necessárias para receber a chave da unidade.

Cumprir analisar também a atuação do Estado que possui um importante papel na organização das cidades, é o grande industrial, consumidor do espaço, proprietário fundiário e promotor imobiliário. Sua atuação se materializa de múltiplas formas através da implantação de serviços públicos, sistema viário, calçamento, abastecimento de água, rede de esgoto, iluminação, rede elétrica, parques, coleta de lixo etc. (Corrêa, 2005).

Além disso, o Estado dispõe do poder de elaborar as leis e normas que funcionam como os instrumentos administrativos e jurídicos que regulam o solo, limitam o preço das terras, desapropria, cobra impostos e taxas de serviço, organiza mecanismos de créditos e realiza pesquisas (Corrêa, 2005).

Na área habitacional, o Estado atua nas necessidades não atendidas pela iniciativa privada, isso porque, a casa é um elemento indispensável para a manutenção de um sistema econômico e social baseado na reprodução da força de trabalho, pois manter elevados déficits habitacionais repercute na “paz social”, assim, para manter a ordem, o Estado se torna construtor de habitações para as populações de menor capacidade econômica (Capel, 1974).

Na construção do Feira VII, o Estado atuou em três níveis governamentais: federal, estadual e municipal, cada um desempenhou funções específicas. O governo federal foi responsável pela construção do Centro de Atenção Integral à Criança e ao Adolescente (atual

---

<sup>31</sup>INOCOOP E CEF VÃO ENTREGAR 1.600 CASAS NO FEIRA VII: O Instituto Nacional de Orientação às Cooperativas (INOCOOP) e a Caixa Econômica Federal (CEF) promoveram, ontem a autorização de entrega do Conjunto Elza Azevedo (Feira VII) no bairro do Tomba, com 1.600 unidades, sendo 1.400 de um quarto e as demais de dois e três quartos, incluindo 12 unidades mistas (residencial com ponto para pequeno comércio). Segundo o gerente habitacional da CEF Vasco Neves, esse é o melhor conjunto residencial para mutuários com renda de três salários-mínimos do estado e talvez do País. “Trata-se de um núcleo com casas de boa qualidade, com pavimentação, rede de esgoto água energia elétrica, arborizado, área para feira-livre, área de esportes, centro comunitário, dentre outros serviços. Além disso temos o CAIC, construído pelo Governo Federal e o transporte urbanos circulará por dentro do conjunto que tem cerca de isolamento”, revelou Vasco Neves. Segundo o diretor de habitação da CEF foram investidos no empreendimento US\$ 6 milhões. “Este é o empreendimento ideal para o mutuário de baixa renda, aqui sim ele vai morar bem” reforçou Carlos Kruschewsky, diretor da Esteio Construtora, empresa responsável pelas obras. O gerente da CEF em Feira, Hércio Prado destacou que o Elza Azevedo se compara a uma pequena cidade” são 1.600 unidades que devem abrigar uma população de 8 mil pessoas. Disse ainda que a preocupação da CEF é oferecer moradia de qualidade e com preços compatíveis para a população de baixa renda. O preço médio da prestação no Elza Azevedo, conforme Hércio Prado será de RS 33,00 e o pagamento em 25 anos. Ele espera que dentro de 90 dias o conjunto esteja totalmente habitado. O gerente regional do Inocoop, José Eduardo Novais disse que foram feitas mais de 3.000 Inscrições das quais cerca de 900 são de pessoas que estão em condições de receber a chave de suas unidades. Ao ato de autorização de entrega também estiveram presentes os gerentes da CEF Carlos Henrique e o gerente de administração e recursos humanos Geraldo Antônio da Silva. Para o gerente da CEF Hércio Prado a entrega do conjunto “representa o sentimento do dever cumprido. A CEF quando se propõe a realizar empreendimento desse porte não mais faz do que cumprir o seu papel social, que o Governo delibera como instituição. Estamos satisfeitos e orgulhosos” (Jornal Folha do Norte, 01/04/1995).

Centro Municipal de Educação Infantil Professor José Raimundo de Azevedo), a maior escola municipal de toda a cidade.

Por sua vez, o governo do Estado da Bahia, participou através da política habitacional operacionalizada pela URBIS, onde também coordenou a instalação de infraestrutura básica. E por fim, o governo municipal teve a responsabilidade de desapropriar a área, emitir os alvarás necessários e garantir pavimentação, iluminação pública e transporte público. Isso faz com que esse conjunto seja um caso emblemático de cooperação entre três níveis governamentais.

A última categoria analítica, são os grupos sociais excluídos, proposto exclusivamente por Corrêa (2005), são moradores, feirantes e camelôs que ocupam os espaços e desenvolvem estratégias de autoconstrução para abrigar-se. No Feira VII, esses sujeitos se manifestam de duas maneiras: através das ocupações de espaços originalmente destinadas a áreas verdes e através do desenvolvimento de mercado autônomo, representados por feirantes e camelôs, mesmo que essa atuação ocorra a margem dos processos formais de planejamento, ela consolida esses grupos como agentes produtores do espaço.

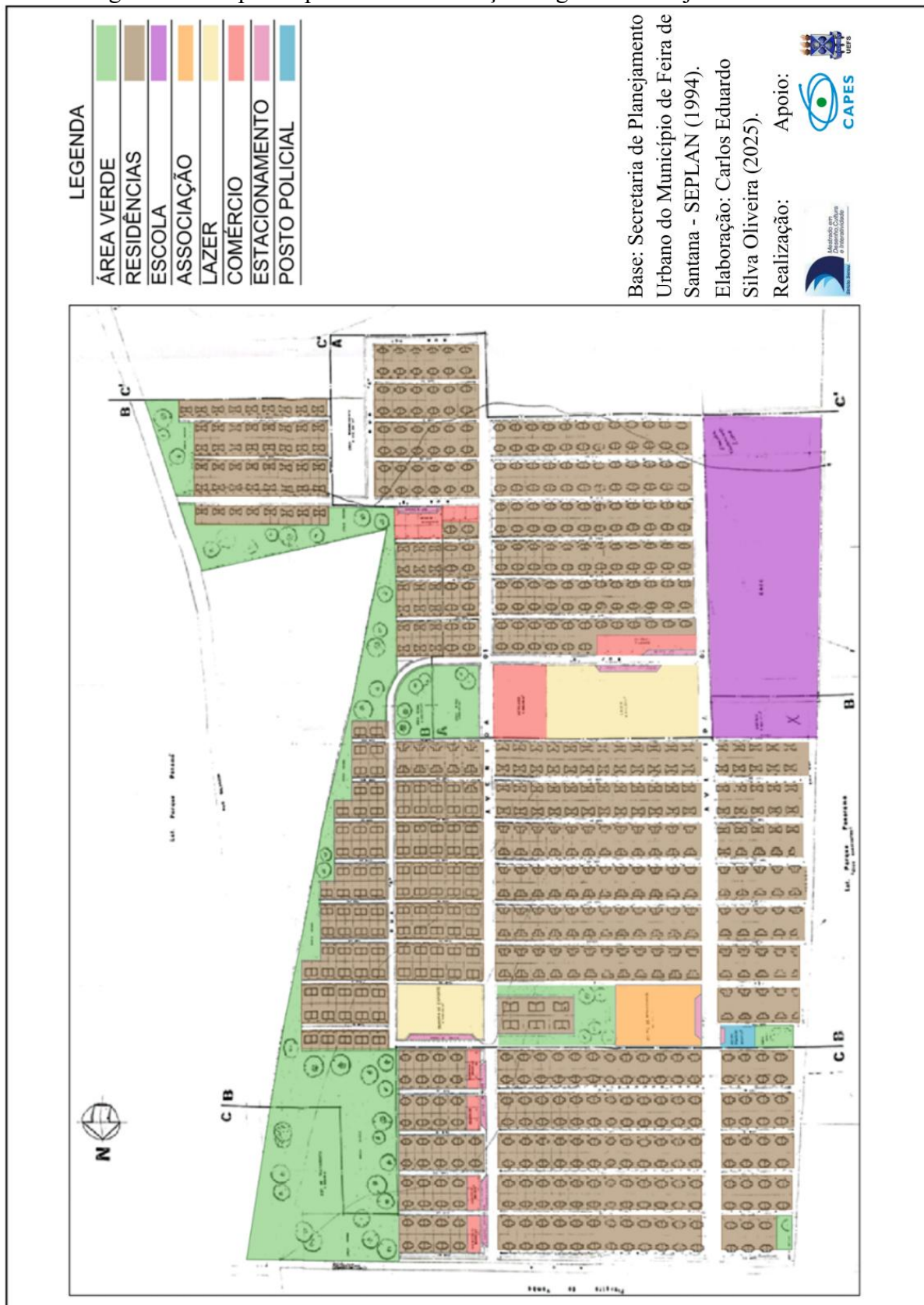
Portanto, o Conjunto Habitacional Feira VII, manifesta-se como um produto, resultante de uma articulação heterogênea entre os agentes produtores do espaço, que atuam e atuam nos processos de produção/reprodução espacial, logo, nos processos de desenho e redesenho do conjunto, que é um organismo vivo, metamorfoseado pela constante necessidade e usos contemporâneos dados por seus usuários.

### 3.3.2 O projeto de 1994 – Primeira etapa

Em 12 de novembro de 1994, a Prefeitura Municipal de Feira de Santana aprovou o projeto urbanístico (Figura 44) do que viria a se tornar o Conjunto Habitacional Feira VII. A aprovação foi assinada pelo Diretor de Urbanismo do Escritório de Planejamento Integrado do município de Feira de Santana, o arquiteto Marcus José de Miranda. O projeto, visava atender uma população estimada de 5.571 habitantes, e já em sua fase de planejamento vislumbrava-se uma infraestrutura urbana funcional, onde se destacava uma certa diversidade de tipologias habitacionais e áreas voltadas para comércio, lazer, esportes e serviços públicos.

O traçado do conjunto seguiu um padrão de malha reticulada ortogonal, característico de áreas com terrenos planos. Nesse modelo, as ruas são retas e se cruzam em ângulos de 90 graus, formando quarteirões regulares. Esse tipo de traçado é simples e bastante utilizado em projetos de urbanismo em todo o mundo.

Figura 44 – Cópia da planta de urbanização original do Conjunto Feira VII



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), baseado em cópia da planta de urbanização original disponibilizada pela Secretária de Planejamento Urbano do Município de Feira de Santana.

Entre as características do projeto, destaca-se as dimensões das vias, as duas avenidas principais, possuem 10 metros de largura, e são intituladas como Avenida 01 e Avenida 02, já as quatro ruas que ramificam o traçado da avenida 01, possuem 7 metros de largura e são intituladas como ruas A, B, C e D e os 53 caminhos que compõe o restante do traçado do conjunto, possuem cada um 5 metros de largura. Quanto à sua identificação, adotou-se padrões sistemáticos, onde as avenidas e caminhos receberam nomenclaturas numéricas, enquanto as ruas foram identificadas por letras em ordem alfabética.

Embora a identificação do sistema viário do conjunto se resuma a letras e números para uma simplificação do projeto, a manutenção dessas nomenclaturas como nomes oficiais das avenidas, ruas e caminhos, revela uma lógica desumanizadora na qual os moradores do conjunto são reduzidos a meros números de um sistema.

Para Lefebvre (2016), as cidades são constituídas por dimensões simbólicas, que se manifestam quando as pessoas se apropriam e modificam o espaço, imprimindo suas marcas culturais. O autor compreende esse processo como uma escrita da cidade, prescrita nos muros, na disposição dos lugares e em como os habitantes empregam seu tempo no espaço urbano.

A manutenção de uma nomenclatura fria e impessoal, nega essa dimensão simbólica e fundamental. É uma forma de dizer: “Este espaço não é seu para nomear a sua história e seus heróis, a suas memórias coletivas não importam aqui”, o que importa é a lógica do sistema, que os trata como um dado quantitativo e não como uma comunidade dotada de identidade cultural.

No que se refere ao tamanho do conjunto habitacional, o projeto apresenta um terreno, com uma área total de 348.495,36 m<sup>2</sup>, na qual foi dividida em alguns categorias (Tabela 6):

Tabela 6: Áreas do projeto do Conjunto Feira VII (Primeira etapa)

<b>CATEGORIA</b>	<b>ÁREA (M<sup>2</sup>)</b>
Pistas e Passeios	31.050,50m <sup>2</sup>
Estacionamentos	2.000,00m <sup>2</sup>
Caminhos e Acessos	32.843,00m <sup>2</sup>
Áreas Verdes	39.139,86m <sup>2</sup>
Recreação e Esportes	12.680,00m <sup>2</sup>
Sistema de Esgoto	4.500,00m <sup>2</sup>
Comércio e Afins	4.405,00m <sup>2</sup>
Escolas	3.822,00m <sup>2</sup>
Centro Comunitário	3.850,00m <sup>2</sup>
Segurança	425,00m <sup>2</sup>
Mercado	3.500,00m <sup>2</sup>
Área Remanescente	4.712,00m <sup>2</sup>
Construções Habitacionais	205.568,00m <sup>2</sup>
<b>Área Total</b>	<b>348.495,36 m<sup>2</sup></b>

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com dados extraídos da Planta Baixa de Urbanização (1994).

Os dados evidenciam que a maior prioridade do projeto foram a construção das unidades habitacionais, natural por ser um projeto de viés residencial, porém, os espaços destinados ao comércio representa menos de 2% da área total, assim revela-se que os planejadores trataram a área comercial como um uso secundário. Quanto as áreas verdes, recreação e de lazer, juntas elas somam 51.819,86m<sup>2</sup>, aproximadamente 15% da área total, ou seja, houve uma relativa consideração em manter uma boa parte do território para o lazer.

O projeto consegue contemplar uma relativa diversidade de usos e funcionalidades que se organizam do seguinte modo: áreas comerciais localizadas na entrada do conjunto pela Avenida 01 e nas ruas B e D, áreas verdes e de recreação que inclui espaço para quadra (3.440,00m<sup>2</sup>), espaço para construção de empreendimentos de lazer (9.240,00m<sup>2</sup>), área para mercado (3.500,00m<sup>2</sup>) e alguns equipamentos comunitários como um módulo de posto policial no caminho 17 (do qual nunca foi construído) e um edifício para a associação de moradores localizado na Avenida 02.

Além disso, também há algumas áreas destinadas aos automóveis que já era uma realidade consolidada na década de 1990, contudo as áreas disponibilizadas para esse objeto foi ínfima, sendo previstas meras 138 vagas em bolsões de estacionamento, distribuídas da seguinte maneira: 42 vagas próxima aos edifícios comerciais da Avenida 01, 25 vagas no entorno da quadra de esportes, 16 vagas próximas a área comercial da rua B, 5 vagas em frente ao posto policial, 18 vagas em frente ao edifício da associação de moradores e 32 vagas próximas as áreas de lazer e comércio da rua D.

Lefebvre (2016), entende que quando os espaços são planejados como mercadoria (valor de troca) e não como um lugar para se viver (valor de uso), o projeto prioriza a economia em detrimento das necessidades e das práticas sociais no espaço. Em suma, a imposição de poucas vagas de carro não deve ser entendidas como um mero erro de cálculo, mas sim como uma escolha econômica e política.

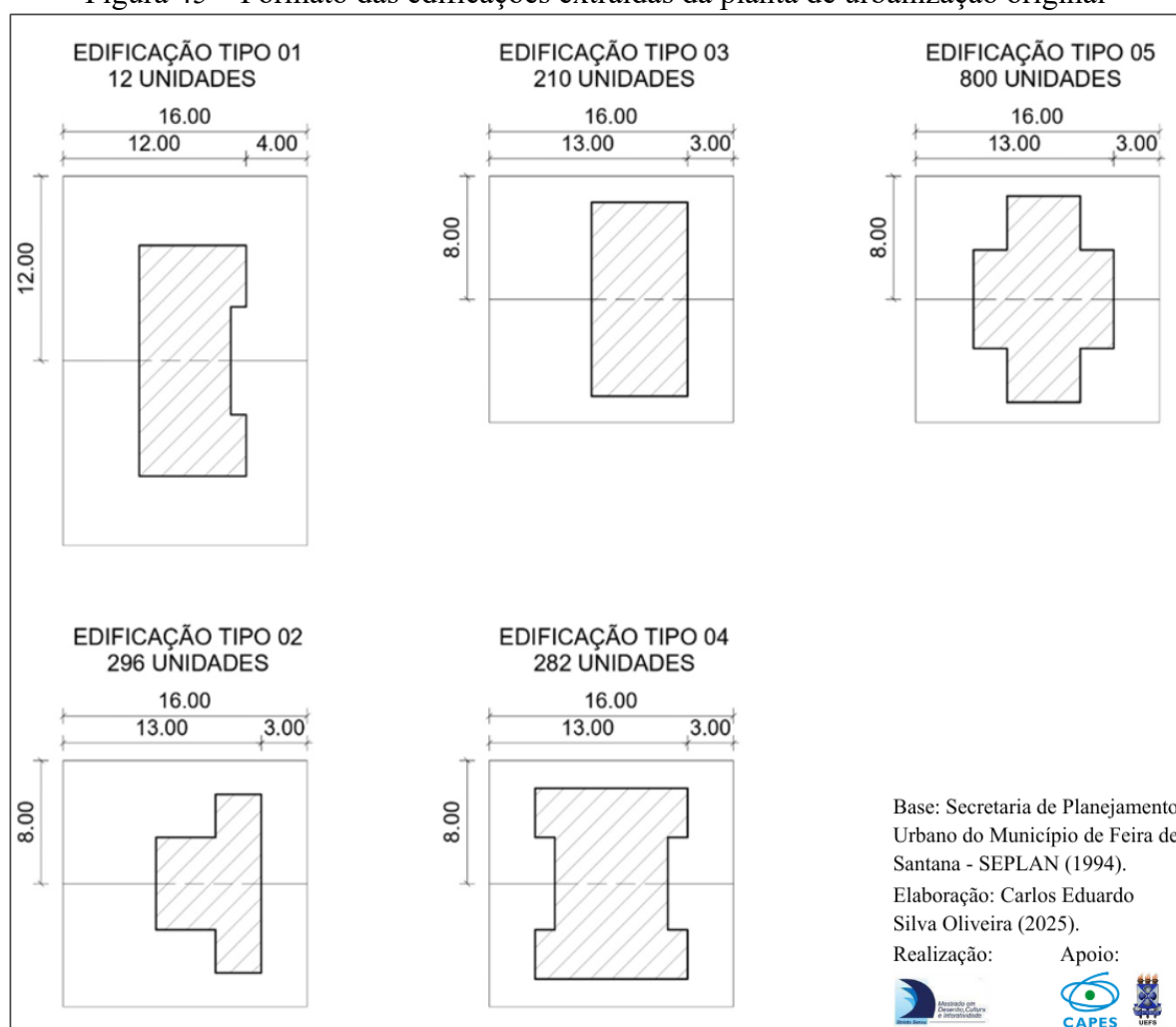
A lógica por trás da distribuição das vagas de estacionamento deixa evidente a negação da realidade, pois ao fornecer apenas 138 vagas para uma área que abrigaria 1.600 unidades residenciais, é considerar que menos de 10% das famílias teriam um automóvel próprio. E assim negar ao morador o direito de se apropriar de forma completa do espaço, ainda mais em uma realidade que o transporte público não funciona adequadamente.

O projeto acaba por replicar a mesma lógica dos projetos realizados ainda na década de 1960, quando o automóvel era uma realidade distante das classes populares, ou seja, os planejadores falharam em não atender as mudanças temporais que já acontecia na década de

1990, e assim, com a manutenção das ideias presentes nos primeiros conjuntos da URBIS, não houve a implantação de soluções urbanas e arquitetônicas necessárias a época.

Quanto à arquitetura o projeto apresentou cinco desenhos de plantas residenciais (Figura 45), que se diferenciam pelo formato e pela quantidade de cômodos. Os desenhos variavam em modelos com 01 a 03 quartos e opções com terrenos mais largos e mais compactos. A maioria dos lotes possuíam as dimensões de 8x16 metros, que totalizavam 128m<sup>2</sup>, mas, também havia lotes com as dimensões de 12x16 metros, equivalendo 192m<sup>2</sup>. Essa relativa diversidade, buscava atender à diferentes perfis dos futuros moradores, e de modo geral, os lotes maiores e com mais cômodos possuíam o valor mais elevado.

Figura 45 – Formato das edificações extraídas da planta de urbanização original

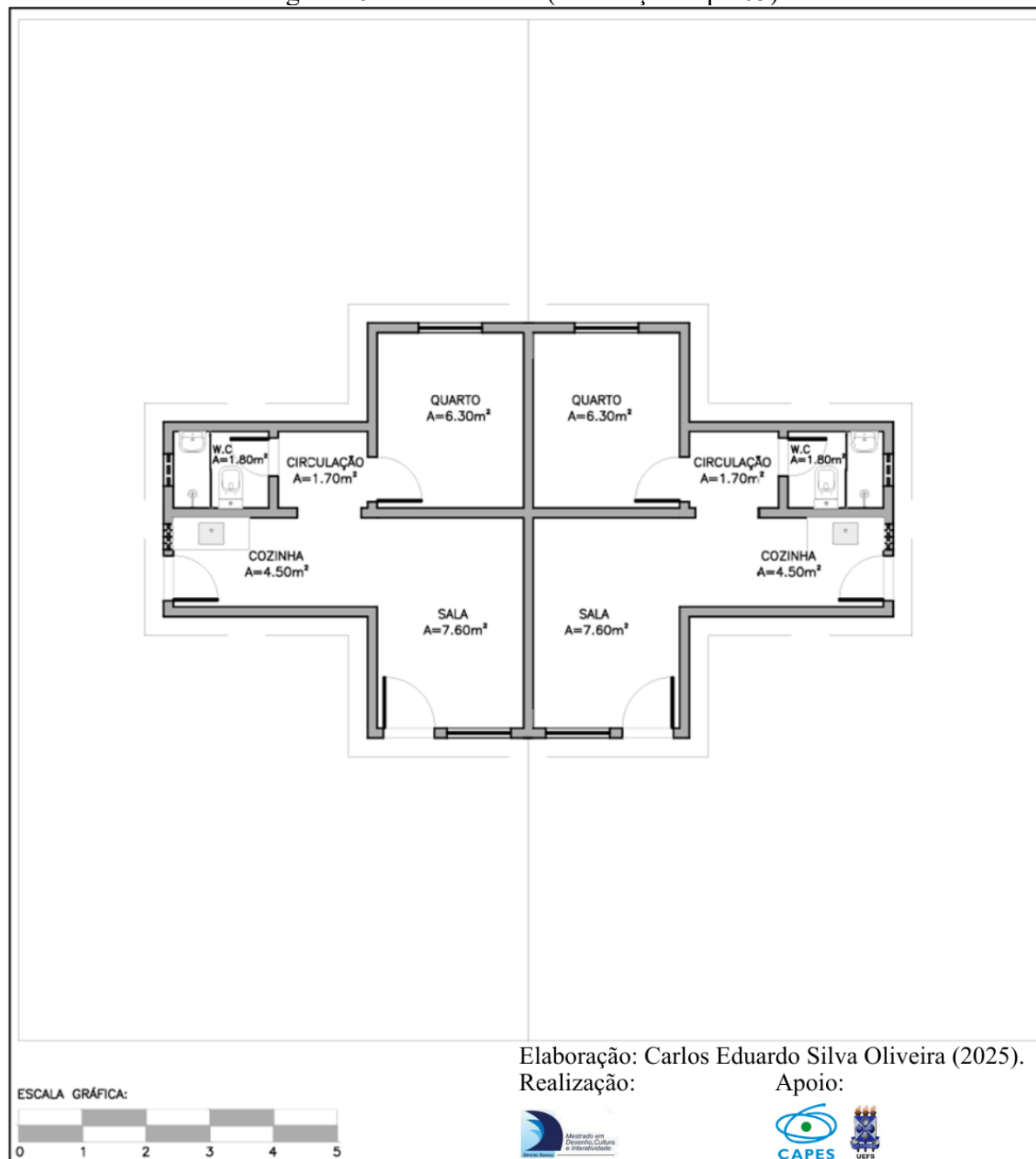


Fonte: Desenhos elaborados pelo autor (2025) utilizando a ferramenta AutoCAD.

O formato mais difundido foi a edificação tipo 05 (Figura 46), e é o único remanescente em todo o conjunto. Sua planta baixa segue os princípios de habitação mínima dos arquitetos

modernistas<sup>32</sup>, por possuir apenas os ambientes considerados essenciais para as necessidades biológicas e sociais, sintetizada nos seguintes ambientes: uma sala, uma cozinha, um banheiro, um quarto e uma área de circulação.

Figura 46 – Planta Baixa (Edificação Tipo 05)



Fonte: Desenho elaborado pelo autor (2025) utilizando a ferramenta AutoCAD.

<sup>32</sup>De acordo com Nunes Junior (2020), o segundo Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (II CIAM), realizado em Frankfurt, Alemanha, em 1929, teve como tema central "*Habitação para o nível mínimo de vida*". Durante o evento, foi estabelecido que o padrão mínimo para uma moradia digna corresponderia a unidades habitacionais com área média entre 40-42 m<sup>2</sup>. Além disso, definiu-se que a "casa mínima" deveria atender a requisitos funcionais essenciais: iluminação natural adequada, ventilação eficiente e visibilidade interna, garantindo assim condições básicas de salubridade e bem-estar aos moradores.

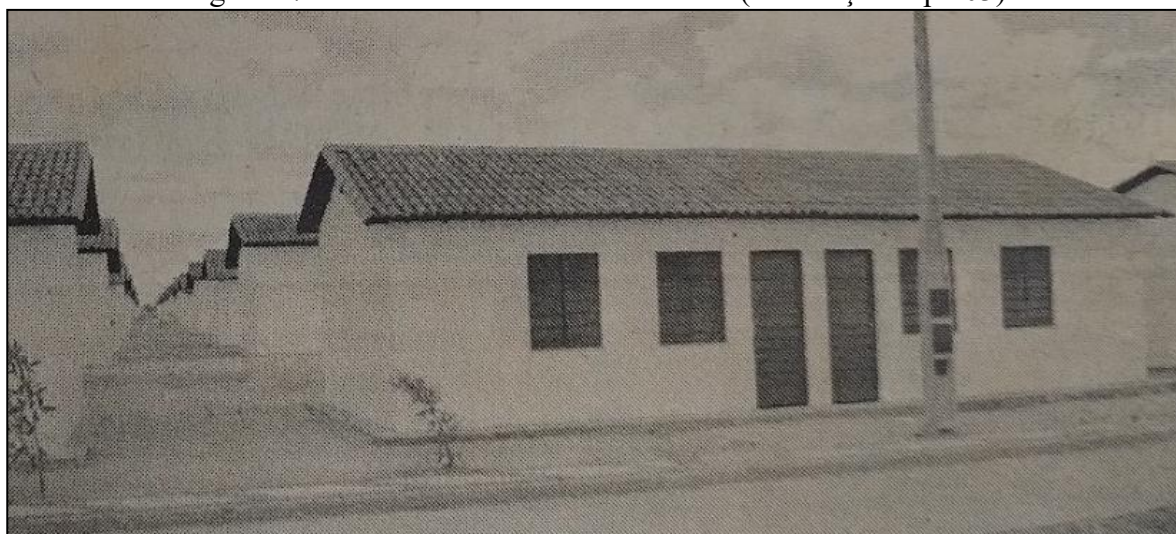
O desenho da planta das casas do Feira VII representou um retrocesso em relação as propostas minimalistas dos congressos de arquitetura moderna, pois, enquanto os arquitetos no II CIAM defendiam as dimensões mínimas de 40-42m<sup>2</sup> como condição básica para dignidade humana, as unidades do Feira VII, possuíam área construída aproximada a 22m<sup>2</sup>, ou seja, quase metade do que seria o padrão mínimo.

E mesmo que a maioria dos terrenos possuíssem 128m<sup>2</sup>, logo, área suficiente para ampliação, a responsabilidade para melhorar as condições de vida foi transferida ao morador, que muitas vezes sem o recurso necessário, tinha o ônus de elevar as dimensões da casa. Portanto, o projeto da casa representa um distanciamento entre o saber técnico/acadêmico (discutidos no II CIAM) e a prática local, impondo uma realidade que subverte a promoção de uma habitação minimamente digna.

Quanto a organização da planta baixa (Tipo 05): A entrada principal dava acesso para uma sala integrada à cozinha, deste ambiente, uma saída levava ao quintal, enquanto um corredor de serviço conduzia ao quarto e ao banheiro. Com exceção desse corredor, todos os cômodos possuíam janelas, que quando abertas garantiam ventilação e iluminação natural. As casas eram geminadas, ou seja, compartilhavam uma mesma parede central, solução essencialmente econômica, visando a redução de custos com alvenaria e estrutura.

Quanto as esquadrias (janelas e portas), elas eram completamente em alumínio, o que bloqueava a visibilidade do interior para o exterior e vice-versa, desse modo, só havia ventilação e iluminação natural quando abertas, como exhibe a fachada da edificação Tipo 03 (Figura 47).

Figura 47 – Fachada de Casas no Feira VII (Edificação Tipo 03)



Fonte: Jornal Folha do Norte (1995).

A fachada apresenta um padrão de repetição e de linha reta, característica comum de projetos funcionalistas e racionalizados, telhado cerâmico em duas águas, paredes de alvenaria pintadas na cor branca e janelas e portas de alumínio com caixilhos simples. Na calçada, há a presença de poste de iluminação pública e pequena vegetação como parte de um paisagismo básico (grande parte dessas mudas foram removidas pelos próprios moradores).

### 3.3.3 O projeto de 1996 – Segunda etapa

Elaborado em 1996, o projeto da segunda etapa do Feira VII (Figura 48), também é conhecido como, Loteamento Elza Azevedo, e foi aprovado pela Prefeitura em 11 de março de 1997, sob a responsabilidade do então Secretário de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, Roberto Luís da Silva Tourinho. Diferentemente da primeira fase, que contou com três empresas, essa etapa foi desenvolvida por um consórcio de apenas duas empresas: Esteio Engenharia e ERG Ltda., com projetos assinados pelos arquitetos Marcos José de Miranda (CREA 3526-D) e Jairo Cedraz de Oliveira (CREA 10.221-D).

O traçado urbano da segunda etapa mantém a essência do desenho da primeira etapa e funciona como uma extensão do projeto original, assim, as formas dos quarteirões e das ruas sugerem uma continuação do traçado anterior. Porém, com uma adaptação importante referente as dimensões das ruas, que passam de 5 metros (projeto de 1994) para 8 metros de largura.

A largura adicional proporciona maior conforto à população ao compartilhar o espaço com os automóveis, uma vez que, as vias mais amplas garantem maior fluidez no tráfego. Diferente dos caminhos da primeira fase, onde os condutores estacionam sobre as calçadas e afetam a caminhabilidade dos pedestres. Na situação anterior, além de impedir a passagem dos pedestres sobre os passeios, o estacionamento reduz a área de passagem para outros veículos.

Quanto a identificação das vias, a lógica de organização numérica (Rua 01 a Rua 30) foi mantida, o que mantém o mesmo caráter frio e técnico do projeto anterior, no entanto, uma exceção rompe essa padronização: a antiga Rua 07 recebeu o nome de Rua José Hélio Ferreira da Silva, o que introduz uma pequena camada de humanidade a um desenho urbano dominado por letras e números, desse modo, essa única exceção evidência a possibilidade de romper com o caráter genérico e aponta um caminho para a ressignificação do espaço.

Figura 48 – Cópia da Planta de Urbanização do Loteamento Elza Azevedo



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), baseado em cópia da planta de urbanização original disponibilizada pela Secretária de Planejamento Urbano do Município de Feira de Santana.

No que diz respeito as dimensões do projeto, a área total era de 132.916,09 m<sup>2</sup>, e a divisão espacial seguiu as seguintes proporções (Tabela 7):

**Tabela 7:** Áreas do projeto do Loteamento Elza Azevedo (Segunda etapa – Feira VII)

CATEGORIA	ÁREA (M <sup>2</sup> )
Área Verde	159,40m <sup>2</sup>
Estacionamentos	1.790,00m <sup>2</sup>
Ruas, Avenidas e Passeios	43.286,59m <sup>2</sup>
Uso Institucional	1.799,50m <sup>2</sup>
Uso Comercial	4.672,00m <sup>2</sup>
Uso Residencial	81.208,40m <sup>2</sup>
<b>Área Total</b>	<b>132.916,09m<sup>2</sup></b>

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com dados extraídos da Planta Baixa de Urbanização (1996).

A distribuição de áreas no projeto apresenta fragilidades significativas, com evidente desequilíbrio na priorização de funções urbanas. As áreas verdes, essenciais para convívio, arborização e lazer, representam apenas 0,2% do terreno, o que revela como uma baixa prioridade no desenho. Em contraste, o sistema viário recebeu destaque: aproximadamente 32,56% da área foi destinada a ruas, avenidas e passeios, solucionando críticas de mobilidade da primeira fase do Feira VII e proporcionando maior conforto aos pedestres e aos veículos.

Quanto aos usos, a distribuição mantém coerência com o caráter residencial, 61% da área é ocupada por lotes habitacionais, com pontos comerciais posicionados estrategicamente nas extensões das Avenidas 01 e 02. No entanto, o uso institucional mostra-se insuficiente, com apenas 1,35% do terreno reservado para equipamentos comunitários, o que sugere dependência dos serviços já existentes na área inicial do conjunto. Além disso, a lógica dos poucos estacionamentos se repete com apenas 1,35% do espaço destinado a esse fim.

### 3.4 AS LEGISLAÇÕES E A VIDA QUE OS (RE)DESENHA

Este tópico aborda o cenário atual do Conjunto Habitacional Feira VII e apresenta a legislação que a define enquanto sub-bairro e as diretrizes do Plano Diretor Municipal de Feira de Santana (PDDU, 2018) e da Lei de Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo (LOUOS, 2018) que divulgam as atuais regras e índices urbanísticos para construção civil. Ademais, apresenta os mapas de uso e ocupação do solo e gabarito de altura, que possibilitam uma leitura atual das atividades presentes no espaço bem como das dimensões das edificações.

Por meio da Lei Complementar n<sup>o</sup> 18, de 8 de julho de 2004, o então prefeito da cidade, José Ronaldo de Carvalho, aprovou a legislação que determina o perímetro urbano de

Feira de Santana, delimita seus bairros e estabelece outras providências. De acordo com a lei, o bairro Tomba é onde está localizado o objeto pesquisado.

Devido à extensão territorial do bairro, há a necessidade de subdividi-lo em sub-bairros (Quadro 7).

Quadro 7 - Sub-bairros do Tomba

<b>Os Sub-Bairros do Bairro Tomba</b>	
Feira VII – Elza Azevedo	Sérgio Carneiro
Parque Panorama	Francisco Pinto
Sítio Matias	Fraternidade
Oyama de Figueiredo	Luciano Barreto

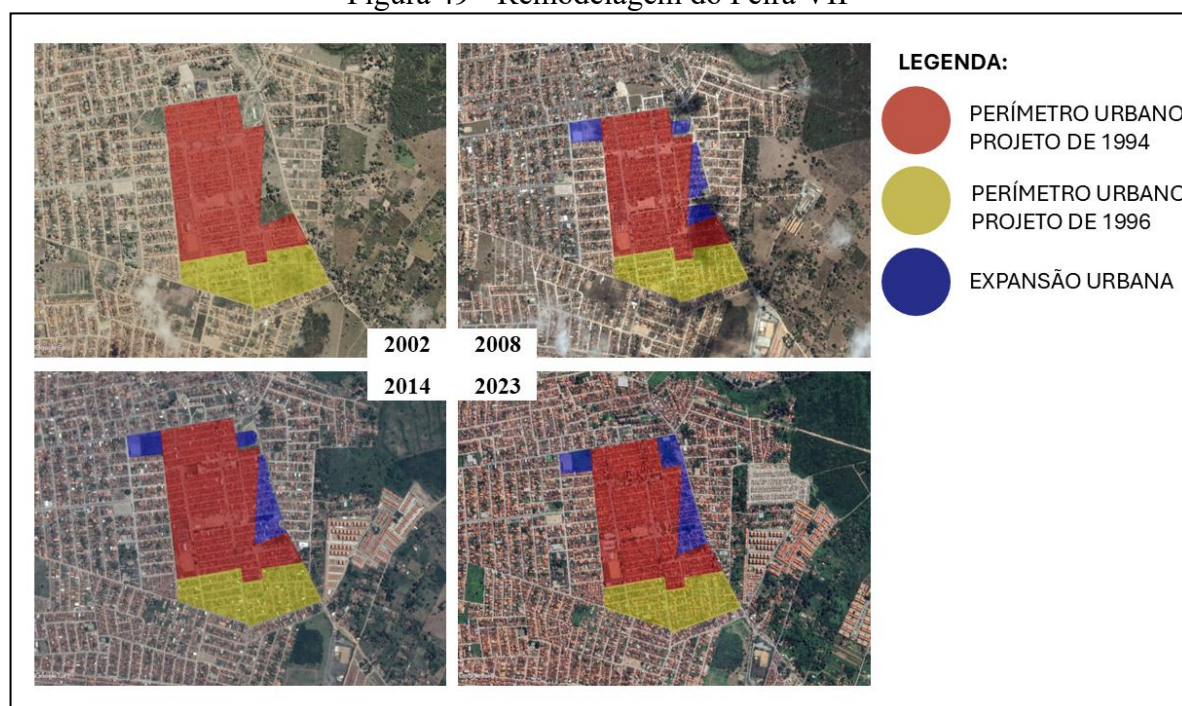
Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com dados extraídos da Lei Complementar nº18, de 8 de julho de 2004.

De acordo com Araujo (2014), a população encontra dificuldades em compreender a divisão entre bairros e sub-bairros, e como consequência dessa dificuldade, muitos moradores do Tomba reconhecem os sub-bairros como os verdadeiros bairros, e isso torna os limites oficiais do Tomba pouco conhecidos para uma grande parcela de sua população. Essa confusão pode ser atribuída tanto à grande extensão territorial quanto à nomeação dos sub-bairros que geraram uma identificação mais forte do que o bairro principal.

Essa manifestação complexa sobre os limites dos bairros já foi notada por outros autores como Lynch (2006) e Jacobs (2019), que compreendem que a delimitação de bairro percebida pelos moradores raramente condiz com a delimitação oficial proposta pelo poder público. Os autores convergem ao explicar que a delimitação do bairro está ligada ao sentimento de pertencimento de cada morador, dessa forma, diferentes sujeitos que moram no mesmo bairro podem ter compreensões diferentes sobre o que seria os limites desse espaço.

Diante de tal contexto, a análise do conjunto parte dos limites traçados no projeto urbanístico oficial, porém, não se limita a ele. Incorpora, o desenho que emerge da observação empírica do autor, fundamentada na vivência cotidiana no Feira VII. Por fim, evidência uma remodelagem no formato do conjunto (Figura 49) influenciado por novas ocupações e apropriações do entorno deste espaço urbano.

Figura 49 - Remodelagem do Feira VII

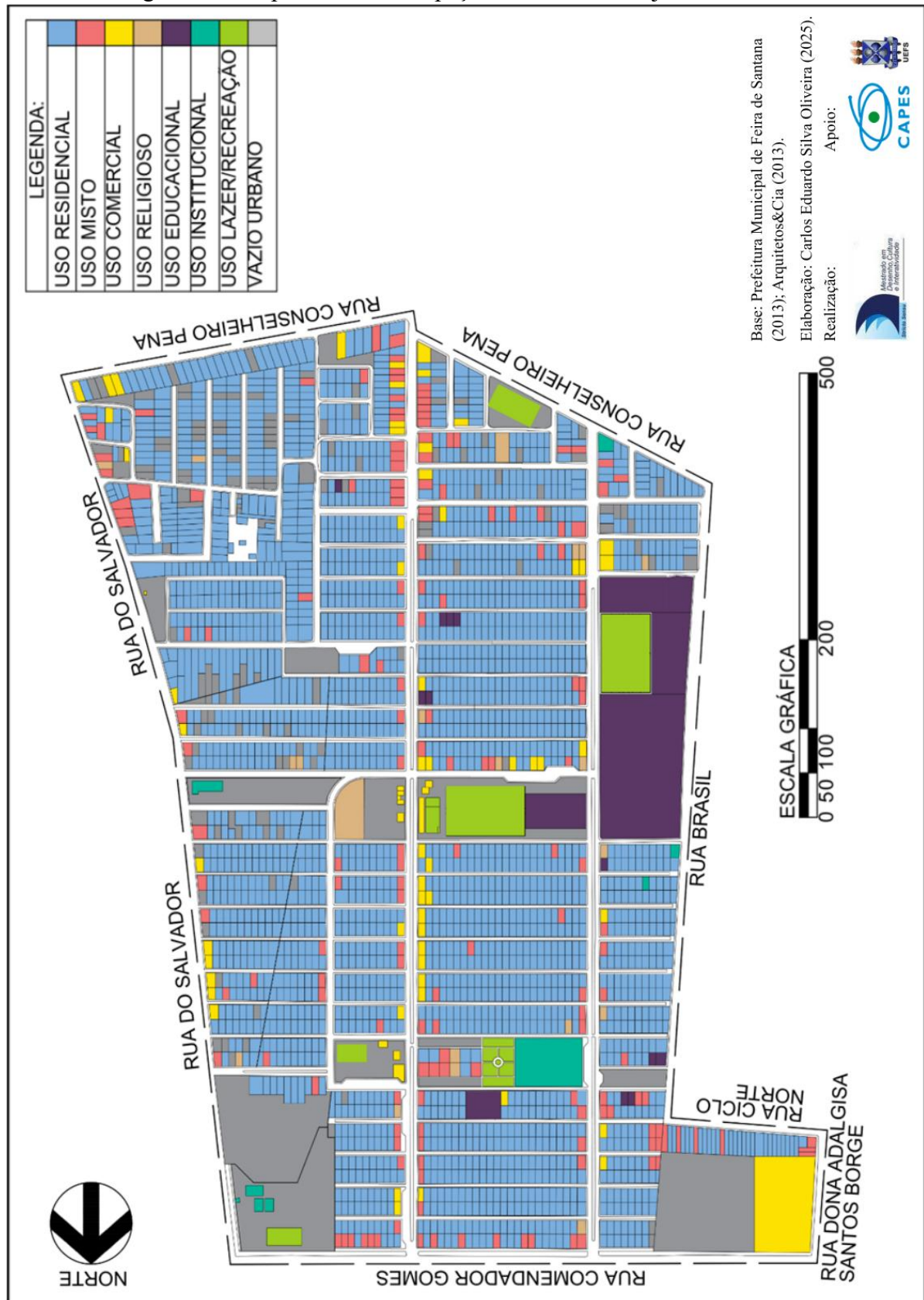


Fonte: *Google Earth* (2025), adaptado pelo autor.

Com o auxílio do *Google Earth*, foi extraída imagens de satélite que evidenciam a transformação progressiva do desenho original do conjunto. A remodelagem espacial, expressa-se quando novos residentes se estabelecem nas áreas do entorno e produz uma expansão geográfica dos limites pré-estabelecidos pelos projetos (1994 e 1996), o que desencadeia novas relações sociais, culturais, geográficas e econômicas no local.

Mas, além das remodelagens no formato do conjunto, há transformações significativas nos usos e na ocupação (Figura 50). Tais mudanças evidenciam que espaços originalmente destinados a uma função específica no passado são agora requisitados para outras atividades. Dessa forma, o mapa a seguir demonstra como o tempo conduz a uma reconfiguração dos usos e um novo contexto urbano, moldados por novas necessidades e hábitos.

Figura 50 - Mapa de Uso e Ocupação do Solo do Conjunto Feira VII



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base extraída do mapa digital da cidade de Feira de Santana produzido por Arquitetos&Cia para a Prefeitura Municipal de Feira de Santana.

O mapa demonstra os principais tipos de uso que estruturam a dinâmica urbana local, que estão ordenados da seguinte maneira: a cor azul corresponde ao uso residencial, a predominância desta tonalidade atesta que a vocação residencial original ainda se mantém. Contudo, percebe-se a transformação de alguns espaços em uso misto, representada na cor vermelha, essas edificações aparecem dispersas no mapa e significam que foram adaptadas para ser espaço de moradia e de prestação de serviços e/ou de comércio.

O uso comercial, na cor amarela, possui maior concentração na Avenida 01, onde há maior fluxo de pessoas durante o dia. E também está presente de maneira mais dispersa pelas outras vias estruturantes do conjunto, como a Avenida 02, Rua do Salvador, Rua Conselheiro Pena e Rua Comendador Gomes.

O uso religioso, indicado na cor marrom, tendem a se localizar nas ruas mais largas do conjunto, elas estão nas avenidas principais e nas ruas internas que possuem uma largura média superior ao dos caminhos. Entre os equipamentos de uso religioso foi identificado uma igreja católica, localizada na Rua D conhecida como: Comunidade Santa Teresinha do Menino Jesus, além de dezoito igrejas evangélicas. Outros locais de culto religioso como terreiros e centros espíritas, não foram identificados dentro dos limites do Feira VII.

O uso educacional, na cor roxa, contempla instituições públicas e privadas. As escolas públicas têm como principais referências o Centro Municipal de Educação Infantil Professor José Raimundo de Azevedo (antigo Centro de Atenção Integral à Criança e ao Adolescente - CAIC) e o Centro Municipal de Educação Infantil Antônio Carlos Machado, ambas localizadas na Avenida 02, como também, a Escola Municipal Professora Laura Ribeiro Lopes, localizada na Rua Brasil e a Escola Municipal Faustino Dias Lima, localizada no Caminho 30. As escolas de rede pública do conjunto ofertam exclusivamente educação infantil e educação fundamental e todas as unidades se concentram em uma mesma área situada ente a Avenida 2 e a Rua Brasil.

Por sua vez, as instituições de ensino privadas se apresentam de forma mais dispersa pelo conjunto, as instituições de ensino foram identificadas como: Escola Prisma, Centro Educacional Joanna de Ângelis, Colégio Vila Sol e Escola Alaíde Ribeiro. Além dessas, encontram-se instituições dedicadas exclusivamente para educação infantil como a Creche Escolar Pequenas Pérolas, Quintal Pedagógico e ABC da Arte – Espaço Pedagógico, para melhor compreensão de onde essas escolas estão e em quais níveis educacionais elas atuam foi produzido um quadro (Quadro 8).

Quadro 8 - Escolas Privadas do Conjunto Feira VII

ESCOLA	LOCALIZAÇÃO	NÍVEL EDUCACIONAL QUE ATUAM
Escola Prisma	Caminho 16	Educação Infantil, Fundamental e Média. Polo EAD de instituição de Ensino Superior, UNEF.
Centro Educacional Joanna De Ângelis	Caminho 15 e Rua Coração de Maria	São dois edifícios, o do Caminho 15 dedicado a Educação Infantil e o da Rua Coração de Maria dedicado ao Ensino Fundamental.
Colégio Vila Sol	Caminho 39	Educação Infantil e Fundamental.
Escola Alaíde Ribeiro	Caminho 50	Educação Infantil e Fundamental.
Creche Escolar Pequenas Pérolas	Caminho 53	Educação Infantil.
Quintal Pedagógico	Caminho 39	Educação Infantil.
ABC da Arte – Espaço Pedagógico	Caminho 32	Educação Infantil.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025).

As edificações de uso institucional, na cor verde escuro, estão presentes nas vias estruturantes, são elas: Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), posicionada entre a Rua do Salvador e a Rua Comendador Gomes, o Posto de Saúde da Família, também localizado na Rua do Salvador, e a Associação de Moradores do Conjunto Feira VII e o Centro de Reciclagem, ambas situadas na Avenida 02.

Os espaços de lazer e recreação, indicados na cor verde claro no mapa, estão distribuídos em pontos isolados pelo conjunto, são três quadras poliesportivas, dois campos de futebol, uma praça e uma “minipista de skate”, que na prática é uma área abandonada utilizada de forma improvisada para a prática esportiva por alguns jovens.

Quanto aos vazios urbanos, na cor cinza, representam os espaços sem uso e/ou subutilizados, em sua maioria localizados no setor construído em 1997 (projeto de 1996), além de um terreno de grandes proporções (cerca de 13.000m<sup>2</sup>) localizado ao lado do Hipermercado GBarbosa na Rua Comendador Gomes, que nunca teve uso.

A permanência significativa dos vazios em um conjunto com três décadas de existência evidencia a ausência de aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos previstos no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), como o IPTU progressivo no tempo<sup>33</sup> e o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios<sup>34</sup>.

<sup>33</sup> Tributo de valor crescente, aplicado por um período de até 5 anos, o valor da alíquota a ser aplicada a cada ano será fixado em lei específica (municipal) e não pode exceder 2x o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% sobre o valor do imóvel. Em caso, de o proprietário não dar um uso ao imóvel no prazo de 5 anos, o poder público pode desapropriar o imóvel (Lei Federal nº 10.257/2001).

<sup>34</sup> São instrumentos que obrigam o proprietário a dar um uso ao imóvel que esteja vazio, subutilizado (quando o aproveitamento do solo é inferior ao definido por lei) ou abandonado (Lei Federal nº 10.257/2001).

Tais instrumentos têm por finalidade induzir os proprietários, especialmente os agentes privados, a dar uma destinação socialmente útil aos imóveis. A não aplicação dessas ferramentas compromete um dos princípios fundamentais do Estatuto da Cidade, a função social da propriedade, que exige que o uso do solo urbano contribua para o bem coletivo.

De acordo com a Lei Complementar nº118, de 20 de dezembro de 2018, que institui a Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo (LOUOS), o Conjunto Feira VII, está inserido na Zona 05, zona de predominância residencial.

O Plano Diretor vigente da cidade estabelece o seguinte sobre as zonas de predominância residencial:

Art. 212 - São porções do território destinadas ao uso predominantemente uni e multiresidencial, admitindo-se outros usos desde que compatíveis com o uso residencial, sendo classificadas como Zona 2, Zona 3, Zona 4 e Zona 5, de acordo com os critérios e restrições estabelecidos pela LOUOS.

§ 1 — Serão admitidas edificações com uso misto, com atividades comerciais e de prestação de serviços, desde que com entrada independente do uso residencial. (PDDU, 2018).

O plano diretor prevê que nas zonas de predominância residencial é possível incluir comércio e serviços que não prejudiquem a vida cotidiana dos moradores, assim, são permitidas construções mistas (residencial + comercial/serviço) desde que haja um acesso separado, para que não misture a rotina dos moradores com a circulação de clientes, fornecedores e/ou prestadores de serviços.

A LOUOS também estabelece regras claras sobre o que pode ser construído em cada lote urbano, essas regras visam o controle de alguns aspectos fundamentais como a altura dos edifícios, o nível de adensamento e grau de impermeabilização do solo. Para isso, a LOUOS apresenta os índices urbanísticos que definem os limites e as possibilidades de uso do terreno por parte dos proprietários.

Cada índice possui uma função específica, o índice de utilização (IU) regula o adensamento construtivo e a verticalização, o índice de permeabilidade (IP) estabelece os percentuais mínimos de solo para garantir drenagem urbana e prevenir enchentes e o índice de ocupação (IO) define a porcentagem máxima de terreno que pode ser edificado, de forma que garanta espaço livre para ventilação e iluminação natural.

Quanto a Zona 05, onde está localizado o Conjunto Feira VII, a LOUOS determina os seguintes parâmetros urbanísticos (Quadro 9):

Quadro 9 - Índices Urbanísticos da Zona 05

<b>ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO (IU)</b>	2,5 (dois e meio)
<b>ÍNDICE DE PERMEABILIDADE (IP)</b>	Uniresidencial: 20% Multiresidencial: 20% Comercial: 10% Institucional: 30% Misto: 20% Industrial: 30%
<b>ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (IO)</b>	Uniresidencial: 70% Multiresidenciais: 65% Comerciais: 70% Institucional: 60% Misto: 70% Industrial: 70%

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), baseado na LOUOS de 2018.

O Índice de Utilização (IU) é de 2,5, o que significa que, para cada 1m<sup>2</sup> de terreno, é permitido construir até 2,5m<sup>2</sup> (considerando a soma de todos os pavimentos da edificação). Na primeira fase do conjunto, correspondente ao projeto de 1994, os lotes tinham, em média, 128m<sup>2</sup> e 192m<sup>2</sup>. Já na segunda fase, no projeto de 1996, as médias eram de 88m<sup>2</sup> e 176m<sup>2</sup>. Com base nesses dados os limites máximos para se construir novas edificações devem seguir os seguintes parâmetros (Quadro 10):

Quadro 10 - Limites para construção no Conjunto Feira VII

<b>DIMENSÃO DOS LOTES</b>	<b>PERMITIDO CONSTRUIR</b>
128 m <sup>2</sup>	320m <sup>2</sup> de área construída
192 m <sup>2</sup>	480m <sup>2</sup> de área construída
88 m <sup>2</sup>	220m <sup>2</sup> de área construída
176 m <sup>2</sup>	440m <sup>2</sup> de área construída

Fonte: Elaborado pelo autor (2025).

O Índice de Permeabilidade (IP), determina a porcentagem mínima do terreno que pode ser mantida permeável, ou seja, sem pavimentação ou cobertura e o Índice de Ocupação (IO) indica a porcentagem máxima do terreno que pode ser ocupada pela projeção da edificação no solo, ou seja, a área construída no térreo (valores dos índices demonstrados no quadro 9).

Acontece que os índices urbanísticos regulamentados pelo PDDU e pela LOUOS, são instrumentos que geralmente só são aplicados quando há a atuação de um profissional habilitado da construção civil, como arquitetos ou engenheiros. Isso porque a legalidade da edificação depende do cumprimento de uma série de exigências técnicas e burocráticas vinculadas a esses normativos.

No entanto, no caso do Conjunto Feira VII, por se tratar de um conjunto habitacional popular, a realidade das reformas e das novas construções é majoritariamente marcada pela prática da autoconstrução ou a construção por um pedreiro sem o acompanhamento técnico necessário, ainda que o projeto original tenha sido concebido formalmente por profissionais. Desse modo, a ausência de um acompanhamento técnico e uma fiscalização pública limitada, faz com que as transformações realizadas nas edificações sigam lógicas próprias, moldadas pelas necessidades imediatas das famílias.

As lógicas próprias de construção, por vezes, se deparam com a configuração urbana e resultam em alterações dos padrões de ocupação que reduzem o nível de permeabilidade do solo. Essa dinâmica torna comum os problemas com alagamentos (Figura 51) em períodos de fortes chuvas. Trata-se de um problema conectado às realidades socioeconômicas, uma vez que, áreas em que existe fiscalização pública, a drenagem urbana funciona adequadamente e as construções seguem os burocráticos índices urbanos.

Figura 51 - Alagamento em Conjunto Feira VII



Fonte: Portal Acorda Cidade<sup>35</sup> (2025).

É importante destacar que o problema de alagamentos não está relacionado apenas às edificações construídas que não seguem a regulamentação urbanística vigente. A responsabilidade principal, é do poder público, que, além de manter a fiscalização precária nas áreas periféricas da cidade, não assegura o acesso da população a um direito básico garantido por lei. A Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, que estabelece que famílias de baixa renda

---

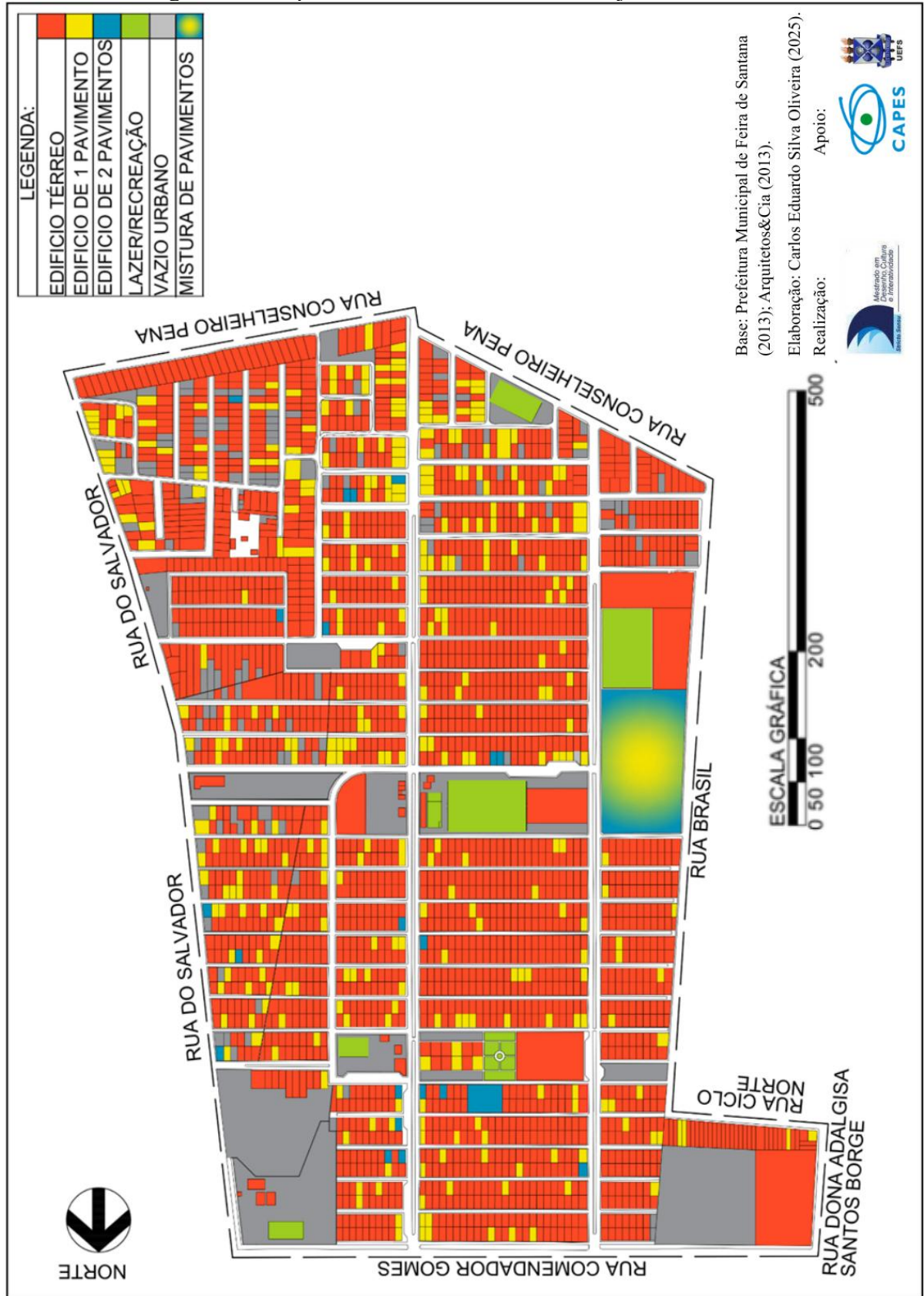
<sup>35</sup> Disponível em: < <https://www.acordacidade.com.br/feira-de-santana/forte-chuva-causa-diversos-alagamentos-em-bairros-de-feira-de-santana/> > Acesso em: 21 de abr. 2025.

tem direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção. A inefetividade dessa política agrava as condições urbanas, pois forçam a população a recorrer a construção sem orientação técnica, contribuindo para esse tipo de situação.

Além do mais, é preciso destacar que o Estatuto da Cidade determina que os planos diretores sejam revisados a cada 10 anos, uma exigência que compreende que as cidades estão em constante mudança e por isso demanda atualizações periódicas que incorporam novas tecnologias, diretrizes e necessidades relacionadas à construção civil e ao uso do solo.

Diante disso, cabe uma reflexão: por que a infraestrutura urbana existente não passa pelos mesmos processos de atualização? Se o planejamento deve acompanhar as mudanças da sociedade, o natural seria que a infraestrutura urbana também fosse revisada e adaptada, de modo a atender as novas demandas sociais, ambientais e tecnológicas que surgem ao longo do tempo. Nesse contexto cabe repensar também os gabaritos de altura (Figura 52) que permanecem engessados e desconsideram a autoconstrução e o adensamento real dos espaços.

Figura 52 - Mapa de Gabarito de Altura do Conjunto Feira VII



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com base extraída do mapa digital da cidade de Feira de Santana produzido por Arquitetos&Cia para a Prefeitura Municipal de Feira de Santana.

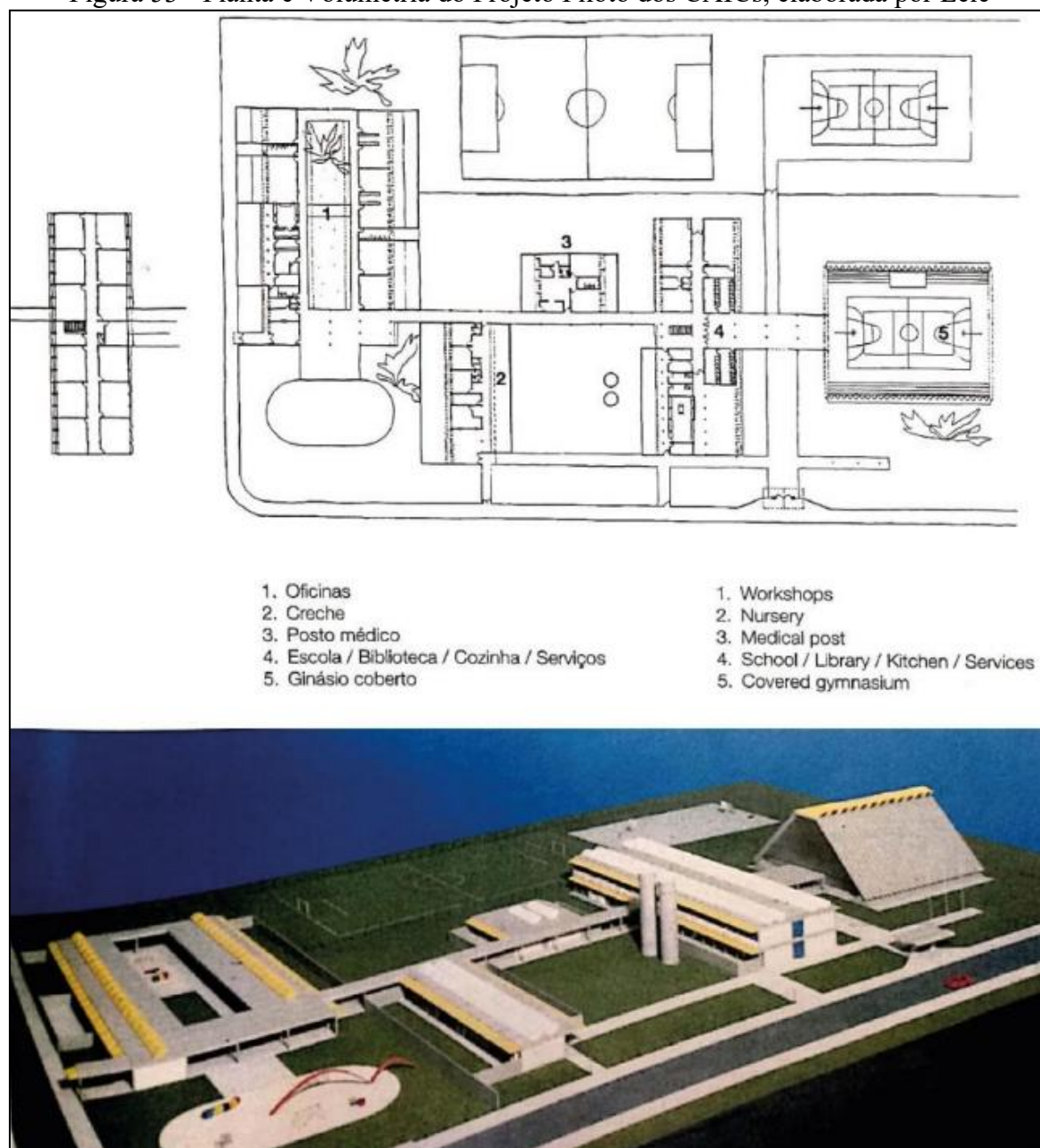
O mapa de gabarito de altura revela que a maioria das edificações permaneceu no padrão térreo, conforme evidenciado pela predominância da cor vermelha. As construções de um e dois pavimentos, representadas respectivamente pelas cores amarela e azul, aparecem de forma dispersa e sem grandes concentrações. As áreas de maior presença de edificações verticalizadas, ainda que modesta, são as áreas de ocupação posterior aos projetos e também a área do loteamento (projeto de 1996).

O padrão de ocupação predominantemente horizontal nos sugere a influência de alguns fatores, o primeiro seria as limitações econômicas das famílias que impedem investimentos em ampliações verticais e o segundo a possibilidade de um desconhecimento do projeto estrutural original, o que gera receio entre os moradores em construir no plano vertical. Desse modo, há uma presença maior de construções que se expandiram horizontalmente, maximizando a ocupação dos lotes e reduzindo as áreas permeáveis, com isso, o funcionamento correto da drenagem urbana do conjunto é reduzido.

A área do mapa representada em degradê azul/amarelo corresponde ao atual Centro Municipal de Educação Infantil Professor José Raimundo de Azevedo, que se destaca na paisagem devido a diversidade de altura de suas edificações e, especialmente, pela presença de uma alta cobertura em formato de pirâmide sobre a quadra poliesportiva.

Mas, a configuração arquitetônica não é exclusiva do Conjunto Feira VII, trata-se de uma configuração concebida por um projeto piloto (Figura 53) de autoria do arquiteto João da Gama Filgueiras Lima, popularmente conhecido como Lelé, para um programa educacional de esfera nacional da década de 1990, conhecido como Centro de Atenção Integral à Criança e ao Adolescente (CAIC), ou seja, esse mesmo desenho pode ser visto na paisagem urbana de diversas cidades que receberam a construção de um desses centros.

Figura 53 - Planta e Volumetria do Projeto Piloto dos CAICs, elaborada por Lelé



Fonte: Pereira, I.; Afonso, A.; Oliveira, C., (2022, p.8)

O projeto piloto dos CAICs foi concebido por Lelé, a partir de uma solicitação do Secretário de Projetos Especiais de Educação, Darcy Ribeiro, a proposta foi apresentada ao então Presidente da República, Fernando Collor de Mello. O complexo foi estruturado em blocos com componentes de argamassa armada, cada um destinado a uma atividade específica, como esportes, lazer, educação e assistência social. O desenho exigia terrenos com no mínimo 200 metros de comprimento, porém, em locais onde essa exigência não pôde ser atendida, os responsáveis locais adaptavam o projeto por meio da verticalização dos blocos (Pereira; Afonso; Oliveira, 2022).

A análise do cenário atual do Conjunto Habitacional Feira VII, evidência um movimento de transformações e mudanças. Ainda assim, o planejamento físico inicial exerce influência, esta é observada na presença predominante de edificações térreas e na manutenção de sua vocação residencial.

Além disso, a legislação urbanística vigente mostra-se insuficiente e limitada diante da ausência (e ineficácia) de políticas públicas que trabalhem à manutenção, fiscalização e reestruturação de espaços periféricos consolidados, caso houvesse tais políticas e fossem efetivamente implementadas, os problemas decorrentes da autoconstrução desassistida e da precária drenagem urbana não seriam tão frequentes na área.

A falta de instrumentos de gestão de assistência técnica permanente resulta na perpetuação de práticas de autoconstrução desassistida, que muitas vezes agravam questões ambientais e urbanas, como a impermeabilização do solo e as inundações, assim, a incapacidade do poder público de participar de modo contínuo da reconfiguração dos espaços, reforça um ciclo de vulnerabilidade socioespacial, na qual a população arca com os problemas advindos de inadequações urbanísticas. A ausência do Estado, longe de ser neutra, acaba por legitimar e perpetuar tais dinâmicas.

#### 4. O DESENHO DO USO: A PAISAGEM EM TRANSFORMAÇÃO DO FEIRA VII

Este capítulo dedica-se à análise da paisagem e do desenho urbano do Conjunto Habitacional Feira VII. O foco recairá, sobretudo, sobre os redesenhos modelados pelas práticas sociais e culturais e usos cotidianos da comunidade. Objetiva-se, assim, apresentar as marcas, adaptações e as apropriações impressas no desenho urbano que, revelam a identidade cultural, os hábitos e os modos de vida da população local.

Tal análise, frequentemente, recorreu aos termos espaço e paisagem, em particular, espaço urbano e paisagem urbana. Para evitar uma compreensão equivocada desses conceitos, adota-se a distinção proposta por Santos (2007), para quem espaço e paisagem são categorias distintas, a paisagem é a materialização de um instante na sociedade, composta por objetos e homens fixos, como uma fotografia, enquanto o espaço é o resultado de uma articulação entre a paisagem e a sociedade, carregado de movimento e dinamismo.

Paisagem e espaço formam um par dialético que se complementam e ao mesmo tempo se opõem. Santos (2007) amplia essa reflexão ao definir a paisagem como tudo aquilo que os olhos veem, isto é, o conjunto visível do espaço resultante da combinação de elementos como volumes, cores, sons e odores. Mas, a paisagem não é estática, ela se modifica conforme o tempo e a posição do observador.

A apreensão de uma paisagem conforme a posição do observador é condicionada pelo fator escala, que determina o enquadramento, conseqüentemente, a interpretação do espaço. Essa premissa pode ser explicada por meio de análise contrastiva de um mesmo ambiente urbano a partir de perspectivas distintas.

Por exemplo, a experiência de um sujeito andando pela calçada de uma rua, se dará por imersão sensorial, olhar direcionado a fachadas de edifícios e aos movimentos de automóveis e pedestres. Em contrapartida, um observador localizado em um ponto elevado, como a janela de um edifício alto, visualizará uma vista panorâmica, nesta escala, os detalhes se dissipam e dá lugar a uma compreensão da estrutura urbana, como a malha viária.

Para tanto, a análise da paisagem e do desenho do Feira VII foram avaliadas sob duas lentes teóricas diferentes, mas que se complementam por observar dimensões distintas de um mesmo fenômeno. A primeira, com Lynch (2006), orienta a análise da imagem urbana e da legibilidade<sup>36</sup> do conjunto, identificando os elementos que estruturam a orientação e o

---

<sup>36</sup> Para Lynch (2006), a legibilidade é a facilidade em que as partes de uma cidade podem ser identificadas e reconhecidas por seus habitantes a partir de um padrão coerente na mente, ou seja, a partir de uma imagem mental das partes.

reconhecimento por aqueles que o utilizam. A segunda, com Gehl (2015), que orienta a análise da sociabilidade urbana e da vida pública descrevendo como as condições físicas dos edifícios, mobiliário urbano e das vias favorecem ou inibem permanência, encontros e interações.

Oliveira e Trinchão (2010) compreendem que os objetos e as coisas se configuram antes em um desenho na mente, que transforma o pensamento em realidade projetada, exteriorizando o mundo interior ou interiorizando o exterior. Tais desenhos internos são percebidos por meio da visualidade que oferecem ao mundo das coisas materiais, apresentando-se não necessariamente concebidos pelas ferramentas tradicionais como o papel e o lápis, mas a partir de uma imagem projetada. Considerar essa perspectiva é entender que a paisagem urbana é fruto de um desenho.

A lente analítica de Lynch (2006), nos fornece a seguinte dimensão: as pessoas leem e se orientam pelo espaço a partir de imagens mentais, provenientes da percepção de cinco elementos estruturantes: as vias (eixos de deslocamento), os limites (as barreiras e fronteiras entre áreas), os bairros (áreas percebidas como unidades), os pontos nodais (pontos de convergência/decisão) e os marcos (pontos de referência).

A utilização dessa ferramenta analítica proporcionou uma dupla leitura do espaço. A primeira baseada em como os elementos se apresentam na paisagem do Conjunto Feira VII e influenciam na legibilidade; a segunda captou o processo de apropriação e ressignificação desses elementos pelos moradores, essa dimensão da análise embora não seja uma premissa de Lynch (2006), foi possível ser captada na investigação.

De acordo com Lynch (2006), as vias são elementos que permitem o deslocamento e a circulação das pessoas, nessa categoria incluem-se ruas, alamedas, linhas de trânsito, ferrovias, calçadas etc. Os trajetos, quando habituais, exercem uma influência em como o sujeito percebe e lê o espaço urbano, isso acontece porque os elementos e obstáculos presentes nas vias contribui para que haja o reconhecimento do usuário. Na prática, até mesmo as dimensões das vias possuem um papel relevante, isto porque intuitivamente entende-se que vias mais largas são vias principais, enquanto as estreitas são vias secundárias.

No caso observado, as vias (Figura 54) se apresentam em três formatos: caminhos, ruas e avenidas, na qual a principal maneira de diferenciá-las é justamente através de suas dimensões. Os caminhos e as ruas são vias menores que possuem a principal função de acessar as residências, enquanto as avenidas funcionam como longos corredores de distribuição de tráfego para as vias menores e conectam os dois limites do conjunto: a Rua Comendador Gomes à Rua Conselheiro Pena.

Os usos das avenidas são mais diversificados, elas concentram as principais atividades desenvolvidas no espaço do conjunto, tornando-se espaço de comércio, atividade física, permanência e interação social, além do mais, elas também concentram os principais pontos de transporte público e alternativo que atravessam o conjunto: ônibus, vans, motoboys e ligeirinhos<sup>37</sup>.

Figura 54 - Vias do Conjunto Feira VII



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), através do *Google Earth*.

Foi realizado um desenho sobre o mapa, do qual diferenciam as vias através de linhas coloridas: avenidas na cor vermelha, caminhos na cor amarela e ruas na cor azul. Percebe-se um traçado urbano bastante linear que sugere uma organização funcional do espaço, onde predominam-se as linhas retas e os cruzamentos das vias em ângulos de 90°.

Para Lynch (2006), as vias em linhas retas são funcionais, mas quando monótonas e repetitivas, como a observada, elas produzem uma imagem pouco distintiva, pois não possuem

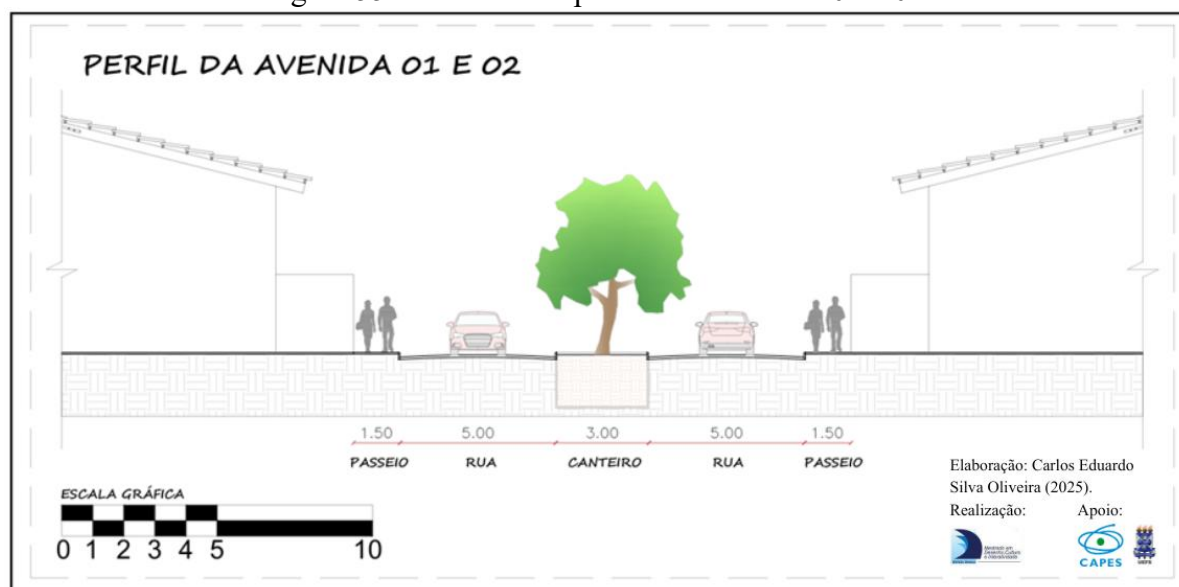
<sup>37</sup>Trata-se de uma modalidade de transporte alternativo e clandestino em Feira de Santana, na qual o motorista cobra o mesmo valor da tarifa de ônibus para conduzir os passageiros até pontos estratégicos, como o centro da cidade.

uma diversidade de elementos que facilite a sua diferenciação. Para o autor, a boa imagem da cidade é construída pela experiência sensível, no qual, traçados repetitivos não conseguem proporcionar.

A condição se manifesta no Feira VII, uma vez que, moradores e visitantes possuem dificuldades em localizar algumas ruas e caminhos. E também, não é incomum encontrar motoristas de aplicativo (Uber<sup>38</sup> e 99<sup>39</sup>) e entregadores (IFood<sup>40</sup>, restaurantes, farmácias etc.), que mesmo com auxílio da tecnologia de *Global Positioning System* (GPS), solicitam informações a respeito dos caminhos e das ruas que procuram.

Para exemplificar essa condição, foram realizados desenhos transversais (cortes seccionais) das vias (Figura 55, 56 e 57) e fotografias (Figura 58).

Figura 55 - Desenho do perfil das Avenidas 01 e 02



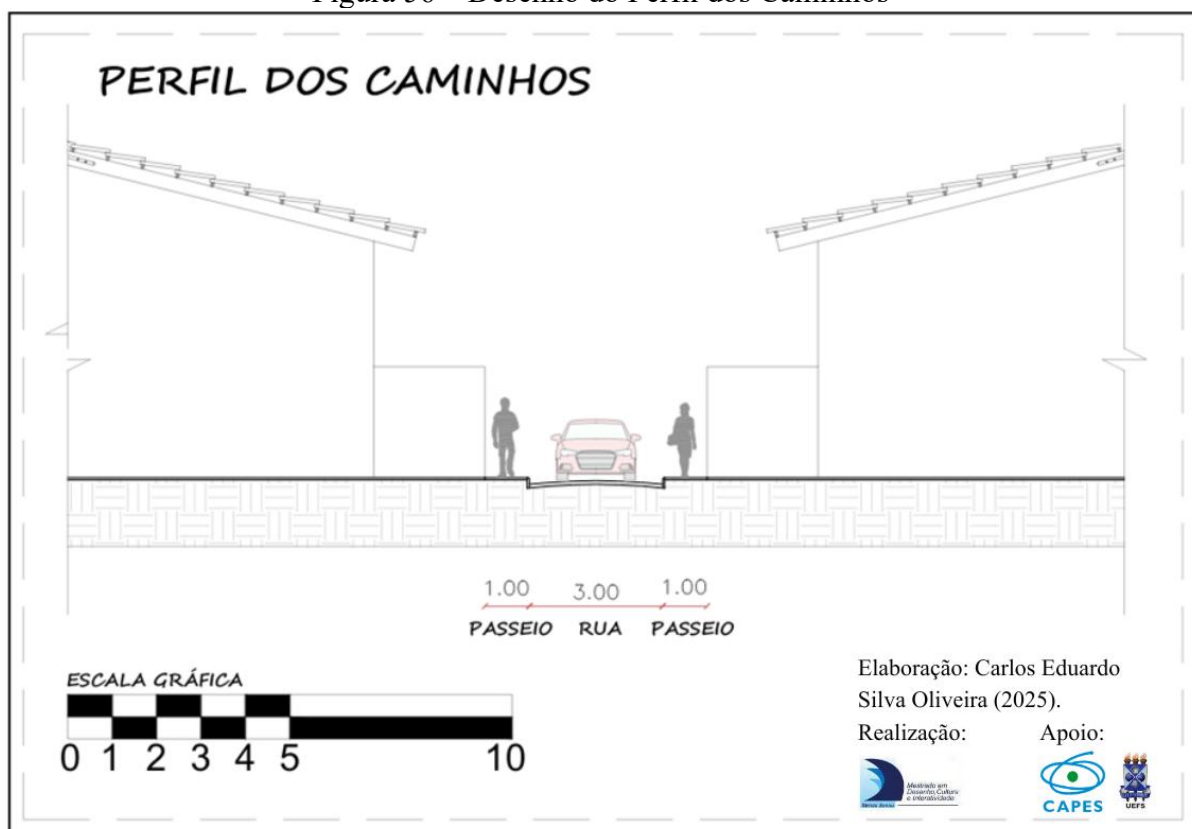
Fonte: Elaborado pelo autor (2025), através da ferramenta autocad.

<sup>38</sup> A Uber é uma plataforma de mobilidade urbana Estadunidense que opera no Brasil desde 2014, ela conecta motoristas e passageiros através de um aplicativo que opera oferecendo serviços de transporte urbano e outras opções logísticas.

<sup>39</sup> A 99 é uma empresa brasileira fundada em 2012 e adquirida pela chinesa *Didi Chuxing* em 2018, que oferece serviços no segmento de mobilidade urbana e entregas, é a principal concorrente da Uber no Brasil.

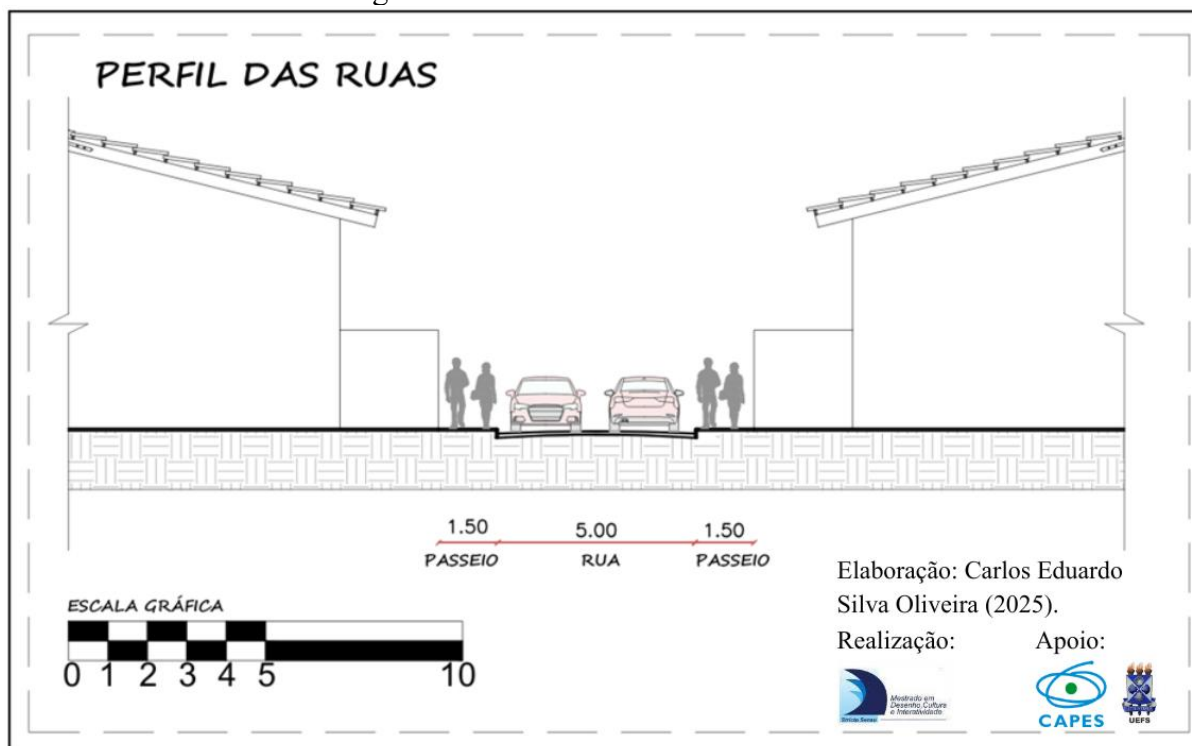
<sup>40</sup> IFood é uma empresa brasileira fundada em 2011 que atua no ramo de entrega de refeições por meio da internet.

Figura 56 – Desenho do Perfil dos Caminhos



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), através da ferramenta autocad.

Figura 57 – Desenho do Perfil das Ruas



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), através da ferramenta autocad.

Figura 58 – Os Perfis das Vias



Fonte: Oliveira (2025).

O conjunto possui duas avenidas principais intituladas de avenida 01 e 02, ambas possuem um canteiro central, que de forma isolada não conferem diferenciação entre elas. Mas, ambas as avenidas passaram por processos de apropriações que influenciaram no seu uso e perfil, por conta disso, atualmente é possível diferenciá-las através do conjunto de elementos que foram agregados a elas: as fachadas das edificações, o direcionamento do fluxo de veículos (mão e contramão), o tipo de vegetação cultivada, o mobiliário instalado e o uso cotidiano.

Mas, a mesma clareza visual que pode ser percebida nas avenidas não se reproduz nas ruas e caminhos, uma vez que, elas não possuem uma diversidade de elementos de visualidade consistentes, o que resultam numa paisagem genérica que carece de individualidade.

Os perfis das ruas e caminhos são semelhantes e entre elas é possível diferenciá-las, principalmente pela dimensão das vias, pois as ruas são um pouco mais largas do que os caminhos. Porém, quando comparadas com as vias de mesma categoria, ou seja, rua com rua e caminho com caminho, é necessário o auxílio de placas identificadoras, da qual nem todos os caminhos e ruas as possuem.

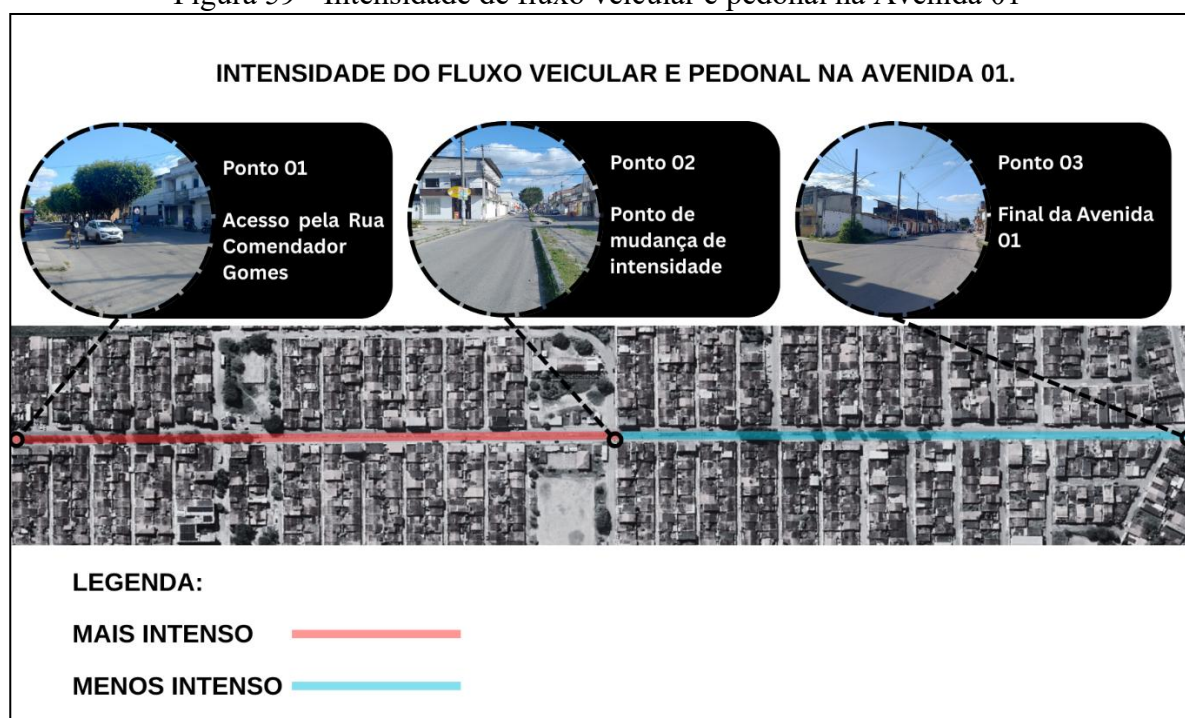
Lynch (2006) faz uma analogia com a teoria musical para explicar a importância de elementos de diversidades, assim como a música precisa de intervalo de tempo, notas, escalas, acordes, batidas e ritmos para que uma melodia seja singular e distinguível, as vias também

precisam de uma diversidade de elementos como mobiliário urbano, vegetação, iluminação, volumes, texturas e usos diversificados para que também sejam singulares e distinguíveis.

No contexto analisado, percebe-se com facilidade a diversidade de elementos nas duas avenidas, do qual só existem por causa da forma como as pessoas se apropriaram delas e não por causa do projeto, onde elas seriam majoritariamente residenciais. Atualmente, a avenida 01 concentra os principais estabelecimentos comerciais do conjunto, essa característica faz dela a via mais movimentada e dinâmica durante a maior parte do dia.

Porém, cabe ressaltar que a intensidade do movimento e dinamismo não se distribui igualmente por toda a sua extensão, uma vez que foi percebido, através das observações no trabalho de campo, uma maior presença de pessoas na extensão da via entre o acesso pela Rua Comendador Gomes até o cruzamento próximo a Panificadora Bruno (Figura 59). A panificadora fica localizada em frente a uma via que distribui o tráfego para Rua D, a qual é bifurcada, um lado da bifurcação leva até os caminhos 18, 22, 25, 28, 32, 36 e 38 e o outro lado leva até o sub-bairro da Liberdade.

Figura 59 - Intensidade de fluxo veicular e pedonal na Avenida 01



Fonte: Oliveira (2025).

Por sua vez, a avenida 02 ainda é predominantemente residencial, mas na sua extensão possui equipamentos educacionais que contribuem para que em momentos específicos do dia haja um fluxo de pessoas e veículos semelhante ao da avenida 01. Esses momentos, condizem

com o horário de entrada e saída das crianças na creche e na escola: pela manhã, entre 7h e 8h e entre 11h e 12h, e pela tarde, entre 13h e 14h e entre 17h e 18h.

O fluxo e intensidade de pessoas só são semelhantes nas duas avenidas nos dias de Segunda à Sexta, nos momentos que condizem com o popular “horário de pico”<sup>41</sup>, quando as pessoas realizam os habituais trajetos entre casa-trabalho e trabalho-casa. Nesses momentos, as duas avenidas são tomadas por pessoas, automóveis, motocicletas e, de forma significativa, por bicicletas. Cabe ressaltar, que a presença das bicicletas (Figura 60) não são de caráter recreativo, mas, como meio de transporte e ferramenta de trabalho.

Figura 60 - Pessoas de bicicleta no Feira VII



Fonte: Oliveira (2025), elaborado com *Canva*<sup>42</sup>.

As observações em campo indicaram que os ciclistas são predominantemente do sexo masculino, mas também há uma participação significativa de pessoas do sexo feminino. A natureza utilitária do uso da bicicleta pode ser percebida através da identificação das roupas das pessoas, são homens e mulheres trabalhadores, estudantes, entregadores de materiais diversos, mães e pais que buscam seus filhos na escola.

<sup>41</sup> Horário de pico é o período do dia em que a demanda por algo é mais intensa, como o tráfego de veículos. Ocorrem no início da manhã e no fim da tarde, devido ao trajeto habitual de pessoas casa-trabalho e trabalho-casa.

<sup>42</sup> Plataforma online de design gráfico e comunicação visual simplificado para profissionais e usuários sem experiência.

Simultaneamente, em uma predominância menor, também é possível encontrar no mesmo “horário de pico”, pessoas deslocando-se a cavalo (Figura 61) e pessoas praticando exercícios físicos (Figura 62).

Figura 61 - Homem andando a cavalo



Fonte: Oliveira (2025).

Figura 62 – Mulheres praticando exercício físico na Avenida



Fonte: Oliveira (2025).

As duas avenidas também concentram os pontos de transporte em que as pessoas acessam o transporte público e os alternativos. São usos que imprimem marcas no desenho urbano, materializadas na distribuição dos pontos de transporte (Figura 63), que desempenham o papel funcional de embarque e desembarque de passageiros.

Figura 63 – Distribuição dos pontos de transporte



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), através do *Google Earth*.

Os pontos de transporte estão distribuídos linearmente ao longo das duas avenidas principais e à Rua Comendador Gomes. A avenida 01 funciona como corredor de coleta voltados para o embarque da população, enquanto a avenida 02 como corredor de distribuição destinados ao desembarque. A infraestrutura destinada para esses pontos se materializam de duas formas, placas e/ou abrigos cobertos (Figura 64). Além disso, há uma maior concentração na avenida 1 que coincide com o maior número de comércio.

As linhas de ônibus que atravessam o conjunto, são somente duas:

- a) 020 – Feira VII/Oyama – Via João Durval Carneiro;
- b) 041 – Condomínio Reserva do Parque Via Feira VII;

A linha 020 possui uma rota de longo curso que conduz os passageiros para os seguintes bairros da cidade: Brasília, Serraria Brasil e Centro, até chegar em seu destino final o Transbordo Central, principal ponto de integração de linhas de ônibus e distribuição de passageiros da cidade.

A linha 041 funciona como linha alimentadora, possui uma rota de curta distância que conduz os passageiros até o Terminal Sul, nesse ponto os usuários têm acesso a linhas que realizam uma ligação com o Terminal Norte, na Cidade Nova, no qual o percurso inclui a praça central do Tomba e o Shopping Boulevard, além dela, o terminal possui outras linhas que servem a outros sub-bairros do Tomba, como o Conjunto Fraternidade e o Parque Panorama.

Figura 64 – Ponto de ônibus com abrigo



Fonte: Oliveira (2025).

A estrutura do abrigo de ônibus é metálica, nas cores verde e vermelho, referência às cores da bandeira municipal, o banco é de madeira e apresenta algumas características como espaçamento entre as madeiras e a ausência de encosto para as costas, os atributos aparentemente funcionais, configuram-se como uma estratégia para inibir a presença

prolongada das pessoas. Além disso, as condições em que o abrigo está instalado não são boas, visto que a pavimentação da calçada é de terra batida e não há cuidado com a capinagem.

No fundo do abrigo de espera de ônibus, há uma face lisa que atesta a natureza do bem enquanto equipamento público, através da logomarca da prefeitura municipal. Contudo, observa-se uma dinâmica de ressignificação da população com esse suporte, onde à uma sobreposição por cartazes de serviços como cartomancia, internet e aluguel de imóveis. Ademais, em períodos eleitorais, o mesmo suporte estampa os rostos e números de candidatos.

Mas se de um lado as vias orientam os deslocamentos habituais, há um outro elemento da estruturação da imagem que opera por uma outra lógica, os limites. Para Lynch (2006), os limites são contornos espaciais que demarcam e separam áreas, sua materialização se dá de maneiras distintas como muros, ruas sem saída, topografia etc., noutras palavras, são elementos que representam uma ruptura visual entre ambientes urbanos distintos.

Para Ferrara (1988), alguns elementos da cidade não podem ser lidos sem romper com o olhar habitual, havendo a necessidade de perceber o espaço através de fragmentos da imagem, esse modo de ver, desencadeia um processo mental ativo, ao invés de um processo passivo com o qual compreendemos o espaço no nível habitual/cotidiano.

Para captar os limites presentes no espaço foi necessário fotografar as bordas do desenho do conjunto, e decodificar quais elementos urbanos estavam realizando esse papel de limitar o ambiente. Essa ação captou limites que estão presentes na paisagem desde a época da idealização do conjunto, cuja influência ainda está presente nos dias de hoje. Trata-se de muros que demarcam o espaço do Feira VII, pois durante a sua idealização foi colocado em prática, a proposta que se fundamentava na ideia de conjunto habitacional de muro fechado, semelhante aos condomínios residenciais. Embora, a ideia não tenha sido totalmente implementada, mas seus vestígios ainda se encontram. E também foram encontrados limites que foram construídos ao longo do tempo.

Os limites (Figura 65) encontrados foram mapeados e através de registros fotográficos identificados pelas letras A, B, C e D:

Figura 65 – Os Limites do Feira VII



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), a partir de fotografias autorais e base cartográfica do *Google Earth*.

A fotografia A, registra um limite materializado por um extenso muro pertencente ao Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), localizado no cruzamento entre a Rua Comendador Gomes e a Rua do Salvador. O muro possui em extensão média de 110 metros de comprimento, uma longa e contínua barreira visual entre o espaço urbano e o espaço edificado, tal característica favoreceu a apropriação do muro por diversas micro e médias empresas da região que a utilizam como uma espécie de painel publicitário (Figura 66).

Na fotografia B, o limite está situado ao longo da Rua Salvador e se apresenta de forma sutil, trata-se de um terreno relativamente vazio, que é utilizado como estacionamento improvisado (Figura 67), as árvores atuam como contorno natural, que embora à primeira vista pode se demonstrar insuficiente para caracterizá-lo como um limite, é potencializado por seu lado oposto que condiz com o espaço do sub-bairro da Liberdade que segue uma outra lógica de desenho e paisagem.

A fotografia C, apresenta os vestígios dos muros construídos durante a década de 1990, no espaço ele se configura como uma fronteira física entre o Feira VII e o Parque Panorama, segregando-as, os muros estão localizados entre caminhos sem saída e a extensão da Rua Brasil, ao todo sua extensão chega a aproximadamente 255 metros de comprimento, tal configuração resulta na ausência de pessoas nessa rua, evitada pelos moradores, em razão da inexistência de vigilância natural, ou, nos termos de Jacobs (2019), da falta de “olhos nas ruas”.

A fotografia D, é um muro que pertence ao centro de reciclagem do Feira VII, ele está localizado entre o final da Avenida 02 e a Rua Conselheiro Pena, sua extensão é de cerca de 20 metros de comprimento, significativamente menor que os muros anteriores, mas, apesar de sua dimensão reduzida está posicionado em um ponto em que há mudanças de desenho e direção, coincidindo com o acesso ao Conjunto Francisco Pinto.

Figura 66 – Muro utilizado como painel publicitário



Fonte: Oliveira (2025).

Figura 67 - Terreno como estacionamento improvisado



Fonte: Oliveira (2025).

Em ambas as imagens é possível observar a ação prática dos moradores em atribuir usos a esses elementos sem uso definidos. O longo muro do CRAS foi convertido em uma plataforma de divulgação dos estabelecimentos e serviços locais, enquanto o terreno foi transformado em um estacionamento improvisado para os automóveis. São a demonstração prática de que os espaços vazios são preenchidos para atender as necessidades das pessoas.

Os limites não se esgotam em sua própria materialidade, eles atuam como contornos percebidos que diferenciam os elementos de uma escala maior, os bairros. Para Lynch (2006), os bairros são áreas relativamente grandes que são utilizados como referências internas e/ou externas, ou mesmo: “o lugar por onde estou caminhando”. Para ele, bairros vizinhos podem ser difíceis de diferenciar devido a continuidade temática no seu traçado e no seu uso, ainda assim, é possível fazer essa distinção através da compreensão de outros componentes que auxiliam nessa leitura, como a forma, a tipologia das construções, as atividades, a topografia e o estado de conservação.

O caso analisado, é oficialmente compreendido pelo poder público municipal como um sub-bairro do bairro Tomba. Contudo, nesta pesquisa foram considerados os sub-bairros como bairros, tal opção metodológica fundamenta-se em dois pontos: a percepção dos moradores, que conforme mencionado anteriormente, referem-se a seus sub-bairros como o bairro oficial, e segundo, em critérios de pertinência analítica, pois considerar o Tomba seria também considerar todos os bairros que fazem fronteira com ele, como: Aviário, 35° BI, Brasília, Olhos D’Água, Jardim Acácia, Muchila e o Centro Industrial Subaé (CIS), mas fisicamente afastados do Feira VII.

Portanto, para uma delimitação coerente, definiu-se como área desta análise a circunvizinhança (Figura 68) composta pelos seguintes sub-bairros: Sítio Matias, Parque Panorama e Francisco Pinto (sub-bairros do Tomba) e Liberdade (sub-bairro do Aviário) que faz fronteira com o Feira VII. Além do mais, optou-se por conduzi-la em escala de mapa, por se tratar de uma área de maior dimensão e alguns elementos serem mais perceptíveis nessa escala como o formato das quadras e o traçado viário.

Figura 68 – Circunvizinhança do Conjunto Feira VII



Fonte: Elaborado pelo autor, através do Google Earth, 2025

O mapa apresenta a delimitação do Conjunto Habitacional Feira VII, bem como a indicação de sua circunvizinhança, e a partir dele é possível visualizar as distinções morfológicas entre elas. O Sítio Matias, consiste em uma área de morfologia diversificada, manifestada através de traçado viário irregular com vias de dimensões e ângulos diversos, tais características resultam em quadras com formatos e dimensões variados. A ausência de padronização geométrica sugere que a área foi ocupada de maneira espontânea e orgânica, indicando um processo de formação urbana não planejado.

A Liberdade também é produto de ocupação espontânea e orgânica, por isso a geometria das suas quadras e das suas vias são também bastantes singulares, onde pode ser percebido um sistema viário que passa por um processo de afinilamento e alargamento.

Por outro lado, tanto o Parque Panorama quanto o Conjunto Francisco Pinto são áreas produzidas por um planejamento urbano. O traçado viário de ambas as áreas é bastante regular, composto por linhas retas que se cruzam em ângulos de 90°, que resultam em quadras geometricamente uniformes, semelhantes ao que encontramos no Feira VII. Porém, existe algumas características que as diferenciam. No Parque Panorama a dimensão das vias, quadras

e lotes são mais generosas, enquanto no Conjunto Francisco Pinto as vias e as quadras seguem uma outra direção.

Essa leitura revela distintas narrativas de ocupação do espaço, urbanização orgânica e rigidez geométrica. Ainda assim, a pura forma e limitação oficial de um bairro (nesse caso sub-bairro) não condiz necessariamente com a forma em que cada sujeito a encara, por conta disso, existe uma divergência entre a orientação proposta oficialmente pela delimitação das áreas e a orientação experiencial que correspondem aos sentidos e as memórias que os sujeitos possuem do lugar.

Essa imprecisão que esbarra na compreensão do sujeito com a delimitação oficial explica um fenômeno bastante comum, moradores de um bairro que se identificam como morador do bairro vizinho. Isso ocorre porque nem todos os atributos físicos e históricos são imediatamente legíveis na experiência do dia a dia e, conseqüentemente, gera múltiplas formas de compreensões espaciais.

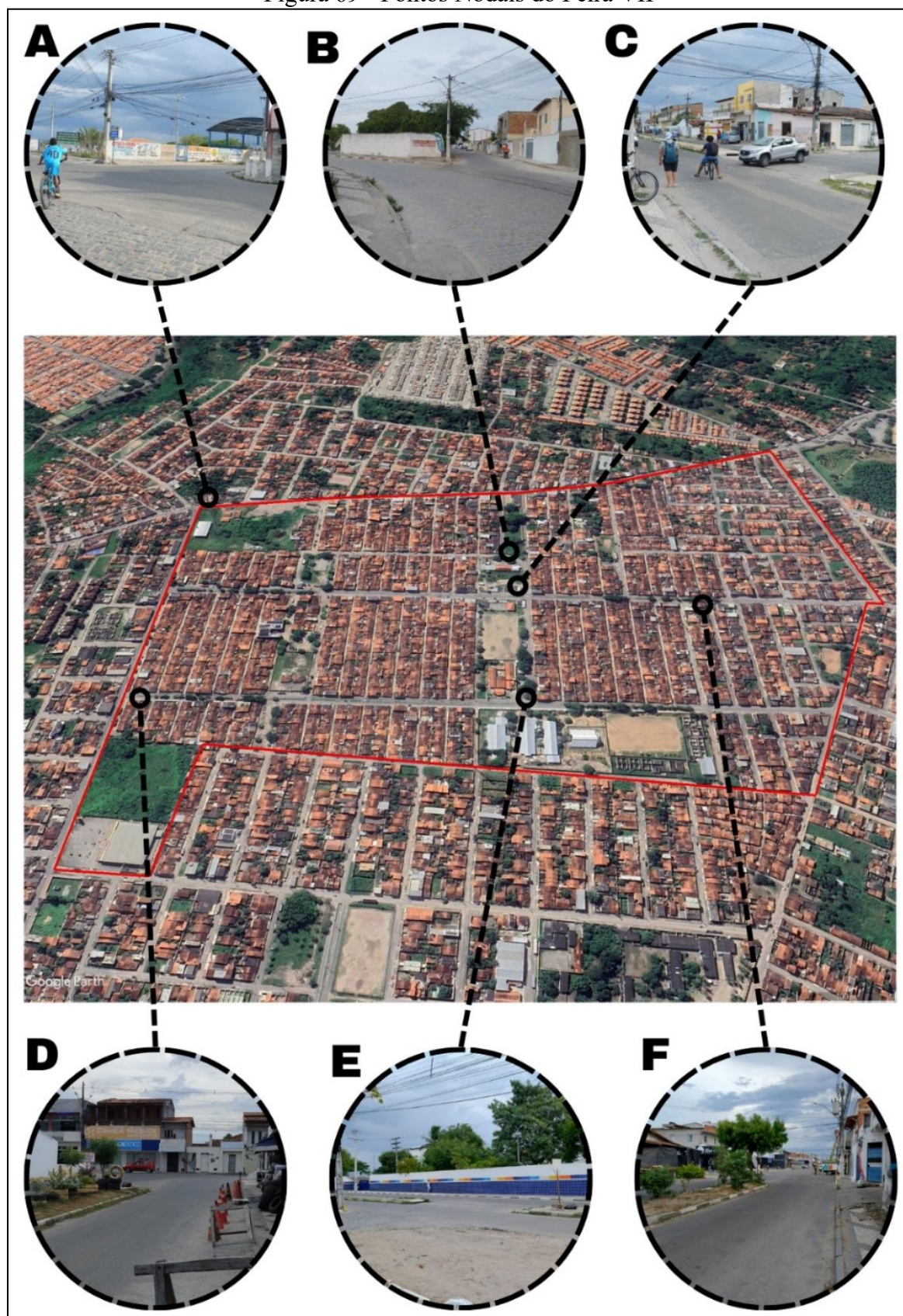
Apesar disso, Lynch (2006) considera o bairro como elemento fundamental da legibilidade urbana, pois os bairros são recortes espaciais dotados de identidade. As características de um bairro são definidas pelas atividades humanas ali desempenhadas. Para ele, vale mais a percepção do cidadão de se encontrar em determinada atmosfera, a de estar “dentro de”, muito mais do que limites precisos.

Já os pontos nodais (Figura 69), segundo Lynch (2006, p.81):

Os pontos nodais são focos estratégicos, nos quais o observador pode entrar; são tipicamente conexões de vias ou concentrações de alguma característica. Mas, ainda que conceitualmente sejam pequenos pontos na cidade, na verdade podem ser grandes praças, formas lineares de uma certa amplitude ou mesmo bairros centrais inteiros, quando a cidade está sendo considerada no sentido suficientemente amplo.

Constituem-se como estruturas espaciais nas quais os sujeitos estabelecem interação e atenção perceptiva com o ambiente urbano. Do ponto de vista funcional, eles operam como locais de destino, de pausa, corredores de circulação e cruzamento entre vias. São pontos que demandam tomadas de decisões ativas para que haja a continuidade de trajetos (Lynch, 2006).

Figura 69 - Pontos Nodais do Feira VII



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), a partir de fotografias autorais e base cartográfica do *Google Earth*.

O procedimento para identificar os pontos nodais, foi o mesmo utilizado para identificar os limites, nas quais estão identificados pelas letras A, B, C, D, E, F.

A fotografia A, está localizada no encontro entre a Rua Comendador Gomes e a Rua do Salvador, duas das vias mais movimentadas do entorno do Feira VII. Esse trecho é uma das principais vias de acesso do conjunto e, por conta disso, o tráfego é mais intenso, além disso, não existe sinalização semafórica o que transforma o cruzamento em um ponto de conflito potencial, onde a prioridade é definida pela negociação entre pedestres, ciclistas, ônibus e demais condutores de veículos automotores.

A fotografia B registra uma bifurcação viária em formato de "Y", situada na confluência da Rua D com os acessos à Rua Salvador e ao sub-bairro Liberdade, fica em frente à Comunidade Santa Teresinha do Menino Jesus, é uma via que se divide em duas, o que a transforma em ponto de decisão obrigatória no fluxo viário. Pela orientação da foto, em linha reta o sujeito acessa a Rua Salvador, enquanto a outra direção, é uma continuação da Rua D que assume caráter de via coletora para alguns caminhos acessados exclusivamente por ela como os caminhos 18, 19, 22, 25, 28 e 32.

A fotografia C, registra uma rotatória na Avenida 01, que também condiz com o cruzamento entre a Avenida 01 e a Rua D, a própria fotografia capturou um momento de interação e negociação de prioridades entre um condutor de veículo que espera a passagem de dois jovens, um a pé e outro de bicicleta para que ele continue seu trajeto.

A fotografia D, registra um momento de intersecção entre a Avenida 02 e a Rua Comendador Gomes, é um ponto onde os usuários encontram uma disparidade na intensidade de fluxo veicular e velocidade mais elevada, já que a Avenida 02 se apresenta como uma via local e a Rua Comendador Gomes como uma via coletora.

A fotografia E, registra uma rotatória na Avenida 02 que funciona como elemento de conexão com a Rua D e a área de circulação dos estudantes do Centro Municipal de Educação Infantil Professor José Raimundo, acaba por ser uma área sensível devido sua proximidade com a instituição educacional, condição que gera maior uso por crianças e adolescentes, logo, mais atenção perceptiva das próprias crianças e adolescentes, dos pais e dos condutores.

A fotografia F, captura uma transição que ocorre na extensão da Avenida 01, ela deixa de ser duas vias segregadas por um canteiro central e passa a ser uma via dupla, o trajeto deveria ser acompanhado por sinalização horizontal, que consistem em marcas e linhas que dividem as marcações da pista e organiza os fluxos. Para os pedestres, a travessia torna-se complexa, pois não há mais o refúgio central do canteiro, obrigando-os a negociar uma travessia por uma distância maior.

A composição dos pontos nodais do Feira VII é de pontos de conflito de tráfego como cruzamentos entre vias, rotatórias e bifurcações, cada um deles impõem aos usuários, pedestres, ciclistas e/ou condutor de automotores, exigências cognitivas que lhes são particular, devido suas características únicas de fluxo. É uma imposição que transforma esses pontos em verdadeiros *post-it*<sup>43</sup> urbano, fazendo-as com que sejam memorizadas de maneira inconsciente e intuitiva, assim transcendem sua função meramente viária para uma função de orientação espacial.

Para além dos elementos estruturantes citados, há um que é materializado pela arquitetura, são os marcos (Figura 69), que consistem em ser elementos físicos que de alguma forma se destacam na paisagem.

Os marcos, pontos de referência considerados externos ao observador, são apenas elementos físicos cuja escala pode ser bastante variável. Os mais familiarizados com a cidade pareciam tender a confiar cada vez mais, como guias, no sistemas de marcos (Lynch, 2006, p.88).

As pessoas confiam no sistema de marcos pois sua singularidade arquitetônica, em contextos de orientação espacial, se torna pontos de referência consolidados e assumem um papel fundamental na construção de indicações de localização. Por exemplo, um sujeito que busca um estabelecimento comercial próximo a uma igreja, provavelmente receberá e compreenderá com maior facilidade, instruções que utilizam a igreja como marco referencial para a descrição do trajeto e a identificação do destino almejado.

Ao considerar as características específicas do Feira VII, foram identificados quatro edifícios que exercem esse papel, dois de natureza educacional, um religioso e um comercial. O procedimento realizado para a identificação dos marcos (Figura 70) foi o mesmo que utilizado na identificação dos limites e dos pontos nodais, identificados pelas letras A, B, C e D:

---

<sup>43</sup> Analogia aos blocos de papel *Post-It*, que possui uma faixa de cola especial, permitindo fixá-lo em superfícies para criar lembretes visuais.

Figura 70 - Os Marcos do Feira VII



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), a partir de fotografias autorais e base cartográfica do *Google Earth*.

A fotografia A, registra a Escola Prisma, uma instituição de ensino particular localizada no caminho 16. O edifício destaca-se por sua arquitetura contemporânea, que difere das demais linguagens construtivas predominante no conjunto, além de exibir um gabarito vertical superior ao da maioria das edificações do seu entorno. Próximo a ela, há uma pequena praça (Figura 71 e 72) que em função dessa relação de proximidade é popularmente conhecida pela comunidade local como “Praça do Prisma”, ainda que essa denominação não possua qualquer registro oficial.

Na fotografia B, captura-se a Comunidade Santa Teresinha do Menino Jesus que apresenta uma arquitetura singular, fato que se explica pela tendência da arquitetura religiosa de materializar em sua forma física à expressão de conceitos simbólicos próprios a fé. Ainda que a imagem nos sugira um estado de obra não concluída, sua forma e dimensão destacam-se na paisagem, consolidando-a enquanto marcador visual e orientador espacial do conjunto.

Na fotografia C, trata-se da edificação que abriga uma unidade da rede de supermercados GBarbosa, o edifício é um grande galpão no formato de um cubo, nas cores amarelo e vermelho. Destina-se a venda de produtos variados, desde itens de alimentação até eletrodomésticos. Seu volume se impõe como um elemento visualmente dominante, e se consolida, inclusive, na apropriação simbólica da comunidade que a intitulou como “GBarbosa do Feira VII”, ainda que, a denominação oficial seja: GBarbosa Unidade Tomba.

A fotografia D, retrata o mais antigo e singular marco do conjunto, trata-se da edificação do antigo CAIC que se mantém como elemento de notória presença na paisagem, o que mais se destaca em sua arquitetura é a cobertura da quadra de esportes em formato de pirâmide, que confere uma identidade visual forte. Porém, devido a sua última reforma, no ano de 2024, a permeabilidade visual foi reduzida devido à substituição do gradil por um muro de alvenaria que contorna a edificação, mas apesar disso, sua considerável altura ainda permite sua percepção como referência, o que mantém sua condição de marco na paisagem urbana.

A identidade do conjunto é influenciada pela presença desses marcos que atuam como ancoras perceptivas e facilitam a leitura e a orientação do lugar, assim, até mesmo as edificações que passam por uma reforma, como o caso da edificação do antigo CAIC, ainda mantém sua condição de marco, tanto pelas características construtivas quanto pela sua apropriação simbólica.

Figura 71 - Praça do Prisma



Fonte: Oliveira (2025).

Figura 72 – Parque da Praça do Prisma



Fonte: Oliveira (2025).

A praça popularmente conhecida pela comunidade como “Praça do Prisma” possui uma forma predominantemente quadrangular, mas, ela realiza um diálogo entre formas geométricas através de seu canteiro central em formato circular e canteiros auxiliares que direcionam o olhar para o centro da praça. Como citado anteriormente, ela fica próxima à Escola Prisma, mas também é vizinha aos muros da Associação de Moradores do Conjunto Feira VII, característica que faz com que a praça fique escondida.

Para Jacobs (2019), alguns bairros populares tendem a construir praças que se assemelham as “ruas sem olhos”, isso acontece porque não basta construir uma praça em qualquer lugar, ela precisa ter elementos que façam com que as pessoas a utilizem, como por exemplo: quiosques, mobiliário urbano conservado, comércio no entorno e uma boa iluminação. Sem essas características, a praça se torna uma área marginalizada, utilizada por usos esporádicos que envolvem o tabagismo e o consumo de bebidas alcoólicas.

A praça do prisma carece de alguns elementos como quiosques e comércio em seu entorno, apesar disso, ela apresenta alguns mobiliários urbanos como bancos de madeira, postes de iluminação, área de recreação infantil equipada com gangorra, balanços e escorregadora e equipamentos de academia ao ar livre como prancha abdominal, barras paralelas e barras altas para calistenia. Mas a existência de mobiliário por si só não oferece o que é necessário para a permanência das pessoas, e a falta de uso influencia no estado de conservação dos equipamentos (Figura 73 e 74).

Figura 73 - Estado de conservação de equipamentos para a prática de atividades físicas



Fonte: Oliveira (2025)

Figura 74 - Estado de conservação de balanço



Fonte: Oliveira (2025)

O estado de conservação do mobiliário urbano é de degradação, o que compromete a funcionalidade, a estética e a segurança dos usuários. Os equipamentos de ginástica apresentam a ausência de peças de madeira, superfícies metálicas enferrujadas e deformação estrutural nas barras de ferro. Por sua vez, no balanço infantil um deles encontra-se totalmente inoperante e o outro possui avarias que impedem seu uso com segurança. A percepção geral é de abandono, o espaço que deveria promover lazer e convívio social não consegue realizar essa função pois não possui elementos suficientes para promover a permanência das pessoas. Apresentando-se como um espaço de inércia funcional.

A leitura da paisagem indicou aspectos da legibilidade do conjunto. Para Lynch (2006), um espaço legível é aquele em que os cinco elementos estruturantes funcionam

simultaneamente. Embora isso não ocorra de forma plena, alguns elementos ainda exercem uma função orientadora, como os marcos, os limites e os pontos nodais presentes no conjunto.

As vias, sobretudo os caminhos e as ruas, apresentam-se repetitivas, genéricas e uniformes. A composição temática na circunvizinhança também contribui para a forma como a legibilidade se manifesta nos bairros (nesse caso, sub-bairros), ainda que de modo mais sutil do que a organização das vias. Em função da rigidez geométrica do traçado, alguns trechos do conjunto possuem maior clareza espacial do que outros.

Há componentes na paisagem que são frutos do processo de reprodução de vida, são as apropriações de uso e as ressignificações realizadas pelos usos cotidianos e pelos moradores, que mesmo diante de um desenho rígido, conseguiu realizar redesenhos espontâneos que imprimem identidade, movimento e dinamismo ao espaço.

Elas puderam ser observados através da transformação de terreno vazio em estacionamento, de muros em painel publicitário, de canteiros centrais em locais de interação social, mas também, através de ressignificações simbólicas ao dar nome a praça próxima a Escola Prisma, ao apelidar o GBarbosa e também, ao dar nome a estabelecimentos como “Assembleia de Deus Alto do CAIC” e “Novo KAIK drinks”, por sua relação de proximidade com um dos marcos do conjunto.

#### 4.1 PAISAGEM EFÊMERA: MARCOS, MARCAS E DINÂMICAS DO COTIDIANO

A paisagem urbana contemporânea é também influenciada por um outro elemento: as marcas. Por vezes, elas também assumem a função de identificação e orientação espacial, semelhante aos marcos de Lynch (2006), que devido características que lhe são singular, são transformados em elementos de orientação e legibilidade espacial.

A invasão publicitária no espaço urbano é um fenômeno comum em diversas cidades do mundo todo, onde as marcas atuam como desenhos que comunicam ao consumidor o local onde determinado serviço ou produto pode ser encontrado e/ou realizado. Para Carlos (2007), a publicidade se apresenta como uma ferramenta que transforma o espaço urbano em espaço de consumo, é uma característica mundial, fruto da globalização, que atinge a vida humana, a cultura e as formas de sociabilidade.

Carlos (2007), entende que o cotidiano é uma categoria de análise em que a vida ocorre, nela revelam-se as formas como os sujeitos se apropriam do espaço, usam, transformam e atribuem significados. O corpo é o meio pelo qual o homem habita, sente e se apropria, através dos atos de morar, caminhar, trabalhar, conversar, brincar etc. Nessa perspectiva, a autora

condiciona o espaço urbano a expressão concreta da vida social, que está em disputa e está marcada por um processo de alienação e consumo.

É um processo sintomático da sociedade moderna, que transforma a cidade em um verdadeiro simulacro, preenchida por signos e imagens: “beba Coca-Cola”, “Use Nike” etc., e assim, o sentido do uso dos objetos são substituídos pelo consumo de uso do signo, que passa a pertencer e influenciar a vida cotidiana (Carlos, 2007).

Decorre desse processo um fenômeno curioso que são adotados por alguns estabelecimentos, trata-se da união do meio publicitário de pequenas marcas locais com as grandes marcas, principalmente nos suportes de comunicação como os tótems, placas e fachadas. A estratégia acaba por permitir a presença das grandes marcas na paisagem urbana, ainda que a marca não possua um estabelecimento próprio no local, e assim, através da visibilidade de terceiros as grandes marcas se fazem presentes em estabelecimentos que comercializam seus produtos.

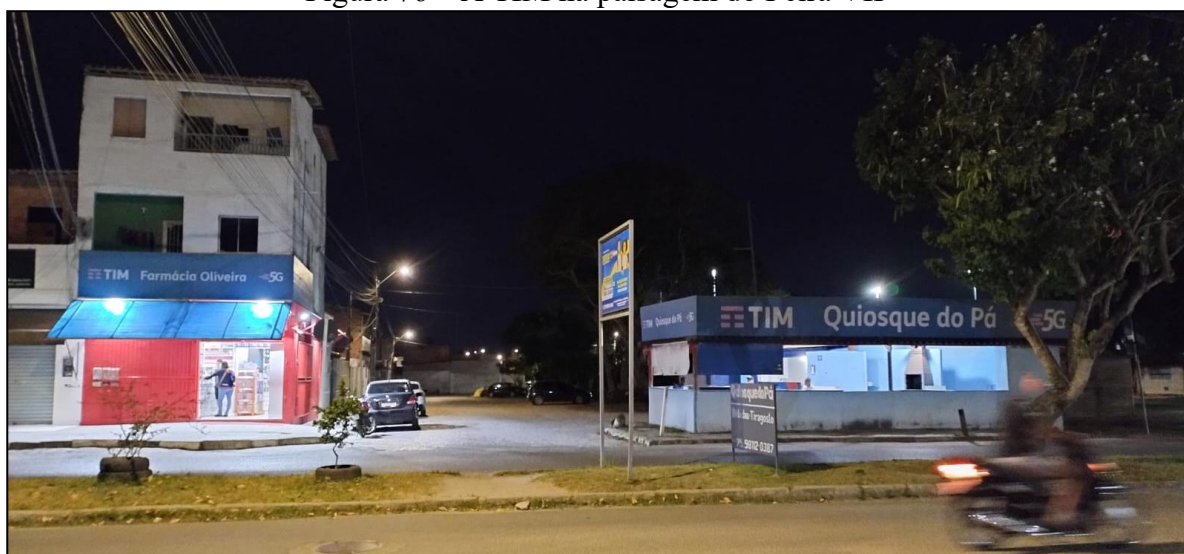
O fenômeno se apresentou no Feira VII, onde foi percebida a presença das marcas PITÚ (bebida alcoólica) e TIM (telefonia e internet) (Figura 75 e 76), a primeira em estabelecimentos de venda de bebidas alcoólicas e a segunda em uma farmácia e em um quiosque. É a ilustração de como as grandes empresas penetram na paisagem urbana e se perpetuam no imaginário social.

Figura 75 - A marca da PITÚ na paisagem do Feira VII



Fonte: Elaborado pelo autor (2025), a partir de fotografias autorais e base cartográfica do *Google Earth*.

Figura 76 – A TIM na paisagem do Feira VII



Fonte: Oliveira (2025)

A PITÚ é uma marca de cachaça brasileira que ficou conhecida pela presença em festas e bares populares. Na imagem, ela se faz presente na fachada de sete estabelecimentos comerciais de bebidas alcoólicas, na qual a característica marcante é a repetição das cores vermelho e amarelo, padrão da marca. A presença sugere uma relação de patrocínio da marca com a pintura das fachadas dos estabelecimentos, numa estratégia de se manter em destaque na paisagem de um ambiente residencial popular.

Enquanto a TIM, empresa de telecomunicação que oferta serviços de telefonia móvel, fixa e acesso à internet. Utiliza de estratégia similar, contudo em estabelecimentos de produtos distintos, a Farmácia Oliveira e o Quiosque do Pá. A apresentação de ambas se dá por meio de placas, predominantemente, na cor azul escura que sugerem ao observador que os dois estabelecimentos são pontos de venda da marca.

Ambas as formas possuem origem comercial, na qual a função principal é comunicar que nos estabelecimentos tem os produtos da marca sendo vendidos. Mas na paisagem urbana, ela também garante outra função, uma vez que elas se destacam por suas cores e padronização visual, na qual os sujeitos se sentem familiarizados com ela. Dessa forma, a característica singular da publicidade é também um marcador visual forte, que facilita uma pessoa orientar uma outra que não conhece o espaço. É o sistema de marcos observado por Lynch (2006), que se apresenta em um outro formato.

Mas ao mesmo tempo que ela se apresenta como um marcador espacial, ela é suscetível a modificações abruptas em um curto espaço de tempo. Isto porque, segundo Carlos (2007), a sociedade contemporânea é reverberada por algumas características do processo de reprodução capitalista, onde o tempo é acelerado, comprimido e quantificado, para viabilizar a circulação de produtos.

Tais características estende-se para a esfera da vida privada e cotidiana, na qual o processo de aceleração do tempo leva ao esmaecimento da memória, através do desaparecimento de referências na paisagem (Carlos, 2007). Tais marcadores espaciais tornam-se efêmeros: se apresentam no espaço e se dissolvem. De modo que, a estabilidade do nível vivido é engolida pela vertigem da transitoriedade.

Em contraste aos marcadores advindos da publicidade, há também os sujeitos que sobrevivem do trabalho autônomo e de rua, forjada pela necessidade econômica. A presença de ambulantes, feirantes e camelôs, se configuram em um sistema referencial igualmente efêmeros, mas que se enraíza na resistência cotidiana em busca da sobrevivência. É uma prática comum em toda a cidade de Feira de Santana.

Segundo Azevedo (2015), o hábito de comprar e vender na rua faz parte da cultura local da cidade, que tem a feira livre como prática comercial em suas raízes históricas. É uma convivência que não constrange e nem intimida ninguém, pelo contrário, é hábito e é cultura da cidade, e dessa forma, a rua e as calçadas projetadas para ser espaços de circulação tornam-se lugar de trabalho e de consumo e muitas vezes extensão da casa.

Tal realidade é ilustrada no Feira VII pela presença desses trabalhadores (Figuras 77, 78 e 79), que convertem as ruas e calçadas em local de trabalho. Observam-se casos de uma senhora que vende milho e amendoim na calçada, um ambulante que se dedica a venda de bolsas e utensílios diversos, e um outro de artigos eletrônicos, como carregadores, fones de ouvido e controles remotos. As mercadorias são diversificadas aos transeuntes e atestam a capacidade da economia popular em adaptar-se às demandas de consumo mais tecnológicas.

Figura 77 – Vendedora de milho assado e amendoim na calçada



Fonte: Oliveira (2025)

Figura 78 – Ambulante e sua barraca com produtos variados



Fonte: Oliveira (2025)

Figura 79 - Ambulante de eletrônicos



Fonte: Oliveira (2025)

A vendedora de milho assado e amendoim opera sua atividade na calçada, ao lado de uma padaria, e utiliza uma grelha de metal, uma cadeira plástica e sacos de rafia para transportar e guardar os seus produtos. Igualmente utilizando o espaço público, o vendedor de artigos diversos como luva para ciclista, raquete elétrica, fone de ouvido e carregador, com o auxílio de uma barraca móvel promove uma extensão da calçada para a rua em que ele exhibe e guarda as suas mercadorias, estabelece-se em frente a outros estabelecimentos comerciais e ainda delimita sua área de trabalho através de cones.

Por sua vez, o vendedor de eletrônicos, também com barraca móvel, demonstra uma outra forma de apropriação urbana ao utilizar a estrutura do ponto de ônibus como equipamento de apoio. Embora o abrigo não promova permanência, o vendedor está lá utilizando-o de apoio enquanto espera o freguês. Ao fundo da imagem, bicicletas que funcionam como uma espécie de “IFood” local completam a cena, é a ferramenta de trabalho dos entregadores que levam as compras até as residências.

Os casos ilustram distintas formas de ocupar o espaço urbano através do trabalho, as soluções para se manter no espaço revelam a resiliência e a criatividade desses trabalhadores para permanecer no local. Por mais que utilizem de estruturas provisórias, eles estabelecem uma rede de referências, no qual, causa estranhamento nos dias em que não se encontram presentes onde habitualmente estão. A presença cotidiana os transforma em marcadores espaciais orgânicos, pautada na presença diária, resistindo, às suas maneiras, à efemeridade e contribuindo para a legibilidade do ambiente urbano.

A presença das grandes marcas no espaço urbano é uma maneira contemporânea, do que Lynch (2006) compreende como marcos, que se faz valer da forte identidade visual e das estratégias publicitárias. Contraditoriamente, a mesma lógica que a insere na paisagem é também responsável por sua efemeridade, que sujeitam uma constante renovação do espaço urbano, como atesta Carlos (2007).

Simultaneamente, emerge a presença de sujeitos que vivem do comércio de rua, são trabalhadores que estão presentes na rotina cotidiana do conjunto. Essas pessoas acabam involuntariamente criando um sistema de referências orgânico. Tais presenças produzem uma heterogeneidade nos marcos espaciais de um ambiente urbano, resultado de uma paisagem dialética, onde a lógica do consumo convive e se entrelaça com formas de trabalho autônomo estrutural.

A lente analítica fornecida por Lynch (2006) nos permite uma leitura espacial indispensável para a decodificação da forma urbana, através de sua abordagem centrada na dimensão da cognição espacial e da clareza morfológica. Contudo, a sua abordagem não capta

a dimensão experiencial e sensorial do espaço urbano. Nesse ponto, a lente analítica de Gehl (2015) atua como um complemento que desloca o foco da cidade como objeto passível de mapeamento mental para a cidade como o cenário da vida, onde a escala humana, o sistema sensorial humano e as oportunidades de permanências e sociabilidade tornam-se categorias de análise. Sendo assim os textos a seguir permite um novo olhar sobre o desenho urbano e paisagem urbana pois a leitura é realizada por uma outra lógica.

#### 4.2. (RE)DESENHOS URBANOS NO FEIRA VII

Gehl (2015), apresenta teoria e método para análise do desenho urbano. Para ele, o planejamento urbano deve considerar diferentes níveis de escala, sobretudo a pequena escala, aquela que ele denomina como “escala humana”. Isso se justifica porque, segundo o autor, a maioria do planejamento de cidades no mundo negligenciam essa dimensão em seus processos de planejamento, constroem cada vez mais edifícios altos e complexos e deixam de conceber espaços voltado às pessoas.

Esse descuido com a dimensão humana no desenho das cidades tem raízes históricas no próprio modelo de planejamento que predominou durante o século XX, o planejamento urbano moderno. Isto porque os desenhos das cidades eram guiados por ideais funcionalistas, através da simplificação das formas e das atividades humanas necessárias para o desenvolvimento da reprodução da vida.

A Carta de Atenas (1933), manifesto urbanístico redigido por Le Corbusier durante o IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), definia princípios de uma cidade organizada em função básicas e separadas: morar, trabalhar, lazer e circulação. No entanto, essa abordagem mostrou-se insuficiente para a complexidade da vida humana, pois na prática o modelo falhou em criar cidades ricas em vitalidade urbana.

Para Gehl (2015), desde a popularização e disseminação do planejamento urbano moderno, os gestores urbanos, os profissionais de planejamento e a sociedade tem realizado ações erradas no espaço urbano. Pois os desenhos priorizam os espaços edificados e a circulação de veículos automotores, ao invés das pessoas e suas reais necessidades, dessa forma, criam desenhos de cidades desinteressantes, frias e rígidas.

As cidades construídas anterior ao planejamento urbano moderno possuíam estruturas preexistentes que funcionavam, isto porque, elas eram baseadas em distancias curtas para caminhar, edifícios que podiam ser visualizados como um todo, espaços de atividades ao ar livre, lugares de encontro etc., eram cidades feitas pelo homem para o homem (*homo sapiens*).

A teoria de Gehl (2015) segue o seguinte princípio “primeiro nos moldamos as cidades – então elas nos moldam” (Gehl, 2015, p.9). A afirmação baseia-se em estudos que comprovam uma relação de causa e efeito no planejamento urbano, onde calçadas mais amplas incentivam mais caminhadas, construção de infraestrutura para bicicletas incentiva as pessoas a pedalar e maior investimento em vias para tráfegos atraem mais carros.

Por esse motivo, os estudos de Gehl (2015) apontam para uma nova (mas antiga) direção: um desenho urbano convidativo, baseado na experiência humana, capaz de propiciar as pessoas a se apropriarem, usarem e permanecerem no espaço urbano. É importante ressaltar que o avanço tecnológico, especialmente a rápida inserção de *smartphones* na sociedade, tem gerado um distanciamento físico entre as pessoas. Mesmo assim, o autor afirma que “o homem é a alegria do homem”, pois somos animais sociais que dependem uns dos outros, logo, as atividades humanas são sociais e precisam continuar sendo.

Gehl (2015), categoriza as atividades humanas no espaço urbano em duas, as necessárias, como caminhar, e as opcionais, como ler um livro em um banco. Para ele, espaços que se caracterizam com boa qualidade urbana são aqueles em que as atividades opcionais são mais frequentes, pois há mais pessoas no espaço público, portanto, mais vitalidade e segurança.

Dado esse contexto, a análise do desenho urbano do Conjunto Habitacional Feira VII é um desafio, isto porque, o conjunto foi planejado a partir da lógica racionalista que permeava as políticas habitacionais. O resultado foi um planejamento que não conseguiu prever uma série de elementos para garantir a qualidade urbana necessária, bem como boas calçadas para caminhar e ruas confortáveis e seguras.

Contudo, o ser humano possui a capacidade de adaptar o meio em que vive através dos processos contínuos de reprodução de vida, assim, modifica e transforma o espaço urbano (Carlos, 2011). Tal prática é entendida nesta pesquisa como redesenho, este ocorre através da inserção de mobiliários, adaptações de trajetos e a construção de novos lugares. São intervenções que conferem certa qualidade ao espaço em que o planejamento urbano não conseguiu oferecer, conseqüentemente, as intervenções influenciam na paisagem e o espaço vivido se sobrepõe sob o espaço construído.

Porém, vale destacar que nem todas as transformações são positivas a comunidade, algumas podem gerar conflitos de usos e comprometer a vitalidade e a acessibilidade. Logo, analisar os redesenhos espaciais exige uma compreensão das apropriações que são benéficas a maioria da população, mas também, aquelas que esbarram na qualificação do espaço.

Diante desse contexto, observa-se os dois canteiros das duas principais avenidas do conjunto, isto porque, são as estruturas presentes no desenho urbano que mais passaram por

processos de apropriação e transformação. Incluem a inserção de mobiliários urbanos informais como bancos, elementos decorativos, elementos de publicidade e até jardins e a construção de trajetos informais.

O mobiliário urbano presente nos canteiros se materializam de diversas formas como tótems de publicidade, mesas, jardineiras e bancos improvisados. A principal delas é a inserção de bancos (Figuras 80, 81 e 82), que exibem uma notável diversidade construtiva, que incluem bancos de concreto fixados ao solo, estruturas mistas de madeira e concreto, assentos improvisados com pneus reciclados, pedras empilhadas, bancos de madeira, cadeiras de plástico e até mesmo longarinas utilizadas para uso urbano, essa inclusive em condições muito ruins de estrutura.

Figura 80 - Mobiliário urbano instalado por residentes



Fonte: Elaborado pelo autor (2025).

Figura 81 - Longarinas adaptadas ao uso urbano



Fonte: Oliveira, (2025)

Figura 82 - Senhores conversando em bancos



Fonte: Oliveira, (2025)

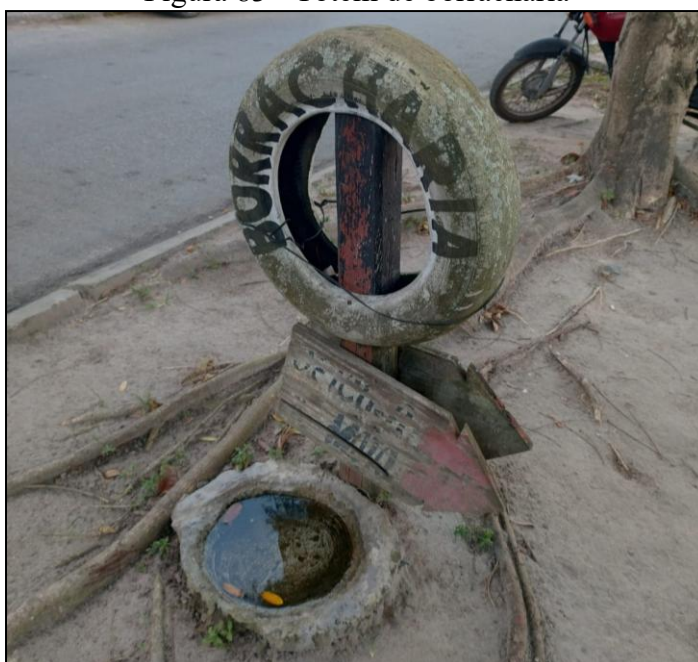
Os bancos são os pontos onde há maior interação social nesse desenho urbano, embora utilizados por uma diversidade de pessoas, o perfil mais comum de encontrar utilizando-os são os homens da terceira idade. Porém, também é bastante comum encontrar trabalhadores de serviços de limpeza pública que os ocupa esporadicamente para descansar. Através do mapeamento dos bancos (Figura 80), foi possível notar uma característica interessante, todos eles estão localizados em áreas arborizadas do canteiro central, ou seja, são colocados de forma apropriada em locais que favorecem a permanência.

Para Gehl (2015), os bancos devem oferecer a oportunidade das pessoas se sentar, conversar e ver a paisagem, para isso acontecer é preciso que o microclima seja agradável, ou seja, sob as sombras de árvores e marquises. O autor também indica que o encosto para as costas é também um atributo importante para que as pessoas permaneçam por longos períodos.

Através da observação *in loco*, foi possível observar que tais considerações são verdadeiras, uma vez que, os bancos com encosto ou com elementos que servem de encosto, como o tronco de uma árvore, são mais utilizadas e as pessoas permanecem por mais tempo.

Mas além dos bancos, os canteiros também contam com a composição de totens e placas publicitárias instaladas por estabelecimentos comerciais locais, algumas conseguem cumprir mais de uma função, isto é, além de divulgar a identidade visual consegue ter outro uso. A exemplo de um tótem de uma borracharia local (Figura 83), que além de materializar a identidade visual a estrutura funciona como um bebedouro para animais de rua.

Figura 83 - Tótem de borracharia



Fonte: Oliveira, (2025).

O mesmo tótem vem acompanhado de uma placa que sinaliza a direção do estabelecimento (Figura 84).

Figura 84 - Oficina do Carlos (Borracharia)



Fonte: Oliveira, (2025).

O estabelecimento é identificado como “Oficina do Carlos” e oferece serviços de borracharia para motocicletas, bicicletas e mobiletes, conforme a pintura na parede. A imagem ainda evidencia, uma significativa concentração de bicicletas estacionadas, um dos principais meios de locomoção dos moradores do Feira VII.

A presença desse modal de transporte se reflete também na formação de alguns trajetos informais (Figura 85), onde ciclistas e motociclistas contrariam o traçado viário formal e realizam manobras através de rampas adaptadas, na qual efetivamente geram novos percursos.

Figura 85 - Percurso improvisado

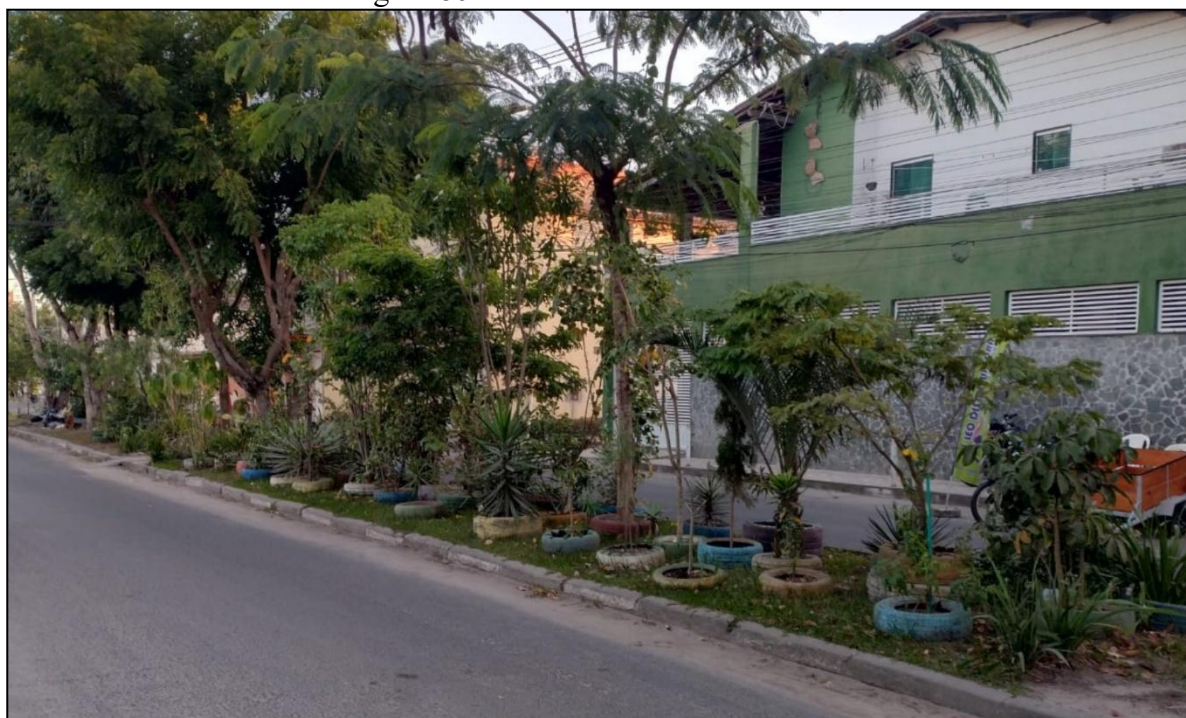


Fonte: Oliveira, (2025).

Alguns desses percursos estão situados estrategicamente pelos canteiros centrais. O que aparece representado (Figura 85), situa-se em frente a um estabelecimento comercial de distribuição de água mineral e gás de cozinha, a construção desse trajeto auxilia na eficiência logística dos entregadores que utilizam bicicleta e moto. O percurso ainda interage com um jardim cultivado e mantido pelos moradores (Figura 86), onde observa-se uma ruptura momentânea que permite que seja realizado a manobra pelos ciclistas e motociclistas, em seguida, o jardim se reestabelece.

Os jardins possuem uma variedade de plantas de porte pequeno e médio. Alguns pneus são pintados e utilizados como uma espécie de vaso para as plantas menores, além disso, alguns elementos decorativos são feitos por esses pneus reciclados. A conjuntura cria uma paisagem agradável ao olhar e ao mesmo tempo contribui para o microclima local.

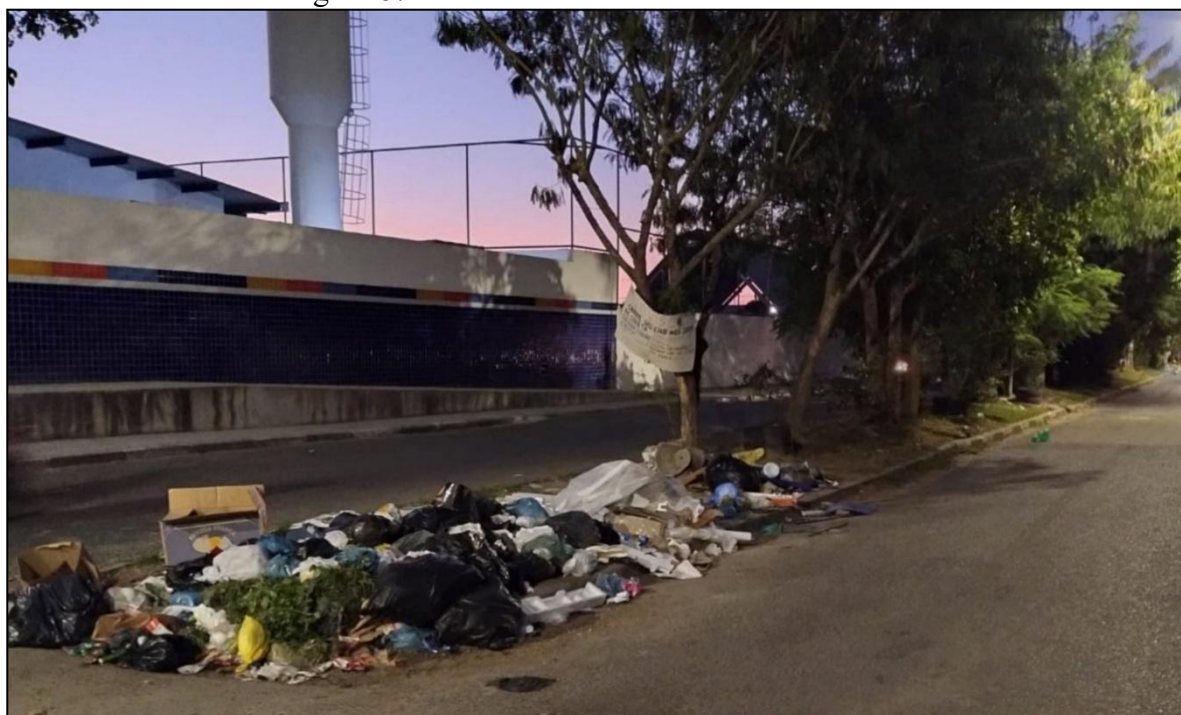
Figura 86 – Jardim em canteiro central



Fonte: Oliveira, (2025).

Mas, apesar de alguns trechos dos canteiros centrais serem utilizados para o cultivo de jardins, a mesma infraestrutura é utilizada para o descarte de lixo (Figura 87, 88, 89 e 90). Que decorre da restrição de acessibilidade imposta pelo desenho urbano concebido, onde os estreitos caminhos impossibilitam a circulação do veículo de coleta de lixo, desse modo, o serviço fica restrito as principais avenidas do conjunto. Além disso, as calçadas acabam virando estacionamento (Figura 88). Os carros tomam uma grande parte da calçada, o que impede os pedestres de utilizar normalmente e precisam disputar as avenidas com os automóveis.

Figura 87 – Descarte de lixo em canteiro central



Fonte: Oliveira, (2025).

Figura 88 - Descarte de lixo em canteiro central



Fonte: Oliveira, (2025).

Figura 89 - Descarte de lixo em canteiro central



Fonte: Oliveira, (2025).

Figura 90 - Descarte de lixo em canteiro central



Fonte: Oliveira, (2025).

A formação desses pontos de descarte de lixo impactam a paisagem tanto do ponto de vista estético quanto a salubridade das áreas retratadas, isto porque, por mais que o serviço de coleta de lixo recolha algumas sacolas, sempre sobra resquícios pelas ruas pois alguns animais (Figura 91) como cavalos e cachorros rompem os sacos e espalham os resíduos.

Figura 91 - Cavalo rasgando sacos de lixo



Fonte: Oliveira, (2025).

O problema com o lixo não se restringe aos canteiros centrais das avenidas, pois os terrenos vazios também se transformam em local de descarte de lixo. Um caso emblemático é a de um terreno vizinho (Figura 92) ao Centro de Referência de Assistência Social (CRAS). A presença de um foco de descarte de lixo ao lado de um equipamento público que tem como objetivo promover o bem-estar e a cidadania, revela-se como uma contradição espacial, pois cria-se uma imagem de abandono que contrasta com o equipamento de assistência social.

Figura 92 - Terreno vizinho ao CRAS



Fonte: Oliveira, (2025).

Os focos de descarte de lixo se tornam um elemento marcante na paisagem do Feira VII e configura-se como uma das principais deficiências da promoção de qualidade espacial do local. De acordo com Gehl (2015), um espaço público de qualidade deve ser saudável, seguro e estimulante. Tais parâmetros são contrariados pela existência de focos de lixo acumulado e espalhado. É um problema que decorre de uma falha no desenho original, uma vez que, o descarte de lixo não foi uma atividade planejada adequadamente, desse modo, a maneira atual é a forma com que a população encontrou para realizar essa atividade.

Contraditoriamente, os mesmos elementos que se apresentam como um problema, é também um meio de subsistência de algumas pessoas que vasculham as sacolas atrás de materiais recicláveis para vender (Figura 93). Trabalhadores informais movidos pela necessidade, que transformam os rejeitos em fonte de renda, uma ilustração perversa da luta pela vida entrelaçada com o descarte de lixo.

Figura 93 - Catadora de recicláveis



Fonte: Oliveira, (2025).

O desenho original do conjunto Feira VII, mostrou-se insuficiente ao não prever uma série de atividades cotidianas essenciais à reprodução da vida dos moradores. Diante dessas lacunas, a comunidade desenvolveu práticas adaptativas espontâneas, que vão desde a instalação de mobiliário informal, a construção de estruturas complementares, a criação de novos trajetos e, notadamente, a elaboração de soluções próprias para o descarte de lixo, este que é um dos principais problemas que o desenho concebido originou.

Neste caso, os redesenhos espaciais são maneiras de adaptação a um ambiente construído marcado por carências, herança do planejamento racionalista. Todavia, os moradores também coadjuvam para a permanência dessa estrutura de descarte, isto porque, em três décadas de existência do conjunto Feira VII, a configuração deficiente é mantida. Esta inércia tem consequências diretas, uma vez que a disposição inadequada do lixo já ocasionou episódios de alagamento na área durante períodos de fortes chuvas.

#### 4.2.1 O medo e a inacessibilidade que redesenha a paisagem urbana

Gehl (2015) entende que a segurança percebida é um dos pilares para um desenho urbano carregado de vitalidade urbana, proporcionada pelas pessoas que utilizam e permanecem no espaço. Contudo, o medo da criminalidade e a inacessibilidade dos espaços tem redesenhado as paisagens de cidades do mundo todo.

As transformações presentes na arquitetura e na estrutura urbana influenciadas pelo sentimento de medo e pela apropriação indevida dos caminhos, são encontradas no Conjunto Habitacional Feira VII. Neste texto, não está em discussão os índices de criminalidade, mas, as transformações geradas no desenho e na paisagem urbana, promovida pelo receio coletivo que se inscreve na fisionomia do conjunto através de grades, muros e outros aparatos de segurança.

De acordo com Barreto e Lira (2023), a violência urbana não é um problema de falha moral individual, mas um fenômeno social e econômico ligado ao funcionamento do sistema capitalista:

A violência urbana é um fenômeno contemporâneo, resultado das políticas voltadas à reprodução do capital, via produção imobiliária e exploração do medo da violência urbana. Tal realidade tem produzido impactos importantes sobre a vida urbana, como a ampliação da autossegregação residencial, o que leva a ampliação das desigualdades socioespaciais (Barreto; Lira, 2023, p.551).

Para Gehl (2015), a criminalidade é plano de fundo das desigualdades sociais e econômicas, ela gera tentativas privadas, totais e/ou parciais, que se inscrevem na paisagem urbana para proteger a vida e a propriedade. Isto é, as pessoas modificam os espaços numa tentativa de criar meios de proteção contra a violência urbana.

Ali, Jesus e Ramos (2020), ancoradas em Bauman, entende que a sociedade contemporânea tem consolidado uma cultura do medo, que influencia no esvaziamento dos espaços públicos, mas também nos modos de habitar, dando origem a desenhos urbanos e arquitetônicos que se convencionou em chamar de “paisagem do medo” e “arquitetura do medo”.

O medo é um sentimento habitualmente desagradável que é provocado pela percepção de perigo, um iminente risco de ameaça real ou imaginária. Para Barreto e Lira (2023), a alta exposição midiática sobre violência e sobre as ameaças de segurança tem realizado uma construção coletiva de medo na sociedade contemporânea.

Quem se beneficia com a construção de um medo coletivo é, principalmente, o setor imobiliário que vendem soluções de espaços segregados e supostamente seguros, seu maior exemplo são os condomínios residenciais fechados, que se apresentam rodeados por muros altos, sistema com câmeras de segurança, porteiros e guardas de segurança patrimonial (Barreto; Lira, 2023).

Porém, mesmo as pessoas que não moram em condomínios residenciais também são influenciadas, por conta disso essa população também constroem casas com aparatos de segurança diversos, numa tentativa de promover uma segurança privada e individual. Segundo Gehl (2015), os aparatos de segurança se apresentam de diversas formas, desde arames farpados, grades de ferro, patrulhas em áreas residenciais, guardas de segurança e placas ameaçadoras, “Segurança Privada”, no exterior das casas.

Os aparatos de segurança (Figuras 94, 95, 96, 97, 98 e 99) podem ser encontradas na maioria das edificações do Conjunto Habitacional Feira VII, que incorporam tanto os aparatos descritos, quanto outros como cercas elétricas e câmeras de segurança. Mesmo as edificações que não possuem aparatos de segurança convencionais utilizam de soluções mais rústicas como muros munidos com cacos de vidro.

Figura 94 – Casa murada e gradeada



Fonte: Oliveira, (2025).

Figura 95 – Casa com arame farpado concertina



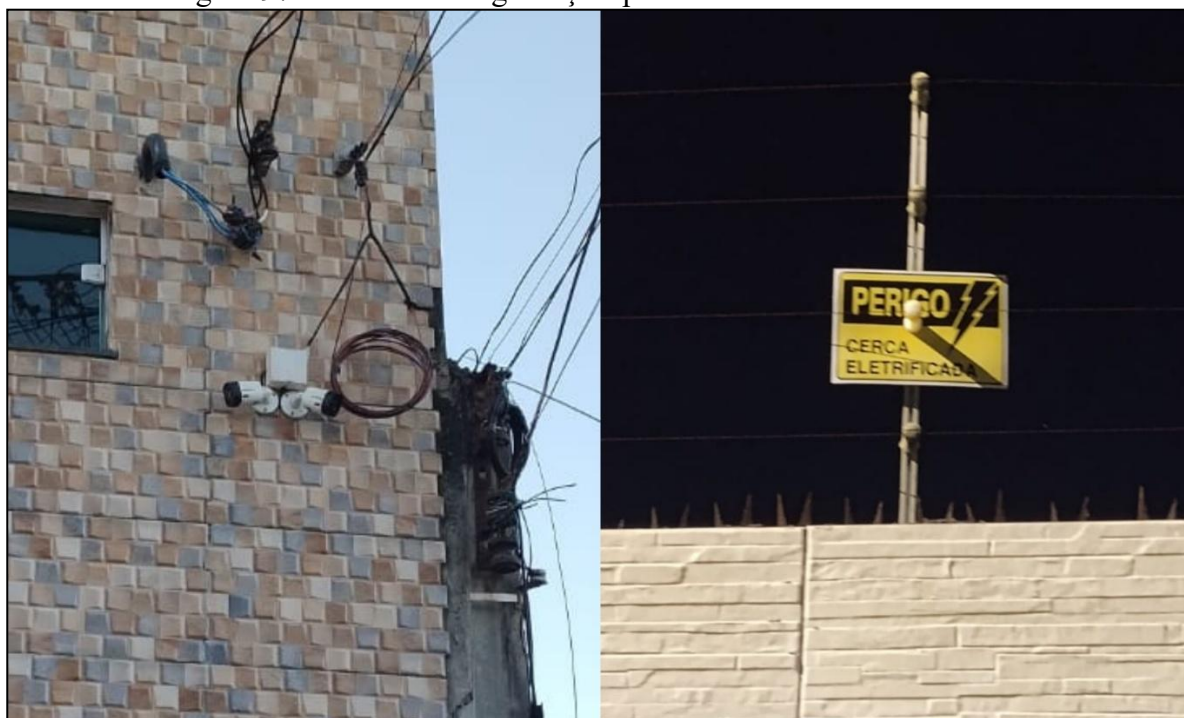
Fonte: Oliveira, (2025).

Figura 96 - Padaria com grades nas entradas laterais



Fonte: Oliveira, (2025).

Figura 97 - Câmera de segurança e placa de aviso de cerca elétrica



Fonte: Oliveira, (2025).

Figura 98 - Muro munido com cacos de vidros



Fonte: Oliveira, (2025).

Figura 99 - Grade em uma das entradas de um mercado local



Fonte: Oliveira, (2025).

As figuras ilustram os elementos de estratégias defensivas utilizadas na arquitetura local. A casa murada e gradeada, situada na Avenida 01, possui uma fachada integralmente composta por alvenaria e grades de ferro, presentes, tanto no pavimento térreo quanto no primeiro andar. A mesma lógica defensiva, encontra-se na casa com arame farpado concertina, situada no caminho 4, a diferença entre elas é que enquanto as grades atuam como elemento de impedimento, o arame farpado possui a capacidade de ferir quem tentar ultrapassar os limites da área privada.

Coexistentemente, encontra-se diversas edificações que utilizam do aparato de cercas elétricas, geralmente acompanhadas de placas de alerta, “Perigo cerca eletrificada”, como forma de inibir a aproximação de sujeitos com más intenções. Os recursos defensivos não se limitam as edificações residenciais, os estabelecimentos locais de comércio e de serviços também recorrem as estratégias de fachadas gradeadas e de câmeras de segurança. Numa tentativa de prevenir o estabelecimento contra roubos e furtos.

Para Gehl (2015), a profusão de aparatos de segurança nas edificações dão mostras da insegurança e do medo que se infiltrou nas comunidades do mundo todo. Ainda segundo o autor, as soluções individuais de proteção pouco ajudam em locais em que a insegurança possui raízes profundas nas condições sociais, ele ainda defende que a segurança deve sair da esfera da defesa privada para ir para uma esfera de defesa coletiva, onde as cidades são desenhadas para ter pessoas nas ruas, caminhando, conversando e permanecendo nelas.

Tal concepção de segurança urbana de Gehl (2015) é fundamentada nas ideias de Jane Jacobs, para quem defende que à prevenção a criminalidade decorre de um espaço carregado de diversidade de usos e funções associada ao engajamento dos cidadãos no cuidado dos espaços comuns. Jacobs (2019) entende que um espaço público próspero e seguro é aquele que um desconhecido pode caminhar por ele sem se sentir ameaçado e a falta nesse requisito fundamental compromete a vitalidade do ambiente urbano.

Jacobs (2019) também compreende que a polícia não é uma força capaz de garantir a segurança de um espaço urbano sozinha, embora sejam necessários, um espaço verdadeiramente seguro só é alcançado quando existe uma rede intrincada e inconsciente de controles e padrões de comportamentos presentes em meio ao próprio povo e por eles aplicados. Isto é, a vigilância deve se dar de maneira orgânica, através da presença constante de pessoas nas ruas, onde a dinâmica social e a vida urbana inibe de maneira natural e inconsciente a prática de crimes.

Porém, a vigilância orgânica e natural não pode ser imposta, ninguém pode ser obrigado a vigiar um espaço, ela deve acontecer de maneira informal e espontânea, de modo que as pessoas policiam as áreas sem se quer estar conscientes de questão policiando (Jacobs, 2019). Para que isso aconteça, os espaços públicos precisam ofertar locais de caminhar, permanecer e interagir, os estabelecimentos precisam ser convidativos, com sinais de zelo e de cuidado.

Isto porque, espaços que possuem sinais de negligência, deterioração e desordem, tais como, pichações, lixo, mobiliário quebrado e locais abandonados, transmitem a sensação de insegurança e assim costumam ser evitadas pelos usuários (Ari; Jesus; Ramos, 2020).

A percepção de insegurança, teorizada pelas autoras, materializam-se de forma concreta no Feira VII (Figuras 100, 101, 102 e 103). Onde encontra-se estruturas abandonadas, com sinais de deterioração, presença de pichações, mobiliário quebrado e lixo acumulado, o que, por sua vez, dissuade o uso desses espaços pela comunidade, criando um microterritório de exclusão que espelha, em pequena escala, a lógica dos espaços evitados.

Figura 100 - Estrutura de banheiro abandonado vista frontal



Fonte: Oliveira, (2025).

Figura 101 - Estrutura de banheiros abandonados vista de lado posterior



Fonte: Oliveira, (2025).

Figura 102 - Estrutura de armazém abandonado



Fonte: Oliveira, (2025).

Figura 103 - Estrutura e barraca de feira abandonada



Fonte: Oliveira, (2025).

As figuras mostram estruturas de alvenaria abandonadas e deterioradas, construídas para dar apoio a barracas e quiosques localizadas na avenida 01, a degradação está presente nas coberturas com telhados quebrados e estrutura metálica enferrujada, está presente nas paredes, observada pelas rachaduras, remendos e pichações, e está presente em algumas aberturas, que já não possuem portas e janelas.

As estruturas abandonadas convivem com a atividade comercial de alguns quiosques e barracas que operam vendendo bebidas alcoólicas, água de coco e itens de decoração reciclada. A base de concreto que abriga as construções abandonadas, é por vezes, utilizadas como uma pista de skate improvisada, pois não possui equipamentos e infraestrutura adequada para a prática.

Mas as estruturas em si permanecem intocadas e evitadas, elas a muito tempo não tem uso e não recebem cuidados. O afastamento é agravado, inclusive, por um passado de violência urbana, no qual coincidentemente, a barraca abandonada, que outrora vendia frutas, foi o cenário de um crime no ano de 2016 (Figura 104). Embora as estruturas de concreto, já estivessem abandonadas na época, o trágico evento parece ter selado o destino do local, que com o peso dessa triste memória afasta a possibilidade de uma revitalização espontânea.

Figura 104 - Reportagem Policial sobre o trágico evento



Fonte: Acorda Cidade<sup>44</sup>, (2016).

É possível observar na figura registrada durante o trágico evento de 2016, que a estrutura do armazém já se encontrava em estado de abandono, exibindo claros sinais de degradação. No entanto, é possível notar que, naquela época, a estrutura ainda abrigava uma expressão artística por meio de grafites, os quais, com o passar do tempo, foram suplantados quase que integralmente por pichações.

Segundo Ali, Jesus e Ramos (2020), estudos demonstram que é possível mitigar a violência urbana através da criação de espaços públicos de qualidade, em ações que envolvam a comunidade e o poder público. Como exemplo, as autoras destacam a cidade de Medellín, mais especificamente na Comuna 13, na Colômbia, onde espaços vazios foram transformados

<sup>44</sup> Disponível em: <https://www.acordacidade.com.br/policia/moradores-encontram-cabeca-humana-dentro-de-mochila-em-feira-de-santana/>. Acesso em: 30 out. 2025.

em calçadas e praças, conferindo maior dinamismo ao uso da cidade e promovendo vigilância natural. E também citam o Projeto Espaço de Paz, realizado em algumas cidades da Venezuela, que também converteu áreas ociosas em locais de convivência para a comunidade.

Em ambos os casos, a população foi ouvida e participou ativamente do processo, o que gerou um sentimento de pertencimento em relação aos espaços criados. Como resultado, houve não apenas uma apropriação dos locais, mas também uma redução nos índices de criminalidade nas áreas intervencionadas (Ali; Jesus; Ramos, 2020).

Contudo, a cultura do medo que influencia na fisionomia de cidades de todo o mundo, sobretudo, em áreas residenciais de populações com menor poder aquisitivo, não desaparecerá de um dia para o outro, isso porque a construção do medo coletivo já fincou raízes profundas na sociedade, levando-as adotar os mecanismos possíveis como uma estratégia de proteção e sobrevivência.

Barreto e Lira (2023) reforçam que as causas da violência urbana são complexas e exigem uma busca por soluções para o problema ora posto. Apesar disso, é encorajador encontrar estudos que demonstram como intervenções no espaço público, realizadas em parceria entre a comunidade e o poder público, conseguiram alterar a dinâmica local e inibir índices de criminalidade.

Tais experiências servem de exemplo para que as comunidades busquem por melhorias espaciais, sendo ouvidas e incluídas no processo. Dessa forma, a vitalidade urbana pode ser, aos poucos, resgatada, melhorando não somente a percepção de segurança como também a segurança real e, quem sabe, redesenhando a fisionomia dos lugares.

No entanto, embora o fenômeno do medo coletivo esteja frequentemente associado aos índices de violência, Gehl (2015) identifica outro fator que contribui para a perpetuação desse sentimento na apropriação do espaço urbano pela sociedade contemporânea, a invasão dos carros. Segundo o autor, o crescimento do tráfego levou a uma progressiva deterioração do ambiente urbano, uma vez que, os espaços destinados aos pedestres, como as calçadas, foram sendo estreitados e tomados por obstáculos como toldos, placas, postes, parquímetros e luminárias.

Como consequência, o espaço do automóvel suplanta o do pedestre, reduzindo significativamente o espaço para quem caminha. A construção desse novo ambiente exige maior atenção especialmente de idosos e crianças, o que acaba por afastar esses grupos do espaço público. Tais condições impactam diretamente em dois pontos importantes da teoria de Gehl (2015), a caminhabilidade e a acessibilidade.

A priorização do tráfego veicular e a tolerância com obstáculos nas calçadas estreitam o domínio do pedestre. Essa dupla pressão, originada tanto do temor à violência quanto da negligência com a acessibilidade, esvazia os espaços públicos, suprime a vitalidade urbana e nega, na prática, o direito de circular e usufruir da cidade, criando ambientes que são simultaneamente fortalezas e espaços hostis para quem caminha.

De acordo com Gehl (2015), a invasão dos automóveis nas cidades expulsou os pedestres das ruas, um espaço outrora dominado por pessoas, animais e carroças, confinando-os às fachadas dos prédios e empurrando-os em calçadas que se tornam progressivamente mais estreitas. O autor entende que esse movimento é também responsável pelo esvaziamento de pessoas nas vias públicas, que diminui a vitalidade urbana dos espaços.

No ano de 2016, foi publicado pela *National Association of City Transportation Officials – Global Designing Cities Initiative* (NACTO – GDCI), o Guia Global de Desenho de Ruas (GDCI), que se baseia na experiência de especialistas de 42 países, entre eles países sul-americanos e o próprio Brasil, contudo, o guia só foi traduzido e publicado em português em 2018 pela Editora do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (Senac) de São Paulo. O guia incentiva o intercâmbio de ideias para auxiliar a projetar ruas que promovam saúde, segurança pública, qualidade de vida, mobilidade multimodal, desenvolvimento econômico, sustentabilidade ambiental e equidade.

O GDCI (2018), foi orientado por uma variedade de contextos geográficos de todo o mundo. Os estudos de caso, foram desenvolvidos com parceiros locais para demonstrar uma série de exemplos em que as cidades transformaram de forma positiva as suas ruas. Nesse sentido, o guia apresenta inspirações, orientações e proposta de dimensionamento e desenhos de ruas.

Todavia, é crucial ponderar que o contexto em que as ruas do Feira VII foram desenhadas atendia a lógicas e necessidades de uma época distinta, que priorizava outros fluxos e funções. Reconhece-se também que o GDCI é um documento recente, cujos princípios não poderiam, obviamente, ser aplicados de forma integral. Contudo, a análise que é aqui feita tem o caráter de demonstrar como as formas em que os passeios do conjunto são atualmente ocupados, evidência uma realidade muito distante dos padrões de um espaço público considerado adequado as orientações contemporâneas em que o guia sintetiza.

Segundo o GDCI (2018), todo mundo é pedestre em algum momento e, por isso, as ruas devem oferecer a chance de boas caminhadas, espaços para repousar, sentar-se, brincar e esperar, para que isso ocorra é preciso que o pedestre seja considerado a maior prioridade no

desenho de ruas, sobretudo, é preciso uma consideração especial a crianças, idosos e aqueles com habilidades de percepção e ambulatoriais reduzido.

A maneira como as pessoas utilizam as ruas dependerá do espaço disponível para elas, das instalações que oferecem um momento para pausa e da experiência geral da rua. Os desenhos de rua devem sempre priorizar instalações seguras para os pedestres, e o seu sucesso é medido a partir da perspectiva deles. Uma cidade propícia a caminhadas e que seja de navegação fácil e segura oferece um nível adequado de independência e equidade aos seus cidadãos (GDCI, 2018, p.72).

De forma objetiva, a forma como as ruas são desenhadas influenciará na experiência e no uso. Para Gehl (2015), caminhar é um meio de transporte que influencia a realização de outras atividades, isto porque, durante uma caminhada um objeto na vitrine que chama a atenção pode resultar numa compra improvisada, um banco sob a sombra de uma árvore convida a uma pausa para descansar e um vizinho que cumprimenta outro na calçada gera interação social, tais atividades são as condições que fazem da caminhada um exercício de promoção da vitalidade urbana.

A vitalidade urbana pode ser obtida quando o desenho das ruas, mais especificamente, das calçadas atendem alguns requisitos de conforto, segurança e prazer, estas incluem, superfícies regulares, sombreamento proporcionado por árvores, marquises e/ou toldos, lojas com vitrines, cafés, bares, restaurantes movimentados, estímulo visual através de arte urbana ou de jardins (Gehl, 2015). De maneira geral, quanto mais elementos interessantes são incorporados em um trajeto, mais as pessoas se sentirão confortáveis em caminhar por ele.

Mas para que isso aconteça, é preciso que o espaço consiga ofertar boas dimensões e trajetos livres de obstáculos.

Uma condição importante para uma caminhada agradável e confortável é um espaço relativamente livre e desimpedido, sem necessidade de se desviar ou ser empurrado pelos outros. Crianças, idosos ou pessoas com deficiências têm necessidades especiais para que possam andar sem impedimentos. Pessoas com carrinhos de bebês, carrinhos de compras e andadores também precisam de mais espaço. Grupos de jovens são em geral, mais aptos para andar em meio a grupos grandes. (Gehl, 2015, p, 121).

Para isso, o desenho de ruas não deve levar em consideração um adulto que enxerga bem, com plenas funções motoras e caminha com confiança em qualquer ambiente, ao invés disso, o desenho deve contemplar a necessidade de pessoas que tem mobilidade reduzida, deficiência visual e/ou auditiva. Dessa forma, o desenho que consegue contemplar as pessoas

com maiores dificuldades de acessibilidade no espaço público também contemplará todas as outras (GDCCI, 2018).

Entretanto, os caminhos pelas quais a maioria das cidades do mundo todo tem adotado é na contramão desses ideais, ao invés dos espaços dos pedestres serem acessíveis, estimulantes e agradáveis, os espaços estão sendo saturados pela incorporação de diversos obstáculos na paisagem do pedestre, através de sinais de tráfego, parquímetros, postes, placas publicitárias etc., o resultado é uma experiência de caminhada desestimulante, que obriga as pessoas a andarem em zigue-zague e como se já não bastasse a profusão de obstáculos, as pessoas ainda estacionam nas calçadas e incorporam rampas com grandes desníveis para facilitar o acesso de automóveis nas garagens (Gehl, 2015).

No contexto local, a cidade de Feira de Santana possui um ordenamento jurídico municipal, intitulado de o Estatuto do Pedestre (Lei Municipal nº2.800/2007), na qual estabelece que:

Art. 2 - Todo o pedestre tem o direito à paisagem livre da intrusão visual, ao meio ambiente saudável e ao desenvolvimento sustentável da cidade, ao direito de ir e vir, de circular livremente a pé, com carrinhos de bebê ou em cadeiras de rodas, nas travessias de vias, passeios; calçadas e praças públicas; sem obstáculos e constrangimentos de qualquer natureza, sendo-lhes assegurada mobilidade, acessibilidade; conforto e segurança, protegendo, especialmente, as pessoas portadoras de deficiência e aquelas da terceira idade. (Estatuto do Pedestre, 2007).

O estatuto do pedestre visa assegurar a segurança, acessibilidade e a prioridade do pedestre no espaço urbano:

Art. 3 - São assegurados aos pedestres os seguintes direitos:  
I - calçadas limpas, conservadas, com piso antiderrapante, em inclinação e largura adequada à circulação e mobilidade; livres e desimpedidas de quaisquer obstáculos, públicos ou particulares, fixos ou não, especialmente de mesas, cadeiras, canteiros, jardineiras, prismas de concreto "fradinho", automóveis, mobiliários urbanos e de concessionárias de serviços públicos, que deverão seguir o disposto esta Lei; (Estatuto do Pedestre, 2007).

Apesar da existência do marco regulatório que juridicamente dá prioridade ao pedestre no espaço público, verifica-se que, na prática e principalmente em espaços periféricos como o Conjunto Feira VII, a lei é ineficaz. No dia a dia, os passeios estão obstruídos pela inserção de elementos arquitetônicos privados, pelo estacionamento de veículos e pela modificação dos níveis originais dos passeios que criam barreiras como as rampas e os degraus. O resultado é a negação prática da acessibilidade.

O contexto avaliado, a partir da experiência empírica nas caminhadas pela localidade, constatou dificuldades em se mover pelo conjunto, pois há significativas obstruções, interrupções e obstáculos que são diariamente enfrentados pelos pedestres. De forma generalizada o ambiente é hostil ao fluxo contínuo das pessoas nas calçadas e/ou passeios.

Entre os problemas mais recorrentes, destacam-se os desníveis nos passeios para o acesso de automóveis nas garagens, a usurpação dos estreitos passeios para implementação de jardins, a construção de elementos de natureza privada em área originalmente destinado a circulação de pessoas a pé, materiais de construção depositados nas calçadas e o estacionamento de veículos sobre as calçadas. São exemplos que comprometem a acessibilidade e criam uma realidade caótica, ilustradas nas figuras a seguir (Figura 105, 106, 107, 108, 109 e 110).

Figura 105 – Passeios ocupados por carros e com desníveis para acesso veicular.



Fonte: Oliveira, (2025).

Figura 106 - Estrutura de pneus ocupa e reduz o passeio.



Fonte: Oliveira, (2025).

Figura 107 - Passeio reduzido por jardim com estrutura de concreto



Fonte: Oliveira, (2025).

Figura 108 - Passeio intransitável devido ao acúmulo de materiais de obra.



Fonte: Oliveira, (2025).

Figura 109 - Passeio sacrificado por construção de garagem privada.



Fonte: Oliveira, (2025).

Figura 110 - Raízes de árvore elevam a calçada criando desnivelamento.



Fonte: Oliveira, (2025).

Os obstáculos comprometem a livre circulação de pedestres nos passeios públicos do conjunto Feira VII, tais elementos incluem intervenções físicas, como rampas de acesso de veículos que alteram o nível da calçada, e também, o mal gerenciamento de árvores que danificam o piso e criam desníveis perigosos. A Figura 105, por exemplo, ilustra uma idosa caminhando pelo meio da rua, por conta de passeio obstruído.

O denominador comum desses exemplos é a carência de planejamento e fiscalização adequada das áreas dedicadas aos pedestres. Como consequência, a experiência de caminhar pelo Feira VII, torna-se, em linhas gerais, negativa e perigosa, pois exige que os sujeitos caminhem evitando os obstáculos. Pois, podem cair, pisar num desses desníveis e se desequilibrar ou ser atropelado por alguma moto, carro, bicicleta.

De acordo com o GDCI (2018), a faixa livre de circulação em calçadas deve assegurar que duas pessoas em cadeira de rodas, devem se cruzar de forma confortável e segura e permanecer completamente desobstruída por qualquer obstáculo ou irregularidade. No contexto local, essa realidade é distante pelas condições que o desenho original proporciona, mas deveria ser possível pelo menos a passagem confortável de uma pessoa em cadeira de rodas.

A realidade concreta de espaços periféricos como o Conjunto Feira VII evidencia a distância entre essa legislação e a prática urbana. Mas, embora essa situação esteja distante tanto dos ideais do GDCI (2018) quanto das determinações do marco legal local, ela não é

inatingível. É possível, através de um processo estruturado que combine diálogo com a comunidade, planejamento urbano participativo e fiscalização educativa e continuada.

A alternativa mais plausível não é a mera imposição coercitiva da norma, mas sua aplicação adaptada, construída em colaboração com a população. O objetivo deve ser redesenhar progressivamente os passeios do Feira VII, convertendo-os de espaços de conflito e exclusão em elementos plenos de acessibilidade a pé. A solução precisa estar inseparável da governança participativa.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao percorrer a trajetória histórica da moradia popular no Brasil, desde o período colonial até a contemporaneidade, constata-se a persistência de um projeto de segregação, exclusão e desigualdade social que moldaram o nosso espaço urbano desde o século XIX e que nos influencia até os dias de hoje. Esse projeto, inicia-se através da hierarquia espacial por meio das senzalas rurais e dos sobrados urbanos, que sujeitava aos escravizados os espaços hostis que negavam a dignidade habitacional.

Com o declínio do sistema escravagista e a implantação de um novo sistema de trabalho baseado na mão de obra assalariada, houve uma abrupta transição no sistema econômico e social do país, isto porque não houve um plano de integração social e econômica das pessoas, lançando-as a “própria sorte”.

A partir dessa situação surgem novas categorias habitacionais no Brasil, as habitações autoconstruídas e os cortiços, sob as quais comumente possuíam cômodos insalubres e por vezes não havia qualquer instalação hidráulica e sanitária. Posteriormente, por conta do processo de industrialização do país, os industriais que chegavam implementaram uma resposta patronal a moradia popular, através da construção de vilas operárias, que, apesar de melhores condições arquitetônicas, traziam nos seus desenhos uma lógica perversa de controle para manter os trabalhadores sob uma disciplina imposta.

No contexto histórico em que surgiram essas categorias habitacionais, final do século XIX e início do século XX, o país foi dominado pelo pânico causado pelas epidemias de varíola e de febre amarela. A convergência entre o terror causado pelas epidemias e os mecanismos de segregação, preconceito e repressão social estimulou e propagou uma doutrina higienista, que deu origem a um movimento político e social de grandes reformas urbanas, que justificaram a demolição de diversos cortiços.

Depois de um longo período em que a moradia popular era determinada pela iniciativa privada, finalmente houve uma intervenção estatal durante o governo do Presidente Getúlio Vargas, a intervenção se deu através da atuação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), que redirecionaram parte do orçamento destinado a previdência social para áreas consideradas estratégicas pelo governo, a ação deu origem a um processo de implantação de conjuntos habitacionais no país.

A implantação dos conjuntos habitacionais no Brasil foram influenciados por ideias promovidas pelos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM), série de eventos que reunia grandes nomes da arquitetura, as reuniões estabeleceram diversas diretrizes

projetuais que envolviam o espaço urbano e a habitação. Isso resultou em algumas experiências arquitetônicas carregadas de preocupação social, beleza e funcionalidade. Contudo, em pouco tempo a lógica de organização espacial capitalista suplantou esses ideais, o que resultou no esvaziamento técnico-conceitual dos conjuntos habitacionais.

Com uma legislação frágil e pouco apoio político as ações das IAPs foram pouco efetivas no enfrentamento do crônico problema habitacional. E dessa forma, o Brasil foi vivenciando tentativas pontuais de reorganização da política habitacional, uma delas, a criação da Fundação da Casa Popular (FCP) durante o governo do Presidente Eurico Gaspar Dutra, que não conseguiu abarcar a totalidade do território nacional, revelando-se uma instituição de alcance limitado e incapaz de estruturar uma ação nacional.

Após um período de iniciativas governamentais de baixo impacto, a década de 1960 é marcada por um cenário político influenciado por um discurso reformista, em que a sociedade civil discutia ideias a respeito de uma reforma urbana e luta por moradia. Isso gerou uma desconfiança dos grupos que compunha as elites políticas, econômicas e militares, pelo receio de que tais mudanças abalassem o *status quo*.

Como consequência, em 1964 é instaurado um golpe militar que interrompe o período democrático no país. E para que os militares pudessem ter certo apoio social para se consolidar no poder, recorreu-se a atender uma das bandeiras dos movimentos sociais, a habitação. E assim, é institucionalizado uma resposta tecnocrática através da criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), que estimulava a construção civil no país através do financiamento de casas populares. A atuação do BNH foi responsável por uma grande produção de unidades habitacionais nas áreas periféricas das cidades brasileiras.

Os projetos advindos desse período ficou marcado por um racionalismo arquitetônico que priorizava a simplificação de atividades cotidianas, como consequência os desenhos possuíam uma geometria simples que ignorava o conforto arquitetônico e urbanístico em nome da eficiência construtiva, destacando-se por originar modelos arquitetônicos mais reducionistas do que aqueles preconizados pelas diretrizes das habitações racionalistas dos CIAM's.

Com o fim da ditadura militar na década de 1980, o BNH também encontrou o seu fim. Nesse solo fértil, os movimentos sociais traduziram e ressignificaram as ideias de “Direito à Cidade”, escritas por Henri Lefebvre na década de 1960, ainda que a obra defenda um projeto utópico de cidade. Contudo, o processo de ressignificação da obra encorajou novas lutas por reforma urbana e participação popular na construção de uma nova constituinte, que resultou nas conquistas históricas de dois artigos de política urbana na Constituição Federal de 1988 e na criação do Estatuto da Cidade em 2001.

Porém, no que diz respeito a política habitacional é somente em 2009 com a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), durante o governo do Presidente Luís Inácio Lula da Silva que o tema habitação ganha novos capítulos. O PMCMV é considerado o maior programa de habitação popular do Brasil, voltado para facilitar o acesso a aquisição de casas próprias por famílias de baixa e média renda.

Mas, apesar de ser um programa que produziu (e produz) um número massivo de unidades habitacionais com o objetivo de reduzir o déficit habitacional no país e avançar na luta pelo direito à moradia e pela dignidade habitacional, a forma como o programa opera, através de parcerias público-privadas, faz com que velhos vícios das políticas habitacionais anteriores ainda perpetue, a exemplo de unidades habitacionais pequenas e com baixa possibilidade de mudanças, infraestrutura urbana precária e pouco acesso à serviços públicos.

Em 2020, o PMCMV foi substituído pelo Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), durante o governo do Presidente Jair Bolsonaro, porém, o programa foi considerado ineficiente por apresentar teto de financiamento incompatível com o aumento de custos da construção e também sofreu grandes cortes orçamentários que inviabilizaram a conclusão de diversas obras e a realização e contratação de novos projetos.

Com a reeleição do presidente Lula no final de 2022, o PMCMV retornou em 2023, sob novas diretrizes que prometem melhorias na qualidade construtiva e na infraestrutura urbana, além de adotar parâmetros de sustentabilidade ambiental. Contudo, devido ao histórico de desafios crônicos existentes na política habitacional brasileira, nos é imposto um ceticismo crítico, se o programa conseguirá cumprir ao que se propõe.

As políticas nacionais de habitação revela apenas uma dimensão do emaranhado mosaico referentes a questão habitacional, essas são interpretadas e implementadas numa escala estadual, na qual, por vezes, são complementadas por programas locais. No estado da Bahia, os programas nacionais foram amplamente difundidos. A materialização delas pode ser observada desde a fase das IAPs, com a cidade de Salvador recebendo o Conjunto Residencial Salvador (CRS), promovido pela IAPI, cuja importância urbanística culminou no bairro IAPI, legando à cidade uma nomenclatura ancorada em uma memória institucional.

Porém, foi com a Habitação e Urbanização da Bahia (URBIS), braço executivo do BNH na Bahia, que o Estado pôde operar com maior capacidade, responsável pela construção de pelo menos 100 mil unidades habitacionais, acompanhadas de infraestrutura urbana que marcou a paisagem de diversas cidades, com o destaque para a cidade de Feira de Santana, que viu surgir uma série de grandes conjuntos habitacionais conhecidos como “Feiras”.

Entretanto, o protagonismo no financiamento de casas populares no Estado foi transferida para a Caixa Econômica Federal (CEF), devido a extinção do BNH e a posterior dissolução da URBIS. E com a chegada do PMCMV em 2009, o Estado optou por desistir de formular uma política habitacional própria e autônoma, dando prioridade total ao programa desenhado na esfera federal. Nesse formato, o Estado atua mais como articulador local do que como um formulador de instrumentos próprios, sendo Feira de Santana a cidade do interior da Bahia que mais recebeu recursos advindos do programa federal.

Um dos fatores que explicam o alto investimento habitacional em Feira de Santana, é que o município é considerado um dos mais importantes da Bahia, devido questões locais e geográficas que fazem dela o município com maior entroncamento rodoviário do Norte – Nordeste, o que influenciou o seu desenvolvimento econômico e urbano.

A impulsionamento do desenvolvimento econômico em Feira de Santana, tem origem na década de 1950, quando a cidade que já era conhecida pela região Nordeste por sua feira semanal, se beneficia da implantação das rodovias BR-116 e BR-324 que juntas ampliam a rede de conexões da cidade para as regiões Sudeste e Norte.

Entre os poucos documentos que relatam o processo de desenvolvimento do município, o Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI) de 1968 é o mais antigo. O documento foi o primeiro instrumento de planejamento da cidade, com foco na organização espacial e infraestrutura. Seu desenvolvimento foi um marco de planejamento para época e por conta disso, Joselito Amorim (ex-prefeito) responsável por desenvolvê-lo, foi convidado a integrar a URBIS, instituição que ele veio a presidir no mesmo ano, durante sua gestão, a URBIS construiu os dois primeiros conjuntos habitacionais da cidade no final da década de 1960, Feira I e Feira II, conhecidos hoje como Cidade Nova.

O ciclo de planejamento iniciado propiciou a construção de dois grandes projetos na década de 1970, a implantação do Centro Industrial Subaé (CIS) e a Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS). Juntos, os projetos atraíram um grande número de pessoas que objetivava emprego e/ou educação superior.

O crescimento demandou uma resposta estruturada, conduzidas não apenas pela URBIS, mas também por outros agentes como o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP), a CEF e o Programa Municipal de Habitação Popular (PLANOLAR). Esses agentes foram responsáveis por redesenhar os eixos de expansão da cidade para os setores Norte e Sul, criando novas centralidades a partir da localização dos conjuntos.

Contudo, esta pesquisa, destaca o papel da URBIS, cuja atuação pioneira na cidade foi determinante na conformação urbana de Feira de Santana. Do seu legado na cidade, no contexto

deste estudo, destaca-se o Conjunto Habitacional Feira VII, cuja produção, características socioespaciais e dinâmicas contemporâneas constituem a fundamentação e objetivos desta pesquisa.

O Conjunto Habitacional Feira VII foi projetado na década de 1990 para atender as demandas populares relacionadas ao crescimento demográfico da cidade de Feira de Santana. Implementando no bairro Tomba, o conjunto situa-se no setor sul e nas imediações do centro industrial. Essa localização, materializa no espaço a lógica de um planejamento urbano baseada em necessidades do capital econômico, isso porque, as terras próximas à centros industriais possuem um custo menor para o Estado e além disso os industriais também se beneficiam pois tem o custo com a mobilidade dos trabalhadores reduzidos.

A produção espacial de um conjunto como o Feira VII gera uma série de benefícios econômicos, sociais e políticos, isso em razão de diversos agentes que se beneficiam de uma forma ou de outra com a construção, como por exemplo, as instituições que lucraram com a venda dos imóveis: CEF e INOCOOP, os grupos que trabalharam para concretizar o serviço: URBIS, ERG engenharia, Esteio Construções e MRM Construções e os moradores e ocupantes do conjunto que ao apoderar-se do espaço, torna-se consumidor e produtor dele.

O Feira VII é considerado pelo poder público municipal como um espaço materializado em duas etapas, a primeira é fruto de um projeto desenvolvido no ano de 1994, cuja obra entregou um sistema viário baseado numa lógica de caminhos, ou seja, para uma população que ainda não possuía poder de compra para a obtenção de automóvel, além de entregar unidades habitacionais; a segunda etapa, por sua vez, é fruto de um projeto desenvolvido em 1996, cuja entrega final foram lotes (terrenos) e um sistema viário com dimensões mais generosas.

O sistema viário de ambas as etapas compartilham uma identificação baseada numa nomenclatura impessoal que refletem uma visão tecnicista e desumanizadora sobre o espaço, isto porque, as vias são reduzidas a meros números e letras de um sistema, o que nega a dimensão simbólica sob as quais as cidades devem ser constituídas ao imprimir as marcas de identidade histórica e cultural na identificação das vias.

Uma outra dimensão sob a qual o espaço foi observado foi através das transformações espaciais que revelam que o uso e a ocupação do solo é modificada ao longo do tempo, dando novas funções movidas pelas necessidades e pelo *habitus*. Porém, apesar das inerentes transformações espaciais, os desenhos originais ainda exercem influência na dinâmica urbana local ao conceber certas limitações que são vagarosamente atendidas por soluções improvisadas pelos sujeitos que habitam nele.

Desse modo, o estudo consegue captar o processo sensível de reprodução espacial, através de um fenômeno compreendido na pesquisa como redesenhos espaciais. Os redesenhos concede ao espaço um toque de humanidade, exercidas pelas apropriações e ressignificações espaciais promovidas pelas práticas sociais cotidianas da população.

Apropriações que vão desde as transformações das vias principais em áreas de comércio e de interação social, a conversão de muros em suportes publicitários, o uso de terrenos vazios como estacionamentos e a ressignificação de marcos referenciais que facilitam a orientação espacial no dia a dia, ou seja, nessa dimensão o redesenho espacial é a impressão da identidade cultural na paisagem urbana, por meio de ações que constituem uma linguagem própria do local e vitaliza o espaço urbano.

Mas, indissociavelmente o espaço é resultante de um processo dialético de paisagem e sociedade que coexistem por lógicas distintas. Então, ao mesmo tempo em que o redesenho espacial concebe elementos que otimiza e vitaliza o uso do espaço, ele também gera elementos que compromete a qualidade espacial final, observados na pesquisa como a presença de barreiras arquitetônicas nas calçadas, despejo de lixo nas avenidas e em terrenos ociosos, apropriação privada de espaços públicos, estruturas abandonadas e uma concepção arquitetônica que reflete o medo da violência urbana que os moradores possuem.

Diante dos elementos apresentados, a pesquisa torna-se ferramenta de compreensão do Conjunto Habitacional Feira VII para guiar um possível processo de qualificação espacial. Cujo ponto central deve ser a realização de um planejamento urbano integrado e sensível, capaz de aceitar e reconhecer a criatividade e capacidade adaptativa da comunidade.

O planejamento urbano deve ser capaz de prever a existência de processos de redesenhos espaciais, isto porque, quando essa dimensão de produção espacial não é levada em consideração, o planejamento acaba por influenciar práticas adaptativas que são negativas a vivência cotidiana da comunidade, isto porque, toda e qualquer transformação espacial, mesmo as negativas, emergem das necessidades dos sujeitos, que através de ações individuais e coletivas materializa no espaço hábitos e práticas que muitas vezes sobrepõe a qualidade espacial.

Cabe ressaltar que a prática de redesenhar é uma prática legítima que tem a função de suprir as necessidades existentes. Mas, se ela não consegue ser qualitativa, ela afeta a convivência dos sujeitos no espaço, sobretudo a dos idosos, pessoas com mobilidade reduzida, pessoas com deficiência física ou cognitiva e crianças.

Desse modo, a pesquisa apresenta algumas medidas de prognóstico para a área do Feira VII, propondo um caminho viável para uma qualificação urbana, que se alicerça na valorização

e no aprimoramento dos redesenhos que constituem o presente desenho do conjunto, de forma a estimular intervenções físicas, a ativação de instrumentos urbanísticos existentes e o fortalecimento de uma governança participativa.

Em primeiro lugar, algumas intervenções de execução imediata podem trazer uma melhoria a experiência urbana, como a instalação de mobiliário urbano adequado com bancos com encosto, em substituição aos bancos improvisados atuais, associada a um reforço na iluminação pública, são medidas capazes de requalificar o espaço e estimular, inclusive, o uso noturno. Bem como, requalificar as edificações abandonadas para servir de apoio aos feirantes e camelôs locais, além de instalar caixas-containers nas avenidas principais para amenizar o problema do lixo espalhado por animais.

Em seguida, a construção do posto policial, previsto no projeto de 1994, cujo terreno ainda permanece vago, tal medida traria um impacto quase que imediato na sensação de segurança dos moradores, uma das condições básicas para que os espaços públicos sejam revitalizados. Da mesma forma, uma remodelagem das linhas de transporte público, que amplie e integre as linhas de ônibus do Terminal Sul a uma rede mais diversa, isto beneficiaria não somente os residentes do Feira VII, mas toda a população que mora no setor sul da cidade.

Contudo, a mera execução de melhorias físicas sem uma base regulatória pode gerar efeitos contrários, como a valorização fundiária e a expulsão da população. Nesse sentido, recomenda-se a regulação da área como uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) que abarque tanto o perímetro do Feira VII quanto o seu entorno. Além disso, também é importante o emprego correto dos instrumentos do Estatuto da Cidade presentes no Plano Diretor do Município de Feira de Santana (PDDU, 2018) que garantem a função social da propriedade, para combater a ociosidade de terrenos e imóveis sem uso.

Por fim, a condição principal para a efetivação dessa (e de qualquer) qualificação urbana, é a construção de um projeto baseado em diálogo contínuo e estruturado entre a população, os técnicos e o poder público. Isso porque, problemas complexos não são resolvidos através da coerção de normas, mas sim, por processos colaborativos de projeto e de gestão, que socializa as responsabilidades, os direitos e os deveres de cada agente, assim, o prognóstico que se apresenta é o de um urbanismo humano e participativo, onde a produção espacial e a qualificação dos espaços devem ser indissociáveis da participação cidadã.

## REFERÊNCIAS

- ALBERNAZ, Maria Paula; LIMA, Cecília Modesto. **Dicionário ilustrado de arquitetura: volume I – A a I**. 1.ed. São Paulo: ProEditores, 1998a. 316p.
- ALBERNAZ, Maria Paula; LIMA, Cecília Modesto. **Dicionário ilustrado de arquitetura: volume II – J a Z**. 1.ed. São Paulo: ProEditores, 1998b. 356p.
- ALMEIDA, Bernadete Cássia Santiago Lima. **Minha Casa Minha Vida: Uma avaliação pós ocupação, com base no desenho da subjetividade humana; refletindo as necessidades, expectativas e costumes de seus usuários, na cidade de Feira de Santana – BA**. 1.ed. Feira de Santana: Editora Zarte, 2022. 390p.
- ARAÚJO, Antônio Marcello Ricci de. **Expansão Urbana de Feira de Santana/Ba: Atuação do Estado e do setor imobiliário (2004 - 2018)**. 2019. 193 f. Tese (Doutorado em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social) – Universidade Católica do Salvador, Salvador, 2019.
- ARAÚJO, Antônio Marcello Ricci de. **O crescimento de Feira de Santana e o papel do parque da cidade nas transformações dos bairros do seu entorno**. 2015. 255f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social) – Universidade Católica do Salvador, Salvador, 2015.
- ARAÚJO, Mayara Mychella Sena. **A produção do espaço urbano periférico e a questão habitacional em Feira de Santana: o programa minha casa minha vida no bairro da mangabeira, entre 2009-2014**. 2016. 390f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2016.
- ARI, Pamella Cosme; JESUS, Luciana Aparecida Netto de; RAMOS, Larissa Letícia Andara. Espaços livres de uso público no contexto da segurança urbana. *In: Ambiente Construído*, Porto Alegre, v.20, n.3, p. 67-68, 2020.
- AZEVEDO, Aloisio. **O Cortiço**. 3.ed. Jandira – SP: Principis, 2019. 224p.
- AZEVEDO, Livia Dias de. **Feira de Santana: entre culturas, paisagens, imagens e memórias visuais urbanas (1950 a 2009)**. Feira de Santana: UEFS Editora, 2015.
- BAHIA (Estado). Decreto de Lei Complementar nº35, de 06 de julho de 2011. **Institui a região Metropolitana de Feira de Santana, e dá outras providências**. Governo do Estado da Bahia.
- BAHIA. Secretaria de Desenvolvimento Urbano. **Estudos para implementação do Plano Estadual de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária — PLANEHAB**. Salvador: SEDUR, 2015. 128p.
- BARBOREMA, Caroline Reis de Souza de. **Será possível ter uma habitação popular sustentável? Estudo de caso do Conjunto Habitacional Cajuru – Sacramento – MG**. 2022. 104 f. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2022.

BARRETO, Leandro da Costa; LIRA, Pablo Silva. A Arquitetura do medo. *In: Revista Interfaces Científicas – Humanas e Sociais*, Aracaju, v.10, n.1, p.549-560, 2023.

BNH, Banco Nacional de Habitação. **BNH: projetos sociais**. Rio de Janeiro, 1979. 240p.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: O caso de São Paulo (1930 – 1954)**. 1994. 308p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo. São Paulo, 1994.

BOURDIEU, Pierre. **A Distinção: Crítica Social do Julgamento**. Tradução: Daniela Kern; Guilherme J. F. Teixeira. 1.ed. São Paulo: Edusp; Porto Alegre: Editora Zouk, 2007. 560p.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. **Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da Cidade. – 3. ed. – Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008. 102 p.

BRASIL. **Lei Federal n. 14.118, 12 de janeiro de 2021**. Programa Casa Verde e Amarela. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/lei/114118.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/114118.htm) . Acesso em: 26 dez. 2024

BRASIL. **Lei Federal n. 14.620, de 13 de julho de 2023**. Programa Minha Casa Minha Vida. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm) . Acesso em: 25 dez. 2024

BRASIL. **Lei Imperial n. 3.353, de 13 de maio de 1888**. Lei Áurea. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/385454> . Acesso em: 04 dez. 2024

CAPEL, Horacio. *Agentes y estrategias en la produccion del espacio urbano español*. *In: Revista de geografia*, 1974, Vol. 8, Núm. 1, p. 19-56.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. *In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.)*. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1 ed. São Paulo: Editora Contexto, 2011. 234p.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano: Novos escritos sobre a cidade**. 1.ed. São Paulo: FFLCH, 2007. 123p.

CARMO, René Becker Almeida. **A urbanização e os aglomerados subnormais de Feira de Santana**. 1.ed. Feira de Santana: UEFS Editora, 2016. 351p.

CATANI, Afrânio Mendes. **O que é capitalismo?** 28. ed. São Paulo: Editora Brasiliense - Coleção Primeiros Passos, 1989. 120p.

CELESTINO, Paula Leilane Oliveira. **Requalificação Urbana: entraves e desafios no Bairro Lagoa Grande na cidade de Feira de Santana - Bahia (2000-2013)**. 2014. 150 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2014.

CHALHOUB, Sidney. **Cidade Febril: Cortiços e Epidemias na corte imperial**. 4.ed. São Paulo: Companhia das Letras, 1996. 276p.

CONDER. Companhia de Desenvolvimento do Estado da Bahia. **Histórico da CONDER**. Salvador. Disponível em: <https://www.conder.ba.gov.br/sites/default/files/documentos/2018-08/Hist%C3%B3rico%20da%20Conder.pdf>. Acesso em: 07 de outubro de 2024.

CORBUSIER, Le. **Por uma Arquitetura**. 3.ed. São Paulo: Editora perspectiva, 1981. 205p.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4.ed. São Paulo: Editora Ática, 2005. 94p.

CRESCIMENTO da população de Feira continua maior que a média nacional. **Jornal Folha do Norte**, Feira de Santana, 21. jan. 1995.

CYMBALISTA, Renato; MOREIRA, Tomás. Política Habitacional no Brasil: a história e os atores de uma narrativa incompleta. *In*: ALBUQUERQUE, Maria do Carmo (org.). **Participação Popular nas Políticas Públicas**. São Paulo: Instituto Pólis, 2006. p. 31–48.

DEL RIO, Vicente. **Introdução ao Desenho Urbano no processo de Planejamento**. Editora Pini Ltda. São Paulo. 1990. 198p.

DÓREA, Juraci. **Feira de Santana: Memória e remanescentes da Arquitetura Eclética**. Feira de Santana: UEFS Editora, 2018. 332p.

ENGELS, Friedrich. **A Situação da Classe Trabalhadora na Inglaterra**. Tradução: Schumann, B. A. 1.ed. São Paulo: Boitempo Editorial, 2008. 384p.

FAMFS pede água para Feira. **Jornal Folha do Norte**, Feira de Santana, 18. fev.1995.

FEIRA DE SANTANA. **Lei complementar n.117, de 20 de dezembro de 2018**. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Município de Feira de Santana – PDDU 2018 e dá outras providências. Diário Oficial do Município, Feira de Santana, BA, 20 dez. 2018. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-feira-de-santana-ba> Acesso em: 21 abr. 2025.

FEIRA DE SANTANA. **Lei complementar n.118, de 20 de dezembro de 2018**. Institui a Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo - LOUOS, na Área Urbana e de Expansão Urbana do Município de Feira de Santana. Diário Oficial do Município, Feira de Santana, BA, 20 dez. 2018. Disponível em: <https://surl.li/uilinj> Acesso em: 21 abr. 2025.

FEIRA DE SANTANA. **Lei Municipal nº 2.800, de 27 de dezembro de 2007**. Institui o Estatuto do Pedestre no âmbito do Município de Feira de Santana e dá outras providências. Feira de Santana, 2007. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/pdf/Lei-ordinaria-2800-2007-Feira-de-santana-BA.pdf> Acesso em: 17 dez. 2025.

FEIRA no mapa da Fome. **Jornal Folha do Norte**, Feira de Santana, p.1,13. mai. 1995.

FERNANDES, Ana. Depois do Quitandinha (1963), o VI Congresso Brasileiro de Arquitetos (1966). A reforma urbana e a captura de uma bandeira política. *In*: **Vitruvius: Arqutextos**. São Paulo, 2023. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arqutextos/24.281/8926> Acesso em: 20 out. 2025.

FERNANDES, Ana. Reforma Urbana no Brasil: inquietações e explorações acerca de sua construção enquanto campo e enquanto política *In*: LEME, Maria Cristina da Silva (org.) **Urbanismo e Política no Brasil dos anos 1960**. São Paulo: Annablume, p. 63-98, 2019.

FERRARA, Lucrécia D'aléssio. **Ver a Cidade**. – 1º Edição – São Paulo: Editora Nobel, 1988. 81p.

FERREIRA, João Sette Whitaker. A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil. *In*: Simpósio Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização, UNESP e SESC, 2005, Bauru (SP). **Anais [...]**. 20p.

FONTES, Virginia Maria Gomes de Mattos. **Continuidades e rupturas na política habitacional Brasileira (1920 – 1979)**. 1986. 265f. Dissertação (Mestrado Acadêmico em História) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, 1986.

FREITAS, Nacelice Barbosa. **O Descoroamento da princesa do sertão: de “chão” a território, o “vazio” no processo da valorização do espaço**. 2014. 415f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, 2014.

FREITAS, Nacelice Barbosa. **Urbanização em Feira de Santana: Influência da industrialização 1970 -1996**. 1998. 188 f. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 1998.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). **Déficit habitacional no Brasil – Brasil e Regiões (PnadC 2022)**. Belo Horizonte, 2024. Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/> Acesso em: 14 jan. 2025.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). **Déficit habitacional no Brasil 2000**. Centro de Estudos Políticos e Sociais. Belo Horizonte, 2001. 203p.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). **Déficit habitacional no Brasil 2011 - 2012**. Centro de Estudos Políticos e Sociais. Belo Horizonte, 2015. 126p.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). **Déficit habitacional no Brasil**. Centro de Estudos Políticos e Sociais. Belo Horizonte, 1995. 345p.

GEHL, Jan. **Cidades Para Pessoas**. Tradução: Anita di Marco. 3.ed. São Paulo: Perspectiva, 2015. 262p.

HARVEY, David. **Espaços de Esperança**. 7.ed. São Paulo: Edições Loyola, 2004. 384p.

HOWARD, Ebenezer. **Cidades-jardins de amanhã**. São Paulo: Hucitec, 1996.

INOCOOP e CEF vão entregar 1.600 casas no Feira VII. **Jornal Folha do Norte**, Feira de Santana, 01. abr. 1995.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE), 2022. Dados do município de Feira de Santana. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ba/feira-de-santana.html>. Acesso em: 07 de outubro de 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Área territorial Brasileira 2022**. Rio de Janeiro, 2023. Disponível em: < <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ba/.html> > Acesso em: 06 jan. 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2022**. Rio de Janeiro, 2023. Disponível em: < <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ba/.html> > Acesso em: 06 jan. 2024.

JACOBS, Jane. **Morte e vida das grandes cidades**. Tradução: Rosa, C.S.M. 3.ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2019. 510p.

JUSTIÇA manda demolir casas no Feira V. **Jornal Feira Hoje**, Feira de Santana, p.1, 15. jan. 1995.

LAPOLLI, André. Um Resgate da Vila do IAPI: Cidade-Jardim – Urbanismo Culturalista ou Arquitetura Ambiente. In: XI Encontro Nacional da Associação Nacional de pós-graduação e pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ANPUR, 2005, Salvador. **Anais [...]**, 28p.

LEFEBVRE, Henri. **A Produção do Espaço**. Tradução: Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4.ed. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão, 2006. 476p.

LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana**. Tradução Sérgio Martins. 2.ed. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2019. 212p.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e Política: O direito a cidade II**. Tradução: Margarida Maria de Andrade, Pedro Henrique Denski e Sérgio Martins. – 2. ed.2.reimp. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2022. 203p.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. Tradução Cristina C. Oliveira. 1.ed. Itapevi, SP: Nebli, 2016. 155p.

LENNON, John. Imagine. *In: Imagine*. [S.l.]: Apple Records, 1971. Disponível em: <[https://www.youtube.com/watch?v=VOgFzFRVaww&list=RDVOgFzFRVaww&start\\_radio=1](https://www.youtube.com/watch?v=VOgFzFRVaww&list=RDVOgFzFRVaww&start_radio=1)>. Acesso em: 19 Nov. 2025.

LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade**. 3ª Ed. São Paulo: Martins Fontes, 2006. 227p.

MACÁRIO, Ricky Marcelo de Macêdo. **A produção do espaço urbano em Feira de Santana: Uma análise a partir do processo de auto-segregação residencial**. 2016. 248f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal da Bahia – Salvador, 2016.

MENESES, Diego Matheus Oliveira de. **A interação entre o movimento de moradia e os técnicos estatais: dilemas, arenas e políticas de pós-ocupação na Bahia**. 2023. 239f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2023.

MILHARES de residências não tem água encanada. **Jornal Feira Hoje**, Feira de Santana, p.4, 6. jan. 1995.

MULTIRÃO constrói modulo policial do Conjunto Feira IV, **Jornal Noite e Dia**, Feira de Santana, 16-17.jul,1999.

MUTUÁRIOS do Feira IX entram com ação contra o CEF. **Jornal Feira Hoje**, Feira de Santana, p.3, 14. jan. 1995.

NACTO-GDCI. **Guia Global de Desenho de Ruas**. National Association of City Transportation Officials; Tradução de Daniela Tiemi Nishimi de Oliveira. – São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2018. 396p.

NÚCLEO de preservação da memória feirense – Rollie Poppino. Facebook, 2021. Disponível em: < <https://www.facebook.com/groups/163839725516611>>. Acesso em: 22 ago. 2025.

NUNES JUNIOR, Joaquim da Silva. **Morar no Mínimo: Reflexões sobre o conjunto residencial Salvador – IAPI**. 2020. 185 f. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2020.

OLIVEIRA, Elias Filipe Santos de. SANTOS, Janio. Urbanização difusa em Feira de Santana: Produção dispersa de condomínios fragmentação socioespacial. *In: Revista Terra Livre*, São Paulo, Ano 37, v.1, n. 58, p. 160-196, dez/2022.

OLIVEIRA, Francisco de. O estado e o urbano no Brasil. **Espaço & Debates**, São Paulo: v. 2, n.6, p. 36-54, jun./set., 1982., v. 6, p. 37, 1982.

OLIVEIRA, Lysie Reis; TRINCHÃO, Gláucia. Desenho Registro e Memória Visual: Ideias Preliminares Sobre Saberes. **UEFS Livro**. Feira de Santana: 2010, p. 119-136.

OLIVEIRA, Maria Leny Souza. **Espaço urbano e o modo de vida na favela: as vozes dos moradores da Rocinha em Feira de Santana-ba**. 2010. 176f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Regional e Urbano) – Universidade Salvador – Unifacs, Salvador, 2010.

OLIVEIRA, Maria Leny Souza. **Feira de Santana no contexto da urbanização brasileira e a questão da moradia na favela**. Feira de Santana: UEFS Editora, 2014. 138p.

PEREIRA, Ivanilson; AFONSO, Alcília; OLIVEIRA, Cláudia. Gestão do patrimônio arquitetônico: Inventário digital dos CAICs no Brasil. *In: 5º Simpósio Científico ICOMOS Brasil e 2º Simpósio Científico ICOMOS/LAC, 2022, Belo Horizonte. Anais*. Belo Horizonte: ICOMOS Brasil, 2022.

POPPINO, Rollie E. **Feira de Santana**. Salvador: Editora Itapuã, 1968. 328p.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Quadro da Arquitetura no Brasil**. 1.ed. São Paulo: Editora Perspectiva, 1970. 214p.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. 3. Ed.6.reimpressão. São Paulo: Brasiliense, 2004. 130p.

ROLNIK, Raquel. São Paulo, início da industrialização in: KOWARICK, Lúcio (Org.) et.al. **As Lutas Sociais e a Cidade: São Paulo Passado e Presente**. 2.ed. Rio de Janeiro: Editora Paz e Terra. 1994.

SANTIAGO, Mineia Venturini Menezes Santiago; ROCHA, Altemar Amaral. Capital imobiliário e políticas habitacionais na produção do espaço urbano de cidades médias. *In: ROCHA, Altemar Amaral; FERRAZ, Ana Emília de Quadros (Org.) Produção do Espaço Urbano em Cidades Pequenas e Médias: Mobilidade e agentes, escalas e processos*. 1.ed. Vitória da Conquista: Edições UESB, 2020. 230p.

SANTO, Sandra Medeiros (Org.) *et al.* **Habitação e Meio Ambiente**. 1.ed.1.reimp. Salvador: EDUNEB, 2013. 170p.

SANTO, Sandra Medeiros. **A expansão urbana, o estado e as águas em Feira de Santana – Bahia. (1940-2010).** 2012. 275 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2012.

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira. **Movimentos Urbanos no Rio de Janeiro.** 1.ed. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1981. 248p.

SANTOS, Maria da Graça Rodrigues. **Entre a preguiça e o progresso: (des) caminhos da arquitetura contemporânea de Salvador (1968 -1989).** 2001. 328f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira.** 5.ed., 5. reimp. São Paulo: EdUSP, 2020. 176p.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do Espaço Habitado.** 6.ed. São Paulo: Edusp, 2007. 136p.

SÃO PAULO (Estado). **Vila Economizadora: Cartilha de orientação aos moradores para reforma, restauro e conservação.** Governo do Estado de São Paulo, 2013.

SERPA, Angelo. Fala, Periferia! *In:* Serpa, Angelo (Org.) **Fala periferia! Uma reflexão sobre a produção do espaço periférico metropolitano.** 1.ed. Salvador: EDUFBA, 2001. 318p.

SOUZA, Camila Ferreira. Golpe de Estado e Planejamento em Feira de Santana, Bahia, Brasil (1964-1967). *In:* **Revista Trilhas da História**, Campo Grande, v. 13, n. 25, p. 273-295, dez/2023.

SUPERINTENDENCIA DE ESTUDOS ECONOMICOS E SOCIAIS DA BAHIA (SEI). **infoNordeste.** Disponível em: < [https://sei.ba.gov.br/images/resumo/info\\_nordeste.pdf](https://sei.ba.gov.br/images/resumo/info_nordeste.pdf) > Acesso em: 6 jan. 2024.

SZUBERT, Eva Barbosa. **Cooperativas Habitacionais de Salvador.** Prefeitura de Salvador, 1979. Disponível em: <[http://biblioteca.fmlf.salvador.ba.gov.br/phl82/pdf/livros/HAB-25\\_CooperativasHabitacionais.pdf](http://biblioteca.fmlf.salvador.ba.gov.br/phl82/pdf/livros/HAB-25_CooperativasHabitacionais.pdf)> Acesso em: 08 jan 2025.

TONIAL, Clarissa. **Considerações sobre o conjunto habitacional do Cafundá.** 2019. 131 f. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Arquitetura) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2019.

UNICEF. **Declaração Universal dos Direitos Humanos.** Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em 04 dez. 2024.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** 2. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001. 373p.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação?** 1.ed. São Paulo: Global, 1986.

WEIMER, Gunter. **Arquitetura Popular Brasileira.** 2.ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2012. 333p.

YIN, Robert K. **Estudo de caso: planejamento e métodos.** 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2001.

## ANEXO A



2º

Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Santana - BA

Avenida Santo Antônio, nº 617, Bairro Capuchinhos  
Fone: (75) 3021-2697 - CEP: 44076-050 -Feira de Santana - BA  
E-mail: segundooficioimoveisfa@gmail.com

TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DO ESTADO DA BAHIA

## CERTIDÃO

2011.11.12

PEDIDO Nº: 116182

Certifico eu, Vera Lucia Matos Lopes, Oficial do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca de Feira de Santana-BA, que consta na planta do LOTEAMENTO CONDOMÍNIO ELZA AZEVEDO, no bairro do Tomba, nesta cidade, registrado em nome de ESTEIO ENGENHARIA E COMERCIO LTDA CGC/MF nº 13.958.178/0001/91; CONSTRUTORA ERG LTDA CGC/MF nº 15.101.975/0001-83; MRM CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S.A CGC/MF nº 155.788.869/0001-60, conforme matrícula sob nº 21795, livro 2-BZ, fls. 164. **Descrição das áreas institucionais:** PISTAS E PASSEIOS, com área total de 31.050,50m²; ESTACIONAMENTOS, com área total de 2.000,00m²; CAMINHOS E ACESSOS, com área total de 32.843,00m²; ÁREAS VERDES, com área total de 39.139,86m², composta por 12 áreas, a saber: 1- Área verde: Limitando-se pela frente com a Rua, fundo com a quadra 16 e área verde, de um lado com casas de nºs 16 e 15 da quadra 01, casas de nºs 16 e 15 da quadra 04, casas de nºs 20 e 19 da quadra 07, casas de nºs 20 e 15 da quadra 10 e casa de nº 16 e comercio (iote 10) da quadra 13; e do outro lado com a Rua Salvador, Estação de tratamento e terreno com quem de direito; 2- Área verde: Limitando-se pela frente com a casa de nº 19 da quadra 16, Caminho 18, casas de nºs 20 e 19 da quadra 19, Caminho 19, casas de nºs 20 e 15 da quadra 20, Caminho 22, casas de nº 16 e 15 da quadra 24, Caminho 25, casas de nºs 16 e 11 quadra 28; Caminho 28, casas de nºs 12 e 11 da quadra 32, Caminho 32 e casa de nº 12 da quadra 36, fundo com quem de direito, de um lado com área verde, casas de nºs 20 e 18 da quadra 20 e casas de nºs 16 e 14 da quadra 28 e do outro lado com área verde; 3- Área verde: Limitando-se pela frente com casa de nº 07 da quadra 36; Caminho 36-A; casas de nºs 8 e 7 da quadra 40; Caminho 39-A; casa de nº 08 da quadra 40-A, com a Rua A (curva); casas de nºs 20 e 19 das quadras 44, 46 e 48; casa de nº 10 da quadra 51; fundo com quem de direito, de um lado com área verde, com as casas de nºs 12 e 10 da quadra 36 e casas de nºs 02, 04, 06 e 08 da quadra 40-A; e do outro lado com área verde; 4- Área verde: Limitando-se pela frente com a Rua "B" e com as casas de nºs 01, 03, 05, 07, 09, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 e 31 da quadra 50; fundo com quem de direito, de um lado com a casa de nº 07 da quadra 51, e do outro lado com Rua Salvador; 5- Área verde: Limitando-se pela frente com Acesso "A", Caminho 51-A e casa de nº 36 da quadra 59, fundo com Rua Salvador, de um lado com Rua "B"; e do outro lado com Rua "D"; 6- Área verde (2.259,00m²): Limitando-se pela frente com Caminho 39; fundo com Rua "D", de um lado com Rua "A"; e do outro lado com Área



20

Ofício de Registro de Imóveis de Feira de Santana - BA

*Dr.ª Vera Lucia Vitalino Lopes*

Avenida Santo Antônio, nº 617, Bairro Capuchinhos  
Fone: (75) 3021-2697 - CEP: 44076-050 -Feira de Santana - BA  
E-mail: segundooficioimoveisfsa@gmail.com



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
DO ESTADO DA BAHIA

verde; 7- Área verde (3.080,00m²): Limitando-se pela frente com Caminho 39; fundo com Rua "D", de um lado com Área verde; e do outro lado com Avenida 01; 8- Área verde (2.255,00m²): Limitando-se pela frente com Caminho 16; fundo com Caminho 21, de um lado com Associação de Moradores; e do outro lado com a Quadra 17; 9- Área verde: Limitando-se pela frente com a Rua; fundo com Caminho 03 e Caminho 06; de um lado com Loteamento Parque Panorama; e do outro lado com Avenida 02; e casas de nºs 11 e 12 da quadra 03; 10- Área verde: Limitando-se pela frente com o Caminho 06; e Caminho 17; fundo com Caminho 17-A, e área verde; de um lado com Loteamento Parque Panorama; e do outro lado com Acesso e Posto Policial; 11- Área verde: Limitando-se pela frente com o Caminho 21-A; fundo com área verde; de um lado com Loteamento Parque Panorama; e do outro lado com casas de nºs 17 e 18 da quadra 18 e Caminho 17-A; 12- Área verde: Limitando-se pela frente com o Caminho 21-A; fundo com Caminho 41; de um lado com Loteamento Parque Panorama; e do outro lado com Acesso; **RECREAÇÃO E ESPORTES**, com área total de 12.680,00m², composto por: Quadra de esporte (3.440,00m²): Limitando-se pela frente com Avenida 01; fundo com Rua "A"; de um lado com a Rua "A"; e do outro lado com Caminho 20; Lazer (9.240,00m²): Limitando-se pela frente com Avenida 02; fundo com Mercado; de um lado com Caminho 40; e do outro lado com Rua "D"; **ESTAÇÃO DE TRATAMENTO**, com área total de 4.500,00m², Limitando-se pela frente com a Rua Salvador e área verde; fundo com área verde; de um lado com área verde; e do outro lado com área verde; **ESCOLA**, com área total de 3.822,00m², Limitando-se pela frente com a Avenida 02; fundo com Loteamento Parque Panorama; de um lado com Caminho 41; e do outro lado com CAIC; **CENTROS COMUNITÁRIOS**, com área total de 3.850,00m², composto por: Associação de Moradores: Limitando-se pela frente com Avenida 02; fundo com área verde; de um lado com Caminho 21; e do outro lado com Caminho 16; **SEGURANÇA**, com área total de 425,00m², composto por: Posto Policial: Limitando-se pela frente com Avenida 02; fundo com área verde; de um lado com Caminho 17 e do outro lado com Caminho 17-A; **MERCADO**, com área total de 3.500,00m², Limitando-se pela frente com a Rua D; fundo com Caminho 40; de um lado com a Avenida 01 e do outro lado com a Área de Lazer. Dou Fé. Feira de Santana, 20 de Julho de 2021. A Oficial Bel<sup>a</sup>. *Lucia Vitalino Lopes*

60/17



Emolumentos: R\$ 42,68; Taxa Fiscal: R\$ 30,31; Taxa de Registro: R\$ 11,66; PGE: R\$ 1,70; FAIMP/BA: R\$ 0,88; Def. Pública: R\$ 1,13; Total: R\$ 88,36. Selo e contribuições recolhidos por verba  
O prazo de validade desta certidão é 60 (sessenta) dias, nos termos do Art. 8º da Portaria Conjunta nº CGJ/CCJ - 08/2020-GSEC (TJBA)

## APÊNDICE A

Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS)

**Mestrado em Desenho, Cultura e Interatividade**

Orientador(a): Dra. Livia Dias de Azevedo

Co – Orientador (a): Dra. Maria da Graça Rodrigues dos Santos

Pesquisador: Carlos Eduardo Silva Oliveira

### Roteiro analítico para Pesquisa de Campo baseado em Kevin Lynch (2006)

<b>a) VIAS:</b>
Como é o seu desenho? (reto, sinuoso, largo, estreito) O que há ao longo deles? Há uma hierarquia clara entre eles? Qual a sensação de percorrê-los? Os caminhos se conectam de forma lógica?
<b>b) LIMITES:</b>
Quais elementos dividem o espaço? O que ele separa? Ele une ou fragmenta o espaço?
<b>c) BAIRROS:</b>
Quais bairros são possíveis identificar? Os limites entre eles são claros ou difusos? Qual a característica de cada um?
<b>d) PONTOS NODAIS:</b>
Quais os pontos onde ocorre a concentração de atividades? É um local de confusão e tráfego?
<b>e) MARCOS:</b>
Quais elementos são utilizados como ponto de referência? É visível a distância? O que o torna único no contexto?

## APÊNDICE B

Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS)

**Mestrado em Desenho, Cultura e Interatividade**

Orientador(a): Dra. Livia Dias de Azevedo

Co – Orientador (a): Dra. Maria da Graça Rodrigues dos Santos

Pesquisador: Carlos Eduardo Silva Oliveira

### Roteiro analítico para Pesquisa de Campo baseado em Jan Gehl (2015)

<b>a) MAPEAMENTO DA VIDA URBANA</b>
Quais atividades são registradas no desenho? Permanência (sentar, conversar, esperar) Deslocamento (trajetos preferenciais, atalhos, barreiras) Uso do espaço coletivo (brincar, vender, cozinhar, fazer reparos) Eventos esporádicos (festas, cultos, mutirões)
<b>b) ANÁLISE DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE</b>
Como os caminhos e acessos foram modificados ou reinterpretados pelos moradores? Existem novos trajetos, passagens ou atalhos desenhados? Há espaços de circulação transformados em locais de permanência?
<b>c) LEITURA DAS INTERAÇÕES ESPACIAIS</b>
Onde se concentram as interações sociais? Por quê? Como o espaço é usado para encontros? Como o mobiliário ou o ambiente construído foi adaptado?
<b>d) PERCEPÇÃO DE SEGURANÇA, CONFORTO E PERTENCIMENTO</b>
O desenho mostra cercamentos, fechamentos, proteções? Onde se evidenciam zonas de cuidado ou abandono? Há marcações de território, jardins cuidados, uso das fachadas?
<b>e) RELAÇÃO ENTRE ESPAÇO PÚBLICO E PRIVADO</b>
Onde há expansão do espaço privado para o coletivo? (ex.: varandas ampliadas, barracas, cercas) Como os limites espaciais foram recriados?
<b>f) ELEMENTOS SIMBÓLICOS OU AFETIVOS</b>
O desenho contém nomes, símbolos, memórias, signos religiosos ou políticos? Quais sentimentos ou reivindicações os desenhos comunicam?
<b>g) COMPARAÇÃO ENTRE O PROJETO ORIGINAL E O VIVIDO</b>
O que persiste e o que muda no traçado urbano? O que foi “inventado” pelo uso cotidiano? Que elementos formais e informais coexistem?