



NÚMERO: 169/2012
UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS

KALIANA GUIMARÃES RODRIGUES

**DINÂMICA URBANA NO MUNICÍPIO DE ITABUNA (BA):
O MERCADO IMOBILIÁRIO E AS POLÍTICAS URBANAS (1990 – 2010)**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Instituto de Geociências, para obtenção do título de Mestre em Geografia na Área de Análise Ambiental e Dinâmica Territorial.

Orientadora: Profa. Dra. Claudete de Castro Silva Vitte

ESTE EXEMPLAR CORRESPONDE À VERSÃO FINAL DA DISSERTAÇÃO DE MESTRADO DEFENDIDA PELA ALUNA KALIANA GUIMARÃES RODRIGUES. E ORIENTADA PELA PROFA. DRA. CLAUDETE DE CASTRO SILVA VITTE.

CAMPINAS – SÃO PAULO

2011

**FICHA CATALOGRÁFICA ELABORADA POR
CÁSSIA RAQUEL DA SILVA – CRB8/5752 – BIBLIOTECA “CONRADO
PASCHOALE” DO INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
UNICAMP**

R618d Rodrigues, Kaliana Guimarães, 1976-
Dinâmica urbana no município de Itabuna (Ba) : / o
mercado imobiliário e as políticas urbanas (1990 –
2010) Kaliana Guimarães Rodrigues-- Campinas,SP.:
[s.n.], 2012.

Orientador: Claudete de Castro Silva Vitte.
Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de
Campinas, Instituto de Geociências.

1. Solo urbano – Itabuna (BA). 2. Espaço urbano. 3.
Mercado imobiliário. 4. Planejamento urbano. I. Vitte,
Claudete de Castro Silva, 1962- II. Universidade
Estadual de Campinas, Instituto de Geociências
III.Título.

Informações para a Biblioteca Digital

Título em ingles: Dynamics in the city of urban Itabuna (Ba) : the real estate and urban policy (1990 -2010)

Palavras-chaves em ingles:

Urban land – Itabuna (BA)

Urban space

Property market

Urban planning

Área de concentração: Análise Ambiental e Dinâmica Territorial

Titulação: Mestre em Geografia.

Banca examinadora:

Claudete de Castro Silva Vitte (Presidente)

Julio Cesar Suzuki

Silvia Aparecida Guarnieri Ortigoza

Data da defesa: 26/01/2012

Programa de Pós-graduação em Geografia.



UNICAMP

UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ÁREA DE ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL

AUTORA: Kalliana Guimarães Rodrigues

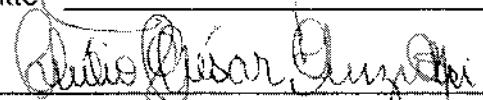
"Dinâmica Urbana no Município de Itabuna (BA): o Mercado Imobiliário e as Políticas Urbanas (1990 – 2010)"

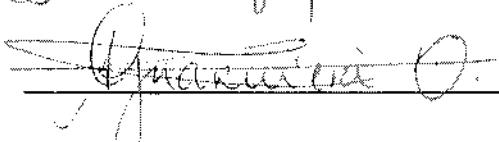
ORIENTADORA: Profa. Dra. Claudete de Castro Silva Vitte

Aprovada em: 26 / 01 / 2012

EXAMINADORES:

Profa. Dra. Claudete de Castro Silva Vitte  _____ - Presidente

Prof. Dr. Julio Cesar Suzuki  _____

Profa. Dra. Silvia Aparecida Guarnieri Ortigoza  _____

Campinas, 26 de janeiro de 2012.

2012.10.910

Dedico esta pesquisa a minha querida amiga, irmã e sempre companheira
Luciana Guimarães Galvão (para sempre).

“Como é grande o meu Amor por você .”

AGRADECIMENTOS

Quando iniciamos o mestrado e estabelecemos os primeiros contatos com as pessoas que passam a compartilhar, a partir daquele momento, uma nova fase da nossa vida pessoal e acadêmica é comum ouvir, nas diversas conversas de bastidores, o grande desafio que se constitui fazer uma dissertação. Terminado o curso e vencidas a maior parte das batalhas percebemos que o grande desafio é escrever os nossos agradecimentos às pessoas que durante esse tempo fizeram, de fato, a diferença, uma vez que um trabalho acadêmico é sempre uma produção coletiva.

Foram mais de dois anos de experiências inovadoras. Nesse tempo, poli minha estupidez, aprendi novos truques, conheci pessoas novas, reencontrei com outras e estabeleci laços que ultrapassarão as barreiras do tempo cronológico. Também errei e aprendi a pedir desculpas, mas também fiz coisas boas, dei risadas e fiz belas amizades. Chegou, então, o momento de agradecer a essas pessoas, que tiveram a paciência de conviver com minhas angústias, temores e decepções, mas também com a minha amizade, apoio e sonhos, e às instituições que me forneceram as condições de superar as dificuldades encontradas ao longo desse tempo.

Como uma boa cristã, o primeiro e mais importante agradecimento é para Deus que, além de me conceber a graça de fazer o mestrado, tem providenciado as condições necessárias para que eu possa concluí-lo através da superação dos problemas e do fornecimento da inspiração necessária para o desenvolvimento da dissertação. Rogo a Deus para continuar sendo fiel aos compromissos assumidos e para continuar desenvolvendo trabalhos voltados para beneficiar a sociedade e contribuir com o desenvolvimento da Geografia, ciência que escolhi enquanto projeto de vida profissional.

À professora Claudete de Castro Silva Vitte segue um agradecimento especial por ter aceitado o desafio de me orientar no desenvolvimento de uma pesquisa cujo tema eu não tinha muito conhecimento, apesar de ter boa vontade e interesse para fazer isso. A postura ética (profissional e pessoal) destaca-se entre outras tantas qualidades que ao longo de mais de dois anos em que fiquei sob sua orientação, aprendi a observar, respeitar e aprender, para um dia poder igualmente repassar. Você

sabe ter a medida certa da *doçura*, por compreender as dificuldades que nos afligem nestes momentos; da *crítica*, para questionar nossos devaneios e delírios; da *distância*, para permitir que transponhamos tais dificuldades; e do *envolvimento*, para mergulhar nas minhas limitações e contribuir com o meu aprendizado. Assim, a única coisa que posso dizer é: obrigada por ter acreditado em mim.

Aproveito também para externar os meus agradecimentos aos docentes da UNICAMP pelo apoio e estímulo durante as nossas aulas, onde pude cada vez mais me apaixonar pelo meu trabalho. À Val e Gorete (secretárias da pós-graduação) por toda ajuda e orientação que me foi fornecida. Aos mestres Clarice de Oliveira e Gilmar Trindade, grandes fontes de conhecimento que me socorreram em minhas dúvidas e indagações. À UESC e UNICAMP pelo Programa Minter de Pós-graduação em Geografia que nos deu a oportunidade de conhecer o desconhecido. Gostaria de registrar também os meus agradecimentos aos professores Archimedes Perez Filho e Raul Reis Amorim pela ajuda e incentivos fornecidos durante este período de vínculo ao Programa e à professora Ednice Oliveira pelas contribuições, puxões de orelha e pelo laço de amizade que felizmente fortalecemos. A todos, eu desejo poder continuar fazendo jus à confiança em minha pessoa.

Nesse tempo pude fortalecer, também, laços de amizade com professores de outras instituições. Em especial, deixo meus agradecimentos aos professores Júlio César Suzuki - FFLCH/USP e Sílvia Aparecida Guarnieri Ortigoza – IGCE/UNESP-RC, pelas contribuições durante o exame de qualificação que certamente influenciou na elaboração da dissertação e na minha própria qualificação como profissional.

Agradeço também aos meus colegas da pós-graduação por todo o apoio fornecido e com os quais tive a oportunidade de compartilhar momentos agradáveis tanto no convívio cotidiano da Universidade quanto nas diversas viagens que fizemos. Deixo registrado o meu muito obrigada a Liliane, Éder, Neylana, Paulinha, Evaldo, Renata, Ísis, Karla, Taty, Josevan e Greice por todo o carinho e atenção, especialmente nos diversos momentos em que necessitei do apoio para elaboração de textos e mapas. Peço igualmente desculpas por eventuais contratempos provocados pelo stress dos afazeres e aborrecimentos da nossa jornada.

Manifesto também os meus agradecimentos à Prefeitura de Itabuna, sindicatos e representantes de instituições que tanto contribuíram na minha busca incansável por dados para minha pesquisa.

É chegado então o momento de agradecer àquelas pessoas que compartilham não apenas o lado profissional, mas também o afetivo. Deixo um muito obrigado aos amigos que sempre estiveram ao meu lado, embora alguns à distância, dando o apoio moral para que pudesse seguir em frente, entre os quais destaco: Rita, Patrícia e Zalluar, que torceram e lutaram comigo para que chegasse até o fim.

Um agradecimento especial aos meus avós, Elenita e Osvaldo (para sempre), por terem sempre acreditado em mim, me educado e apoiado (financeira_e_emocionalmente) por toda a minha vida. Estendo este agradecimento ao apoio constante dos meus queridos tios Ilza e Zé, meu sogro Eronaldo e minha sogra Vera Lúcia que por muitas vezes ficaram sem a minha presença e cuidaram de tudo por mim. A todos o meu mais sincero Obrigada.

Como não poderia deixar de ser, deixo um agradecimento mais do que especial a meu querido esposo Alexandre que foi colocado cuidadosamente por Deus para compartilhar, todos os dias, as minhas alegrias e angústias, me fornecendo a força necessária para seguir em frente. Quantos desafios superados? Quantas incertezas transformadas em fatos concretos? Obrigada por você ter me incentivado a fazer o mestrado e, de forma ainda mais especial, por ter me acompanhando durante todos os percursos. A tua companhia fez e sempre fará a diferença.

Finalmente, quero agradecer imensamente a meus amados filhos, Thiago e Lucca, por muitas vezes me fazer ausente em momentos importantes de suas vidas e terem compreendido que a mamãe estaria de volta sempre. Amo muito vocês.

Não poderia deixar de agradecer também àquela que me incentivou, compreendeu e amou por exatos 34 anos, estando sempre comigo em minhas incertezas, lutas e vitórias; cuidando de mim e dos meus; se orgulhando das minhas conquistas. À você minha querida Luciana, que foi e sempre será a amiga, irmã e companheira em toda minha vida.

Kaliana Guimarães Rodrigues

SUMÁRIO

Resumo	xxi
Abstract	xxiii
INTRODUÇÃO	01
1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CIDADES MÉDIAS	09
1.1. As (de) limitações conceituais a respeito das cidades médias.....	14
1.2. A rede urbana baiana e as cidades médias no período atual	23
1.3. Itabuna: uma cidade média no Litoral Sul da Bahia	33
2. A FORMAÇÃO TERRITORIAL DE ITABUNA E REGIÃO	55
2.1 A formação da região cacauera.....	56
2.2 As crises do cacau no Sul da Bahia – causas e consequências.....	66
2.3 Evolução urbana do município de Itabuna.....	75
2.4 Expansão territorial e transformações urbanas recentes.....	94
3. O CAPITAL IMOBILIÁRIO: PRINCIPAIS ESTRATÉGIAS E DEMAIS AGENTES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE ITABUNA	113
3.1 O papel dos agentes produtores do espaço e a valorização do solo urbano.....	115
3.2 O papel do Estado na expansão urbana de Itabuna.....	121
3.3 As estratégias do mercado imobiliário e a valorização do espaço em Itabuna	132
CONSIDERAÇÕES FINAIS	167
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	171
ANEXOS	

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.1 - Divisões Morfológico-Funcionais proposta por Amorim Filho (2005).....	20
Figura 1.2 - Cidades grandes e médias na rede urbana brasileira segundo o ITa (Índice de Terceirização ajustado).....	22
Figura 1.3 - Região de influência das cidades – Bahia / Regic 2007.....	28
Figura 1.4 - Proposta de Hierarquia dos centros urbanos da Bahia da Secretaria de Desenvolvimento Urbano – 2007.....	31
Figura 1.5 - Mesorregiões do estado da Bahia com destaque para a Mesorregião Sul Baiano (2006).....	34
Figura 1.6 - Microrregião Ilhéus-Itabuna na Mesorregião Sul Baiano.....	35
Figura 1.7 - Municípios da Microrregião Ilhéus-Itabuna.....	37
Figura 1.8 - Localização do município de Itabuna.....	39
Figura 1.9 - Macrorregião de Saúde do Estado da Bahia – 2009	44
Figura 1.10 - Municípios baianos que utilizam serviços de saúde ofertados em Itabuna – 2011	46
Figura 2.1- A logomarca da CEPLAC – Comissão Executiva do Plano da Lavoura Cacaueira.....	68
Figura 2.2 - Desmembramento do município de Itabuna / Ibicara- BA (1952).....	76
Figura 2.3 - Desmembramento do município de Itabuna/Ibicará- BA (1953).....	76
Figura 2.4 - Desmembramento do município de Itabuna/Itororó- BA (1958).....	77
Figura 2.5 - Desmembramento do município de Itabuna/Buerarema- BA (1959).....	77
Figura 2.6 - Desmembramento do município de Itabuna/Itapé-BA (1961).....	78
Figura 2.7- Desmembramento do município de Itabuna/Itaju do Colônia-BA (1962).....	78
Figura 2.8 - Desmembramento do município de Itabuna/Jussari- BA (1985).....	79
Figura 2.9 - Estrada de Ferro de Ilhéus e suas estações.....	82
Figura 2.10 - Localização dos primeiros bairros de Itabuna – BA (2011).....	85
Figura 2.11 - Localização dos projetos habitacionais em Itabuna – BA (1970-1980)....	89
Figura 2.12 - Principais bairros do município de Itabuna – BA (2011).....	93
Figura 2.13 – Localização do Distrito Industrial de Itabuna – BA	96
Figura 2.14 – Evolução da mancha urbana de Itabuna – BA (1910 a 2010)	98

Figura 2.15 – Localização das áreas subnormais do município de Itabuna – BA (2011)	105
Figura 2.16 – Alguns indicadores sociais selecionados pela revista Veja das melhores e piores cidades do Brasil, 2011.....	108
Figura 2.17 – Localização dos principais empreendimentos imobiliários em Construção no município de Itabuna – BA (2011).....	110
Figura 3.1 – Especialização da renda em Itabuna – BA (2011)	120
Figura 3.2 – Vetores de expansão urbana de Itabuna – BA	136
Figura 3.3 – Panfleto publicitário de empreendimento residencial nos arredores do Jequitibá Plaza Shopping em Itabuna – BA (2010).....	157
Figura 3.4 – Panfleto publicitário de Condomínio residencial em Itabuna – BA, Que destaca a segurança e localização do empreendimento.....	159
Figura 3.5 – Localização do Complexo Intermodal Porto Sul da Bahia.....	160

ÍNDICE DE FOTOS

Foto 1.1 - Avenida do Centenário – Itabuna (BA) / 2010.....	43
Foto 1.2 – “Lojão” da fábrica Penalty – Itabuna (BA) / 2011	50
Foto 1.3 - Comércio da Praça Adami – Itabuna (BA) / 2010.....	52
Foto 2.1 - Plantação de cacau – Gandu (BA) / 2005.....	58
Foto 2.2 – Fazenda de cacau Renascer / Ilhéus (BA) – 1986.....	59
Foto 2.3 – Alguns coronéis do cacau de Ilhéus (BA) – 1940.....	61
Foto 2.4 – Centro de Pesquisa do cacau – CEPEC/ Rodovia Ilhéus – Itabuna	69
Foto 2.5 – Cacau sadio.....	72
Foto 2.6 – Cacau com vassoura-de-bruxa.....	72
Foto 2.7 – Antiga Rua da Areia, núcleo inicial da cidade de Itabuna – BA (1910).....	80
Foto 2.8 – Primeiras casas comerciais de Itabuna – BA (1920).....	80
Foto 2.9 – Estação da Estrada de Ferro de Itabuna – BA (1958).....	83
Foto 2.10 – Pontalzinho – Primeiro bairro de Itabuna – BA (1928).....	86
Foto 2.11 – Primeira rua do bairro Conceição em Itabuna – BA (1947).....	86
Foto 2.12 – Situação de habitabilidade no bairro Nova Itabuna em Itabuna – BA (2010).....	90
Foto 2.13 – Situação de habitabilidade na favela do Gogó da Ema em Itabuna – BA (2010).....	91
Foto 2.14 – Entrada do Condomínio Jardim das Acácias, Itabuna – BA (2011).....	100
Foto 2.15 – Residências do Condomínio Jardim das Acácias, Itabuna – BA (2011)....	100
Foto 2.16 – Favela Beira Rio no bairro Nova Itabuna, Itabuna – BA (2011).....	103
Foto 2.17 – Loteamento irregular no bairro Nova Califórnia, Itabuna – BA (2011).....	104
Foto 3.1 – Participação da CEF na expansão imobiliária do município de Itabuna – BA (2011).....	123
Foto 3.2 – Área de ocupação na Bananeira em Itabuna – BA (2009).....	124
Foto 3.3 – Reassentamento da comunidade da Bananeira em Itabuna – BA (2010).....	125
Foto 3.4 – Vista da entrada do reassentamento da comunidade da Bananeira em Itabuna – BA (2011).....	126

Foto 3.5 – Construção do Condomínio Pedro Fontes I, do Programa Federal Minha Casa Minha Vida em Itabuna – BA (2010).....	127
Foto 3.6 – Sede da Runa Patrimonial Ltda em Itabuna – BA (2010).....	135
Foto 3.7 – Localização da Prefeitura Municipal de Itabuna no bairro São Caetano...	139
Foto 3.8 – Grandes lojas do comércio localizadas no bairro São Caetano em Itabuna – BA (2011)	141
Foto 3.9 – Área comercial do bairro São Caetano em Itabuna – BA (2011).....	142
Foto 3.10 – Residências no bairro São Caetano em Itabuna – BA (2011).....	143
Foto 3.11 – Condomínio Cidade Jardim, localizado no bairro São Caetano em Itabuna – BA (2011).....	144
Foto 3.12 – Residencial Pedra Azul, localizado no bairro São Caetano em Itabuna – BA (2011).....	145
Foto 3.13 - Jequitibá Plaza Shopping em Itabuna – BA (2009).....	147
Foto 3.14 – Bairro Jardim Vitória em Itabuna – BA (1999).....	149
Foto 3.15 – Bairro Jardim Vitória em Itabuna – BA (2009).....	149
Foto 3.16 – Condomínio residencial Real Ville Residence em Itabuna – BA (2011)..	153
Foto 3.17 – Novos condomínios residenciais verticais no Jardim Vitória em Itabuna – BA (2010).....	155
Foto 3.18 – Novos condomínios residenciais em construção no Jardim Vitória em Itabuna – BA (2011).....	156
Foto 3.19 – Avenida Nova Itabuna, principal via de acesso ao Vetor 4 em Itabuna – BA (2011).....	162
Foto 3.20 – Área periférica da cidade de Itabuna – BA – Nova Califórnia (2011).....	163

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1.1 - Classificações demográficas das cidades médias.....	16
Tabela 1.2 – Indicadores demográficos e sociais.....	41
Tabela 2.1 - Implantação do cacau no Sul da Bahia.....	62
Tabela 2.2 – População do município de Itabuna (BA) / 1890-1930.....	65
Tabela 2.3 – Produção de cacau em amêndoas na Bahia	70
Tabela 2.4 – Área safreira e produção de cacau em Itabuna (BA) - 1985,1989 e 1993.....	74
Tabela 2.5 – Situação de habitabilidade da população de Itabuna – BA, por áreas selecionadas (2011).....	107
Tabela 3.1 – Programas de habitação nas áreas em expansão em Itabuna – BA (1990 a 2010).....	122
Tabela 3.2 – Preço do solo e imóveis em Itabuna – BA (2010).....	165

ÍNDICE DE GRÁFICO

Gráfico 1.1 - Crescimento da população rural e urbana no Brasil (1940 – 2010).....	12
Gráfico 1.2 – População urbana dos municípios de Itabuna e Ilhéus (1970 – 2010).....	40
Gráfico 1.3 – Município de residência dos estudantes de graduação da UESC – 2009.....	48
Gráfico 2.1 – Evolução da população residente no município de Itabuna – BA por área (1940 - 2010).....	92
Gráfico 2.2 – Proporção da pobreza na população de Itabuna – BA (2009).....	106
Gráfico 3.1 – Participação das principais construtoras dos empreendimentos imobiliários em Itabuna – BA (2011)em Itabuna – BA (2011).....	134

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1.1 - Municípios da rede de influência de Salvador – 2009.....	29
Quadro 2.1 – Assentamentos precários no município de Itabuna – BA (2010).....	101

ÍNDICE DE SIGLAS

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

BNH – Banco Nacional de Habitação

CEF – Caixa Econômica Federal

CEPLAC – Comissão Executiva do Plano da Lavoura Cacaueira

DEM – Partido Democratas

ICB – Instituto do Cacau da Bahia

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INOCOOP – Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

JPS – Jequitibá Plaza Shopping

PDU – Plano Diretor Urbano

PEA – População Economicamente Ativa

PMI – Prefeitura Municipal de Itabuna

PNDU – Política Nacional de Desenvolvimento Urbano

SEI – Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia

SFH – Sistema Financeiro de Habitação

UESC – Universidade Estadual de Santa Cruz

UNICAMP – Universidade Estadual de Campinas

URBIS – Habitação e Urbanização da Bahia S. A.



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS**

**DINÂMICA URBANA NO MUNICÍPIO DE ITABUNA (BA):
O MERCADO IMOBILIÁRIO E AS POLÍTICAS URBANAS (1990 – 2010)**

RESUMO
Dissertação de Mestrado
Kaliana Guimarães Rodrigues

Este trabalho visa contribuir na compreensão da produção do espaço urbano de Itabuna (BA), estudando as áreas de expansão urbana e áreas previamente ocupadas que têm passado por significativo processo de transformação, enfocando a questão do uso da terra, a dinâmica do mercado imobiliário em diferentes eixos de expansão urbana do município que apresentam morfologias e usos diferenciados, os impactos das políticas urbanas e dos principais instrumentos de regulação urbana nesses assentamentos. Deve ser considerado que o município passou desde a década de 1980 por uma grave crise na lavoura cacaueteira gerando impactos na estrutura econômica, social e urbana, levando à necessidade de contribuir no entendimento da produção e configuração espacial urbana. Diferente do momento da formação de Itabuna, quando a base da produção deste espaço estava calcada na necessidade de satisfazer os interesses dos grandes coronéis do cacau e instalar a mão de obra para as suas fazendas, recentemente a cidade busca estratégias para a ocupação, organização e implementação de seu projeto de expansão urbana para 'acomodar' o grande contingente populacional que tem recebido, ao mesmo tempo em que, por meio das possibilidades de investimento em infraestrutura e implantação de objetos técnicos, aumente o valor da terra e faça gerir a lei do capital. Dessa forma, foi realizada inicialmente uma análise bibliográfica em livros, artigos e documentos do município para que se possa compreender a evolução do processo de expansão e, posteriormente, levantamento de dados em campo das áreas em expansão e em transformação evidente e entrevistas com agentes urbanos.

Palavras-chave: Itabuna, Expansão urbana, Mercado imobiliário.



**UNIVERSITY OF CAMPINAS
INSTITUTE OF GEOSCIENCE**

**DYNAMICS IN THE CITY OF URBAN ITABUNA (BA):
The REAL ESTATE AND URBAN POLICY (1990 - 2010)**

**ABSTRACT
Dissertation
Kaliana Guimarães Rodrigues**

This work aims at understanding the production of urban space Itabuna (BA), studying the urban expansion areas and areas previously occupied that have undergone a significant transformation process, focusing on the issue of land use, the dynamics of the real estate market different axes of urban sprawl of the city that have morphologies and different uses, the impacts of urban policies and the main instruments for regulating these urban settlements. It should be noted that the municipality has passed since the 1980s by a severe crisis in the cocoa crop generating impacts in the economic, social and urban areas, leading to the need to contribute to the understanding of urban space production and configuration. Unlike the time of formation of Itabuna, when the production base of this space was modeled on the need to satisfy the interests of large cacao colonels and install the labor for their farms, recently the city search strategies for employment, organization and implementation of its project of urban sprawl to 'accommodate' the large populations that have received at the same time, through the possibilities of investment in infrastructure and deployment of technical objects, increase the value of land and then manage the law of capital. Thus, an analysis was conducted initially on books, articles and documents of the municipality so that we can understand the evolution of the expansion process and, subsequently, field data collection areas expanding and changing course and interviews with municipal officials .

Keywords: Itabuna, Urban sprawl, Housing Market.

INTRODUÇÃO

A importância de Itabuna, município situado no litoral sul do estado da Bahia, cresceu no Brasil durante a época áurea do cultivo de cacau, no início do século XX o que a levou ao 2º lugar em produção no país, exportando, principalmente, para os EUA e Europa. Inicialmente, como relata José Haroldo Castro Vieira, o cacauzeiro foi cultivado na Bahia como uma planta exótica, muito diferente das que existiam na região. As condições do solo e clima, entretanto, mostraram-se tão favoráveis ao seu cultivo que as plantações foram se estendendo e se ampliando a tal ponto que, já no século XIX, o cacau representava a base econômica de toda uma região em franco processo de desenvolvimento, constituindo-se no principal sustentáculo da economia (VIEIRA,1976:22).

Emancipado em 1910, o município de Itabuna tem sua cronologia confundida com a própria origem do seu perímetro urbano, a partir de meados do século XIX, reduzindo-se a importância da centenária Ferradas, que foi a primeira Vila e o primeiro povoamento urbano no território que viria a ser o município de Itabuna.

A importante contribuição dessa cultura não ficou somente na região. Durante seu auge de produção e exportação a economia cacauzeira contribuiu com as exportações nordestinas, propiciou maior poder de compra à região e financiou a industrialização do nordeste brasileiro. De acordo com estudos feito por Fernando Rios do Nascimento *et al.* para o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) “durante três anos seguidos, de 1977 a 1979, o valor de suas exportações representou mais de 70% do total da Bahia”, sendo o impulsionador do processo industrial do estado e do país (NASCIMENTO *et al.*,1994).

Itabuna e toda a região conheceram nesse período anos de glória e prosperidade, demonstrada espacialmente na configuração de grandes casarios, suntuosas igrejas e quarteirões residenciais que exaltavam a opulência do cacau. Era a constituição, numa parte das cidades, de uma estrutura urbana pautada na materialização de parte da riqueza produzida pelo cultivo do cacau, a *fixação geográfica de valor*¹.

Segundo Lurdes Bertol Rocha (2008) “a cultura desse produto passou por fases de produtividade elevada, altos preços internacionais, mas também chegou ao fundo do poço” (ROCHA, 2008:47). Nesse sentido, Agenor Gasparetto (1998) afirma que:

passou pelos anos de ouro do cacau, na segunda metade dos anos 1970 para, pouco a pouco, entrar num novo e já longo período de dificuldades. Essa situação poderia ser caracterizada da seguinte forma: matriz agrícola centrada na lavoura cacauzeira (uma monocultura) e, obviamente, uma economia fortemente condicionada às oscilações do mercado; matriz industrial frágil e simples, em parte decorrente do predomínio de uma mentalidade comercial, mas também decorrente da fragilidade do mercado regional; custos de produção do cacau altos quando comparados com outras regiões produtoras; [...] mentalidade rentista do produtor de cacau, via de regra urbano, também comerciante, profissional liberal ou funcionário público; e, agravando, baixa capacidade técnica e gerencial (GASPARETTO, 1998:54).

Verifica-se dessa forma, que a região mostrou-se bastante vulnerável aos efeitos estruturais e conjunturais das cíclicas crises pelas quais a monocultura do cacau passou. Muitos dos fazendeiros não desenvolveram outras potencialidades, nem se prepararam para a existência de excedentes de estoques provocados por novos países produtores.

Ainda de acordo com Rocha (2008), a região amarga, desde 1986, os impactos de uma longa crise que veio a se agravar em 1989, com o declínio da produção do cacau na região polarizada por Ilhéus – Itabuna, ocasionado entre outros fatores pela disseminação da vassoura-de-bruxa (doença dos cacauzeiros causada por fungo basidiomiceto *Moniliophthora perniciosa*). Com esse fato os produtores de cacau se endividaram, muitas plantações foram abandonadas, houve um aumento do desemprego rural e urbano, em uma economia local e regional que apresentava poucas alternativas.

¹ Ver Antonio Carlos Robert de Moraes e Wanderley Messias da Costa, *A valorização do espaço*, 1999.

Em função do desemprego em massa provocado pela descapitalização do produtor local, a área rural e muitas cidades de pequeno porte perderam grandes contingentes populacionais que se dirigiram à Itabuna em busca de oportunidades de

emprego no setor comercial ou na incipiente industrialização pela qual passava o município, agudizando os problemas já existentes nesta localidade, especialmente àqueles associados à ocupação irregular do espaço urbano. Desta forma, a década de 1990 é marcada pelo acelerado processo de expansão urbana.

As transformações ocorridas na base da economia regional, a cultura do cacau, influenciaram no espaço intra-urbano, visto que, o considerável incremento populacional associado ao crescimento urbano verificado nas últimas duas décadas reflete-se na paisagem que a cidade expõe atualmente. A expansão de bairros periféricos e surgimento de novos loteamentos e condomínios em áreas de urbanização restrita pela legislação revelam os efeitos da acelerada e desordenada ocupação do solo urbano e de uma apropriação altamente diferenciada pelos diversos atores que vivem naqueles espaços, prejudicando seriamente a qualidade de vida ao não disponibilizar para a população emprego, saúde, educação, habitação e lazer. Além disso, novas alternativas econômicas e instalação de equipamentos técnicos por parte da municipalidade, como a implantação de *shopping center*, lojas atacadistas, novas vias de acesso, e pelos governos estadual e federal com a proposta de duplicação de rodovias e criação de um complexo portuário, têm dado à cidade um novo dinamismo e demonstrado a intensa atuação do mercado imobiliário.

Diante de tal contexto algumas indagações nortearam este trabalho:

- Como está se dando a urbanização no município de Itabuna? Há a incorporação de áreas em expansão? Há adensamentos de áreas ocupadas? Há verticalização intensa? Há nítida espacialização da pobreza e da riqueza?
- Quais os mecanismos ou fatores de valorização do solo que estão sendo utilizados para ocupação de algumas áreas urbanas e quais os agentes responsáveis por essa dinâmica?
- Quais foram/são as principais políticas urbanas que influencia(ra)m a urbanização recente, no que refere a ocupação de novas áreas, adensamentos, no surgimento ou manutenção de áreas irregulares ou regularizadas?

Para responder tais questões que norteiam este trabalho e compreender o acelerado processo de expansão e transformação urbana de Itabuna, tornou-se

imprescindível a realização de uma abordagem teórico–empírica, pois esta nos permitiu realizar um estudo bibliográfico e documental pautado nas categorias de análise, *valorização do espaço e formação territorial*, assim como também verificar a atual dinâmica de ocupação do município através de observação direta intensiva. A escassez de documentação em arquivos públicos e particulares que permitisse conhecer a história específica da cidade foi um dos motivos que nos levou a utilizar também a fonte oral, por meio de entrevistas semi-estruturadas e depoimentos, como forma de compreender a formação desse município.

A categoria geográfica *valorização do espaço* é o nível de abordagem das determinações gerais que delinham longos períodos e em sua análise devem ser considerados: a lógica que a presidiu, o processo que a engendrou e o uso social da valorização gerada. Nessa categoria há um processo universal que corresponde à lógica da acumulação capitalista, e particularizações e singularidades dos lugares².

A *formação territorial* é outra importante categoria de análise que corresponde ao nível de abordagem que traduz o resultado da relação de uma sociedade com seu espaço, objetivado pelo intercâmbio, pela troca, em uma história da apropriação e uso de uma porção singular do espaço. A formação territorial pode ser entendida como o desenrolar das conjunturas, dos movimentos singulares de um grupo social que se expande no espaço e controla seu território (MORAES, 2000a).

Neste trabalho pretendemos entender os diversos elementos que participam na construção de materialidades no espaço e de elementos que criam valores materiais e

² Neste trabalho assume-se a interdependência das escalas territoriais, por isto concorda-se com a proposta de análise transescalar feita por Carlos Vainer, admitindo que a “escala local não encerra em si senão parte dos desafios a serem enfrentados” (VAINER, 2002:29). Assim, o enfoque da pesquisa é no nível local, mas a análise não pode prescindir de considerar a escala do Sistema-Mundo e a escala nacional.

simbólicos³ buscando contribuir no entendimento da formação territorial de Itabuna e região, conforme proposta de Antonio Carlos Robert Moraes. A urbanização e as políticas urbanas constituem-se em um dos elementos que compõem os “processos sociais que resultaram em intervenções humanas nos lugares e na criação de materialidades e ordenamentos no espaço terrestre” (MORAES, 2002, p. 64).

Nessa perspectiva, nosso principal objetivo foi compreender a dinâmica urbana de Itabuna no contexto de sua região, analisando a produção e a valorização do espaço, por meio da atuação do mercado imobiliário (em especial nas áreas em expansão ou em adensamento) e a influência das políticas urbanas adotadas no período de 1990 a 2010.

Para atingir esse objetivo buscamos utilizar os seguintes procedimentos metodológicos:

- Revisão da bibliografia acadêmica e em hemerotecas (arquivos de jornais locais e revistas de grande circulação) sobre a produção do espaço urbano brasileiro e a ocupação e urbanização do município de Itabuna;
- Estudo da evolução da mancha urbana do município, analisando as áreas urbanas de ocupação recente em expansão e aquelas em adensamento, com elaboração de mapas;
- Estudo e análise do Plano Diretor, Lei de Zoneamento, Lei Orgânica Municipal e parte da Legislação Urbanística relacionados ao ordenamento do território de Itabuna, assim como também dos programas do governo do estado da Bahia e do governo federal que incidiram na área de estudo, no período de 1990 a 2010;
- Levantamento de dados sobre as áreas em expansão e em transformação evidente:
 - áreas irregulares, em regularização e regularizadas;

³ Antonio Carlos Robert Moraes lembra que a “valoração simbólica do espaço é um momento de sua valorização material, sendo a apropriação e a produção do espaço processos guiados por interesses e valores materiais e simbólicos, cuja dialética cabe desvendar” (MORAES, 2002:27).

- caracterização geral dos imóveis residenciais;
- identificação de loteamentos, condomínios e conjuntos habitacionais, considerando critérios de inadequação fundiária;
- Levantamento das estratégias locacionais dos assentamentos das classes sociais alta, média e baixa das áreas em expansão, e mudanças significativas no

sistema viário, parques, praças e áreas verdes, implantação de grandes ou relevantes formas de comércio, serviços, indústrias, lixões, penitenciária, cemitérios que podem valorizar ou desvalorizar o preço do solo;

- Levantamento de dados sobre as condições de habitabilidade das áreas em expansão (iluminação elétrica, saneamento básico, destinação de dejetos, coleta regular de lixo, número de moradores por cômodos e número de banheiros por residência) e acessibilidade (distância, presença e frequência de transporte, asfalto), considerando o grau de adensamento das moradias e o acesso a oferta de certos serviços, como forma de traçar um panorama sobre a qualidade de vida dos moradores dessas áreas;
- Entrevistas com a população que mora nas áreas de expansão ou em transformação, almejando conhecer os motivos da escolha do local de moradia e visão pessoal das condições de vida e da cidade;
- Entrevistas com agentes imobiliários e com representantes governamentais para compreender sua atuação na produção do espaço urbano;
- Sistematização, por meio de *softwares* de Sistemas de Informações Geográficas, dos dados levantados e elaboração de mapas temáticos, tais como, espacialização da renda, localização de assentamentos precários, principais empreendimentos imobiliários do município.

Para sistematizar nosso trabalho, este foi organizado em três Capítulos, conforme descrição a seguir.

O capítulo 1 foi intitulado “**A urbanização brasileira e a produção do espaço nas cidades médias**”. Neste capítulo nos propomos compreender, através de uma reflexão inicial, como se consolidou o processo de urbanização no Brasil, para então entendermos como ocorre a produção do espaço nas cidades médias, em especial na Bahia. Também buscamos, através dos estudos de diversos autores, a conceituação de cidades médias e a compreensão das diferentes classificações estabelecidas. Por fim, o estudo da Rede Urbana Baiana nos ajuda a compreender a relação do município de Itabuna com as demais cidades da região sul baiana, principalmente compreendendo a relação dessa cidade como centro polarizador.

No Capítulo 2, intitulado “**A formação territorial de Itabuna e região**”, fizemos uma retrospectiva histórica da formação da região onde o município de Itabuna está inserido para entendermos como se deu a produção desse espaço a partir do apogeu e da crise da Lavoura Cacaueira. Trataremos também da evolução urbana do município e das transformações que são verificadas atualmente na cidade.

O Capítulo 3, intitulado “**O capital imobiliário: principais estratégias e demais agentes da produção do espaço urbano de Itabuna**”, aborda inicialmente algumas reflexões acerca da produção do espaço urbano, discutindo sobre os principais agentes que modelam e articulam esse espaço e o uso do solo urbano como mercadoria. Em seguida, apresentamos as cinco áreas do município de Itabuna que passam por processo de expansão ou adensamento, das quais pontuaremos as ações do Estado e do mercado imobiliário materializadas na incorporação de loteamentos fechados, condomínios, *Shoppings Centers*, lojas atacadistas, sistemas viários, entre outros, que atualmente dão uma nova dinâmica urbana ao município.

Nesta pesquisa tivemos, portanto, a intenção de contribuir na compreensão da produção do espaço urbano de Itabuna (BA), estudando as áreas de expansão urbana e áreas previamente ocupadas que têm passado por processo de transformação, enfocando a questão do uso da terra, a dinâmica do mercado imobiliário em diferentes eixos de expansão urbana do município que apresentam morfologias e usos diferenciados, os impactos das políticas públicas urbanas e dos principais instrumentos de regulação urbana nesses assentamentos.

CAPÍTULO I: A PRODUÇÃO DO ESPAÇO NAS CIDADES MÉDIAS

A produção do espaço urbano é extremamente complexa, em virtude, especialmente, de estar condicionada às aspirações e necessidades de uma sociedade de classes, fruto de interesses e relações sociais contraditórias e influenciadas, sobretudo, pelo capital. “Não há humanização do planeta, sem uma apropriação intelectual dos lugares, sem uma valorização subjetiva do espaço” (MORAES, 1996:64). E compreender esse espaço significa pensar o homem enquanto ser individual e social no seu cotidiano, na forma de pensar, viver e produzir.

Segundo Sobarzo (2007:158), “a cidade é considerada como produto e condicionante da reprodução da sociedade, da reprodução da vida, das relações sociais que se manifestam na prática socioespacial”. É no espaço construído e modificado pelas ações cotidianas, que percebemos o uso e a apropriação que dele se faz, tornando-o também um espaço influenciador dessa cotidianidade. Nesse sentido, o espaço não se torna humano porque o homem o habita, mas, sobretudo, porque a cada momento histórico, esse espaço é reproduzido de acordo com as necessidades desta sociedade.

Ao questionar onde a reprodução da sociedade se realiza, Henri Lefebvre (1977), coloca o espaço, ao mesmo tempo, como produto, como condição e como meio para as relações sociais necessárias à manutenção da sociedade. Para Lefebvre (1976:34), a importância fundamental do espaço está na sua relação com a reprodução das relações sociais. O autor ainda destaca que o espaço é o local da reprodução das relações de produção, e local e âmbito da prática social. Portanto, é um produto que expressa o processo segundo o qual o homem produz, através de suas práticas, as condições de reprodução e desenvolvimento da humanidade.

Ao longo da história da humanidade, as formas de organização espacial da sociedade sempre estiveram ligadas ao seu modo de produção, à maneira como o espaço foi utilizado para a reprodução da sociedade. Com o advento do capitalismo as cidades se proliferaram, tornando-se o *locus* da produção e reprodução desse sistema, criando um conjunto de elementos (acumulação, mais-valia, ideologia global) voltados

para afirmação e regulamentação desse novo modo de produção e inculcando na sociedade os alicerces de sua lógica. De acordo com Moraes e Costa (1999),

Como nenhum outro modo de produção que lhe precedeu, o capitalismo tende a submeter às suas formas de organização social toda e qualquer relação social presente no interior de seus domínios. Por isso ele exprime, de forma clara, a associação que Marx faz entre modo de produção e modo de vida⁴ (MORAES e COSTA, 1999:64-65).

Esse movimento influenciou o processo de urbanização e, conseqüentemente, a materialização das cidades em todo o planeta. No caso do Brasil, a partir do final do século XIX, essas mudanças repercutiram em significativas alterações na estrutura urbana, com a introdução de novos equipamentos associados do sistema de comunicação e de circulação, novos componentes na organização administrativa e a oferta de serviços. Entretanto, a partir do século XX, com o impulso dado à industrialização pelo então presidente Juscelino Kubitschek, e fatores como a elevada concentração da posse de terras associada à ausência de reforma agrária no país, a modernização conservadora no campo que priorizou a grande propriedade rural e expulsou pequenos produtores agrícolas e empregados e a estagnação econômica das regiões Norte e Nordeste, abre-se um leque de oportunidades de emprego, o que leva a população do campo a se deslocar para os centros urbanos.

A transição de um modelo agro-exportador para um modelo urbano-industrial significou arranjos necessários feitos pelo Estado brasileiro para se adequar às exigências do capitalismo em escala mundial. Ao investir em infra-estrutura, ao criar agências estatais de planejamento, gestão e financiamento, e ao propiciar os fluxos migratórios da população rural em direção às cidades, transformou-se a cidade na cidade do capital e deu-se à urbanização um sentido de industrialização.

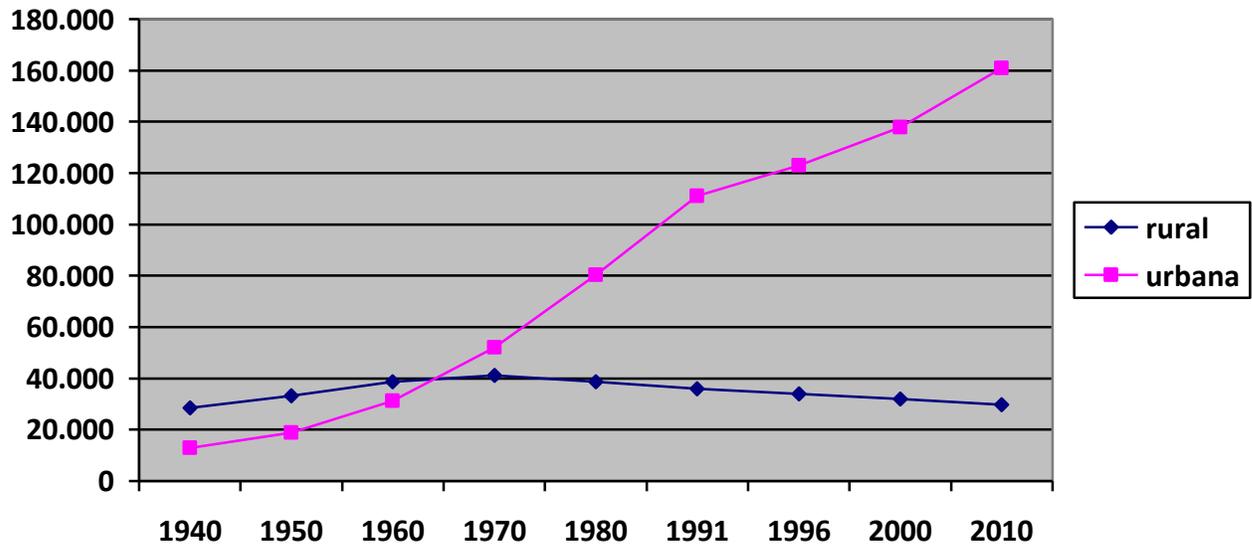
⁴ De acordo com Moraes e Costa, para Marx nenhuma forma de manifestação social pode ser explicada por si mesma ou atribuída à uma simples evolução da humanidade; Marx acreditava que o motor da história, a consciência dos indivíduos e as estruturas ideológicas por eles criadas são determinadas pelo conjunto de relações de produção que compõem a estrutura econômica da sociedade.

Spósito (2001) classifica essa transformação em três momentos: de 1930 até 1955, as iniciativas públicas e privadas ofereceram as condições materiais para a estruturação urbano-industrial e criação de uma rede urbana para interiorizar o processo de urbanização; de 1955 até 1980, foram criadas as condições para que o Brasil, enquanto país subdesenvolvido, passasse a desempenhar um novo papel na divisão internacional do trabalho, oferecendo mão-de-obra barata e formação de mercados consumidores na periferia do sistema; e, a partir da década de 1990, a entrada do capital internacional ampliou o papel das grandes cidades, descentralizou a atividade industrial produtiva e centralizou as decisões, gerando o crescimento do emprego informal e do desemprego, como consequência da flexibilização do sistema produtivo.

Assim, até 1940, o Brasil foi um país essencialmente agrário. As mudanças mais significativas, segundo Santos (1993), deram-se entre as décadas de 1920 e 1940, quando a população urbana saltou para 31,2%, saindo do percentual irrisório de 9,4%, em 1900, ou, em números absolutos, saltou de 4.552.000 pessoas, em 1920, para 12.880.182 habitantes, em 1940. Conforme o Gráfico 1.1, entre 1940 e 1980, esse movimento se acentua e se dá numa verdadeira inversão do lugar de moradia da população brasileira. Nas décadas seguintes segue-se esta mesma tendência, mas de forma ainda mais intensa. Nota-se que a população urbana saltou de 80.436.409 habitantes, em 1980, para 110.990.990 habitantes, em 1991, e chega a 160.879.708 habitantes em 2010, perfazendo 67,6%, 75,6% e 84 %, respectivamente, do total da população brasileira em cada período.

Gráfico 1.1: Crescimento da população rural e urbana no Brasil (1940 – 2010)

(mil habitantes)



Fonte: Elaborado a partir do Banco de dados do IBGE – Censo Demográfico -1940-2010.
Elaboração: RODRIGUES, K. G., 2011.

Essa dinâmica acaba por gerar um rápido crescimento nos centros urbanos, com os grandes parques industriais, como São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte, que por muitos anos receberam também um grande contingente populacional do Nordeste e Centro-Oeste do país. Assim, a grande concentração de pessoas nessas áreas metropolitanas começa a causar problemas, como ocupação de áreas de morros, criação de favelas, falta de saneamento básico, sistema de transporte público deficitário, ausência de energia e telecomunicações e, conseqüentemente, a violência.

Numa tentativa de amenizar os problemas gerados e, ao mesmo tempo, desenvolver outras áreas do país, assim como fizeram a Inglaterra e a França em seu processo de urbanização fortemente concentrada, a solução foi investir em outras áreas que fossem capazes de receber os fluxos migratórios e proporcionar uma melhor qualidade de vida às pessoas. Isso leva a implementação de políticas públicas, a partir da década de 1970, como o PNDU – Política Nacional de Desenvolvimento Urbano –

que tinha entre seus objetivos o desenvolvimento de polos secundários e centros urbanos de médio porte em todo o país. Desde então, os estudos sobre cidades médias passaram a ganhar maior difusão, com a implementação de programas como o Programa Nacional de Cidades Médias, em meados da década de 1970 (GOMES, 2007:613).

Dentre as diferentes questões e perspectivas para a compreensão da produção do espaço urbano no município de Itabuna presentes neste trabalho, surge a discussão das denominadas cidades médias, atualmente bastante estudadas por pesquisadores e acadêmicos, mas que necessita de um avanço na homogeneização teórico-conceitual dessa noção e, principalmente, de estudos empíricos que deem conta da diversidade urbano-regional brasileira.

Com os incentivos governamentais ao desenvolvimento das cidades médias, essas passaram a ter novos papéis nos sistemas urbanos, tornando-se alvo de investimentos, inovações e propagação de ideias. Para Amora e Costa (2007:346), com as mudanças ocorridas no âmbito da economia, da política e, por conseguinte, na esfera social, as cidades médias nas últimas décadas são um atrativo para investimentos que aproveitam vantagens comparativas em um meio onde muitas das condições necessárias à produção são encontradas. Alia-se a isso o apelo ao imaginário que a propaga como espaço urbano que oferece uma melhor qualidade de vida para a sua população.

A cidade é aqui, então resultante material da urbanização que, em sua dinâmica, é um processo de transformação de relações sociais e espaciais. Transformação do rural em urbano, do disperso em aglomerado, do que inicialmente é resultado em um novo condicionante, isto é, a cidade por si mesma assume o comando de novas transformações que aprofundam a própria dinâmica da urbanização (LEFEBVRE, 2001).

Procurando contribuir nessa direção, neste primeiro capítulo fizemos uma discussão sobre cidades médias tentando compreender a sua formação, como estão estabelecidos os critérios para a sua classificação e de que forma Itabuna está

inserida na rede urbana⁵ baiana. Longe de considerar esgotados cada um dos aspectos levantados, as reflexões aqui feitas devem ser consideradas como possíveis pontos de partida para estudos mais específicos e aprofundados, que desvendem com maior detalhe os papéis de Itabuna na rede urbana do nosso país.

1.1. As (de) limitações conceituais a respeito das cidades médias

Longe de ser um consenso entre os estudiosos da área, a noção de cidade média envolve uma série de conceituações e interpretações diferenciadas. Apesar de ser muito utilizado, o termo não possui uma definição precisa, sendo comum encontrarmos estudos que utilizem denominações diferentes, como cidade intermediária, cidade regional, centro regional ou mesmo cidade de porte médio, para designar e estudar as cidades médias. Estudos empíricos amparados em consistente reflexão teórico-metodológica poderão esclarecer questões dessa natureza e melhor delimitar o conceito.

Segundo Costa (2002:104), o conceito de cidades médias surgiu pela primeira vez na França, associado às políticas de desconcentração de população e atividades implementadas pelo VI Plano de Desenvolvimento Econômico e Social (1971-1975), cujos objetivos, dentre outros, era a distribuição mais equilibrada do emprego, a continuação do desenvolvimento da região Oeste e o reforço das regiões de fronteira. Para tanto, fazia-se necessário um suporte territorial por meio de uma rede urbana equilibrada e para qual era fundamental o reforço das cidades médias.

Várias instituições francesas como a *Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale* (DATAR,1971), a *Direction de l'Aménagement Foncier et de l'Urbanisme*, do Ministério do Equipamento (DAFU,1972), o *Système d'Étude du*

⁵ Entende-se aqui por rede urbana o conjunto articulado de centros urbanos resultante de processos complexos desenvolvidos por diferentes agentes sociais, que conferem à mesma uma diversidade de características que variam de acordo com o tamanho dos centros, a sua densidade, as funções que desempenham, a natureza, a intensidade, o alcance de suas interações e a forma espacial da rede. Ver Corrêa (2001).

Schéma d'Aménagement de la France (SESAME,1971 e SESAME-DATAR,1972) e o *Conseil National des Économies Régionales et de la Productivité* desenvolveram relatórios de diagnósticos e de avaliação que destacavam a importância das cidades médias na rede urbana francesa, no sentido de controlar o seu crescimento, de ordenar os seus espaços e de acentuar a complementaridade de funções (COSTA, 2002:104-105).

Contudo, desde 1950, na Europa Ocidental e especialmente na França, geógrafos como Pierre George chamava atenção para a geografia das cidades médias e a existência de uma rede bastante densa de pequenas e médias cidades, considerando como pertencentes a esses níveis hierárquicos aquelas cujas populações estivessem entre 10.000 e 100.000 habitantes (AMORIM FILHO, 2007). No decorrer do tempo, esse critério foi diferenciado de acordo com a realidade de cada país, ou acerca da compreensão e interesse de cada instituição, como por exemplo na França, para a DATAR (*Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale*) as cidades médias são aquelas com população entre 30.000 e 200.000 habitantes, enquanto que para o DAFU (*Direction de l'Aménagement Foncier et de l'Urbanisme*) estas cidades são aquelas cujo número de habitantes está entre 20.000 e 100.000.

No Brasil o debate remonta à década de 1970, quando surgem as primeiras tentativas de classificá-las e identificá-las no sistema urbano brasileiro. Segundo Sposito (2001), nesse período, consideravam-se como cidades médias aquelas com a população urbana entre 50.000 e 250.000 habitantes, sendo, portanto, muito comum uma classificação baseada unicamente no aspecto demográfico.

O Instituto de Pesquisas Aplicadas (IPEA) adota a definição de cidade média como aquela de tamanho demográfico figurando entre 100 e 500 mil habitantes. O referido órgão, em estudo realizado sobre as cidades médias brasileiras não metropolitanas, observou que essas cidades vêm crescendo consideravelmente a partir dos anos 1980. Nessa década as cidades médias não metropolitanas apresentaram o crescimento de 3,19%, sendo significativamente superior ao percentual apresentado pelas cidades metropolitanas, que foi de 1,91%. Tal superioridade no crescimento deve-se aos fluxos migratórios de pessoas que, em busca de melhor qualidade de vida, que dão preferência a esses centros emergentes. Atualmente, o Instituto Brasileiro de

Geografia e Estatística (IBGE) define esta mesma classificação para as cidades médias.

A Tabela 1.1 apresenta os critérios demográficos utilizados em alguns países e por algumas instituições para a definição das cidades médias. À escala mundial os valores estabelecidos são bastante heterogêneos e enquadram-se num intervalo bastante alargado. Essa diversidade de valores demonstra a insuficiência de um critério comum pautado exclusivamente na dimensão populacional, ao mesmo tempo em que homogeneizam as cidades, dentro de um mesmo intervalo, sem considerar as suas particularidades.

Tabela 1.1: Classificações demográficas das cidades médias

PAÍSES / INSTITUIÇÕES	TAMANHO DEMOGRÁFICO DAS CIDADES MÉDIAS (MIL HABITANTES)
Alemanha	150.000 – 600.000
Argentina	50.000 – 1.000.000
Banco Mundial	até 1.000.000
Brasil	50.000 – 250.000 / 100.000 – 500.000
Dinamarca	< 100.000
Espanha	30.000 – 130.000
EUA	200.000 – 500.000
França	20.000 – 100.000
Grécia	50.000 – 100.000 / 10.000 – 50.000
Itália	50.000 – 200.000 / 100.000 – 300.000
ONU	100.000 – 3.000.000
Paquistão	20.000 – 100.000
Portugal	20.000 – 100.000
União Europeia	20.000 – 500.000

Fonte: MARQUES DA COSTA, E. (2002).

Elaboração: RODRIGUES, K. G. (2011).

A classificação das cidades médias baseada no tamanho populacional ainda nos remete a dois grandes entraves: a temporalidade e a localização geográfica. Uma cidade brasileira de 100.000 habitantes na década de 1940, quando o país era essencialmente rural, não tinha a mesma função de uma cidade de 100.000 habitantes hoje. As necessidades e a dinâmica da população não serão mais as mesmas, e, por isso, o seu papel nessa rede urbana não se dará da mesma forma. Para Michel Michel (1977), “a posição de uma cidade na hierarquia urbana e, por consequência, o seu pertencimento a tal ou qual categoria variam com a época. Uma cidade não nasce média. Ela não permanece média *ad aeternam*”; e classificá-la exclusivamente fundamentado no seu tamanho demográfico seria tratar-lhe essencialmente como uma categoria numérica (MICHEL, 1977:642).

Jerome Monod (1974), afirma que seria vão buscar uma definição científica para as cidades médias, tendo em vista sua complexidade e variabilidade de um país para outro, ou mesmo de uma região para outra. Assim, os níveis populacionais que balizam uma cidade média devem pertencer à realidade desta cidade no conjunto total das cidades da região a qual esta faz parte, ou seja, à sua localização geográfica. Mesmo que se considere um intervalo de números de habitantes, há ainda muita discrepância entre esses espaços, como afirma Marcelo Lopes de Souza (2003),

[...] Uma cidade média em uma região pobre, como o Nordeste brasileiro, tenderá a não apresentar comércio e serviços tão diversificados e sofisticados quanto uma cidade de mesmo porte em uma região mais próspera, com uma presença bem mais expressiva de estratos de renda médios, como o interior de São Paulo ou o Sul do país, por exemplo (SOUZA, 2003:30-31).

Desta forma verifica-se que o critério demográfico, ainda muito utilizado para a classificação das cidades médias, não consegue dar conta de sua realidade, pois inclui, em uma mesma categoria, cidades muito diversas. Tais dificuldades apontam outros caminhos para se chegar a definição do conceito de cidades médias, como é o caso dos trabalhos de Sposito (2001), Pontes (2001), Santos e Silveira (2001), Amorim Filho e Rigotti (2002) e Castello Branco (2007), que buscam, com seus estudos, a construção do entendimento da cidade média que supere a exclusividade de parâmetros

quantitativos e permita incorporar outros elementos de análise nas abordagens sobre esse nível de cidades.

Nessa perspectiva, Sposito (2001), traz nova contribuição ao debate sobre a definição de cidades médias, enfatizando a importância do seu papel na divisão do trabalho, da sua posição geográfica e relações espaciais, das funções que desempenham e da questão da distância de centros de maior nível hierárquico. O critério utilizado pela autora para a classificação destas cidades coloca em relevância o papel regional que a cidade desempenha, ou seja, como se estabelece no território a divisão regional do trabalho e como a cidade comanda esse território.

As cidades médias, desta forma, cumprem um papel funcional do ponto de vista regional. Seu leque mais importante de relação econômica é a articulação entre a região metropolitana e as pequenas cidades, sendo, portanto, a mediadora nessas relações.

Para Santos e Silveira (2001), as cidades médias desempenham, prioritariamente, um papel técnico e secundariamente político, ou politicamente subordinado à metrópole. Entretanto, esses espaços, também, são produtores de ideias e representações em contexto de contradições e interesses políticos e econômicos dos diferentes segmentos atuantes em escala local.

Outro determinante para se considerar a definição de cidades médias seria entender a noção de “situação geográfica favorável”, que, para Sposito (2001), refere-se à proximidade de cursos d’água, estradas, disponibilidade de recursos naturais, capacidade de oferta de bens e serviços à demanda solvável, ou seja, as oportunidades oferecidas tanto para o desenvolvimento econômico, quanto para o desenvolvimento social. A importância desta noção para a abordagem de cidade média, segundo esta autora, dá-se na articulação com outros aspectos a ser considerados. Um deles é o não pertencimento a áreas urbanas de grande porte. Assim, tanto maiores serão os papéis urbanos dessas cidades, quanto mais distantes estejam de outras pertencentes à escala superior na hierarquia urbana e possam oferecer mais bens e serviços à sociedade.

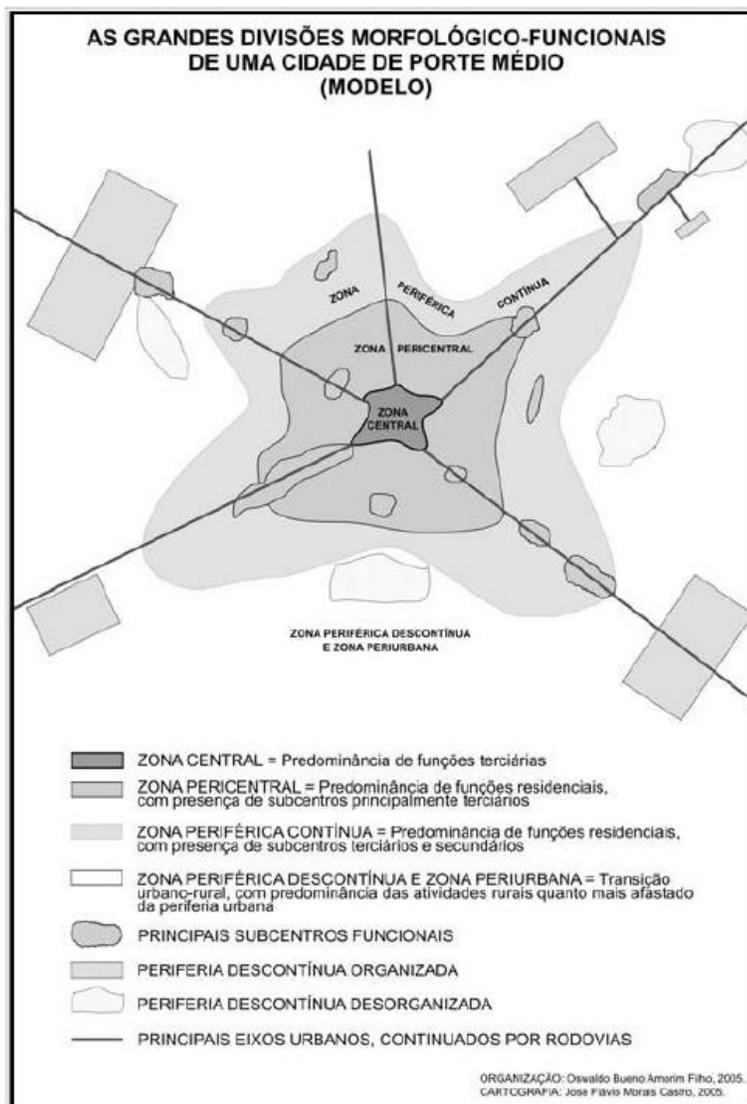
Entretanto, isto não significa o isolamento das relações espaciais com espaços mais próximos ou mais distantes. Isso nos remete a outro aspecto que deve ser levado em conta. Não é possível reconhecer uma cidade média e o papel intermediário que desempenha sem avaliar as relações que ela estabelece com o espaço rural, com as cidades de menor porte em seu entorno (circulação de pessoas, mercadorias, informações, valores e idéias) e com cidades de maior porte:

Os valores e idéias que se constroem e se difundem são também essenciais para se compreender as relações, mesmo econômicas, que geram a constituição de uma área polarizada por uma cidade. A construção da idéia de pertencimento a uma região ou área de influência de uma cidade (média ou não) é, sem dúvida, um dos níveis de determinação do estabelecimento das relações que definem a sua existência (SPOSITO, 2001:628).

Nessa perspectiva, Amorim Filho (2005), em seu modelo de zoneamento morfológico funcional do espaço intra-urbano de cidades médias de Minas Gerais (Figura 1.1), também se baseou não somente no critério demográfico, mas também observando a funcionalidade urbana, a localização, inserção regional, as trocas comerciais que elas estabelecem com outros centros de grande porte, bem como a influência que elas exercem em seu contexto regional.

O autor acima observou que mesmo considerando as diferenças de desenvolvimento sócio-econômico, culturais e de geografia física, os padrões de zoneamento morfológico funcional das cidades médias se repetem em grande parte dos casos. A partir dessa constatação o autor identificou uma tendência nas características das cidades médias em relação ao padrão morfológico funcional, o que permitiu a elaboração de um modelo.

Figura 1.1: Divisões Morfológico-Funcionais proposta por Amorim Filho (2005)



Fonte: AMORIM FILHO, 2005, p. 61.

O modelo de zoneamento morfológico funcional proposto por Amorim Filho (2005) trata da organização do espaço urbano e intra-urbano das cidades consideradas médias, identificando suas funções e relações com suas áreas de influência. Na opinião desse autor,

Por seu caráter essencialmente geográfico, acreditamos que o estudo morfológico-funcional seja indispensável não apenas como critério de classificação das cidades médias mas, também de grande significado em qualquer análise da geografia das cidades contemporâneas em geral (AMORIM FILHO, 2005:71).

A definição das cidades médias pela via da funcionalidade também é abordada por Castello Branco (2007), em seu trabalho de identificação das cidades médias brasileiras, que levou em consideração além do tamanho demográfico a estruturação dessas cidades na rede urbana, com base no papel que cada nó desempenha como centro de distribuição de bens e prestação de serviços. A autora destaca ainda que apesar do critério demográfico não ser determinante para definir a cidade média, uma vez que nem sempre assegura o papel de relevância regional de cada cidade, ele pode ser tomado como primeira aproximação e não deve ser descartado, pois a concentração populacional relativamente expressiva também é característica desse perfil de cidade (CASTELLO BRANCO, 2007).

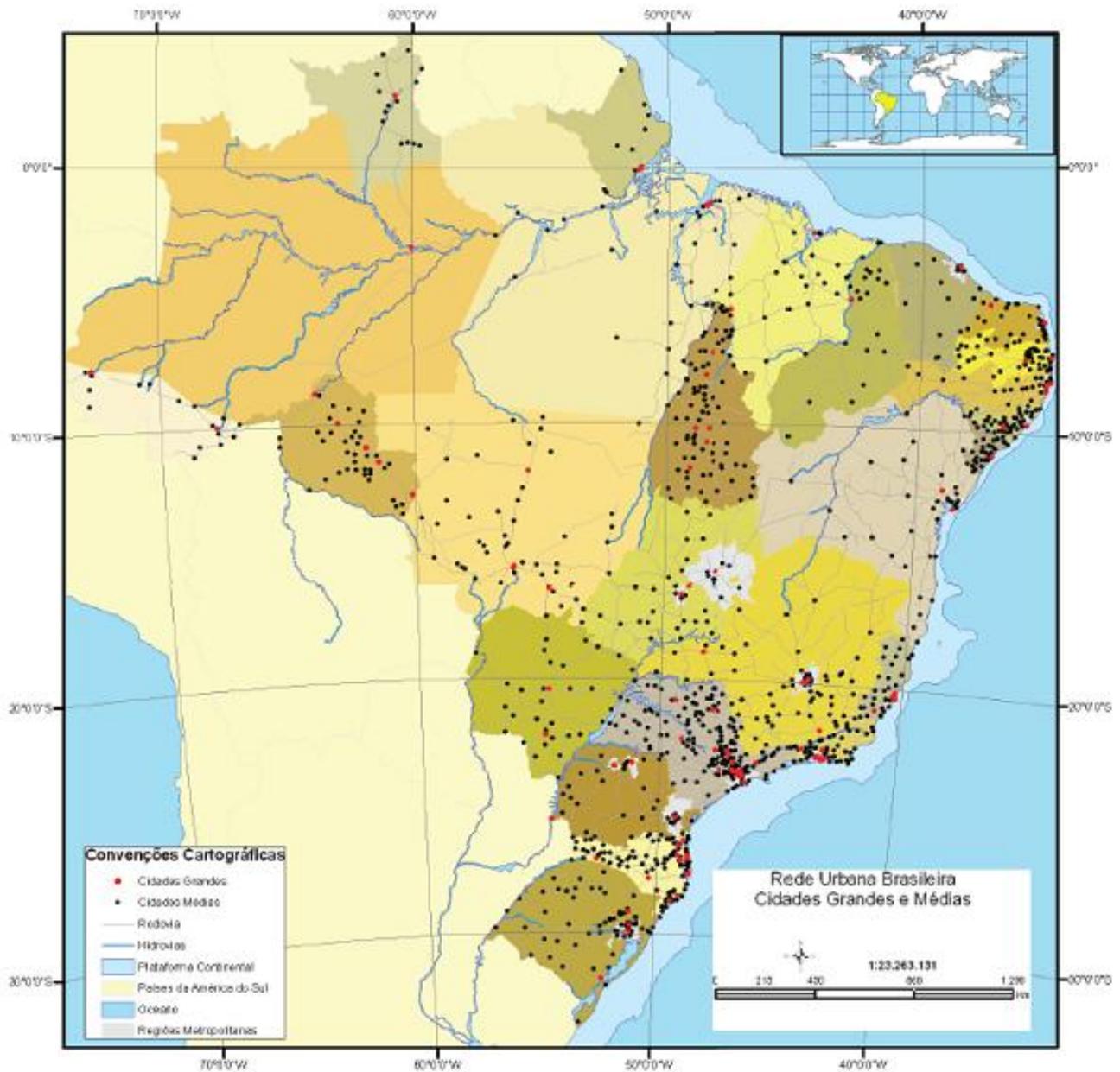
Em seu trabalho sobre a inserção das cidades médias na rede urbana brasileira, Nogueira e Garcia (2007:65) afirmam que “para a compreensão do que sejam as cidades médias suas dimensões de natureza econômica não podem ser negligenciadas, uma vez que essas estão na base do processo que as definem, ou seja, a centralidade urbana”. Nesse sentido, utilizaram o ITa⁶ como critério definidor da centralidade para elaborar o mapa da localização das cidades médias brasileiras (Figura 1.2). Com base nesse índice, as cidades que alcançaram ITs mais elevados poderiam ser inseridas na tipologia de cidades médias brasileiras.

As proposições dos diferentes autores aqui mencionados expressam um importante exercício na construção de uma abordagem sobre a noção de cidade média, buscando novos parâmetros para a construção desse conceito, que avance para além da classificação que toma como parâmetro o quantitativo populacional. Nesse aspecto, observam-se diferentes perspectivas de conceituação do que seja cidade média, que

⁶ Grau de centralidade urbana de uma localidade obtido por meio de seu Índice de Terciáriação ajustado, que, como o nome sugere, é uma medida relativa da força do setor terciário dessa localidade. Ver Nogueira e Garcia, 2007.

apresentam limites e possibilidades para subsidiar a composição de critérios que, por sua vez, permitam identificar e caracterizar as cidades médias brasileiras.

Figura 1.2: Cidades grandes e médias na rede urbana brasileira segundo o ITa (Índice de Terciarização ajustado)



Fonte: Nogueira e Garcia, 2007.

Neste estudo, definiremos como cidades médias as cidades não integrantes de áreas metropolitanas, das quais guardam relativa distância, cuja população varia entre 100 mil e 500 mil habitantes e que se constituam como referência para um conjunto de pequenos núcleos urbanos a ela subordinados, servindo de ponto de ligação dos fluxos de pessoas, mercadorias, informações, decisões políticas e investimentos, que por ela se materializam. Portanto, as cidades médias são produtoras de bens e serviços exigidos por ela e por cidades menores que giram em seu entorno; desempenham papel de centro de crescimento econômico regional, cujas atividades econômicas preponderantes são às áreas de bens e serviços, que empregam a maioria de sua População Economicamente Ativa (PEA); apresentam capacidade de receber e fixar migrantes de cidades menores ou da zona rural, através da disponibilidade de postos de trabalho, servindo de anteparo aos fluxos migratórios direcionados aos grandes centros. Por fim, apresentam situação geográfica favorável, que serve de fator de atração para atividades econômicas de grande porte e, conseqüentemente, apresentam percentuais de migração superiores às demais cidades de sua respectiva região.

1.2. A rede urbana baiana e as cidades médias no período atual

O período atual da globalização define possibilidades de contatos múltiplos entre cidades de todas as dimensões e uma simultaneidade de comunicação ou rede de relacionamentos que rompem com as restritas hierarquias que se apresentavam em nosso território. Em síntese, o mundo globalizado insere, mesmo que precariamente, todos os espaços (DAMIANI, 2006).

A compreensão de que os processos e as transformações que se realizam no plano político e econômico produzem o espaço urbano tendo-o como condição para sua reprodução e que esse, por sua vez, tem papel relevante no processo de reprodução da sociedade conduz o debate sobre as cidades médias para além de uma discussão da organização do território. Ao mesmo tempo em que sua expansão territorial representa

o fortalecimento de novos pontos na rede urbana, traz consigo um debate sobre planejamento territorial, involução metropolitana e condições materiais de reprodução da vida.

A importância de uma cidade média tem relação direta com a área sobre a qual ela exerce sua influência, evidenciando o crescente papel das telecomunicações que minimizam o peso, ou a necessidade, dos deslocamentos materiais para realizar parte das funções necessárias à vida de uma sociedade, em seu sentido econômico, político, cultural e social. Assim,

[...] podemos concluir que as relações, com base nas quais se considera a situação geográfica de uma cidade estão, na atualidade, medida por duas escalas - a das distâncias espaciais e a da conectividade que as redes de transmissão de informação possibilitam – expressando a indubitável indissociação [sic] entre espaço e tempo (SPOSITO, 2001:630).

É necessário considerar que na dinâmica atual da urbanização brasileira as cidades médias tornam-se efetivamente cidades intermediárias, na medida em que estendem suas relações funcionais, comerciais e sociais interligando os grandes centros aos pequenos núcleos urbanos da rede. Desta forma, verificamos que oferecer um largo leque de serviços à sua área de polarização e manter relações espaciais são características definidoras das cidades médias, onde verificamos que as noções de integração, especialização, complementaridade e sobreposição são necessárias para compreender a rede urbana atual.

Buscando a construção de um possível quadro teórico sobre as cidades médias, Corrêa (2007:29-30) ressalta três elementos compreendidos como essenciais para a caracterização destas cidades: a elite empreendedora, a localização relativa e as interações espaciais. Cada um desses elementos destaca ainda mais a importância das relações intra e extra-regionais entre as cidades da rede para a consolidação do papel funcional das cidades médias. Para Corrêa (2007),

- é a elite empreendedora que marca a diferença com outras cidades com a mesma dimensão demográfica, pois estabelece autonomia econômica e política numa cidade média, criando interesses locais e regionais;

- uma cidade média dispõe de uma expressiva localização relativa, constituindo-se em foco de vias de circulação e efetivo nó de tráfego, envolvendo pessoas, capitais, informações e expressiva variedade e quantidade de mercadorias e serviços;
- as cidades médias apresentam interações espaciais intensas, complexas e multidirecionais, em grande parte controladas pela elite, que as conecta à rede global de cidades. Essas interações podem se efetivar numa escala regional ou extra-regional, nacional ou internacional, mas sempre decisivas para a identificação dessas cidades.

Verifica-se, desta forma, que para se estudar as cidades médias é necessário uma análise conjunta do seu espaço intra-urbano e interurbano. É na compreensão dos processos que se operam entre as cidades, ou seja, entre os diferentes espaços urbanos com seus papéis e funções definidos em uma rede hierarquizada e as transformações internas das cidades que é possível abarcar e articular os movimentos gerais e específicos da produção do espaço urbano das cidades médias.

Numa tentativa de melhor reconhecer o território e, ao mesmo tempo, compreender as especificidades de cada localidade, o IBGE tem realizado estudos específicos desde 1972 sobre a rede urbana brasileira, apresentando as Regiões de Influência das Cidades – Regic (2007), com o objetivo de conhecer a conectividade entre as cidades brasileiras com base na análise dos fluxos de bens e serviços. A Regic é uma publicação do IBGE que identifica e assinala, dentro de um arcabouço teórico-metodológico próprio, os principais centros urbanos brasileiros, suas regiões de influência e, por fim, a rede urbana brasileira e sua hierarquia. Segundo o IBGE (2008), a Regic pretende subsidiar o planejamento estatal e as decisões quanto à localização das atividades econômicas de produção, consumo privado e coletivo, bem como prover ferramentas para o conhecimento das relações sociais vigentes e dos padrões espaciais que delas emergem.

Nesse contexto, a caracterização da rede urbana do estado da Bahia, além de identificar seus centros como elementos constitutivos do espaço, também permite a

avaliação das diferentes influências dessas cidades sobre as regiões que as cercam, admitindo trabalhar com a noção da zona de influência (ROCHEFORT, 1961).

As relações de dependência entre as cidades se fazem por uma hierarquia desses centros. Portanto, segundo Rochefort (1961),

[...] não se pode estudar uma cidade isoladamente, como forma de atividade: a unidade deve ser a rede urbana, definida dentro dos limites de influência de uma grande cidade, capital da região, pela existência e a localização de um certo número de tipos de cidades intermediárias, elas próprias hierarquizadas, que constituem as malhas da rede (Rochefort, 1961:3).

Em seu estudo sobre a dinâmica urbana no estado da Bahia na virada para o século XXI, Silva e Rocha (2003), a partir do Censo Demográfico de 2000, indicaram nove centros urbanos que comumente são classificados como cidades médias, e agrupou-os de acordo com a sua distância da metrópole: cidades médias do entorno de Salvador - Camaçari, Lauro de Freitas, Feira de Santana e Alagoinhas; cidades médias não muito distantes - Ilhéus, Itabuna e Jequié; e cidades médias afastadas de Salvador - Vitória da Conquista e Juazeiro. Adicionalmente, foram incluídas as cidades de Barreiras e Teixeira de Freitas neste último grupo, visto que elas estavam no limiar do corte de 100 mil habitantes.

Desta classificação podemos destacar dois pontos anteriormente discutidos: o critério demográfico como base para a classificação, e a inserção de cidades da área metropolitana de Salvador como cidades médias, o que comumente não é feito, devido à forte integração entre elas.

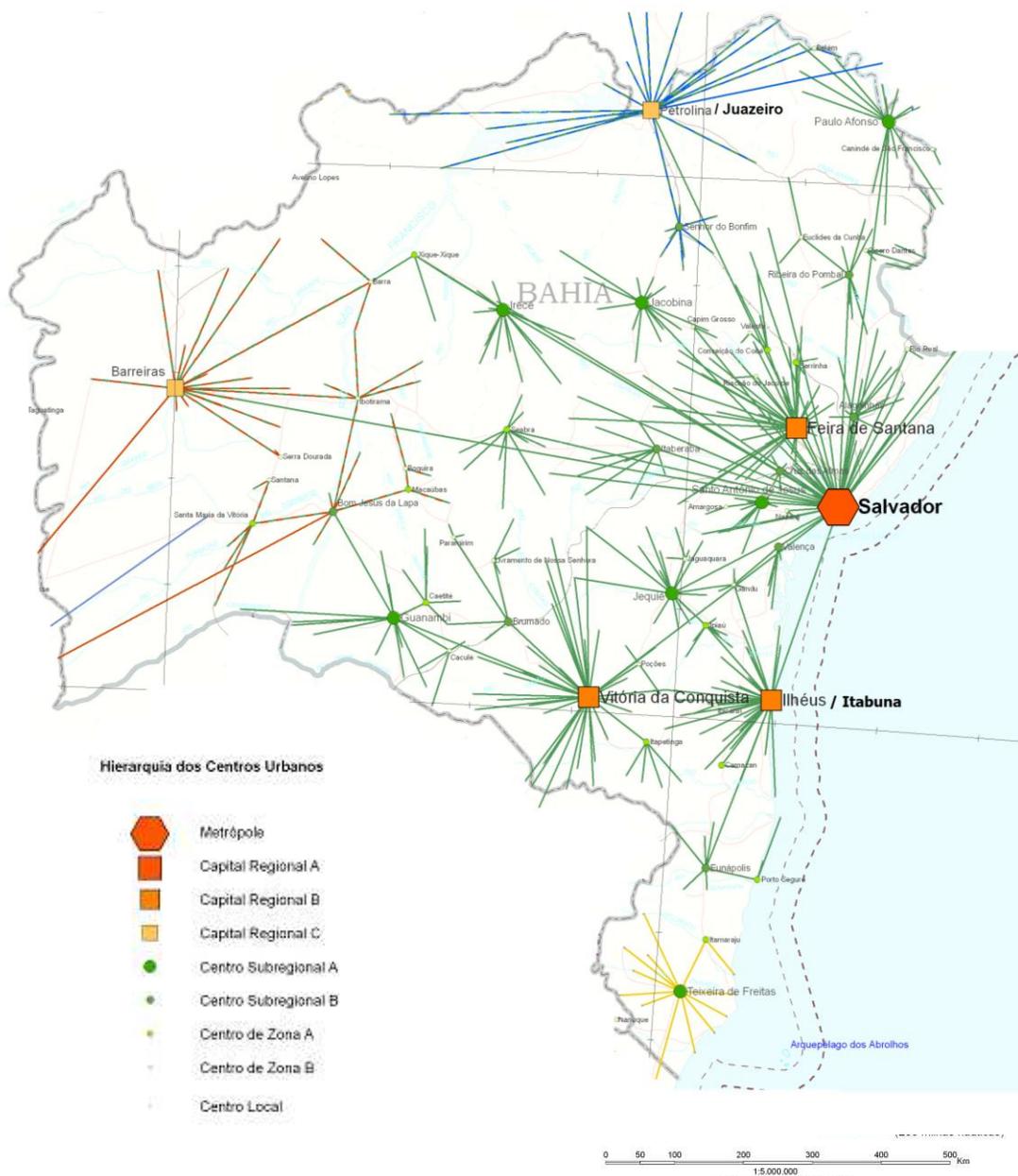
Dois estudos coordenados por Edgard Porto (SEI, 1997; 2003) também procuraram identificar a rede urbana baiana. Neles, Porto chamou a atenção para a relação estabelecida entre produção e território e como essa relação age sobre o porte, a economia, a estrutura e, principalmente, sobre a função das cidades. Para o autor, os fluxos econômicos e os novos investimentos tiveram e continuam a ter um papel decisivo para que a espacialidade dos maiores centros urbanos baianos ocorra concentrada em Salvador e seu entorno e, em menor escala, nos extremos do estado.

Em sua identificação das 28 cidades baianas mais importantes, Porto classificou essas cidades em dois níveis hierárquicos, sendo que no primeiro, ficaram as 10

idades consideradas como a rede urbana principal da Bahia: Salvador, Feira de Santana, Itabuna, Camaçari, Vitória da Conquista, Ilhéus, Paulo Afonso, Juazeiro, Alagoinhas e Barreiras. As cidades desse primeiro nível concentravam 94% do ensino superior e quase 50% da população urbana, 75% dos médicos e 60% dos dentistas, sediavam 90% das emissoras de televisão aberta (PORTO, 2003).

Todavia, essas cidades possuem especificidades e dinâmicas diferenciadas, o que lhes confere posições diferentes na hierarquia da rede urbana, conforme pode ser observado na Figura 1.3 a seguir.

Figura 1.3: Região de influência das cidades – Bahia / Regic 2007



Fonte: IBGE, 2007.
Adaptação: RODRIGUES, K. G. , 2011.

De acordo com Caldas e Souza (2009), Salvador é uma das nove metrópoles brasileiras e comanda uma população de, aproximadamente, 16,4 milhões de habitantes numa área de 589.299,74 km², o que determina uma densidade demográfica da ordem de 27,7 hab/km². A rede de influência de Salvador, com 486 municípios (8,0% do total), ocupa a sétima posição no ranking nacional; possui, em sua hierarquia mais alta, apenas uma Capital Regional A, a cidade de Aracaju, e na hierarquia baixa três capitais regionais B - Feira de Santana, Ilhéus-Itabuna⁷ e Vitória da Conquista – que abrigavam em suas redes de influências, em 2007, uma população de pouco mais de 5 milhões de pessoas, o que corresponde a 36,0% do total da população do estado e 47,5% do total de cidades baianas. O Quadro 1 abaixo mostra a completa hierarquização da rede de influência de Salvador.

Quadro 1.1: Municípios da rede de influência de Salvador - 2007

Hierarquização	Municípios
Capital Regional A	Aracaju (SE)
Capitais Regionais B	Feira de Santana, Ilhéus-Itabuna e Vitória da Conquista (BA).
Capitais Regionais C	Petrolina (PE)-Juazeiro (BA) e Barreiras (BA).
Centros Sub-regionais A	Guanambi, Irecê, Jacobina, Jequié, Paulo Afonso, Santo Antônio de Jesus e Teixeira de Freitas (BA).
Centros Sub-regionais B	Alagoinhas, Bom Jesus da Lapa, Brumado, Cruz das Almas, Eunápolis, Itaberaba, Ribeira do Pombal, Senhor do Bonfim e Valença (BA) e Itabaiana (SE)
Centros de Zona A	Caetitê, Camacan, Conceição do Coité, Ipiaú, Itapetinga, Macaúbas, Porto Seguro, Santa Maria da Vitória, Seabra, Serrinha e Xique-Xique (BA), Ouricuri (PE), Estância, Lagarto, Nossa Senhora da Glória e Propriá (SE).
Centros de Zonas B	Amargosa, Barra, Boquira, Caculé, Capim Grosso, Cícero Dantas, Euclides da Cunha, Gandu, Ibicaraí, Ibotirama, Jaguaquara, Livramento de Nossa Senhora, Nazaré, Paramirim, Poções, Riachão do Jacuípe, Rio Real, Santana, Serra Dourada e Valente (BA), Belém de São Francisco (PE), Canindé de São Francisco, Neópolis e Nossa Senhora das Dores (SE) e Pedra Azul (MG).

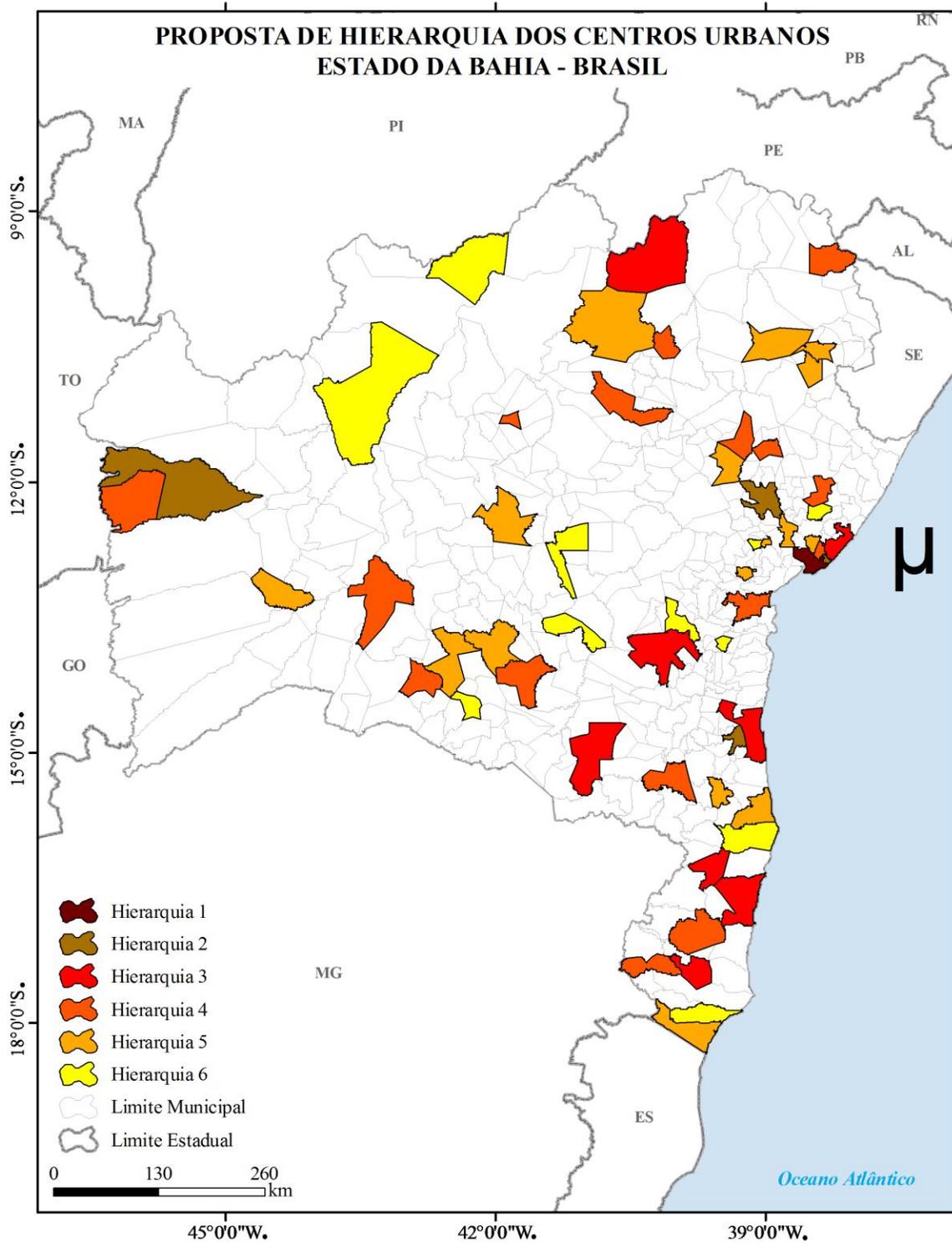
Fonte: IBGE, 2008.

⁷ As autoras optaram por tratar os municípios Ilhéus e Itabuna como uma única unidade, aglomeração urbana, devido a complementaridade em suas relações. Ver Caldas e Souza (2009).

Verifica-se que as cidades médias baianas, classificadas anteriormente por Silva e Rocha (2003), encontram-se, em sua maioria, como Capitais Regionais B e C e apresentam uma rede de influência bastante dinâmica. A rede Feira de Santana conta com 47 municípios em sua área de influência, sendo os principais o município de Conceição do Coité e Serrinha; já a rede do bipolo Ilhéus-Itabuna possui 53 municípios, e os mais significativos são Eunápolis e Porto Seguro; e, por fim, a rede de Vitória da Conquista, maior das três, possui 97 municípios, e os mais significativos são Guanambi, Bom Jesus da Lapa e Brumado. Contudo, a rede urbana de Vitória da Conquista, mesmo possuindo 97 municípios e 1009 relacionamentos, obteve um PIB per capita, para 2005, inferior ao apresentado pelas redes urbanas de Ilhéus-Itabuna e de Feira de Santana (IBGE, 2008).

Em estudo apresentado pela Superintendência de Planejamento e Gestão territorial da Bahia (SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA BAHIA, 2009) sobre a rede urbana baiana, a região litorânea do estado, onde Itabuna e Ilhéus estão inseridas, é demarcada como concentradora da grande população urbana em um pequeno número de cidades que se mostra bastante adensado e mais uma vez é destacada a importância dos municípios de Feira de Santana, Ilhéus, Itabuna e Vitória da Conquista como áreas de concentração populacional e centros tradicionais de importância regional do estado. Os autores também salientam a consolidação recente dos municípios de Barreiras e Teixeira de Freitas que vem aumentando gradativamente sua rede de influência desde 1990. Apontam também o crescimento populacional urbano mais acentuado dos municípios Luís Eduardo Magalhães, Ubaitaba, Itacaré, Juazeiro e Camaçari entre 1991 e 2007, e apresentam as cidades médias que compõem o território estadual, classificando-as numa hierarquia urbana em nível 2 e 3, conforme Figura 1.4.

Figura 1.4: Proposta de Hierarquia dos centros urbanos da Bahia da Secretaria de Desenvolvimento Urbano – 2007



Fonte: Elaborado a partir do Banco de Dados do IBGE (2007 e 2011); SEI (2008).
 Elaboração: RODRIGUES, K. G., 2011.

Cabe ressaltar aqui algumas particularidades que se apresentam atualmente na rede urbana baiana, principalmente no tocante de uma nova dinâmica das cidades médias.

Em primeiro lugar destaca-se a ausência de uma Capital Regional no extremo sul baiano, tendo o município de Teixeira de Freitas como única cidade média de maior centralidade e uma região de influência que, apesar de apresentar uma economia dinâmica, com destaque para as atividades da indústria de celulose, o turismo, a pecuária e a fruticultura, sofre influência direta da Metrópole Nacional do Rio de Janeiro (RJ) e da Capital Regional A, Vitória (ES).

Podemos destacar também a participação de Vitória da Conquista e Barreiras nos recentes estudos do IBGE. No estudo publicado em 1972 (IBGE, 1972), apenas a cidade de Feira de Santana e o bipolo Ilhéus-Itabuna foram classificados como Centros Regionais A, o que equivale às Capitais Regionais B pela Regic 2007, ou seja, Vitória da Conquista sequer aparecia como uma das quatro cidades mais importantes da Bahia. Ela estava, em 1972, no mesmo nível hierárquico de Jequié e do bipolo Juazeiro-Petrolina, denominados naquele estudo então como Centros Regionais B. Hoje mesmo perdendo em população para a cidade de Feira de Santana, Vitória da Conquista é a segunda cidade mais importante do estado da Bahia. Como Capital Regional B, sua rede de influência apresenta a configuração mais completa na hierarquia proposta pelo IBGE para a Bahia.

Em relação ao estudo de 1972, é importante destacar a ascensão da cidade de Barreiras ao grupo das sete cidades mais importantes do estado, segundo a Regic 2007. Se antes ela foi classificada como uma cidade de quarta ordem, agora aparece como de terceira ordem e ocupa a posição entre os maiores centros econômicos e populacionais do estado e o principal da região nacionalmente conhecida pela força de seu agronegócio, que hoje desponta como uma das mais promissoras do país. Porém, devido à rede de cidades ser muito rarefeita no Oeste do estado e de baixa conexão com as maiores polaridades urbanas estaduais, o município, tende estar condicionado mais precisamente a região de influência de Brasília.

Cabe ressaltar também a relativa perda de importância na rede urbana baiana da cidade de Jequié dentro do período considerado. Em 1972 o município era

classificado de acordo com as Regiões funcionais urbanas como um Centro Regional B; enquanto que no Regic 2007 desceu uma categoria e hoje ocupa a ordem de Centro Sub-regional A.

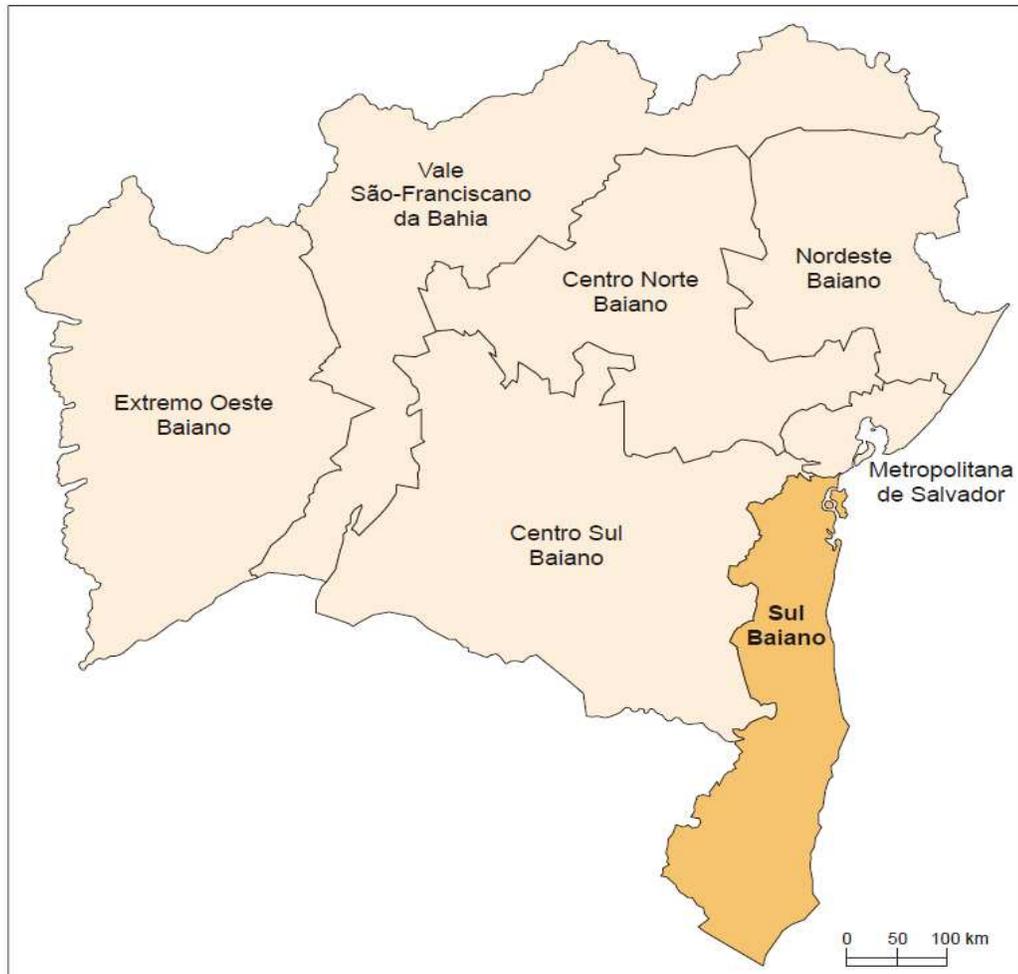
Segundo Gilmar Trindade (2010) em uma análise do Sul da Bahia, verifica-se que, desde o início do século XXI, as relações entre os centros urbanos se complexificaram bastante decorrentes das transformações em sua matriz econômica após a crise do cacau e ampliação dos fluxos geográficos materiais e imateriais. Para Diniz e Duarte (1983), essas transformações imprimiram nova forma à rede urbana regional, na medida em que novos conteúdos econômicos, políticos e culturais vieram somar-se àqueles historicamente constituídos neste recorde do território baiano tradicionalmente conhecido como microrregião cacauzeira (DINIZ;DUARTE, 1983).

O espaço regional em que se situa o município de Itabuna resulta de uma configuração territorial, que será analisada a seguir a partir da consideração da ampliação das funções urbanas dessa cidade como principal centro regional, juntamente com o município de Ilhéus, e sua influência sob as cidades de menor porte, como Ubaitaba, Buerarema, Camacan, Itapé, São José da Vitória, dentre outros. Mas, para se compreender o processo de constituição da rede urbana do Sul da Bahia é necessário, conforme faremos no capítulo 2 deste trabalho, inicialmente considerarmos como ponto de partida a influência da cacauicultura como elemento de fomento da produção desse espaço regional.

1.3. Itabuna: uma cidade média no Litoral Sul da Bahia

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o estado da Bahia está dividido em sete Mesorregiões (Figura 1.5). As mesorregiões constituem grandes regiões do estado, que foram determinadas tendo como critério três aspectos: as semelhanças naturais, sociais e as relações entre seus habitantes e a natureza (IBGE, 2010).

Figura 1.5: Mesorregiões do estado da Bahia, com destaque para a Mesorregião Sul Baiano (2006)



Fonte: IBGE, 2006.
Adaptação: Rodrigues, K. G., 2011.

O município de Itabuna está inserido na mesorregião Sul Baiano, que é composta de três microrregiões: Microrregião de Valença (Baixo Sul), com 10 municípios; Microrregião Ilhéus-Itabuna (Cacaueira), com 41 municípios; e Microrregião de Porto Seguro (Extremo Sul), com 19 municípios.

Dos 70 municípios que compõem a Mesorregião Sul Baiano, a maioria está inserida na Microrregião Ilhéus-Itabuna que ocupa o segundo lugar em área (19.542 km²). Esta microrregião também se sobressai no que diz respeito ao total de população (com 52% do total regional) e à densidade demográfica de 55 hab/km², contra 41

hab/km² da segunda área mais densamente povoada, a Microrregião de Valença (IBGE, 2010).

Figura 1.6: Microrregião Ilhéus-Itabuna na Mesorregião Sul Baiano



Fonte: IBGE, 2006.
Adaptação: Rodrigues, K. G., 2011.

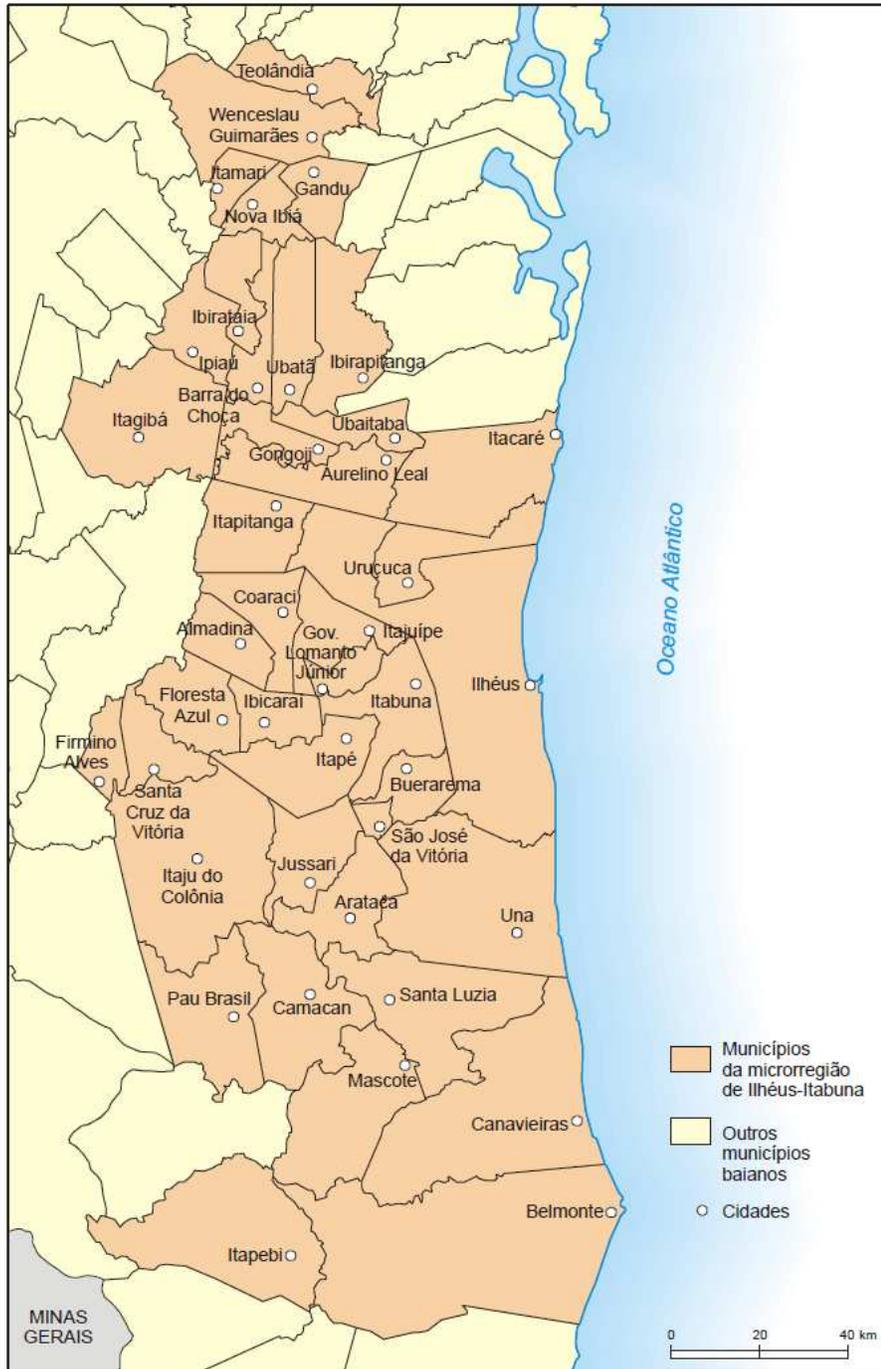
Até a década de 1980 essa microrregião era denominada “Região Cacaueira” que, segundo Selem Rachid Asmar (1983), é uma designação usada pelo IBGE (1968) para caracterizar a área de produção de cacau. Um conceito que valorizava o fator sócioeconômico e que veio em substituição ao termo “Zona do Cacau”, também definido pelo IBGE (1940), quando dividiu a Bahia em Zonas Fisiográficas (ASMAR, 1983:21-25).

Na última divisão regional da Bahia, elaborada pelo IBGE em 1990, foi substituída a designação Região Cacaueira pela denominação Microrregião Geográfica Ilhéus-Itabuna (Figura 1.7), a qual abrange praticamente os mesmos municípios. Tal regionalização se baseou, não mais apenas na produção do cacau propriamente, mas levou em consideração também a distribuição e consumo da produção.

Em diversos trabalhos acerca da região autores como Gilmar Alves Trindade (2010), Sylvio Bandeira de Melo e Silva (1987; 2007) e Fábio Antônio Costa de Souza (2009), abordam as cidades de Itabuna e Ilhéus como “parte de uma área urbana estruturada funcionalmente, com grau significativo de integração ou coesão interna” (SPOSITO, 2001:267) devido à proximidade e complementaridade entre os dois municípios. Muitos autores têm tratado esses dois centros urbanos como espaços complementares, aparecendo em alguns momentos como um bipolo (SILVA et al., 1987) e mesmo como uma “aglomeração urbana” (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2008), tendência que parece prevalecer. Para Silva e Fonseca (2007),

As cidades de Ilhéus-Itabuna são funcionalmente integradas em termos econômicos e sócio-culturais, contém quase 500 mil habitantes e são separadas por apenas 30 quilômetros. Diante dessa funcionalidade, a implantação da aglomeração urbana permitirá que as decisões e ações sejam tomadas conjuntamente e que muitos dos problemas comuns às duas cidades sejam resolvidos com muito mais rapidez e eficácia. Além disso, seria um preparativo para que, em conjunto, as duas cidades possam exercer o estágio de centro de uma região metropolitana (SILVA e FONSECA, 2007).

Figura 1.7: Municípios da Microrregião Ilhéus-Itabuna



Fonte: IBGE, 2006.
Adaptação: Rodrigues, K. G., 2011.

Tal complementaridade é destacada ainda, conforme Trindade (2010), quando se trata da rede urbana do sul da Bahia onde Itabuna e Ilhéus concentram os equipamentos e serviços que lhes possibilitaram influenciar os municípios da região e, simultaneamente, construíram novas interações que não permitiram que esses municípios fugissem de sua dependência político-econômica. Essas duas cidades têm suas redes de transporte articuladas através da BR-415, onde são constantes os fluxos de mercadorias e transporte de passageiros vindos de cidades menores como Buerarema, Itajuípe, Coaraci, Barro Preto, entre outras.

Em virtude da grande fluidez que há entre os dois centros, tem-se questionado se já existe, efetivamente, o fenômeno da conurbação no espaço compreendido entre Itabuna e Ilhéus. Cada vez mais são instalados equipamentos urbanos ao longo da rodovia, como as instituições ligadas ao ensino e pesquisa (UESC e CEPLAC), casas comerciais, restaurantes e grandes empresas atacadistas (Makro e Atacadão). Para Silva et al. (1987), “não se pode falar de uma tendência a uma conurbação do tipo físico-territorial, mas, certamente, já existe uma conurbação funcional com forte tendência à expansão” (SILVA et al., 1987:407).

O município de Itabuna é o quinto município mais populoso da Bahia, ficando atrás somente da capital Salvador, com 2.676.606 habitantes, Feira de Santana, 556.756 hab., Vitória da Conquista, 306.374 hab. e Camaçari, 242.984 hab. Possui uma área de 443,19 Km² onde vivem atualmente 204.710 habitantes, dos quais 199.668 habitantes vivem na zona urbana e 5.042 habitantes na zona rural. (IBGE, 2010).

Figura 1.8: Localização do município de Itabuna



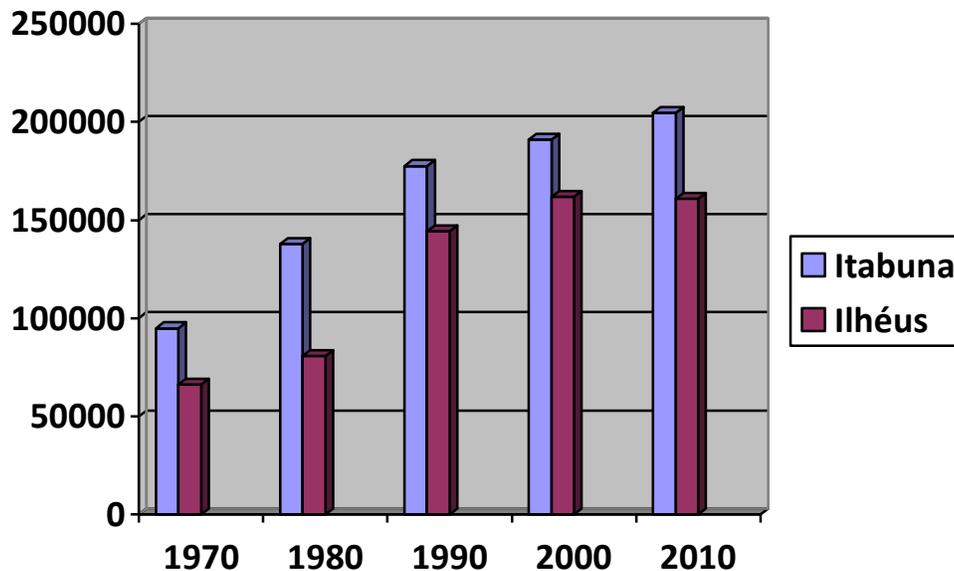
Fonte: IBGE, 2006.

Adaptação: Rodrigues, K. G. ,2011.

É importante destacar que esta elevada parcela da população que reside na área urbana concede ao município o maior índice de urbanização do Sul da Bahia. Devido aos próprios desmembramentos sofridos pelo município no decorrer de sua história, atualmente este possui um território bastante restrito, o que faz incidir também na maior densidade demográfica da região. Comparando a população urbana do município de Itabuna com a população de Ilhéus, cidade de porte considerado equivalente, nota-se que a população urbana de Itabuna é em quantidade superior à população de Ilhéus que possui uma área três vezes maior do que a sua.

Gráfico 1.2: População urbana dos municípios de Ilhéus e Itabuna – 1970-2010

(mil habitantes)



Fonte: IBGE, 1970 – 2010.
Elaboração: Rodrigues, K.G., 2011.

Ainda de acordo com a Tabela 1.2 apresentada a seguir, verificamos que há uma superação dos índices demográficos de Itabuna em relação aos índices de Ilhéus, da Bahia e do Brasil, porém seus indicadores sociais apresentam problemas que afligem sua população ainda neste século XXI. A expectativa de vida é abaixo da média brasileira, o que reflete o atual estado de preocupação da sua população com a segurança pública e disseminação do uso do *crack* entre os jovens do município. Considerado um dos mais sérios problemas de saúde pública e social do Brasil, o consumo de crack cresceu em Itabuna a ponto de já ser encarado como uma epidemia pelas autoridades. O preço baixo da pedra, R\$ 1, a rapidez com que a droga vicia e o sistema de assistência precária aos dependentes tem agravado a situação e, por essa razão, a população tem cobrado do poder público medidas para combater esse grande problema em sua sociedade.

Também é alto o seu índice de pobreza absoluta e mortalidade infantil em Itabuna. Apesar de receber investimentos dos governos estaduais e federais para essas áreas, o município ainda apresenta uma carência de programas que atendam a sua população de baixa renda, principalmente na área de saúde pública e saneamento básico dos bairros mais pobres do município.

Tabela 1.2: Indicadores demográficos e sociais

	Itabuna	Ilhéus	Bahia	Brasil
População total*	204.710	184.231	14.021.432	190.755.799
Densidade demográfica*	461,89	100,07	24,83	22,43
Urbanização*	97,21	74,3	72,02	85,8
IDH***	0,748	0,703	0,688	0,699
Mortalidade Infantil***	24,9	21,3	38,7	22,58
Analfabetismo**	15,14	13,1	21,4	9,7
Pobreza absoluta****	34,62	29,3	38,73	28,8
Expectativa de vida**	68,3	77,5	71,2	72,9

Fonte: * IBGE (2010); ** PNAD (2009); *** PNUD (2008); **** IPEA (2010)
Elaboração: RODRIGUES, K. G., 2011.

Considerando esses dados populacionais, Itabuna constitui-se uma cidade de porte médio, conforme definido por Sposito (2006) para esse tipo de cidade no país: entre 100.000 e 500.000 habitantes. Entretanto, o objetivo desse trabalho é estudar a urbanização de Itabuna na perspectiva da sua condição de cidade média, por isso destacaremos aspectos que irão além do simples tamanho populacional.

As pesquisas urbanas tendem a privilegiar ou a escala das relações intraurbanas ou o recorte intra-urbano quando, na verdade, essas escalas estão articuladas em um processo único, que engendra a configuração da rede urbana, como salienta Lefebvre (1999), “a análise só avança se discerne nas organizações e nas instituições na medida em que elas controlam as funções exteriores e as funções interiores da cidade” (LEFEBVRE,1999:109).

De acordo com Castello Branco (2007), a investigação do sistema de cidades pode ser realizada segundo duas grandes linhas para a identificação de categorias de análise: a primeira, considerando o tamanho demográfico, compõe um quadro de cidades pequenas, médias e grandes, cujas faixas de tamanho dependem do sistema de povoamento do universo de análise e do recorte temporal utilizado; e a segunda, utiliza a estruturação da rede urbana, com base no papel que cada nó desempenha como centro de distribuição de bens e prestação de serviços. No estudo das cidades médias, o universo das cidades corresponderia a gama de centros regionais, com posição hierárquica entre as metrópoles e os centros locais (CASTELLO BRANCO, 2007:95).

A classificação de Itabuna como uma cidade média baiana é baseada na combinação dessas duas formas de abordagem, na qual Castello Branco (2007) estabelece informações que sintetizam aspectos relativos às características mais relevantes desse universo de cidades: o tamanho populacional e econômico, a qualidade de vida, a centralidade administrativa e a vida de relações representativas do papel de intermediação que esses centros exercem para a sua área de influência.

Na condição de centro nodal do Litoral sul da Bahia, Itabuna vem estabelecendo uma nova dinâmica política e econômica, na medida em que o município passa a ser fornecedor de serviços públicos e privados diferenciados e até especializados, principalmente nas áreas de saúde e educação. Essa característica é observável com

muita clareza durante os dias úteis da semana, principalmente na Av. Cinquentenário (Foto 1.1), quando é verificado um intenso fluxo de ônibus, carros particulares, ambulâncias e vans oriundos de diversos municípios da região, como Camacã, Gandu, Buerarema, Una, Canavieiras, Santa Cruz da Vitória, Ibicarai, Ubaitaba, Itapitanga, e outros mais distantes, como Eunápolis e Teixeira de Freitas.

Foto 1.1: Avenida do Cinquentenário, no centro de Itabuna (BA) / 2010



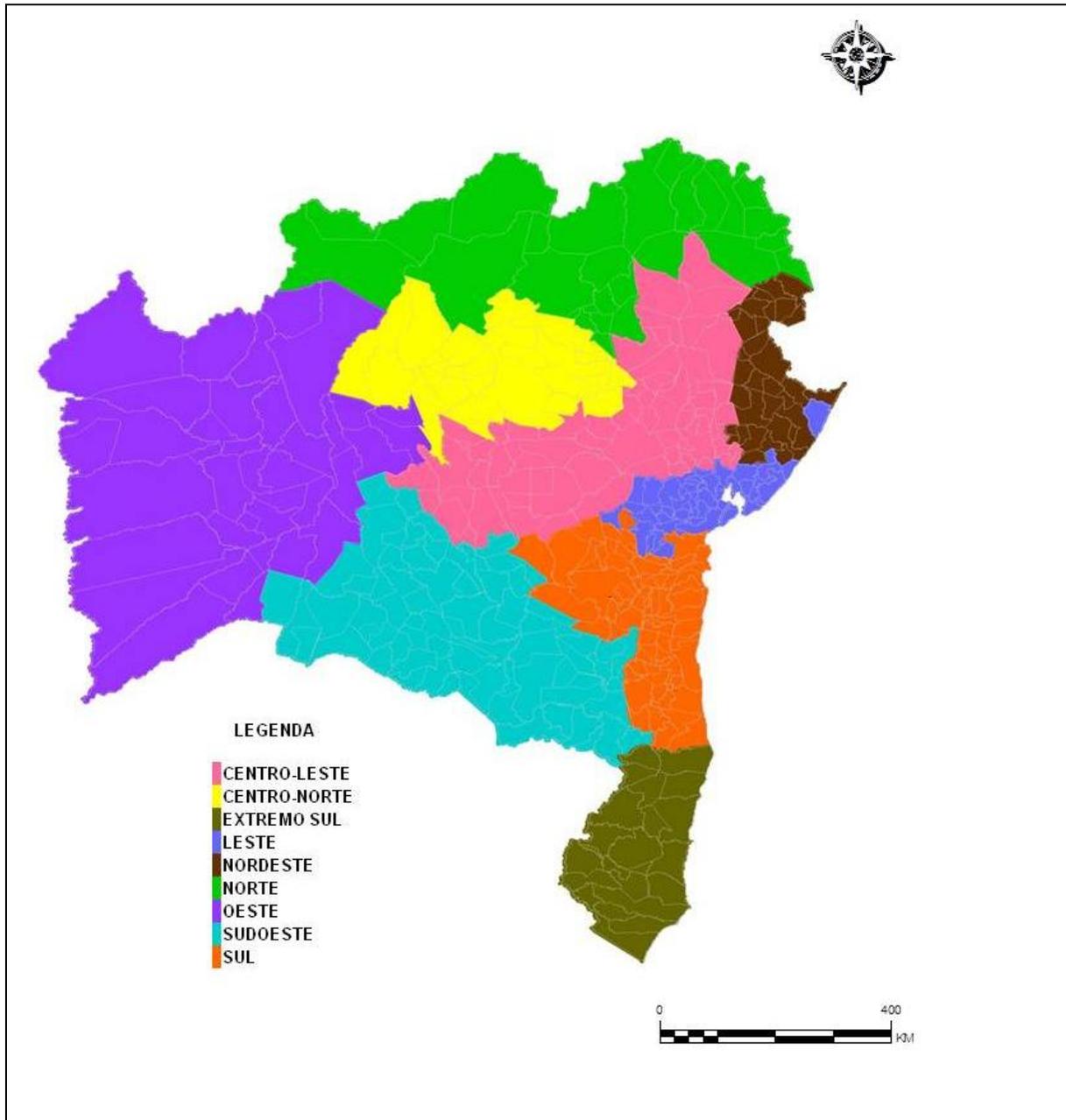
Foto: Kaliana Rodrigues, julho de 2010.

Nesta direção, cumpre observar que o município de Itabuna é sede da 7ª Diretoria Regional de Saúde (7ª DIRES) do Estado da Bahia, que abrange um total de 29 municípios. Mas, oferta de serviços de saúde não se restringe a esse número de municípios, fato que se evidencia, primeiramente, com o Plano Diretor de Regionalização (PDR)⁸ da área da saúde do estado da Bahia. Neste plano, o estado da

⁸ Disponível em: <http://www.saude.ba.gov.br>

Bahia encontra-se dividido em 9 (nove) macrorregiões de saúde, conforme Figura 1.9 a seguir, sendo que cada uma dessas macrorregiões é polarizada por um município e subdividida em microrregiões.

Figura 1.9: Macrorregiões de Saúde do Estado da Bahia - 2009

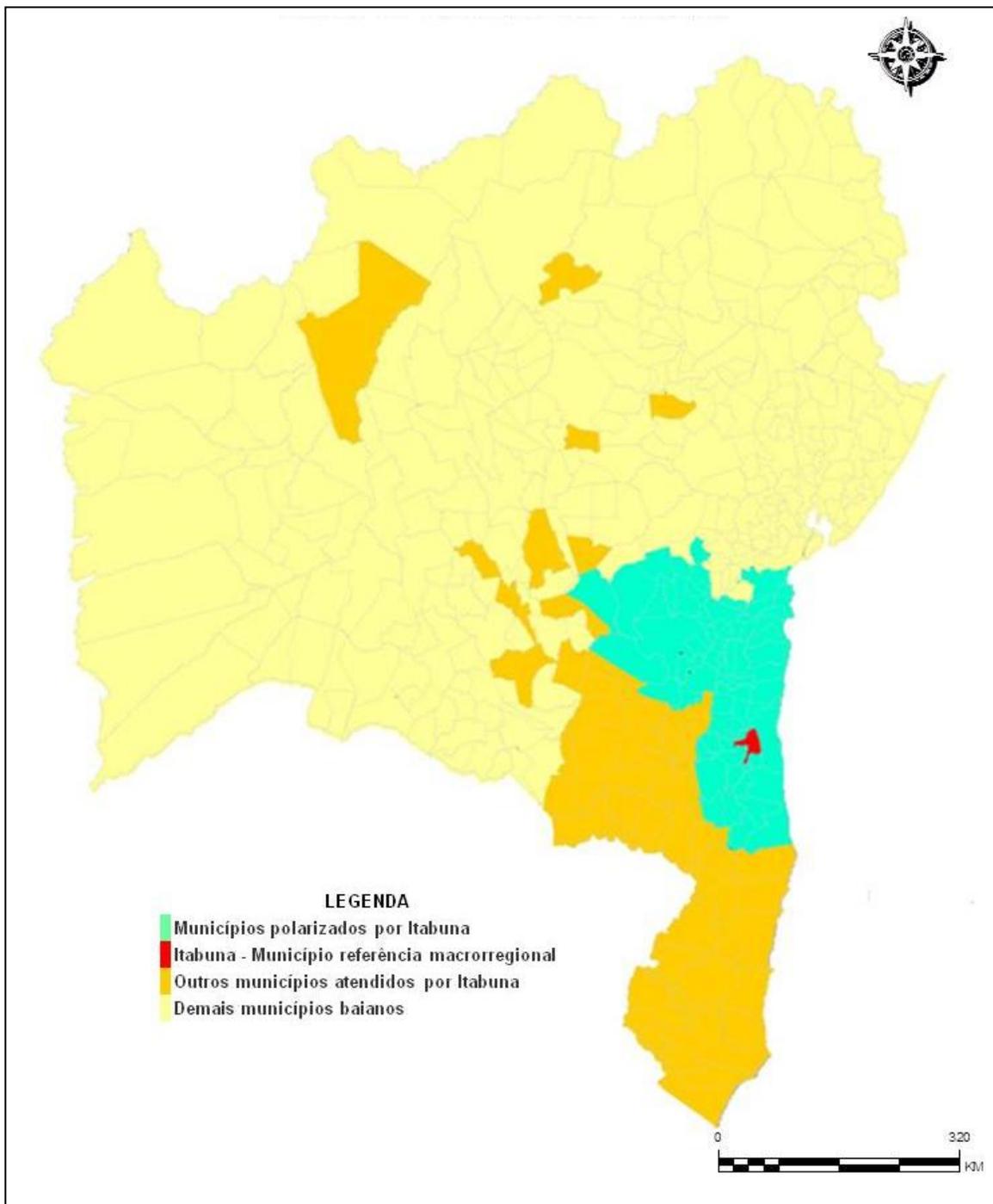


Fonte: População 2009 (Resolução Nº 7, de 11/08/2009, DOU de 14/08/2009).

O município de Itabuna polariza a Macrorregião Sul (Figura 1.10), com uma área de aproximadamente 40.000 km² constituída por 66 municípios e com uma população de aproximadamente 1.700.000 habitantes. Contudo, por dispor de hospitais públicos com atendimento e funções consideradas de média e alta complexidades, além de clínicas especializadas e laboratórios, Itabuna possui, de acordo com a Programação Pactuada e Integrada⁹ (PPI) em saúde, uma pactuação com 113 municípios que se utilizam dos equipamentos de saúde alocados na cidade através da aquisição de parcerias.

⁹ De acordo com o Ministério da Saúde, a Programação Pactuada e Integrada em saúde é um processo instituído no âmbito do Sistema Único de Saúde – SUS, onde, em consonância com o processo de planejamento, são definidas e quantificadas as ações de saúde para a população residente em cada território, bem como efetuados os pactos intergestores para garantia de acesso da população aos serviços de saúde.

Figura 1.10: Municípios baianos que utilizam serviços de saúde ofertados em Itabuna – 2011



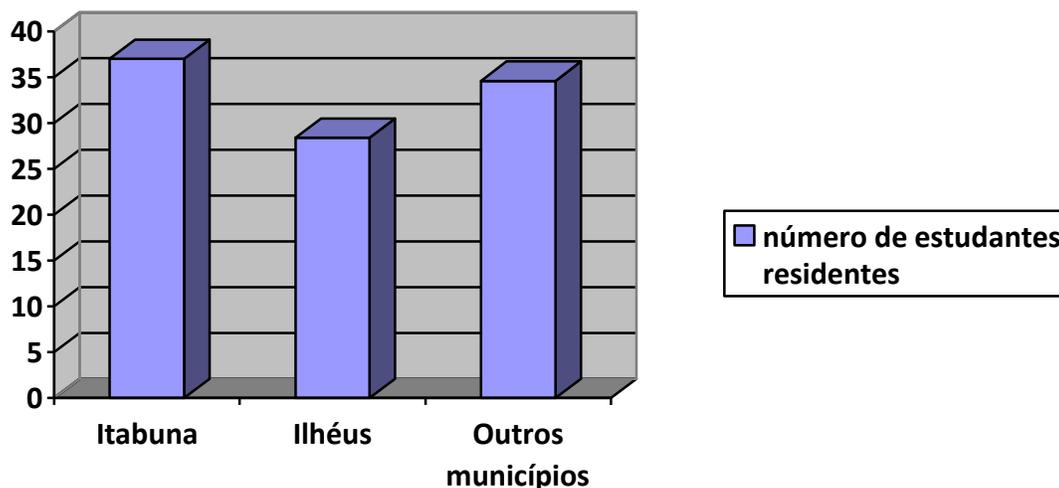
Fonte: População 2009 (Resolução Nº 7, de 11/08/2009, DOU de 14/08/2009)
Adaptação: RODRIGUES. K. R. 2011

Essa centralidade da cidade quanto ao atendimento de saúde atrai uma expressiva demanda de população de outros municípios, em um volume superior a 2.650% do contingente populacional de Itabuna, posto que a população pactuada é de aproximadamente 3.500.000 habitantes.

Quanto aos serviços de educação, Itabuna possui a maior rede de ensino da região nos níveis fundamental e médio. Os demais municípios da região servem-se normalmente com maior expressividade das escolas de nível médio, dos cursos preparatórios para vestibulares e concursos, e dos cursos técnicos, posto que muitos municípios possuem apenas escolas de nível fundamental, tanto da rede pública quanto da rede privada.

Em relação ao nível superior, a principal instituição é a Universidade Estadual de Santa Cruz (UESC) localizada no trecho da BR- 415 entre Itabuna e Ilhéus. Embora localizada territorialmente no bairro Salobrinho, município de Ilhéus, a UESC encontra-se mais próxima à cidade de Itabuna e desenvolve com essa relações importantes. Um primeiro aspecto advém do maior número de alunos da instituição que reside em Itabuna, tanto os naturais da cidade quanto os que residem no decorrer do curso de graduação, como mostra o Gráfico 1.2. De acordo com a Secretaria Geral de Cursos da UESC, em 2009, dos 6.100 estudantes matriculados nos 26 cursos de graduação da instituição, aproximadamente 2.257 residiam em Itabuna, 1.732 residiam em Ilhéus e 2.111 em outros municípios da região.

Gráfico 1.3: Município de residência dos estudantes de graduação da UESC – 2009



Fonte: Secretaria Geral de Cursos, UESC.
Elaboração: Rodrigues, K.G., 2010.

Também é oferecido em Itabuna cursos de graduação em faculdades privadas, a Faculdade de Tecnologia e Ciência (FTC) e a União Metropolitana de Educação e Cultura (UNIME), além de faculdades com cursos na modalidade EAD (ensino a distância), como a UNOPAR (Universidade Norte do Paraná), FAESBA (Faculdade Educação a Distancia do Sul da Bahia), ULBRA (Universidade Luterana do Brasil), entre outras, que denotam a existência de uma demanda populacional por cursos superiores reprimidas pelas limitações da única universidade pública da região.

Somente no ano de 2011, o Ministério da Educação, após fortes pressões da sociedade civil e dos políticos da região, anunciou a instalação de uma nova universidade, agora federal, que terá sede em Itabuna, mas atenderá a população de toda a região sul e extremo sul da Bahia, conforme necessidade já existente. Após calorosas discussões políticas a cidade de Itabuna foi escolhida para sede da reitoria e campus I da Universidade Federal do Sul da Bahia, como está sendo conhecida a nova universidade, ganhando a disputa para Eunápolis e Porto Seguro que também pleiteavam este projeto. Um dos fatores que ajudou nesta escolha foi justamente a

localização privilegiada da cidade na região e a influência que possui este município na dinâmica populacional das cidades pequenas de seu entorno.

Para Corrêa (2007), um dos tipos preliminares de cidades médias são as cidades caracterizadas como “lugar central”. Trata-se do que se convencionou denominar capital regional, foco do comércio varejista e de serviços diversificados, dotado de amplo alcance espacial máximo, apresentando sempre uma elite comercial.

Além dos serviços de saúde e educação a cidade também oferece uma diversidade de outros serviços como bancos, redes varejistas de bens de consumo duráveis e não-duráveis e oferta de serviços de lazer. Concernente à administração pública, se observa que a cidade é sede de representações de vários órgãos, como o Conselho Regional de Ensino do Governo do Estado, sede da companhia de abastecimento de água e saneamento (EMASA), de energia elétrica (COELBA) e representações de outras secretarias e autarquias do estado.

Itabuna tornou-se, sem dúvida, nos últimos anos, um centro de irradiação regional. Esta característica permite inferir que a cidade, apesar das crises na produção do cacau que atravessou e que, anteriormente, representava a principal fonte de recursos, vem apresentando um notável dinamismo socioeconômico e a fixação da população de seu entorno. A crise do cacau, de certa forma, serviu para marcar o fim de uma era, apontando para a necessidade de diversificar a matriz econômica municipal, pois a monocultura cacauzeira demonstrava claramente grande instabilidade em sua produção e comercialização.

Itabuna possui atualmente um núcleo industrial modesto, com fábricas voltadas, principalmente, para a produção alimentícia e de confecção, mas encontram-se outras unidades de produtos gráficos, plásticos, químicos e também fábricas de calçados e materiais esportivos, como a Cambuci S/A - Penalty (Foto 1.2). São observadas também, embora em menor proporção, outras pequenas fábricas como as de beneficiamento de derivados de leite, fábricas de móveis, de metais e estofados.

Na década de 1990 a cidade de Itabuna terminou a transição de seu antigo modelo de vida rural para o citadino, transferindo a importância econômica da agricultura para as atividades tipicamente urbanas como o setor de serviços, a indústria e o comércio. O espaço intra-urbano da cidade se alterou diante dos novos papéis e

relações espaciais assumidos, seja com a região, o estado ou com o país. Itabuna é um município de vida urbana. Os símbolos maiores dessa mudança são: a agricultura industrializada; o comércio central da cidade, sua conhecida feira comercial, o setor de serviços e o núcleo industrial. Ao mesmo tempo, ampliam-se as demandas sociais, o espaço intra-urbano expande-se com a proliferação de favelas e outros assentamentos como loteamentos fechados, há o aumento da pobreza, semelhante a qualquer outra cidade média do país.

Foto 1.2: “Lojão” da fábrica Penalty – Itabuna (BA) / 2011



Foto: Kaliana Rodrigues, fevereiro 2011.

No setor de comércio e serviços, Itabuna também se destaca na condição de pólo regional do Litoral sul e consegue também influenciar outras localidades fora de sua rede. Do ponto de vista do mercado consumidor, como uma cidade média, desempenha o papel de pólo para os quais moradores de cidades menores e de áreas

rurais estão dispostos a se deslocar para realizar o consumo de bens e serviços mais sofisticados do que aqueles a que tem acesso nas cidades de menor porte (Sposito, 2007:49).

O setor terciário é diversificado (Foto 1.3), apresentando serviços tais como os de bancos estatais e privados; hotéis; restaurantes e outros, além de também sediar sucursais de jornais impressos de grande circulação no estado da Bahia de retransmissores e escritórios regionais de grupos de comunicação, como emissoras de televisão e rádio em amplitude modulada (AM) e frequência modulada (FM). A oferta destes serviços torna a cidade bastante maleável à expansão do meio técnico-científico-informacional que se caracteriza pela implantação de objetos técnicos, ou aumento funcional e estrutural de fixos artificiais associados, particularmente à nova dinâmica econômica e à modernização desta cidade.

Paralelamente, se observa que se desenvolve em Itabuna, infra-estruturas econômicas, marcadas pela diversificação agrícola e a ampliação das comunicações. Essa materialidade em conjunto com as formas criadas para a sua manipulação, propiciou o crescimento das funções urbanas centrais, o surgimento de novas funcionalidades e o aparecimento de especializações produtivas. A rede de fixos artificiais associados à comunicação, especialmente telecomunicações, é uma das que mais se expandem, acompanhando o restante do país. Assim, originam-se importantes sistemas de objetos que são capazes de interligar a cidade de Itabuna ao país e ao resto do mundo por intermédio de equipamentos de transmissão e de recepção que permitem a existência de fluxos distantes e descontínuos territorialmente, garantindo à cidade e a sua região a fluidez exigida pelo período técnico-científico-informacional.

Foto 1.3: Comércio da Praça Adami – Itabuna (BA) / 2010



Foto: Kaliana Rodrigues, julho 2010.

A privatização do sistema TELEBRÁS, na década de 1990, colocou Itabuna no bloco regional Tele Norte-Leste, onde atua com serviço de telefonia fixa, as operadoras Telemar (atual Oi Fixo) e Embratel. No serviço de telefonia móvel, a cidade está inserida na área de concessão 10, que corresponde a Região Nordeste. Os serviços de telefonia móvel são prestados pelas seguintes operadoras: TIM, Claro (antiga BCP), Vivo e Oi Móvel. A presença dessas operadoras de serviços de telefonia (fixa ou móvel) demonstra a ampliação funcional e territorial da utilização das redes telefônicas.

O aumento do número dos fixos artificiais, associados aos fluxos e a infraestrutura econômica é a expressão da presença do meio técnico-científico-informacional em Itabuna, demonstrando a densidade de seu conteúdo técnico e tornando mais fluido o território. Contudo, estes fixos, decorrentes de sua

complexidade, atuam como um sistema técnico, sendo que a sua base material são os sistemas de transporte e o de telecomunicações.

Essa fluidez em Itabuna é demonstrada na logística informacional que acompanha a dinâmica da organização espacial, das redes visíveis e sensíveis através da informatização dos principais agentes de circulação do capital no município. Essa gênese é percebida nos sistemas de saúde e educacional acompanhando outros agentes locais. Portanto, essa complexidade no arranjo do espaço geográfico de Itabuna só faz ressaltar a grande importância regional que a cidade possui no contexto urbano do Sul da Bahia, pois vem atuando como centro de convergência populacional e, em média escala, de fixadora deste mesmo contingente.

Podemos verificar, dessa forma, que as cidades médias deparam-se com uma realidade na qual elas adquirem cada vez mais centralidade no contexto regional, principalmente no que tange ao setor de prestação de serviços, que são diretamente dependentes de um sistema integralizado para que aconteçam as interações espaciais (DRUCIAKI, 2006:02). Assim, podemos perceber que as redes de transporte e circulação são determinantes e possuem papéis primordiais para o estabelecimento de tais interações. Para Sposito (2007:215),

Em primeiro lugar, o conjunto de vias de transporte outorga fatores básicos para a localização industrial e levam a uma densidade de infraestrutura, capitais, pessoal especializado e fluxos de informações e de mercadorias que consolidam as decisões de localização” (SPÓSITO, 2007:215).

Em seu estudo sobre a caracterização da rede urbana do estado da Bahia pelos fluxos do transporte rodoviário intermunicipal de passageiros, Souza Filho e Silva (2009), afirmam que Itabuna caracteriza-se por ter, em conjunto com Ilhéus, o maior número de viagens mensais (12.514), interurbanas e interestaduais, depois de Salvador. Privilegiada por estar localizada às margens da BR - 101 e BR – 415, em sua categoria, é também o centro que tem ligações diretas com o maior número de cidades, 58 no total. Destas, 55 possuem população menor, o maior número entre os centros regionais A. Desta forma, se fosse utilizado somente o índice de centralidade como parâmetro de classificação dos centros baianos, Itabuna estaria isolada na segunda

posição, deixando Feira de Santana e Vitória da Conquista em terceiro e em quarto lugar respectivamente.

De acordo com as considerações aqui apresentadas, pode-se afirmar que a simples noção de cidade média não permite compreender a essência do conjunto de cidades assim denominadas, visto que não constituem um bloco homogêneo em sua funcionalidade, em qualquer periodização e recorte espacial que seja considerado. Ao contrário, cada cidade apresenta uma singularidade que depende, sobretudo, da realidade regional em que se encontra inserida e sendo assim, ela deve ser pensada na sua relação com o seu território e a sua região. Assim, é notório o papel fundamental do município de Itabuna na produção do espaço e dinâmica da rede urbana baiana.

Para se compreender as origens dessa relação de influência entre o município de Itabuna e sua região no próximo capítulo foi feita uma descrição histórica, apresentando a formação territorial do município e da região.

CAPÍTULO II: A FORMAÇÃO TERRITORIAL DE ITABUNA E REGIÃO

O espaço urbano é o produto das relações socioespaciais, que englobam as relações de produção, as relações políticas e ideológicas que se processam historicamente. Sendo assim, conforme Corrêa (1988), a cidade representa, em suas formas espaciais, a sociedade que nela habita, especialmente as desigualdades socioespaciais e socioeconômicas, melhor dizendo, a cidade é condição, meio e produto das relações sociais que em sociedades capitalistas primam pela desigualdade social.

Nas cidades podemos observar onde e como as diferentes classes sociais estão dispostas no espaço urbano. As desigualdades socioeconômicas são referentes ao acesso diferenciado à riqueza existente entre os habitantes citadinos, que está diretamente disposta na organização espacial na cidade.

Compreender a atual configuração do espaço urbano do município de Itabuna perpassa por aspectos socioeconômicos, culturais e migratórios que regem a formação histórica da região cacaueira, desde a sua consolidação com a hegemonia do cacau até sua reestruturação econômica após os ciclos de crises que assolaram toda a região. Formada a partir de um entreposto comercial que ligava a cidade de Ilhéus ao oeste do Estado, Itabuna foi crescendo e se dinamizando, principalmente com os recursos da lavoura cacaueira, mas apresenta ao longo da sua história significativas desigualdades sociais.

Desta forma, a década de 1990 é um marco na urbanização de Itabuna, com acelerada expansão urbana, resultante principalmente de transformações econômicas e demográficas. Há um reordenamento do espaço urbano que se espraia, mas também se adensa em algumas áreas de ocupação mais antiga. Trata-se, portanto, de uma expansão e uma reordenação do espaço urbano no território municipal e em sua região, mas com transformações principalmente intraurbanas que se reflete na paisagem atual. A expansão de bairros e o surgimento de novos loteamentos e condomínios denunciam os efeitos da acelerada e muitas vezes irregular ocupação e do uso do solo urbano com

uma apropriação do espaço e da riqueza altamente diferenciadas pelos diversos agentes que vivem nesses espaços.

Neste segundo capítulo faremos um resgate histórico da formação territorial do município a partir da constituição da região onde ele está inserido, tratando também da cultura cacaueteira que propiciou à região um grande e vultoso desenvolvimento econômico, principalmente às cidades de Itabuna e Ilhéus.

2.1. A formação da Região Cacaueteira

A história da região onde se insere o município de Itabuna começa nos tempos das capitãneas hereditárias, quando se iniciou a ocupação do território, habitado por índios hostis que repudiavam o contato com o branco, por causa da sua invasão àquelas terras. De acordo com Antônio Fernando Freitas e Hilda Paraíso (2001:22), “os constantes conflitos entre colonos e índios no Baixo Sul, área da Capitãnea de Ilhéus, eram vistos como o maior empecilho à expansão e à consolidação do processo de colonização” (FREITAS e PARAÍSO, 2001).

Segundo o historiador Luís Coelho Filho (2000), a carta de doação da Capitãnea de Ilhéus foi assinada em Évora a 26 de junho de 1534, e a vila fundada por volta de 1546 (COELHO FILHO, 2000). Pertencia a essa capitãnea a maior parte da área que iria se constituir, mais tarde, na Região Cacaueteira, como os municípios de Ilhéus, Canavieiras, Una, Itabuna, Buerarema, entre outros.

As terras doadas a Jorge de Figueiredo possuíam matas exuberantes e ricas de madeiras preciosas, rios caudalosos e solos férteis, chegando a ser citada por Tomé de Souza como “melhor cousa desta costa para fazendas e a que mais rende agora para si” (BARBOSA, 1977:26). A cultura de cana-de-açúcar, primeira atividade econômica de destaque, teve papel importante, conforme atesta Campos (1981):

Foi extraordinária a produção de açúcar em Ilhéus no ano de 1557, conforme assegura Borges de Barros, estribado em manuscrito inédito, devido a um alvará régio que isentava o produto do pagamento de direitos alfandegários, excluído unicamente o dízimo da ordem de Cristo (CAMPOS,1981:41).

Ainda segundo Barbosa (1977), plantações de sucesso foram feitas em São Vicente, e Ilhéus chegou a possuir oito engenhos de grande produtividade, ainda na primeira metade do século XVI. Contudo, o seu apogeu foi efêmero. Após a morte de seu donatário, a capitania foi passando de mão em mão e entrando em declínio, regredindo a uma vila sem importância econômica e política no litoral da colônia (HEINE, 2004).

Sobre este ponto o historiador Varnhagen, citado por Campos (1981), diz ainda que comparando a Capitania de Ilhéus com a de Porto Seguro, na primeira não faltavam colonos com capitais suficientes para investimentos necessários e informa que as terras eram magníficas, o que faltava, no entanto, era governo.

Somente no século XVIII a região consagrou-se efetivamente como produtora agrícola, tendo o cacau como a alternativa surgida por força da curiosidade de um colono francês, Luiz Frederico Werneau, que trouxe as primeiras sementes de plantações nativas do Pará. As sementes foram entregues a um explorador na região de Canavieiras, que as plantou em sua propriedade, denominada de Cubículo, à margem do Rio Pardo, irradiando-se entre os proprietários de terras vizinhas e que, no depoimento de Adonias Filho (1978:21), “veio a florescer como cultivo”, dando início e revelando os componentes econômicos e sociais de um futuro espaço geográfico, a Região Cacaueira da Bahia (SAUER, 1981:75).

Para Milton Santos (1957), o cacau é uma planta de ecologia muito exigente e encontrou nessas terras condições de solo, topografia e clima em consonância com os aspectos por ele requeridos para viver e florescer com vantagem. Desta forma, o cultivo desse produto formou, inicialmente, uma zona do cacau, e às suas custas, isto é, a partir das suas necessidades e dos seus capitais, uma verdadeira região, a região cacaueira, cuja realidade se constata não apenas pelas linhas de transporte que se

estabelecem, mas pelas trocas comerciais e de toda natureza, cada vez mais intensas (SANTOS, 1957:15).

Foto 2.1: Plantação de cacau – Gandu (BA) / 2005



Fonte: Foto do Sr. Francisco J. A. Pereira – Fazenda do Sr. Edvaldo Sampaio, Gandu/Ba, 2005.

De acordo com Rocha (2008:44), a lavoura cacauera no Sul da Bahia representava a solução para o pagamento de muitas dívidas da Província que passava por dificuldades devido à extinção do tráfico de escravos, escassez de mão-de-obra, aumento do mercado interno e, principalmente, decadência da lavoura canavieira, algodoeira e da pecuária do Nordeste.

Com esta nova possibilidade de cultivo muitas famílias foram estimuladas por propagandas do governo que vinham de diversas partes do Brasil e do mundo para essa região. As diferentes famílias que ocuparam as terras propícias ao plantio do cacau passaram a travar lutas para ocupar e concentrar cada vez mais terras. E, assim, foram surgindo as fazendas, vilas, lugarejos e cidades, formando a “civilização do cacau” (PÓLVORA; PADILHA, 1979).

Foto 2.2: Fazenda de cacau Renascer / Ilhéus (BA) - 1986



Fonte: Arquivo Municipal de Itabuna.

A maioria das fazendas de cacau tinha como pano de fundo a exuberante paisagem da Mata Atlântica, conforme mostra a Foto 2.2, e não ocupavam grandes extensões de terras, como os antigos engenhos de açúcar no Nordeste brasileiro ou as fazendas de café do Sudeste. Nessas fazendas com pequenas áreas já se tinha uma

grande produtividade e uma boa rentabilidade, por isso um proprietário tinha várias fazendas de porte reduzido e lucrava muito com isso.

O cultivo do cacau, então, surgiu como a grande opção nesse cenário e foi responsável por todas as transformações subseqüentes que ocorreram em diversos âmbitos da composição da região. Uma das transformações refere-se à eclosão de uma nova base social, a qual se edificou no contexto regional, a partir da figura do coronel.

Pautada na propriedade fundiária, a condição de grande proprietário assegurava o prestígio necessário não somente ligado à obtenção do título, mas pelo fato de ser detentor de expressiva produção de cacau. “O poder do coronel não tem origem no tamanho da propriedade, mas na produção de cacau e no dinheiro conseguido com sua renda” (HEINE, 2004:44). Assim o cacauicultor que colhesse cinco mil arrobas/ano de cacau já era considerado coronel, mesmo sem ter adquirido a patente (BARBOSA, 1977).

Segundo Rocha (2008), no entanto, o coronel da Região Cacaueira do Sul da Bahia não era um homem rural. Apesar das propriedades rurais; ele vivia nas cidades da região, onde normalmente era um político que decidia o destino de sua cidade. Foi um personagem que, de acordo com Peixoto (1974:9), se considerava superior aos demais mortais, pois: “a riqueza, a educação, o prestígio político, suposto ou atribuído a essas qualidades, que influía nos negócios da região, os separava e impunham o respeito do povo”.

O poder e a influência desses mandatários regionais projetavam-se para além dos limites e dominação política, se legitimizando também em todo o corpo social. Além da Intendência Municipal, os coronéis penetravam em outros setores do organismo social, como associações comunitárias, e também incentivavam a realização de festas municipais. Enfim, estruturavam a vida social numa região onde, muitas vezes, o Estado não se fazia presente. O coronel foi, sobretudo, um agente municipal, fundador de vilas que se transformaram em cidades (ROCHA, 2008:136).

Foto 2.3: Alguns dos coronéis do cacau de Ilhéus (BA), 1940



Fonte: Arquivo do Jornal Agora.

Vinhães (2001), perscrutando a história da Capitania de Ilhéus, analisa esses personagens e alguns fatos que deram origem e compõem a região Ilhéus – Itabuna. Citando Pólvora e Padilha, este autor apresenta os anos de implantação do cacau em algumas áreas da região Sul da Bahia (Tabela 2.1).

Tabela 2.1 – Implantação do cacau no Sul da Bahia

Local	Ano
Canavieiras	1746
Ilhéus/Itabuna	1872
Rio do Braço	1899
Uruçuca	1900
Ubaitaba e Ubatã	1909
Gandu	1913
Ipiaú	1916
Itajuípe	1918
Coaraci	1919

Fonte : Implantação do cacau em algumas áreas do Sul da Bahia /VINHÁES, 2001.

A formação econômica do cacau se consolida a partir da segunda metade do séc. XIX. À medida que se converte em lavoura organizada essa cultura apresenta importantes resultados econômicos e a capacidade de atrair recursos estrangeiros, pois o cacau já se situava como um dos mais preponderantes produtos na constituição da balança comercial brasileira, “obtendo o crescimento mais expressivo da lavoura cacauífera a partir de 1860, quando foram introduzidas as variedades de cacau Pará e Maranhão no interior e nas encostas das elevações” (HEINE, 2004:25).

Justamente nesse período, como relata Ribeiro (2001:32), duas correntes migratórias se intensificaram na região: uma primeira externa, formada por europeus e árabes; e outra interna, formada por migrantes nordestinos, principalmente sergipanos e baianos do norte do estado.

Ainda neste ano começou a se formar o povoado de Tabocas (atual Itabuna), com a chegada dos primeiros sergipanos que construíram algumas casas às margens do Rio Cachoeira, e que servia de entreposto comercial para as pessoas que viajavam de Ilhéus para Vitória da Conquista, consolidando, dessa forma, um importante ponto de ligação entre o sul e o nordeste do país.

A literatura que aborda a formação histórica sublinha a participação do sergipano Félix Severino do Amor Divino e de seu conterrâneo Manoel Constantino, responsáveis pelo desbravamento que iniciou o efetivo povoamento da região. “Chegando eles a certa altura fazer a abertura de um lugar na mata para construir sua casa, e criarem roça de mandioca e outras plantações. A este lugar denominou de Marimbêta” (GONÇALVES, 1960:29).

Cerca de dez anos depois da chegada de Félix Severino e Manoel Constantino, começaram a chegar ao então “arraial de Tabocas”, além de suas respectivas famílias, diversas outras famílias de sergipanos, sertanejos, sírio-libaneses, de outras regiões da Bahia e também de várias partes do Brasil, marcando a formação do povoado a partir da miscigenação cultural.

O vertiginoso crescimento populacional de Tabocas fez eclodir o desejo das primeiras lideranças políticas à emancipação e desmembramento do município de Ilhéus. “Em 1897, cidadãos influentes da comunidade fizeram uma solicitação ao Conselho Municipal de Ilhéus para que o arraial de Tabocas fosse elevado à categoria de vila” (ROCHA, 2003:61). No entanto, considerando ainda sem condições de atender as exigências previstas por Lei, o pedido foi negado. Nesse período, nenhum outro município da região conheceu um crescimento populacional tão grande quanto o eixo Ilhéus/ Itabuna.

Após diversos embates políticos entre lideranças de Ilhéus e Tabocas, foi dirigida ao governo do Estado uma solicitação para que se criasse um novo município. O coronel José Firmino Alves, principal articulador das lutas pela transformação oficial do arraial de Tabocas em vila emancipada, comprometeu-se a doar os terrenos para que fossem erguidas as sedes administrativas (ANDRADE, 1986).

Finalmente, em 13 de setembro de 1906 foi assinada a Lei nº. 692 elevando Tabocas à categoria de vila, com nova designação de Itabuna. Quatro anos depois ocorreu a tão esperada emancipação política do município, elevado à categoria de cidade, pela Lei nº 807 de 28/07/1910 (ANDRADE;ROCHA, 2005).

Ainda na década de 1910, a cidade iniciou seu espraiamento com o surgimento de vários loteamentos, onde, pouco a pouco, foram sendo construídos os bairros,

através de ocupações, compra de terrenos loteados, aforados ou doados por parte do governo municipal ou de fazendeiros da região.

O povoamento da cidade se deu de forma acelerada, através do fluxo migratório em que as pessoas apostavam tudo para obter uma vida melhor. Muitos dos que iniciaram esse povoamento vieram de outros locais à procura de oportunidades e chegando, esbarravam com dificuldades de habitação, trabalho e condição de vida.

Onde hoje está situado o Bairro Conceição, por exemplo, havia algumas fazendas com plantações de mamona, mandioca, banana e 'todo tipo de cereal'. Essas fazendas não ofereciam o lucro almejado pelos proprietários, uma vez que o acesso ao centro da cidade para vender os produtos cultivados, era dificultado pelas frequentes cheias do Rio Cachoeira, que constantemente levava rio abaixo as balsas utilizadas para o transporte dos produtos (COSTA, 1995:85 - 89). Diante disso, muitos foram os fazendeiros que lotearam suas propriedades para atender à demanda de ocupação de pessoas de outras regiões.

De acordo com um antigo morador , sr. Paulo de Almeida¹⁰, muitas pessoas conseguiram autorização dos proprietários de fazendas para ali construírem suas casas. “Era aforado. Você ia ao dono do terreno, chegava lá, pedia permissão a ele. Era de boca. Hoje eu não sei. Àqueles que conseguiram com conversa, hoje são proprietários, porque pagaram os impostos” (Paulo de Almeida).

Essa prática, também adotada por diversos proprietários de fazendas do município, chegou a ser noticiada em um jornal de circulação diária, que afirmava

¹⁰ O sr. Paulo Alves de Almeida, morador do Bairro Conceição, através de depoimento oral, contou-nos ter chegado à Itabuna ainda muito criança e teve participação, junto com outros jovens, na construção do bairro e da ponte que liga esta área da cidade ao centro. Residente na Travessa Catucicaba, 29, B. Conceição, ele é natural de Salvador – Ba, nascido em 17/09/1918. Entrevista realizada em 30/08/2011 pela autora.

Graças à iniciativa do espírito empreendedor do sr. Godofredo Almeida¹¹, capitalista e abastado fazendeiro, Itabuna vai ter muito em breve, um novo bairro, à margem direita do rio. Proprietário de uma grande faixa de terra onde descansa vis a vis a cidade, a cabeceira da ponte que liga as duas margens do rio, o sr. Godofredo Almeida, aproveitando as condições favoráveis do terreno para construções e residências fora do perímetro urbano, mandou locar numa área de setenta mil metros quadrados, um arrabalde digno do grande surto magnífico e ininterrupto do progresso do adiantamento de Itabuna e, em homenagem a sua gentil filhinha denominou-o 'Bairro Conceição' (sic) (Jornal Oficial do Município de Itabuna, 1928:3).

Dessa forma, nas primeiras décadas do séc. XX, a população cresceu vertiginosamente, conforme demonstrado na Tabela 2.2, e Itabuna se tornou a cidade de maior índice de urbanização regional, se consolidando como um dos pilares do eixo regional.

Tabela 2.2 – População do município de Itabuna (BA) / 1890-1930

Ano	População	Taxa de crescimento médio anual (%)
1890	3.024	1,65
1900	7.265	9,16
1910	17.453	9,16
1920	41.980	9,16
1930	63.773	4,27

Fonte: Assis, 2000.

De acordo com Simões (1998:122), esse foi o período onde podemos destacar a conquista da terra, cultivo, colheita, comercialização e exportação do cacau; tempo de geração de muita riqueza, da busca pela posse dessas riquezas. Corroborando com essa ideia, Rocha (2008), afirma que

¹¹ Antigo proprietário de terras do município.

A Região Cacaueira do sul da Bahia é um dos espaços mais importantes da dinâmica capitalista, na qual se manifesta claramente a força do capital na construção de uma sociedade desigual, com acentuado desnível entre ricos e pobres, desmando do poder dos coronéis e agora, de forma mais contundente, do mercado. O cacau foi considerado um produto símbolo para se conseguir riqueza, poder, ascensão social, política e econômica (ROCHA, 2008, p. 51).

Para os cacauicultores, parecia que toda essa riqueza não teria fim. Consideravam a região e a cidade opulentas, “batemos no peito que somos ricos, que ninguém pode conosco, que nossas terras são as melhores do mundo” (Jornal O *Intransigente*, 11 de janeiro de 1956:2).

2.2. As crises do cacau no sul da Bahia – causas e consequências

A produção do cacau crescia vertiginosamente favorecendo o surgimento e estruturação de muitas localidades, principalmente Itabuna, que passou a ser uma zona de intenso comércio, negociações e investimentos da região.

Sobre a realidade social verificada na região no decorrer do processo de maturação e consolidação da lavoura cacaueira, podemos nos valer das reflexões de Selen Rachid Asmar (1983), no que diz respeito à cultura local, calcada no individualismo, imediatismo, utilitarismo e conformismo como valores “básicos, marcantes, impregnáveis, identificáveis e, apesar do tempo, invariáveis” (ASMAR, 1983:73).

Estes elementos servem como referenciais sobre a relação entre a política e a sociedade na região, desde os primórdios do desbravamento até pelo menos final do século XX, a qual se estabeleceu de forma irregular e, apesar da potencialidade econômica, apresentava deficiências graves quanto aos benefícios político-sociais em prol da maioria da população.

De acordo com Garcez e Freitas (1979), a bancada política da região era formada pela elite fundiária, mais preocupada com questões que beneficiassem os interesses oligárquicos, ante aos interesses da população. O poder dos cacauicultores, então, fez da cidade um “feudo” dos coronéis proprietários. “Na verdade, a cidade estava como se fosse um prolongamento do campo, das terras ou matas transformadas em roças de cacau” (SOUSA, 2001:117).

Consolidada como produtora de cacau, formando uma economia monocultora, a região cacaueira sofreu as consequências dessa condição: dependência do mercado externo, importação de produtos de primeira necessidade, burguesia dominante, exploração de mão-de-obra dos trabalhadores rurais, desníveis sociais marcantes.

À medida que a lavoura crescia vertiginosamente, alguns problemas começaram a influir nesse processo evolutivo e a região “experimentou alguns ciclos de expansão econômica e várias crises decorrentes de fatores externos e internos” (CEPLAC, 2004).

A primeira grande crise ocorreu em 1930, quando predominava o cacau comercial. Nesse período, em que o produto já havia se transformado na base econômica do sul da Bahia, liderando as exportações do Estado, houve uma queda brusca de preço das *commodities* internacionais, entre elas o cacau e seus derivados, decorrente da queda da Bolsa de Valores de Nova Iorque, atingindo a economia mundial como um todo. O agravante da situação já preocupante da lavoura cacaueira advém com a Segunda Guerra Mundial que influíu ainda mais para a desestruturação de muitos produtores. “Esta situação teve como consequência uma grave crise, levando vários negócios à falência e à insolvência dos produtores junto às exportadoras, bancos e agiotas” (ROCHA, 2003:50).

Os efeitos foram imediatos, causando também a falência de várias casas comerciais e firmas exportadoras. Aliados a este fato, registra-se uma maciça fuga de capitais da região cacaueira para outras regiões do país, como salienta Gasparetto (1986:74), quando afirma que “ a acumulação de capital aqui realizada promoveu a industrialização e o crescimento econômico de outros centros urbanos, como Salvador particularmente”.

Esse panorama desfavorável da crise despertou os produtores e o Estado para um melhor aparelhamento da economia da região cacaueira, criando o ICB (Instituto do

Cacau da Bahia), instituição de caráter cooperativo, através do Decreto Estadual n. 6.430, de 8 de junho de 1931 com o objetivo de promover a lavoura e atender às necessidades dos lavradores, além de melhorias técnicas e incentivo de produção de outras culturas (GARCEZ ; FREITAS, 1975:39).

Após esse período de crise houve um aumento das áreas cultivadas, mas não havia preocupação por parte dos produtores em investir na produção. Em 1957, a cacauicultura baiana atravessa uma nova crise por causa dos baixos preços do cacau no mercado internacional, a tecnologia insuficiente para a promoção do desenvolvimento da lavoura e o acesso ao crédito muito oneroso (GARCEZ, 1985).

Além de todos esses problemas o produtor estava endividado e desanimado com o cultivo do cacau, pois não havia perspectivas de mudanças no quadro em que se encontrava a “civilização do cacau” naquele ano. Foi justamente nesse cenário de desalento que o Governo Federal criou a CEPLAC (Comissão Executiva do Plano da Lavoura Cacaueira), vinculada ao Ministério da Fazenda, pelo Decreto nº 40.987, de 20 de fevereiro de 1957, com sede em Ilhéus. O objetivo da CEPLAC foi o de alongar por mais tempo a dívida dos produtores, devido a importância dessa lavoura para a economia regional. (ROCHA, 2008).

Figura 2.1: A logomarca da CEPLAC – Comissão Executiva do Plano da Lavoura Cacaueira



Fonte: CEPLAC. Disponível em: <http://www.ceplac.gov.br>.
Acesso em: 15 mai. 2011.

Passados alguns anos de atuação da CEPLAC, ficou claro que o simples apoio financeiro não seria suficiente para a recuperação da lavoura. Era necessário criar uma base tecnológica para reformular a estrutura ora empregada no cultivo do cacau na Bahia. Para tanto, em 1963, surge nesse Órgão, o Centro de Pesquisa do Cacau – CEPEC (Foto 2.4), departamento científico da CEPLAC, com o objetivo de realizar pesquisas e trabalhos experimentais sobre agronomia e aperfeiçoamento da tecnologia voltada para o cultivo e beneficiamento do cacau na região (BAHIA ATUALIDADES, 1982). E como forma de mudar a mentalidade do produtor acostumado a métodos rudimentares de cultivo para a implantação de uma moderna tecnologia agrícola, foi criado em 1964, o Departamento de Extensão –DEPEX (BAHIA ATUALIDADES, 1985).

Foto 2.4: Centro de Pesquisa do Cacau - CEPEC / Rodovia Ilhéus-Itabuna



Disponível em: <http://www.ceplac.gov.br/album/index.htm>.
Acesso em: 15 mai. 2011.

De acordo com Rocha (2008), a CEPLAC acumulou várias conquistas, desenvolveu pesquisas importantes, promoveu a extensão rural e ensino agrícola que auxiliaram numa reestruturação da lavoura. Dentre as principais conquistas desse órgão podemos mencionar a elevação da produção nacional de cacau em 310%, comparando-se os períodos de 1960-1965 a 1980-1985; aumento da produtividade do cacau de 220 kg/ha em 1962, para 740 kg/ha em 1980 (CEPLAC, 2009). Assim

A experiência demonstra que a modernização tecnológica engendrada pela CEPLAC, nas décadas de 60 e 70 e até meados de 80, foi prodigiosa em elevar a produção e produtividade da cacauicultura nacional, aos níveis mais elevados entre os países produtores (FUNDAÇÃO..., 1993:20).

A luta da CEPLAC pela lavoura cacauzeira encontra ao longo de sua trajetória pesados obstáculos e, no final das décadas de 1980 e 1990, os produtores enfrentam a sua pior crise. “A orgulhosa região do cacau viu sua receita ‘descer ladeira abaixo’, depois de chegar a um patamar de exportação em torno de um bilhão de dólares, para ficar em torno de 100 milhões de dólares” (AGORA, nov./1999:2).

Tabela 2.3 – Produção de cacau em amêndoas na Bahia (em toneladas)

Ano agrícola brasileiro (maio-abril)	Produção total (toneladas)	Preços internacionais (US\$/ton.)
1980 / 81	302.481	2.098,00
1986 / 87	397.362	2.023,00
1993 / 94	278.280	1.370,00
1998 / 99	134.383	1.372,00

Fonte: ABC/ICCO.
Citado por Rocha, 2003.

Como fatores que contribuíram para a crise, são apontados , num âmbito externo, os picos de superprodução, resultante da extensão das áreas plantadas pelos países tradicionalmente produtores e da entrada, no mercado mundial, de novos concorrentes, a exemplo da Malásia, Indonésia e de alguns países africanos, levando a um aumento da oferta e pressionando, por conseguinte, uma queda do preço do produto no mercado internacional (ROCHA, 2003).

Como fatores desencadeadores da crise interna, encontram-se problemas de caráter organizacional, tecnológico e institucional. Segundo Santos (2001), o envelhecimento dos cacauais e a baixa utilização de práticas de adubação, a conservação de solo, aplicação de fungicidas e pesticidas contribuíram para a situação de falência em que se encontravam os cacauais. As taxas altas e crescentes de inflação interna impactaram diretamente sobre os encargos financeiros de crédito rural, nos preços da mão-de-obra e demais insumos utilizados na produção. Como agravante desse processo, surge, a partir de 1989, a vassoura-de-bruxa (*crinipelis perniciososa*), uma doença de fácil e rápida propagação e de difícil controle, contribuindo ainda mais para elevar os custos da produção do cacau, considerado alto se comparado com outros países produtores. Como afirmou AGORA,

Além das dificuldades que vem atravessando nos últimos anos os produtores agora sofrem uma nova ameaça: a vassoura-de-bruxa, um fungo poderoso que pode destruir em poucos dias toda a produção de cacau do Sul da Bahia (AGORA, 1989:1-3).

Rocha (2008) complementa afirmando que,

Na década de 1970, antes do ataque da vassoura-de-bruxa, a tonelada de cacau era vendida por 3.620 dólares. O produto era a principal fonte de renda do Estado da Bahia (...). Com a infestação das lavouras pelo fungo, o cacauicultor baiano conheceu o poder destrutivo da doença que deforma os ramos, apodrece o fruto e reduz drasticamente a produtividade das fazendas (Rocha, 2008:83).

Foto 2.5: Cacau sadio



Disponível em: <http://www.ceplac.gov.br/album/index.htm>.
Acesso em: 15 mai. 2011.

Foto 2.6: Cacau com vassoura-de-bruxa



Disponível <http://www.ceplac.gov.br/album/index.htm>.
Acesso em: 15 mai. 2011.

Como se pode perceber, a região cacauzeira se viu mergulhada em uma profunda crise, que vitimou os produtores locais e a própria CEPLAC. A queda da produção diante dos fatores já mencionados foi inevitável e pressionou negativamente a economia regional, como afirma a Fundação Centro de Projetos e Estudos (BA) (1993),

Parece claro então que uma economia regional centrada numa monocultura vulnerável, como o cacau, e sem quaisquer outras atividades complementares, torna-se, por um lado, uma economia deprimida, incapaz de criar permanentemente oportunidades de emprego, renda e riqueza. Quando tais rendas ou riquezas são observadas as suas ocorrências são necessariamente concentradas. E por outro lado, gera excedentes de mão-de-obra e cria pobreza, marginalidade, por exclusão dos muitos às poucas oportunidades geradas pelo cacau. Assim, esta economia está em permanente estado de crise. Crise permanente, por ser uma economia desarticulada econômica e socialmente, com uma distribuição de renda desigual, injusta e condenada, no longo - prazo, à estagnação (FUNDAÇÃO CENTRO DE PROJETOS E ESTUDOS DA BAHIA, 1993:13).

Assim como ocorreu com diversas outras monoculturas em todo o Brasil, a modernização agrícola e criação de equipamentos e instituições no sul da Bahia tiveram como objetivo assegurar a estrutura de comercialização e exportação de amêndoas de cacau em favor da elite econômica e de proprietários de terras da região. Dentro de uma ótica global, a modernização agrícola nos revela que, por meio dos processos históricos, a propriedade da terra foi sendo subordinada ao capital. Portanto, todo esse investimento e esforço para desenvolver o sistema de atividades cacauceiras não resultaram em uma modernização no sentido da “homogeneização social”, isto é, uma modernização como se refere Celso Furtado em que “uma sociedade satisfaz de forma apropriada às necessidades de alimentação, vestuário, moradia, acesso a educação e ao lazer e a um mínimo de bens culturais” – ou seja, não resultou em desenvolvimento econômico para a região. (FURTADO, 1992: 38).

Com tal modelo de modernização, muito combinado com os propósitos privatistas das elites econômicas e política do país, a região cacauceira não conseguiu internalizar e distribuir a riqueza gerada pela atividade, tornando-se uma região exportadora de riquezas para outros lugares, notadamente Salvador, Rio de Janeiro, São Paulo e para o exterior, onde a burguesia cacauceira diversificava os investimentos criando novas bases para a acumulação.

As intervenções efetivas do Estado (criação do ICB e da CEPLAC) na economia cacauceira da Bahia devem ser também entendidas por meio do papel que desempenhou o produto “cacau” como gerador de divisas para o país, não apenas como atendimento às reivindicações regionais e/ou instrumento de incremento das receitas públicas estaduais e federais. Ou seja, a criação do ICB e CEPLAC viabilizava a geração e transferência de divisas do setor cacauceiro para o industrial. Mesmo sendo o ICB órgão estadual, cumpre fielmente essa função. À CEPLAC, a partir de meados da década de 1960, coube o papel de viabilizar a inserção da economia cacauceira da Bahia no novo modelo agrário brasileiro baseado no complexo agroindustrial. Mas, o cacau ao perder sua importância como gerador de divisas e mesmo como mercado de insumos industriais não mais atraía a atenção do governo federal, agora voltado para os chamados novos produtos de exportações (milho, soja, trigo e cítricos).

A região cacauera baiana viu-se, então, com um grande número de desempregados, que, desesperados, procuravam ansiosamente uma ocupação para sobreviver. Muitas pessoas enfrentaram grandes dificuldades por falta de trabalho nas fazendas, e concentravam-se, assim, nas favelas dos centros urbanos de cidades como Itabuna e Ilhéus. O jornal *Agora*, de 28 de julho a 5 de agosto de 1995, destaca que, neste período, “a população regional como um todo empobreceu (...). O desemprego na zona rural aumentou, o inchaço na periferia da cidade também cresceu, e se criou um cinturão de miséria assaz preocupante” (AGORA, 1995:2).

Diante disso, Itabuna, por ter se desenvolvido baseada na produção monocultora e no comércio do cacau, foi uma das cidades que mais sentiram o impacto da crise. A queda da produção, da exportação e, conseqüentemente, da entrada de divisas, repercutiu consideravelmente na população, baixando-lhes o nível de vida. “Com isso, como se fosse um efeito dominó, todas as classes sociais foram atingidas, trazendo recessão na circulação de dinheiro e investimentos” (ROCHA, 2003:55).

Para se ter uma ideia da crise vertiginosa que se abateu sobre o município de Itabuna, basta verificar os números da área safreira e da produção de cacau durante os anos de 1985, 1989 e 1993 (Tabela 2.4). Percebe-se claramente que a involução desse cultivo foi característica predominante na cultura do cacau.

Tabela 2.4 – Área safreira e produção de cacau em Itabuna (BA) - 1985,1989 e 1993

Anos	Área safreira (ha)	Índice de crescimento	Produção (arroba)	Índice de crescimento
1985	22.873	100	1.156.271	100
1989	16.850	73	658.741	57
1993	5.474	23	123.002	10

Fonte: CEPLAC – CENEX
Citado por Rocha, 2003.

A partir de então, coube ao município buscar soluções para enfrentar toda essa crise e, ao mesmo tempo, manter o crescimento urbano que este cultivo propiciou a toda região até esse momento. Além da instalação de um distrito industrial, Itabuna busca no comércio e oferta de serviços uma forma de dinamizar novamente sua economia e não deixar estagnar a evolução urbana que iniciara.

2.3. Evolução Urbana do município de Itabuna

A evolução urbana de Itabuna é fruto da cultura do cacau, principal atividade econômica até meados da década de 1980, com o concomitante desenvolvimento da atividade de serviços, em especial a atividade comercial, que impulsionou a ocupação de diversas áreas do município, onde alternativas econômicas se transformaram em força de atração da população dos municípios vizinhos.

Segundo Andrade e Rocha (2005), ao ser desmembrado do município de Ilhéus, Itabuna contava com uma área de 4.210 km² ficando Ferradas, até 1916, como vila da antiga sede. A partir de 1952, iniciaram os desmembramentos territoriais de Itabuna, de onde surgiram municípios como Ibicaraí, Buerarema, Itapé, Firmino Alves e Itaju do Colônia (Figuras 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 e 2.7), o município ficou reduzido a 957 km². Em 1985, um novo desmembramento (agora dando origem ao município de Jussari – Figura 2.8) reduz a área territorial de Itabuna para 534 km² e, em 1990, o IBGE oficializa os limites do município e determina sua área em 443,19 km².

Figura 2.2: Desmembramento do município de Itabuna/Ibicaraí - BA (1952)

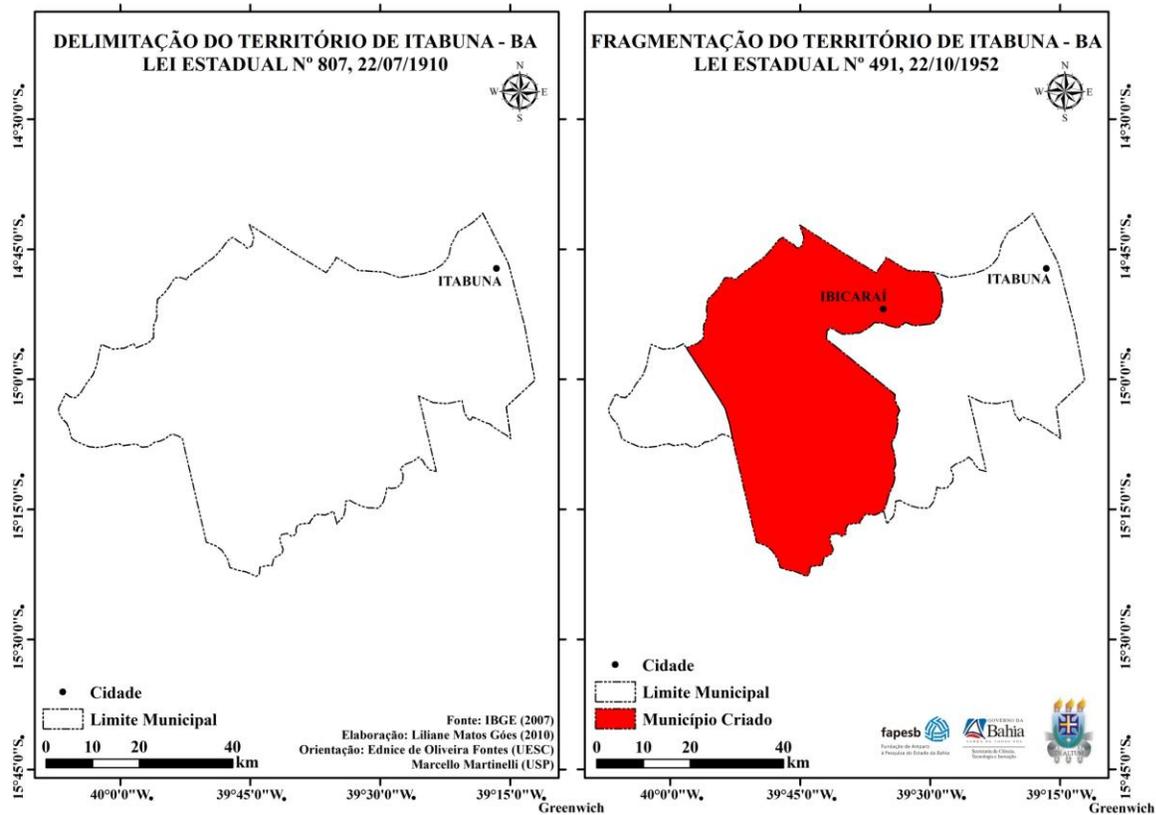


Figura 2.3: Desmembramento do município de Itabuna/Ibicaraí - BA (1953)

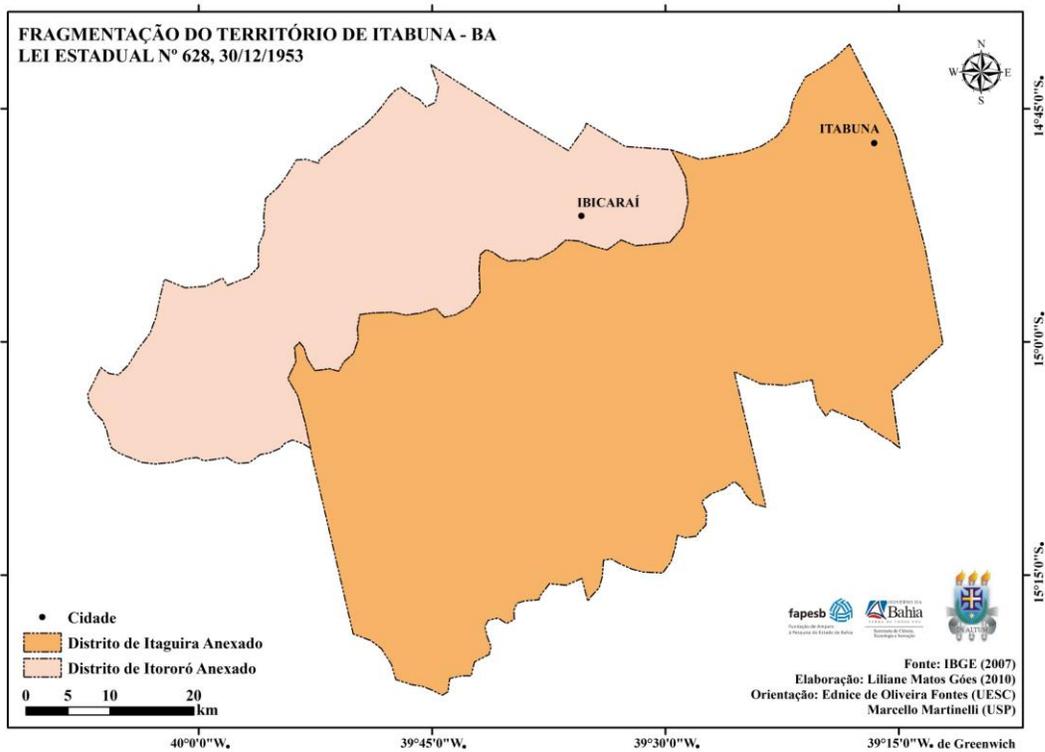


Figura 2.4: Desmembramento do município de Itabuna/Itororó – BA (1958)

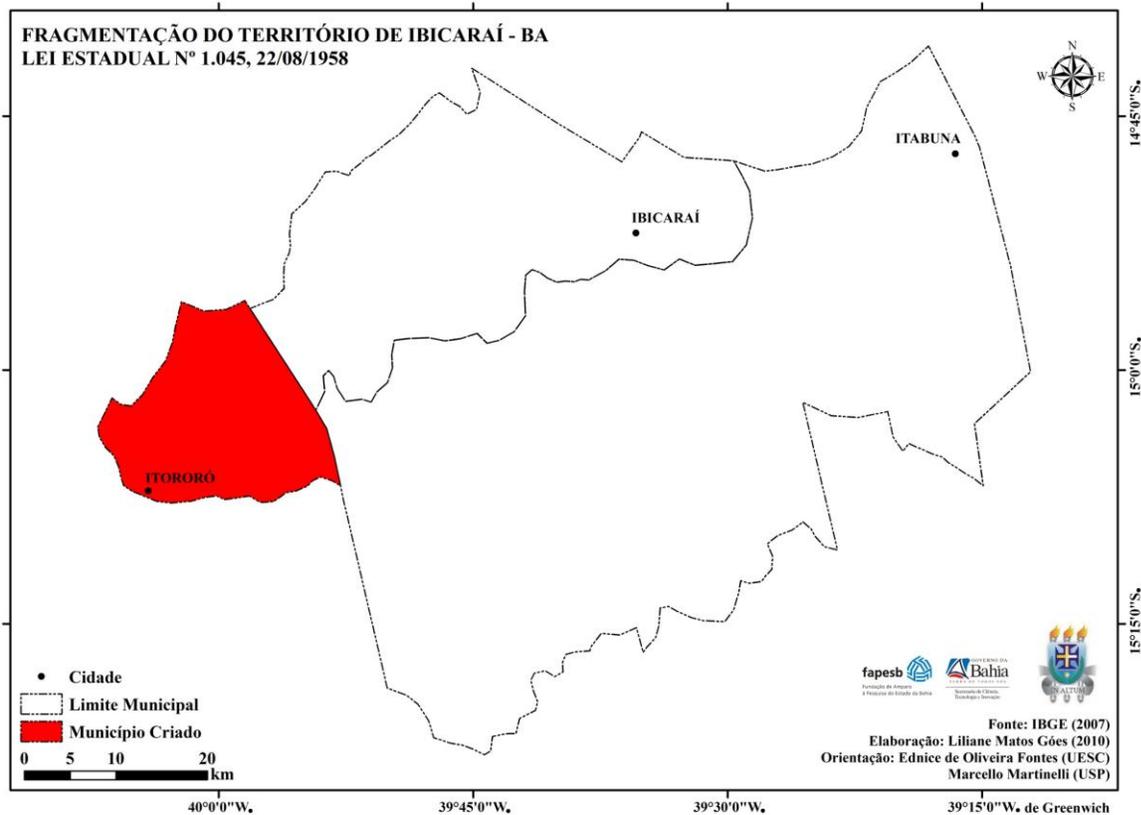


Figura 2.5: Desmembramento do município de Itabuna/Buerarema – BA (1959)

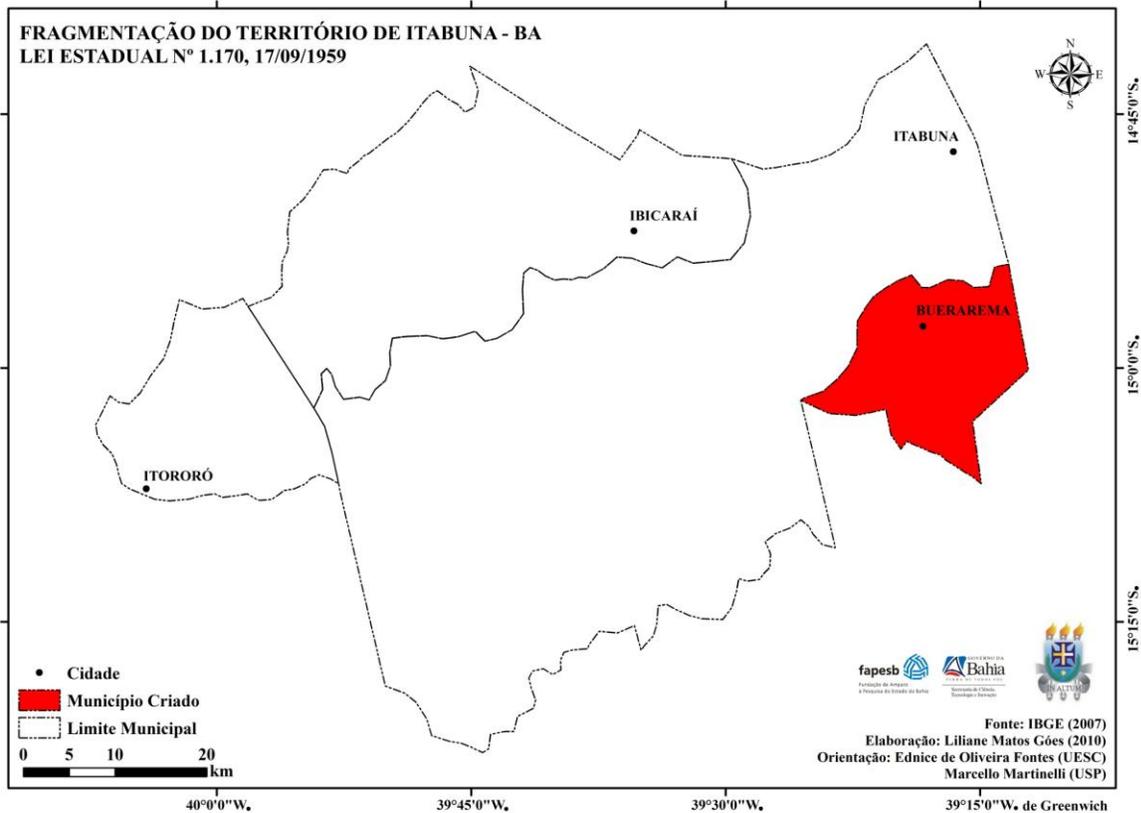


Figura 2.6: Desmembramento do município de Itabuna/Itapé – BA (1961)

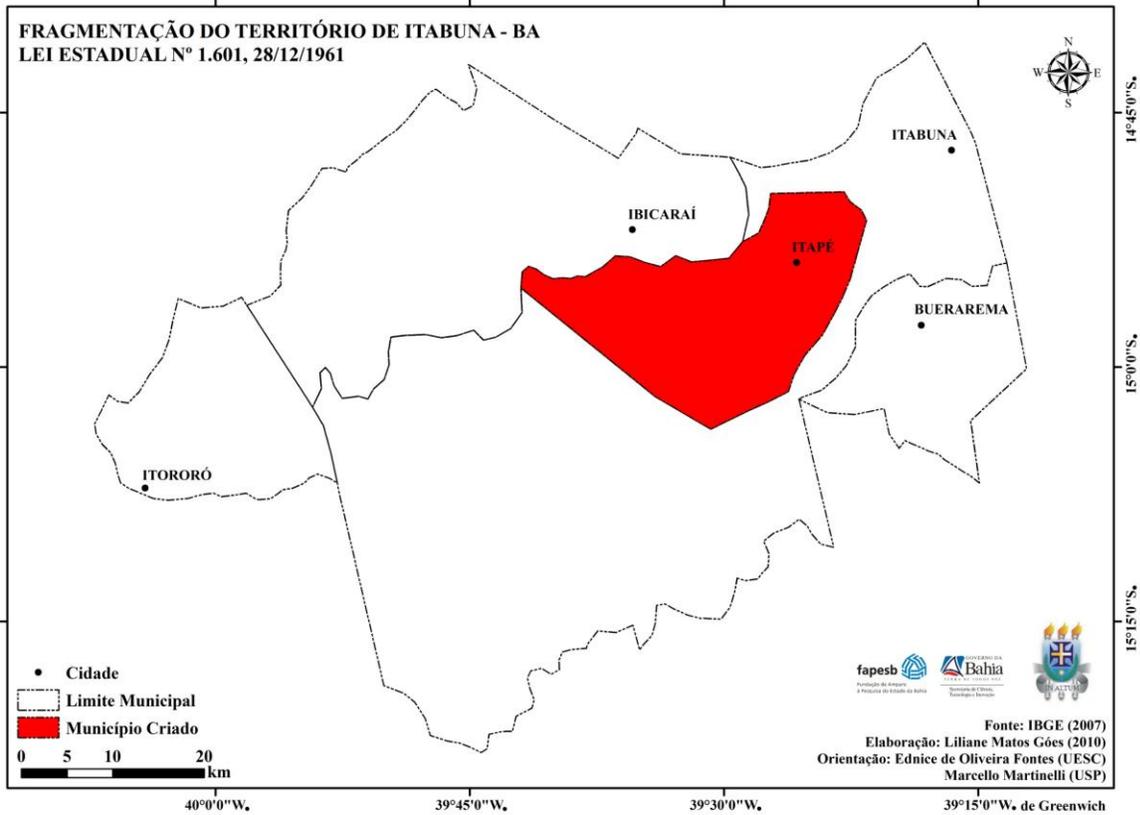


Figura 2.7: Desmembramento do município de Itabuna/Itaju do Colônia – BA (1962)

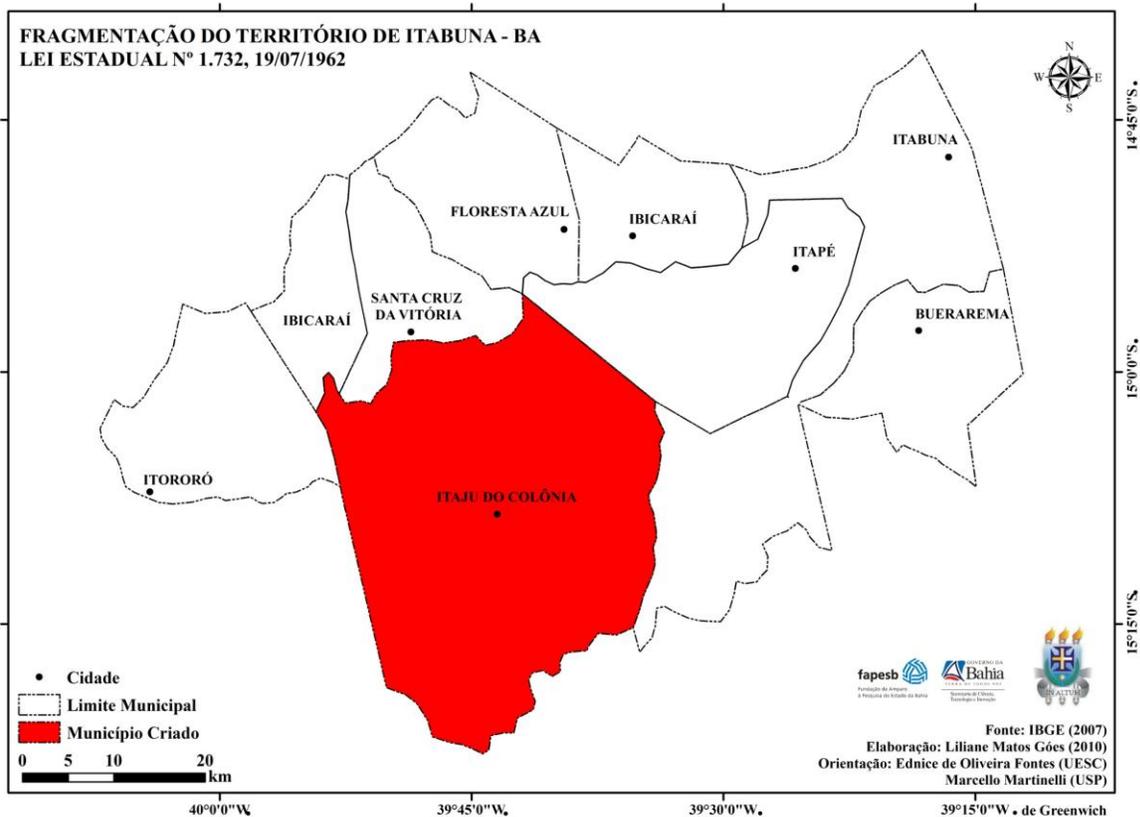
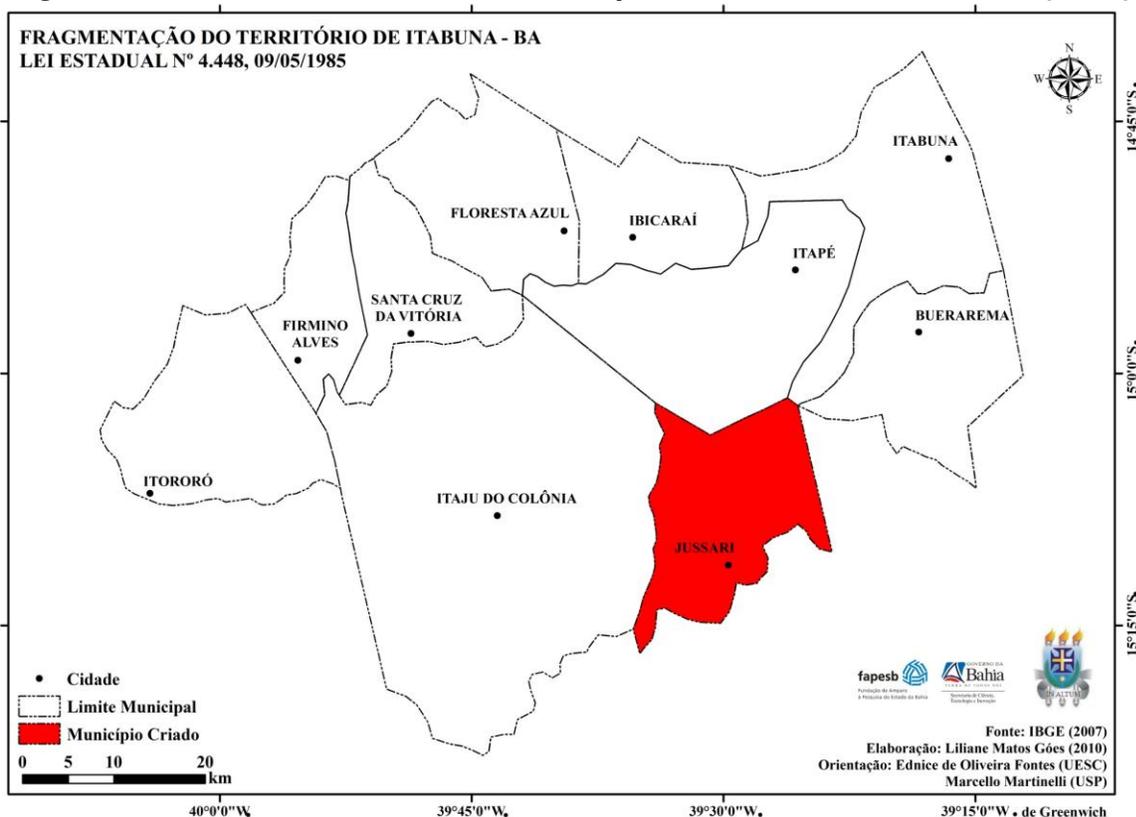


Figura 2.8: Desmembramento do município de Itabuna/Jussari – BA (1985)



Hoje Itabuna conta apenas com cerca de 10% da sua área territorial de origem. Em sua maioria, cada um dos distritos desmembrados eram áreas de cultivo do cacau que obtiveram sua emancipação com o grande desenvolvimento que este produto proporcionou a toda a região, apesar de ainda manterem com Itabuna, a dependência comercial e, principalmente de serviços de saúde e educação oferecidos.

O núcleo inicial da cidade foi a Rua da Areia, hoje dividida entre as ruas Miguel Calmon e Avenida Fernando Cordier, que seguia a margem do rio em direção a atual ponte do Marabá. Em seu entorno foram instaladas as primeiras vendas e casas comerciais de tecidos, secos e molhados, sempre incentivados pelo bom desempenho da lavoura cacauzeira (ANDRADE, 1986).

Foto 2.7: Antiga Rua da Areia, núcleo inicial da cidade de Itabuna – BA (1910)



Fonte: Arquivo Municipal de Itabuna.

Foto 2.8: Primeiras casas comerciais de Itabuna - BA (1920)



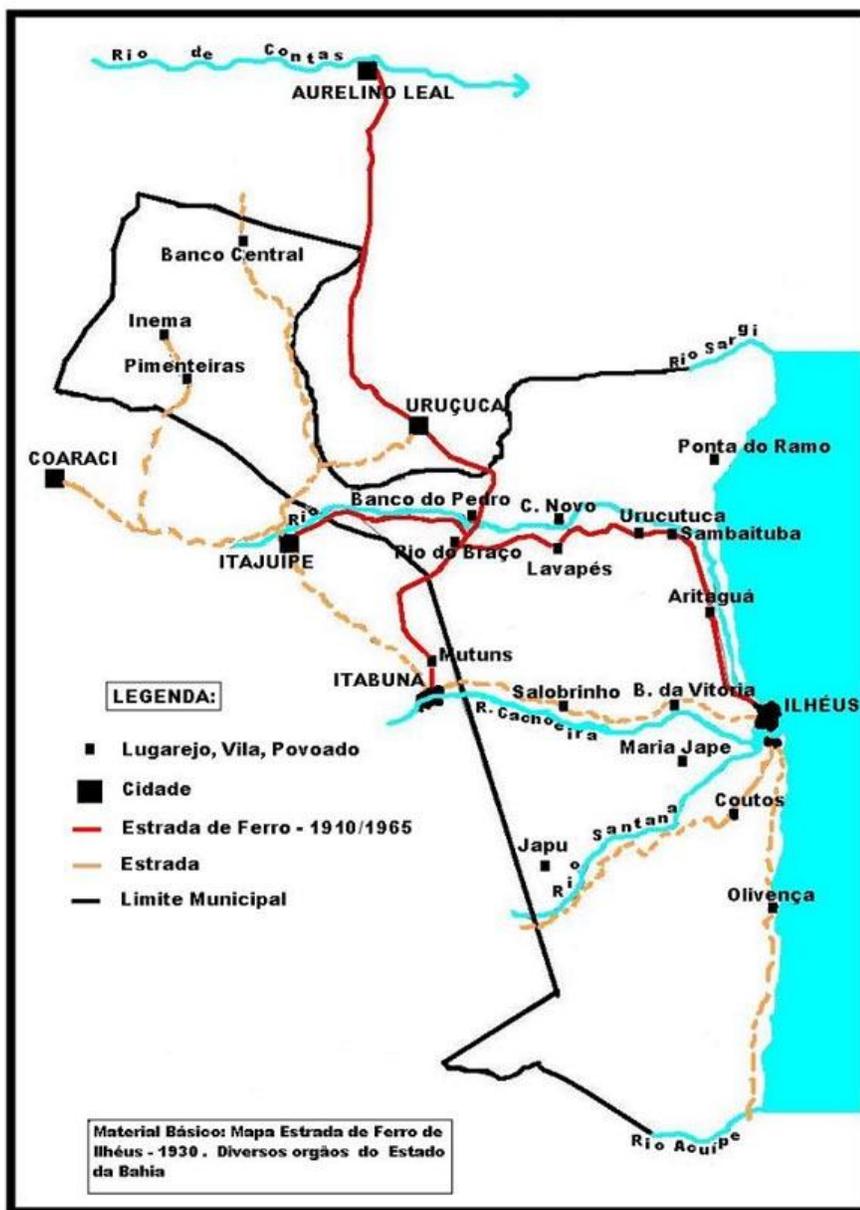
Fonte: Arquivo Municipal de Itabuna.

Em razão da intensa atividade comercial, gerada nos primórdios do povoamento, pela passagem de viajantes e tropeiros e a partir de 1911 com o início da estrada de ferro Ilhéus - Conquista, a cidade inaugurou um período de expansão do fluxo de pessoas e os primeiros bairros começaram a se formar. A introdução da estrada de ferro foi o elemento modificador da organização espacial que vigorava naquela época, contribuindo para o fortalecimento de vários núcleos populacionais na região.

Desde o tempo do Império o poder público estadual tinha a intenção de construir uma Estrada de Ferro na região. Após várias tentativas de concretização desse projeto, em 1909 foi transferido o direito da concessão à firma inglesa The State of Bahia South Western Railway Company Limited, que enviou o engenheiro Francis Reginald Hull para ser o Superintendente Geral e, em 1911, mesmo antes da sua inauguração oficial, o tráfego provisório entre as cidades de Ilhéus e Itabuna já fora instalado.

Apesar do nome Ilhéus – Conquista ter sido mantido, a linha ferroviária do Sul da Bahia limitou-se apenas aos trechos Ilhéus – Itabuna (com 58,750 quilômetros de extensão), Rio do Braço – Pirangi (nome da atual Itajuípe, com 14 quilômetros de extensão), Rio do Braço – Água Preta (Uruçuca, com 10 quilômetros) e o último trecho, Água Preta – Poeri (hoje Aurelino Leal) , conforme mostra a Figura 2.9 abaixo.

Figura 2.9: Estrada de Ferro de Ilhéus e suas estações



Fonte: MENDONÇA, José Rezende, 2009.
Adaptação: RODRIGUES, K. G., 2011.

O trecho Ilhéus – Itabuna, inaugurado oficialmente em 1913, era percorrido de trem em cerca de duas horas e quarenta minutos. Em 1914 iniciou-se a construção do ramal Água Preta (hoje Uruçuca), que partia da Estação do Rio do Braço, depois prolongado até a Estação de Santa Cruz. Neste local, em 1930 existia uma fazenda de cacau pertencente a Ramiro Teixeira, com a chegada da ferrovia foi criado em torno da

mesma o povoado de São Miguel que em 1961 passou a se chamar Aurelino Leal. Por esse ramal era transportado o cacau produzido nos municípios de Itacaré, Marau, Camamu e Jequié (ANDRADE, 1986).

Em 1918 foi iniciada a construção do ramal de Sequeiro do Espinho, que depois passou a ser chamado Pirangi, hoje Itajuípe, concluído em 1934. Foram as máximas extensões que esta ferrovia alcançou.

As fazendas e vilas localizadas às margens da estrada de ferro foram beneficiadas pela eletrificação e a população passou a ter melhor acesso ao sistema de saúde, farmácia, comércio e diversões oferecidos em Itabuna e Ilhéus. De certa forma, a vida nas pequenas cidades girava em torno das estações de trem e o movimento nessa área tornou-se ainda mais intenso, a partir de 1920, após a instalação de aparelhos telefônicos que impulsionaram a comunicação por telefone entre Ilhéus, Itabuna e as demais localidades por onde o trem passava (ANDRADE-BREUST, 2003).

Em Itabuna, a estação da estrada de ferro localizava-se em frente a praça João Pessoa, conforme mostra a Foto 2.9, exatamente onde, até pouco tempo, funcionou a prefeitura municipal. Nos dias de feira o movimento era ainda maior em torno da estação, com a chegada dos feirantes dos vários municípios vizinhos.

Foto 2.9: Estação da estrada de ferro em Itabuna - BA (1950)



Disponível em: http://www.estacoesferroviarias.com.br/ba_ilheus/itabuna.htm.

Ainda de acordo com Andrade-Breust (2003), assim que a rodovia Ilhéus – Itabuna foi inaugurada em toda a sua extensão a estrada recém aberta facilitou o tráfego de mercadorias por automóveis. O transporte rodoviário tornou-se mais barato e o meio mais rápido de se chegar até Ilhéus. Em 1950 os ingleses repassaram a estrada ao Governo Federal que mudou o seu nome para Estrada de Ferro de Ilhéus. Com o passar dos anos, a ferrovia foi se tornando obsoleta e sua manutenção custosa aos cofres públicos. Ela conseguiu operar até 1969, ano em que desempenhou a sua última função: transportar pedras para o enrocamento do porto do Malhado, em Ilhéus.

Toda essa dinâmica dos sistemas de transporte ajudou a desenvolver a cidade de Itabuna. Segundo Rocha (2003), o bairro mais antigo foi o Pontalzinho, que surgiu em 1914, na parte Norte, após grande enchente do rio Cachoeira, e era separado do centro da cidade por um ribeirão, o Lavapés, hoje transformado em canal de esgoto. Após 1927 surgiu o bairro Conceição, localizado na margem direita do rio, o bairro da Mangabinha, situado a oeste do centro da cidade, e o bairro de Fátima (ex-Cajueiro), a partir da abertura da estrada para Ilhéus. O bairro São Caetano, ao sul da cidade, teve seu início após 1946, e, posteriormente, surgiu o Miguel Calmon, mais conhecido como Góes Calmon, formado por luxuosas construções residenciais que ostentavam a riqueza do cacau.

Figura 2.10: Localização dos primeiros bairros de Itabuna – BA (2011)



Fonte: Google Maps, 2011.

Foto 2.10: Pontalzinho - Primeiro bairro de Itabuna - BA (1928)



Fonte: Arquivo Municipal de Itabuna.

Foto 2.11: Primeira rua do bairro Conceição em Itabuna – BA (1947)



Fonte: Arquivo Municipal de Itabuna.

O comércio crescia à medida que a cultura do cacau também se expandia, centralizando a produção dos municípios em seu entorno, “em razão do estabelecimento de várias firmas exportadoras de cacau, consolidando-se através de serviços do município, assim como a malha rodoviária regional, principalmente com a construção da BR 101, em 1970” (ANDRADE; ROCHA, 2005:39).

Em seu livro “*Zona do cacau*” de 1957, Milton Santos fez a seguinte descrição do município de Itabuna:

A fortuna de Itabuna, hoje o principal centro rodoviário do Sul do Estado da Bahia, deve-se à sua posição privilegiada, no centro de uma das zonas produtoras, próxima a um tempo do porto e de uma área propícia à criação de gado. Crescia às custas de ser, por muito tempo, ponta de trilho, conseguiu, depois, manter o seu ritmo de crescimento, apesar da chegada da rodovia. É que, tornada entreposto de um vasto “arrière-pays”, da introdução da estrada de ferro, época em que esse era o único meio de transporte mecânico – e sendo mais próxima dos núcleos populacionais do interior da zona do cacau, esses preferem o seu comércio para a realização de compras, uma vez que ir à Ilhéus importa na perda de, no mínimo, duas horas, tempo em que se faz o percurso de ida e volta, entre as duas cidades (SANTOS, 1957:64).

Com a sua posição relativa privilegiada, Itabuna ainda nesse período conseguiu se estabelecer como um elo dos municípios do interior da região e o litoral de Ilhéus, por onde, por muitos anos, era exportado todo o cacau produzido na região. Além disso, o município se beneficiava com o grande contingente de pessoas que frequentemente passavam pela cidade e acabavam comprando em seu comércio.

O centro da cidade de Itabuna era formado pela Avenida Cinquentenário e ruas adjacentes, como Amélia Amado, Almirante Tamandaré e Eduardo Fontes, onde localizavam-se o comércio mais importante da cidade, as redes hoteleiras e bancárias e atividades de administração pública. Sobre esta área Rocha (2003) afirma que, “o centro de uma cidade (...) é o espaço ocupado pelas atividades ou serviços que impulsionam a vida urbana, que a fazem vibrante e do qual emanam as decisões”. As atividades do comércio varejista e serviços eram concentrados no eixo da Avenida Cinquentenário, enquanto o comércio atacadista e serviços de apoio rodoviário situavam-se na área de influência do Centro Comercial e da Rodoviária, e na antiga Avenida J.S. Pinheiro, atual Antônio Carlos Magalhães.

Basicamente, Itabuna manteve todos os elementos físicos - urbanísticos determinantes da forma de sua ocupação até a década de 1970, ou seja, durante seus primeiros 70 anos de emancipação político-administrativa, apresentando uma malha urbana contínua, com exceção de Ferradas e entorno, onde sempre se verificou algum dinamismo próprio. De acordo com a Prefeitura Municipal de Itabuna (2001), a primeira importante intervenção na área habitacional ocorreu em 1972, pela Companhia de Habitação Estadual com a construção de um conjunto formado por blocos de apartamentos para classe média, situado no bairro Banco Raso, através de financiamento do Banco Nacional de Habitação – BNH.

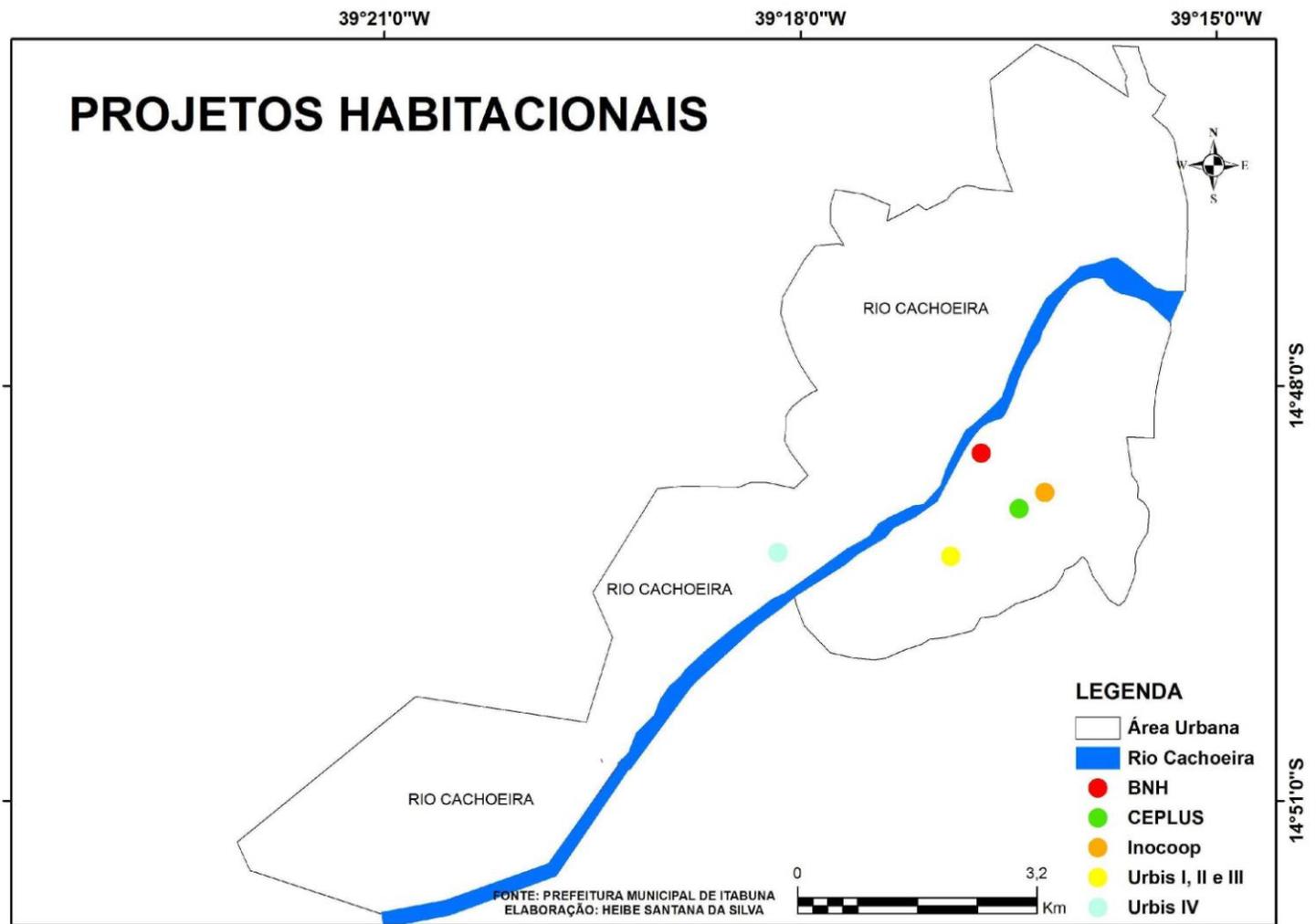
O BNH era o órgão responsável por orientar, disciplinar e controlar o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), sendo que suas fontes de recursos do SFH eram basicamente duas: a arrecadação do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), isto é, conjunto de captação das letras imobiliárias e cadernetas de poupança e, a partir de 1967, o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). O BNH financiava e comercializava diretamente a produção habitacional com os vários agentes promotores estaduais e locais até 1971, ano em que passa a agir através de agentes financeiros (SANTOS,1999).

Em Salvador, em 4 de janeiro de 1965, foi criada a Habitação e Urbanização da Bahia S.A. – URBIS (Lei nº. 2.114/1965), companhia habitacional e empresa de economia mista vinculada ao SFH e responsável pela execução dos programas habitacionais na faixa de renda de 1SM (salário mínimo) a 3SM até 1973, quando foi ampliada para 5SM. Até 1970, no governo de Luís Viana Filho (1967-1971), a URBIS esteve vinculada à Secretaria Estadual de Ações Municipais, passando no governo de Antônio Carlos Magalhães (1971-1975) ao âmbito da Secretaria Estadual do Trabalho e Bem Estar Social (SANTO, 2002:82). No fim da década de 1970, houve a construção de outro conjunto habitacional financiado também pelo BNH, por meio deste programa no atual bairro Jardim Primavera, destinado às famílias de baixa renda e denominado URBIS I.

Outras intervenções ocorreram na década de 1980 com a construção de novos conjuntos habitacionais, URBIS II e III, tanto de blocos de apartamentos como de casas térreas; conjuntos habitacionais do Instituto de Orientação às Cooperativas

Habitacionais (INOCOOP), no São Caetano, destinado à classe média; e o conjunto construído pelo Instituto CEPLAC de Seguridade Social (CEPLUS) (PREFEITURA MUNICIPAL, 2001). O mapa abaixo apresenta a localização de cada um dos projetos habitacionais mencionados anteriormente.

Figura 2.11: Localização dos projetos habitacionais em Itabuna - BA (1970-1980)



Também neste período o perfil do núcleo urbano é alterado, com a ocupação de áreas periféricas da cidade, onde predomina moradias precárias. Nessas áreas, em habitações precárias e carentes de infraestrutura urbana (conforme pode ser visualizado nas Fotos 2.12 e 2.13 abaixo) vai residir uma população em sua maioria

composta por migrantes e trabalhadores rurais desempregados, os quais vieram em busca de uma melhoria de vida no espaço urbano.

Foto 2.12: Situação de habitabilidade no bairro Nova Itabuna em Itabuna - BA (2010)



Foto: Kaliana Rodrigues, 2010.

Foto 2.13: Situação de habitabilidade na favela do Gogó da Ema em Itabuna - BA (2010)

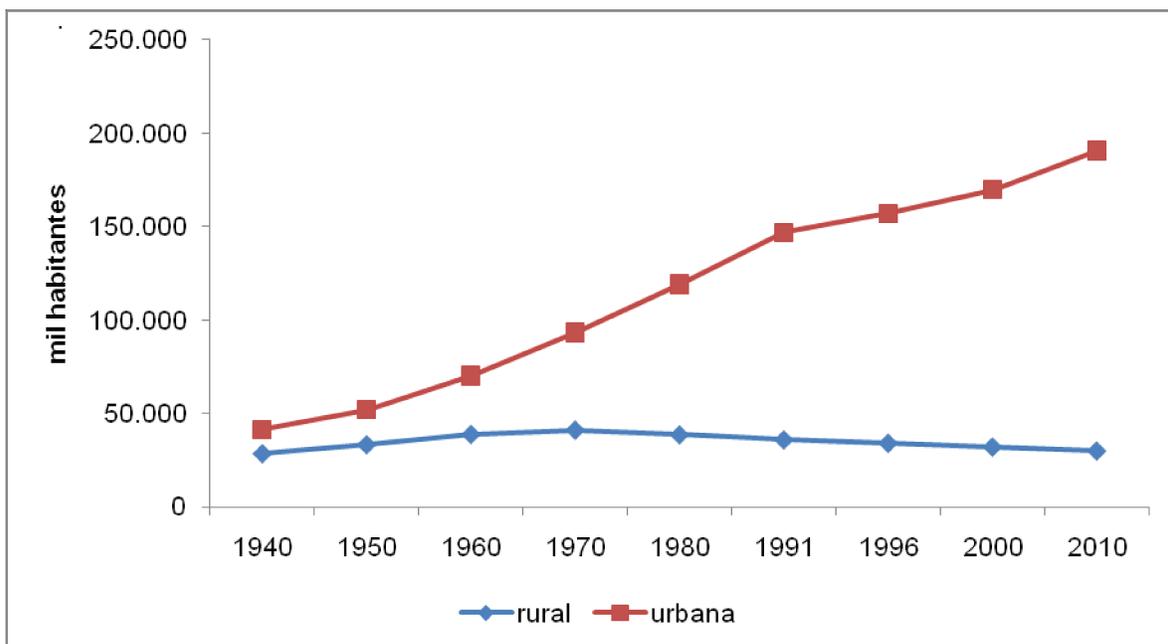


Foto: Kaliana Rodrigues, 2010.

Muitos desses trabalhadores eram residentes em fazendas de municípios como Itapé, Buerarema, Itajuípe, Coaraci, Camacan, que, ao perderem seus empregos decorrentes da falência de muitos produtores de cacau, buscaram em Itabuna uma opção de moradia e oportunidade de emprego.

Assim, verificamos, de acordo com o Gráfico 2.1 a seguir, uma alta na taxa populacional urbana a partir da década de 1980, mas que não significou melhoria nas condições de vida e moradia, até porque a cidade não estava preparada para receber essa população e não contava com uma infraestrutura e investimentos públicos capaz de atender a esse crescimento.

Gráfico 2.2: Evolução da população residente no município de Itabuna – BA por área (1940-2010)



Fonte: IBGE / Censo 1940 - 2010; Contagem da População, 1996.
Elaboração: RODRIGUES, K. G., 2011.

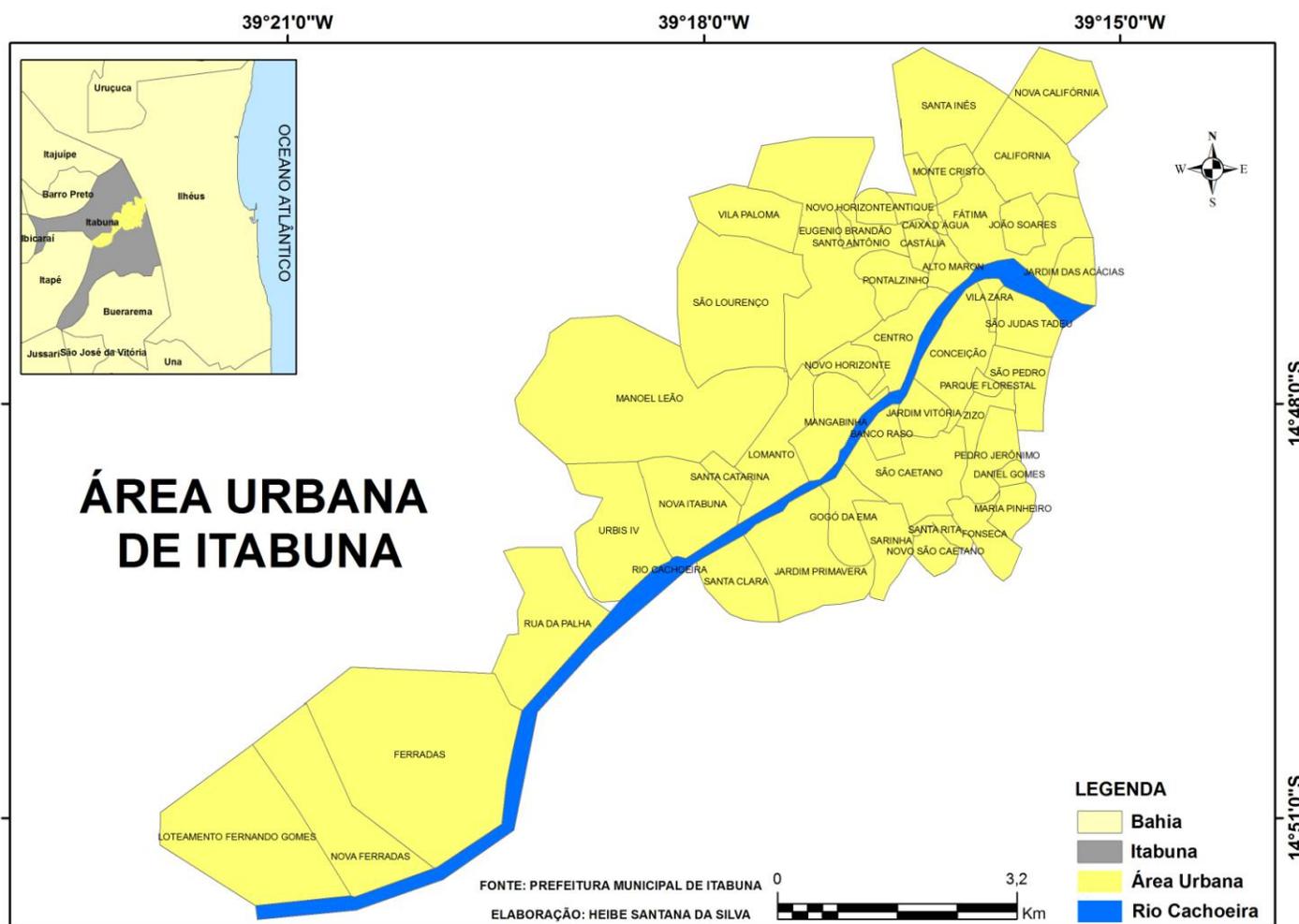
Apesar da difusão dos valores urbanos pelos meios de comunicação e do desejo das populações rurais de encontrarem na cidade melhores condições de vida e de trabalho, a população pobre se esbarrou em diversas dificuldades e restaram, apenas, formas precárias de lutar pela sua sobrevivência.

Logo, ao chegar à cidade este novo contingente não encontrou moradia acessível e a solução foi ocupar os espaços vazios nas áreas desvalorizadas pelo mercado imobiliário. De modo geral, ocuparam bairros populares, em assentamentos como favelas, os quais possuem em comum a falta de infra-estrutura necessária como rede de esgotos e de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de lixo e baixo padrão construtivo, etc. Nesses bairros populares e nos assentamentos precários, como nas favelas, observam-se a ausência das instituições estatais; chama a atenção as estratégias de sobrevivência e o esforço da classe pobre e trabalhadora para permanecer na cidade e resolver o problema da falta de habitação recorrendo ao expediente da autoconstrução, “trabalhando nos fins de semana, ou nas horas de folga,

contando com a ajuda de amigos ou parentes, ou contando apenas com a própria força de trabalho (marido, mulher e filhos)” (MARICATO, 1982:73).

Na década de 1990, a malha urbana apresentava-se contínua, exceto no oeste da cidade, com o Distrito Industrial e os bairros periféricos que surgiram em seu entorno, além do novo polo de desenvolvimento e serviços ao norte, onde foram implantados o Hospital de Base Luiz Eduardo Magalhães e a Maternidade da Mãe Pobre. A Figura 18 mostra os principais bairros do município.

Figura 2.12: Principais bairros do município de Itabuna - BA (2011)



De acordo com Hora e Oliveira (2008), com o início da municipalização da política pública habitacional, na década de 1990 e a participação da Caixa Econômica Federal – CEF, como novo agente financeiro da política habitacional do Governo Federal, ocorreram outras intervenções, com a implantação de novas unidades habitacionais no bairro Nova Itabuna, denominado URBIS IV, onde foram construídas 200 casas destinadas à população de baixa renda e obras de infra-estrutura urbana em bairros de classe baixa.

As autoras acima salientam que, mais recentemente, em 1999, teve outro programa de construções habitacionais e uso do solo urbano na Nova Califórnia (Programa “Unidos teremos Casas”), originado de investimento municipal, substituindo barracos de madeiras por casas de alvenaria, construídas com materiais doados pela Prefeitura por meio de sistemas de mutirão. Havia a previsão para construção de seis mil casas, mas o programa foi interrompido em 2000, após as eleições, quando só havia substituído 643 barracos. Outro programa de impacto ao ordenamento do município é o programa “Habitar Brasil”, investimento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), que teve como objetivo contribuir para elevar os padrões de habitabilidade e de qualidade de vida das famílias de baixa renda, predominantemente aquelas com renda mensal de até três salários mínimos que residiam em assentamentos subnormais. Em Itabuna o programa visou atender a remoção das famílias que ocupavam as margens do Rio Cachoeira, área de preservação permanente na Bananeira, entregando em 2008, 42 unidades residenciais.

2.4. Expansão territorial e transformações urbanas recentes

Além das implementações em conjuntos habitacionais, a partir da década de 1990 a cidade de Itabuna apresenta um novo dinamismo que influencia na configuração do seu território urbano. Para Andrade e Rocha (2005:37), “Itabuna lidera, na região sul da Bahia, as atividades relacionadas ao comércio varejista, serviços médicos, comunicação, educação e outras atividades”. E ainda acrescentam que a cidade “reúne

condições para crescer vertical e horizontalmente em diversas atividades econômicas, já tendo se tornado o quarto mercado consumidor do Estado da Bahia”. As mudanças ocasionadas pela queda da lavoura cacaueteira fizeram com que houvesse um sobressalto no setor terciário em relação aos outros segmentos da economia, mantendo a cidade como centro de convergência de toda a região sul do Estado.

Houve uma reestruturação econômica com a diversificação das atividades produtivas, como a introdução de novas culturas agrícolas, instalação de novas indústrias, pavimentação de avenidas, a intensificação do comércio varejista e, atualmente, com o comércio atacadista. “Chegaram indústrias e empresas, um shopping center. A infraestrutura implantada nesse período atraiu mais pessoas de municípios periféricos e a cidade tornou-se referência regional em comércio, atendimento médico e educação” (COSTA, 2006).

Segundo os dados da Secretaria de Indústria e Comércio do Estado da Bahia (1982: 167-168) e Andrade (1979: 66 – 77), o Distrito Industrial de Itabuna foi implantado no ano de 1978, com localização no então distrito de Ferradas (hoje bairro de Itabuna), portanto, a Sudoeste da cidade conforme mostra Figura 2.13, distando oito quilômetros do centro.

No momento de sua criação o Distrito Industrial foi concebido como uma Autarquia Municipal, segundo a Lei nº 1035 de 11/06/1975, para ser administrada pelo município de Itabuna mas, na primeira metade da década de 1980 foi transferida a responsabilidade administrativa para o Estado, o que durou muito pouco tempo e, novamente, o gerenciamento retornou para o município, o que é mantido até os dias atuais.

O Distrito conta com uma área absoluta de 3.850.227 m² sendo margeado pela BR – 415 e interligação a dois quilômetros com a BR – 101, ponto estratégico pois permite a ligação com a Av. Ibicaraí e com o sistema viário da cidade. Entre as décadas de 1970 e 1980 o Distrito contava com três grandes indústrias, a Companhia Produtora de Alimentos – Nestlé, a Postes Nordeste Ltda. e a COOGRAP – Cooperativa Grapiúna Agropecuarista Ltda, o que facilitou o povoamento e expansão da cidade no sentido Sudoeste do município.

Figura 2.13: Localização do Distrito Industrial de Itabuna- BA



Fonte: Google Maps, 2011.

Na década de 1990 houve a instalação de novas indústrias, como a Itabuna Têxtil Ltda – TriFil, a Indústria de Calçados Itabuna – Kildare e a Cambucci S/A – Penalty, e indústrias de pequeno porte, como a Kissex (produtora de cosméticos e esmaltes para unhas), a Ser e Viver Indústria e Comércio de Roupas Ltda e a IMAPEL – Indústria de Papel Ltda, que trouxe o dinamismo a outras áreas do município.

De acordo com o discurso empreendido pelo poder público municipal e estadual e os agentes da iniciativa privada envolvidos, a expectativa da instalação desse setor industrial era de geração de 4.500 novos empregos somente com a chegada das três últimas indústrias (TriFil, Kildare e Penalty). Contudo, apesar da ocupação e valorização de novas áreas, informações obtidas no Sindicato dos Trabalhadores das Indústrias Têxteis e Calçadistas do Sul e Extremo Sul da Bahia¹⁰ (SINTATREC) apontam para o emprego de 3.100 trabalhadores nestas fábricas, um número aproximadamente 30% menor que o divulgado no período da concessão dos incentivos.

Dessa forma, para além de analisar a instalação dessas indústrias enquanto forma de expansão e valorização de determinadas áreas da cidade, ou mesmo enquanto um revigoramento e reafirmação da relevância econômica de Itabuna frente aos demais municípios da região, é preciso observar que estas indústrias não cumpriram a expectativa de geração de empregos, apontaram para a utilização de investimentos públicos em auxílio à potencialização dos lucros de empresas privadas e reafirmaram a ofensiva do capital sobre o trabalho (mercadoria). Portanto, esse processo revela oportunidades à reprodução e acumulação do capital disfarçadas como possibilidades de desenvolvimento para a cidade e para a sua população.

Mesmo diante de tais dificuldades é inegável o dinamismo que a cidade obteve nesse período, principalmente na busca de novos espaços para facilitar o acesso e circulação das pessoas e mercadorias. Segundo Rocha (2003), o crescimento e a expansão do centro da cidade se deram simultaneamente à expansão do perímetro urbano ao longo do rio Cachoeira, no sentido oeste e ao redor do centro original. Em 1999 a Prefeitura Municipal foi transferida para o bairro São Caetano, evidenciando a

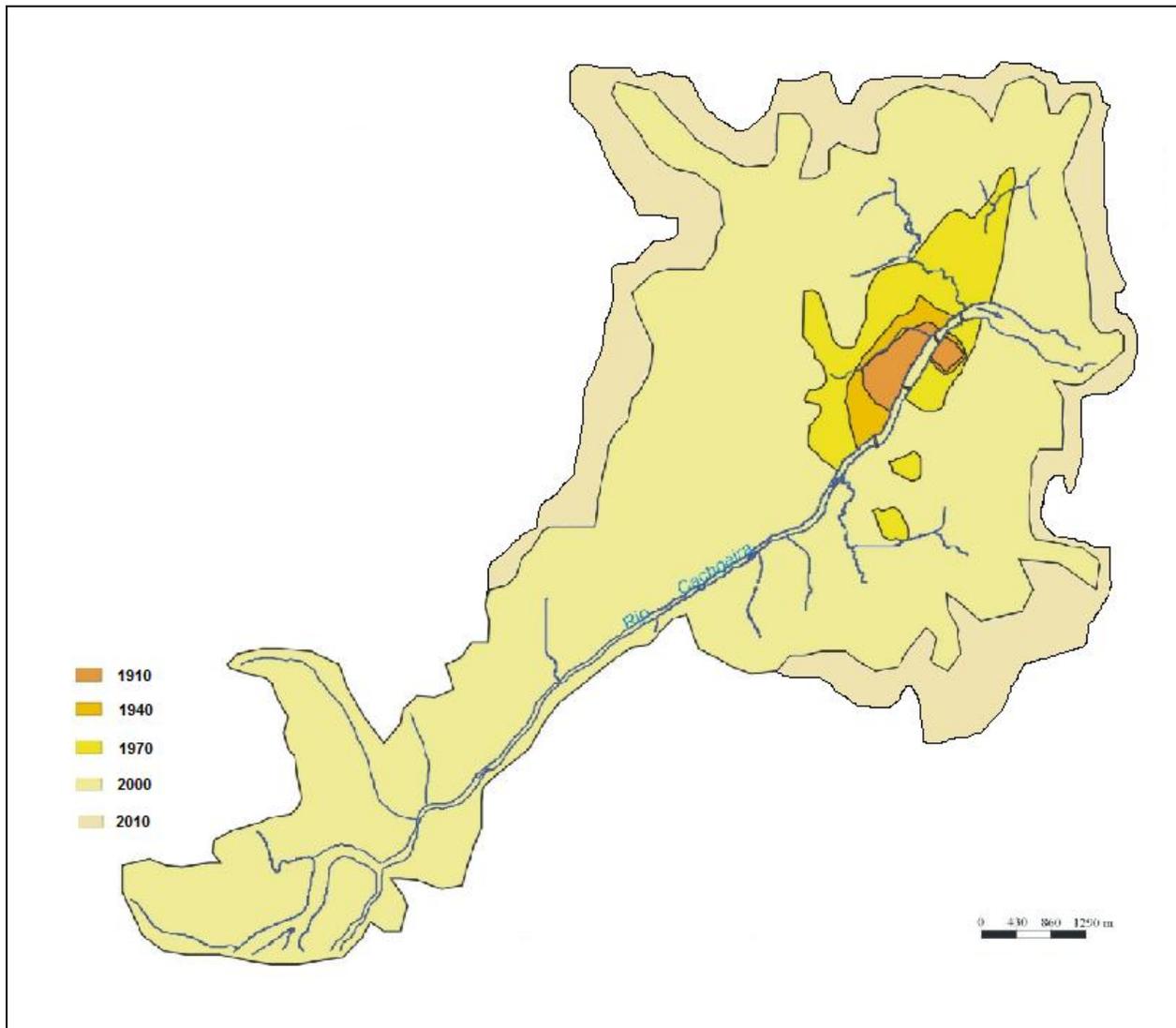
¹⁰ Informações obtidas através de entrevista realizada com o vice-presidente do sindicato, Jesa Cardoso Santos, em 17 de agosto de 2010.

tendência de desconcentração das atividades do centro tradicional da cidade, e a busca de residências em locais mais afastados, como os bairros São Judas, Zildolândia e Castália que apresentaram um crescimento populacional considerável neste período.

Verifica-se, desta forma, uma evolução da mancha urbana, principalmente após a década de 1980, quando novas áreas foram incorporadas ao tecido urbano, com a

expansão do entorno do centro original e ao longo do rio Cachoeira, o que é observável na Figura 2.14.

Figura 2.14: Evolução da mancha urbana de Itabuna – BA (1910 a 2010)



Fonte: Rocha, L. B., (2003); IBGE (2010); Pesquisa de campo.
Adaptação: RODRIGUES, K. G., 2011.

Nota-se que nas primeiras décadas, 1900/1910, o crescimento da cidade concentrava-se em torno da antiga Rua da Areia, onde se iniciou o núcleo urbano de Itabuna; com a chegada da ferrovia (por volta de 1911), identifica-se que a ocupação

urbana direciona-se levemente para oeste, tomando impulso após 1970, principalmente por causa da construção das rodovias (BR-101 e BR-415).

Todos os projetos habitacionais implantados e a incipiente industrialização, conforme anteriormente mencionados, ocasionaram a expansão da cidade entre 1970 e 2000, ocupando novas áreas antes ociosas dentro da estrutura urbana e valorizando àquelas que recebiam uma infraestrutura e investimentos por parte do poder público, mesmo que não destinados à população local. Também nesse período outro fator foi fundamental para a expansão da área urbana de Itabuna, o surgimento dos primeiros condomínios e loteamentos fechados, como o Vila das Pedras e Vale das Pedras, no São Caetano, o Jardim das Acácias, no bairro de Fátima, e o Campo Formoso, no Nova Itabuna, expressando certa diferenciação dessa população no que se refere à capacidade de compra e a resposta do mercado ao incremento dessa nova possibilidade de investimento (Fotos 2.14 e 2.15).

A procura por condomínios está diretamente associada à percepção deste processo em contexto global, e que pode ser entendida como uma forma de segregação voluntária e de desejo de isolamento das situações “indesejáveis” da cidade, como a violência urbana, a poluição sonora, visual, atmosférica, e aumento da pobreza. No entanto, segundo Harvey (1980) o processo analisado só contribui para reprodução de relações injustas no espaço urbano, pois proporciona valorização diferencial da terra e dificulta o acesso a ela pelos mais pobres.

Foto 2.14: Entrada do Condomínio Jardim das Acácias, Itabuna – BA (2011)



Foto: Kaliana Rodrigues, 2011.

Foto 2.15: Residências do Condomínio Jardim das Acácias, Itabuna – BA (2011)



De 2000 a 2010 verificamos um adensamento de algumas áreas centrais, com a ocupação de espaços anteriormente ociosos e a incorporação de novas áreas do entorno da cidade que vem se expandindo cada vez mais. Dois fatores antagônicos são responsáveis por essa nova dinâmica. Primeiro, a expansão de favelas e ocupação de áreas precárias e sem infraestrutura, como mostra o Quadro 2.1 abaixo, decorrentes da ação da especulação imobiliária que transforma o espaço urbano em mercadoria e esta, por sua vez, não é acessível a todos.

Quadro 2.1: Assentamentos precários no município de Itabuna – BA (2010)

Área	Tipo de ocupação	Total do nº de unidades habitacionais	Situação de Risco	Nº de Unidades Habitacionais em Sit. de Risco
1 - Baixa Fria	Favela	120	Inundação	58
2 - Bananeira	Favela	535	Inundação	535
3 - Beira - Rio Nova Itabuna	Favela	219	Inundação	219
4 - Califórnia	Loteamento Irregular	561	Deslizamento	280
5 - Corbiniano Freire + Pau Caído	Favela	418	Inundação, Rede Alta Tensão	250
6 - Daniel Gomes	Loteamento Irregular	338	Deslizamento	66
7 - Fátima	Loteamento Irregular	600	-	0
8 - Favela do Bode	Favela	76	Deslizamento	76
9 - Fernando Gomes	Favela	241	Inundação	187
10 - Fonseca + Nova Fonseca	Loteamento Irregular	885	Inundação	264
11 - Gogó da Ema + Sarinha	Favela	872	Inundação	261
12 - Invasão Jardim Primavera	Favela	415	Inundação	82
13 - Invasão Cj. Hab.CEPLAC	Favela	819	Inundação	407
14 - Jardim Grapiúna	Loteamento Irregular	102	-	0
15 - Jorge Amado	Loteamento Irregular	1.418	-	0
16 - Lomanto	Loteamento Irregular	574	Inundação	55

Área	Tipo de ocupação	Total do nº de unidades habitacionais	Situação de Risco	Nº de Unidades Habitacionais em Sit. de Risco
17 - Manoel Leão	Loteamento Irregular	142	-	0
18 - Maria Pinheiro	Loteamento Irregular	977	Deslizamento	94
19- Marimbêta	Loteamento Irregular	50	Inundação	4
20 - Morro sem Vela	Loteamento Clandestino	96	Deslizamento	96
21 - Nova Califórnia	Loteamento Irregular	566	Rede Alta Tensão	38
22 - Nova Ferradas	Loteamento Irregular	568	Inundação	169
23 -Nova Jaçanã	Loteamento Irregular	215	Inundação	64
24 - Novo São Caetano	Loteamento Irregular	296	-	0
25 - Novo Horizonte	Loteamento Irregular	649	Deslizamento Rede de Alta Tensão	195
26 - Parque Boa Vista	Loteamento Irregular	508	Inundação	101
27 - Parque Santa Clara	Loteamento Irregular	96	Inundação	9
28 - Pedro Gerônimo	Loteamento Irregular	332	Inundação	98
29 - Rua da Palha	Loteamento Irregular	167	Inundação	83
30 - Santa Inês	Loteamento Irregular	189	Inundação	57
31 - Santo Antônio	Loteamento Irregular	215	Inundação	20
32 - São Lourenço	Loteamento Irregular	147	Inundação	43
33 - São Pedro	Loteamento Irregular	253	Inundação	100
34 - São Roque	Loteamento Irregular	156	Inundação	77
35 - Sinval Palmeira	Loteamento Irregular	420	-	0
36 - Vale do Sol	Loteamento Irregular	103	Inundação	16
37 - Vila Anália	Loteamento Irregular	162	Inundação	32
38 - Vila Vital Teixeira	Favela	188	Inundação	188
39 - Zizo	Loteamento Irregular	317	Deslizamento	95
Total		15.005		4.229

Fonte: Prefeitura Municipal de Itabuna, 2010.

Podemos constatar no quadro apresentado que são 25 áreas sujeitas à inundação, 7 áreas com risco de deslizamento de terras e 3 áreas com o perigo de rede de alta tensão distribuídas em diferentes bairros do município, demonstrando uma despreocupação do governo municipal com a segurança dessa população mais carente. Essas áreas são ocupadas por famílias de baixa renda que constroem suas casas num sistema de autoconstrução com materiais muitas vezes encontrados em depósitos de lixo ou, conforme Cordeiro (2004), num sistema de mutirão, que se caracteriza por um conjunto de pequenos lotes que são vendidos às famílias com um longo prazo para a quitação do valor em prestações, mas que também, como podemos constatar nas Fotos 2.16 e 2.17, apresenta baixo investimento em infraestrutura.

Foto 2.16: Favela Beira Rio no Bairro Nova Itabuna, Itabuna – BA (2011)



Foto: Kaliana Rodrigues, 2011.

Foto 2.17: Loteamento irregular no Bairro Nova Califórnia, Itabuna - BA (2011)



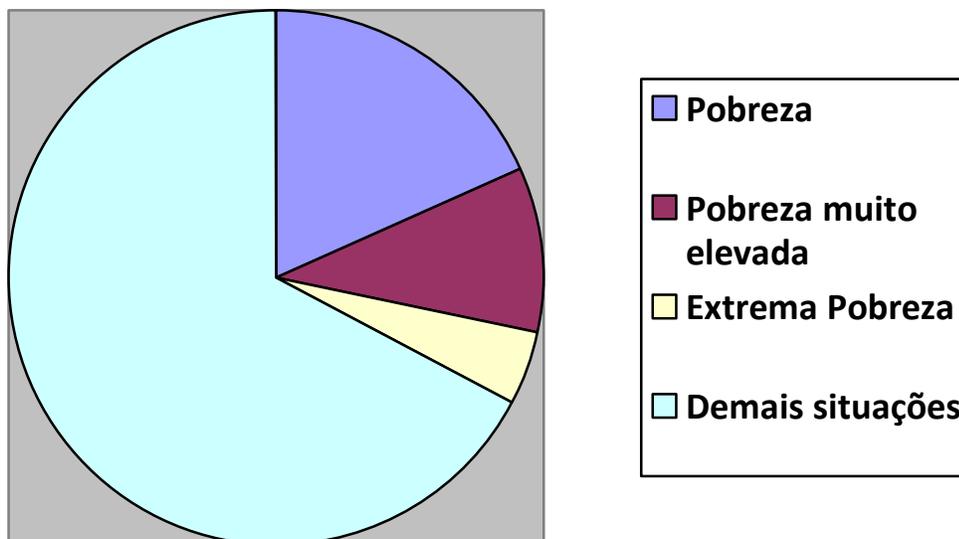
A Figura 2.15 apresenta a localização dessas áreas subnormais espalhadas, principalmente pela periferia do município, demarcando o poder excludente e segregador do capital.

Figura 2.15: Localização das áreas subnormais do município de Itabuna – BA (2011)



De acordo com os dados do mapeamento da pobreza feita pela Prefeitura Municipal de Itabuna desde 2009, 64.294 habitantes (32,7% da população) vivem em situação grave de pobreza e miséria no município de Itabuna. Deste total, pela classificação do mapeamento realizado, 35.793 moradores estão em situação de pobreza, 20.008 vivem em nível de pobreza muito elevada e 8.493, em nível de extrema pobreza, conforme mostra o Gráfico 2.2.

Gráfico 2.2: Proporção da pobreza na população de Itabuna – BA (2009)



Fonte: Prefeitura Municipal de Itabuna, 2010.

Elaboração: RODRIGUES, K. G., 2011.

Observa-se que grande parte das áreas precárias, onde reside a população mais pobre do município, localiza-se na periferia do perímetro urbano e nas margens do Rio Cachoeira, onde os valores do solo são mais baixos devido à distância do centro da cidade, no caso do primeiro, e aos riscos de inundação nos períodos de cheias, no segundo caso. A população residente dessas áreas é, em sua maioria, retirantes da zona rural. Os assentamentos se caracterizam pela informalidade, padrão construtivo precário, parcelamento irregular, quase inexistência de serviços e infraestrutura e, principalmente, fragilidade frente à ação dos agentes naturais da dinâmica superficial (enchentes e movimentos de terra). A Tabela 2.5 mostra a diferença da situação de habitabilidade em que vive essa população, comparados com outras áreas do município.

Tabela 2.5: Situação de habitabilidade da população de Itabuna - BA, por áreas selecionadas - 2011

Área	Classificação da área	% com energia elétrica regularizada	% com abastecimento de água encanada	% atendida pela coleta de lixo frequente	Condição do terreno
São Caetano	Classe média	95	98	85	regular
Jardim Vitória	Classe alta	100	100	98	regular
Beira Rio - Nova Itabuna	Classe baixa	41	38	15	irregular
Nova Califórnia	Classe baixa	62	62	35	irregular

Fonte: Visita de campo, 2011.

Elaboração: RODRIGUES, K. G., 2011.

Dessa forma, verificamos a discrepância nos indicadores de habitabilidade e a baixa cobertura de serviços urbanos nos locais de moradia da população mais pobre. A referência à precariedade e perigo está posta no senso comum, dada a associação direta e proporcional da pobreza com a violência. As ocupações nas áreas precárias da Nova Califórnia e Beira Rio – Nova Itabuna, entre outras do município, são espaços cujas significações mais degradam os seus moradores, reduzindo não apenas o valor do solo, mas quem nele se estabelece, que acabam vítimas de preconceitos.

A cidade hoje é reconhecida nacionalmente como uma das mais violentas do país, chegando a ser noticiada em telejornais e revista, como mostra a Figura 2.16 abaixo. A reportagem traça um panorama dos municípios brasileiros acima de 200 mil habitantes e o município de Itabuna é apontado como campeão de mortalidade infantil e vice-campeão em homicídios. Esta situação é posta como algo insustentável, e as áreas mais pobres da cidade permanecem destituídas de assistência e investimento por parte do poder público e do mercado privado.

Figura 2.16: Alguns indicadores sociais selecionados pela revista Veja das melhores e piores cidades do Brasil, 2011



Fonte: Revista Veja, 2 de novembro de 2011.

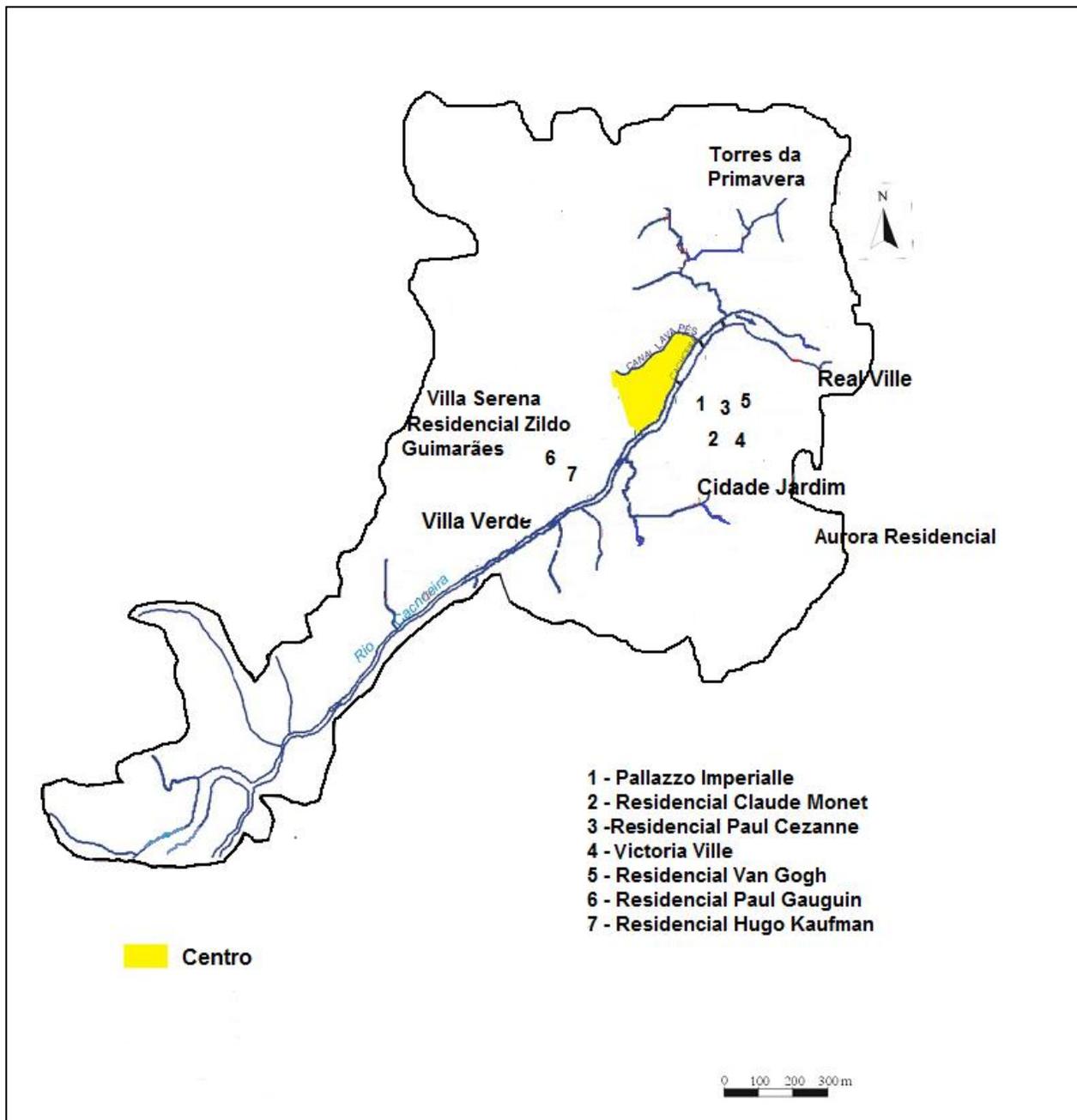
Segundo Giddens (2002), no mundo moderno o indivíduo vive a eterna busca pela proteção contra o sofrimento do corpo, do mundo externo e das relações pessoais. Os avanços tecnológicos, a melhoria das técnicas (saneamento, transportes) e a evolução da qualidade dos produtos deveriam trazer mais segurança e estabilidade ao homem. No domínio da razão, a sensação de certeza geraria uma vida mais previsível, onde não há lugar para o inesperado. Mas, a segurança torna-se cada vez mais dispendiosa,

já que os custos dos serviços crescem sem parar. Com isso, há desigualdades de acesso à segurança e os riscos aumentam progressivamente, o que faz com que se aumente a busca por mais segurança que, por ser dispendiosa, gera mais desigualdades e novos riscos. Tal situação aumenta a ansiedade e a necessidade de se fazer escolhas, já que o indivíduo tem que pensar antecipando possibilidades.

Muitos moradores de Itabuna tentam fugir dos problemas buscando estratégias que possam isolá-los de um mundo que parece aterrador. O outro, o diferente, o desconhecido, passa a ser visto como ameaça, representando tudo de nocivo que pode destruir a segurança dos cidadãos “de bem”. Morar, trabalhar, circular e se divertir tornou-se arriscado. Evitar riscos leva a escolhas. Diante de uma cidade com tantos problemas, a principal preocupação de grande parte dos habitantes é a busca por segurança e, por isso o segundo fator, e caracteristicamente diferente do primeiro, diz respeito à implantação de diversos empreendimentos imobiliários na forma de condomínios verticais com uma infraestrutura que oferece, além de segurança, opções de lazer como quadras de esporte, piscinas, áreas para festas, *playgrounds*, entre outras comodidades que até então não eram oferecidas no município pelo mercado imobiliário, criando expectativas em certa parcela da população que pode usufruir de tais amenidades e conforto.

A expressão desse processo é a produção de um espaço diferencial que opõe dominação e apropriação, que pretende ser racional, mas apresenta-se absurdamente recortado, sendo mundial e pulverizado, cheio de contradições (LEFEBVRE, 1976:42). Ao mesmo tempo, é um espaço global, porque obedece a uma mesma lógica de reprodução capitalista baseada na mercantilização da cidade, porque se trata de um produto imobiliário presente no mundo inteiro e que seguem um determinado padrão arquitetônico e paisagístico; é também fragmentado, porque são espaços separados fisicamente por muros, sistema de vigilância e controle do resto da cidade e também porque, em muitos casos, consolidam áreas de novas centralidades no espaço urbano que se destinam quase exclusivamente aos segmentos de alto poder aquisitivo e fragmentam as relações com outras partes da cidade; elas são também hierárquicas, porque tentam se colocar como os melhores lugares para morar, o primeiro mundo disponível para uns poucos no âmbito do município, conforme ilustra a Figura 2.17.

Figura 2.17: Localização dos principais empreendimentos imobiliários em construção no município de Itabuna - BA (2011)



Fonte: Pesquisa de campo, 2010.
Elaboração: RODRIGUES, K. G., 2011.

Esse aumento considerável dos condomínios residenciais nas grandes e médias cidades como Itabuna, provoca não só mudanças na sua configuração espacial, mas também modifica as relações sociais no interior do espaço urbano. Conforme demonstram estudos de Caldeira (2000), a implantação desses *enclaves fortificados* na malha urbana provoca, não só impactos de natureza urbanística, como também representa uma transformação no modo de vida urbano.

Outro elemento que vem causando grande transformação no espaço urbano de Itabuna foi a instalação do Jequitibá Plaza Shopping (JPS), em 2000, idealizado com o objetivo de modernizar e dinamizar o comércio de Itabuna e região. O JPS foi construído na Avenida Aziz Maron, na margem direita do rio Cachoeira, e atraiu para essa área diversos investimentos imobiliários, como condomínios residenciais (Figura 2.17), centros médicos, escolas e casas comerciais, evidenciando um adensamento urbano e o surgimento de formas de comércio e serviços que trazem novos conteúdos ao espaço urbano de Itabuna, observando-se um crescimento urbano bastante acelerado nesse bairro e em seu entorno.

Esses elementos serão melhor discutidos no Capítulo III deste trabalho porque, em nossa concepção, envolvem o entendimento sobre a expansão urbana e adensamento ocorridos em Itabuna, que, por sua vez, redefine a dinâmica urbana do município. Nesse sentido, o próximo capítulo visa aprofundar a reflexão sobre as transformações pelas quais o município de Itabuna vem passando, principalmente após a década de 1990 o que, por sua vez, é produto e condição das ações e interesses políticos, econômicos, sociais e técnicos que resultam na atualidade na reestruturação da cidade. As ações e os sujeitos que engendram tais modificações são o foco da reflexão, que também se propõe a ampliar nossa compreensão sobre o uso do solo urbano e a valorização do espaço.

CAPÍTULO III: O CAPITAL IMOBILIÁRIO: PRINCIPAIS ESTRATÉGIAS E DEMAIS AGENTES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE ITABUNA

A dinâmica anteriormente descrita demonstra que a produção do espaço urbano é condicionada pelo modo de produção, que gera a industrialização, a urbanização, a rede de cidades, a segregação e a exclusão sócio-espacial. A cidade capitalista é excludente e reproduz as diferenças da sociedade de classes, sendo que na cidade, só quem pode pagar pelas amenidades que o capital oferece tem o 'direito' de desfrutá-la. Ana Fani Alessandri Carlos (1994) sintetiza tal interpretação afirmando que “a produção espacial expressa as contradições da sociedade atual na justaposição de riqueza e pobreza, em última análise, na segregação estampada na paisagem” (CARLOS, 1994:23).

Com isso, a produção do espaço pode ser compreendida como um processo de materialização do trabalho sob a égide do capital. Trata-se da produção de um espaço que nesta sociedade aparece como mercadoria, posto que, a partir do momento que o espaço passa a ter um valor econômico, é transformado em mercadoria, e sendo assim esse espaço passa a ser ocupado pela mediação do mercado imobiliário onde as formas de apropriação e uso do solo, em função da sobrevalorização, geram uma seletividade espacial.

Dessa forma, verificamos que o solo urbano tem dois valores que devem ser aqui abordados, valor de uso e valor de troca. Segundo Harvey (1980), para tornar-se valor de uso, a mercadoria deve encontrar a necessidade particular que ela possa satisfazer. É no solo que se reside, se produz e se vive. Devido a essa necessidade indispensável, o valor de uso do solo urbano torna-se para alguns, como os especuladores imobiliários, valor de troca, em uma valorização crescente. A aquisição do solo urbano, ou da moradia, tem duplo interesse daqueles que o adquirem, conforme Harvey (1980:136), “ao mesmo tempo com o valor de uso atual e futuro e como valor de troca potencial ou atual, tanto agora como no futuro”.

Essa produção do espaço que acontece de maneira desigual, porque as classes dominantes detentoras das forças produtivas articuladas ao Estado produzem uma cidade socioespacialmente desigual e segregada, fazem com que as elites residam em áreas privilegiadas desfrutando dos serviços públicos e as populações pobres sejam afastadas para áreas marginais e precárias, sujeitas a viver de forma degradante (ARAÚJO, 2006).

Há um grupo que detém a posse dos meios de produção e há outro grupo formado pelos trabalhadores assalariados, o qual depende deste primeiro para sobreviver, pois não tem os meios de produção nem capital para investir. Além dos trabalhadores assalariados, há aqueles que trabalham por conta própria para sobreviverem, às vezes chamados biscateiros, como os carregadores de compras em carros de mão, camelôs ou ambulantes, ajudantes de pedreiro em construções, entre outros, cuja característica é a baixa remuneração. A população pobre é forçada a habitar áreas distantes do centro por não terem condições de adquirir um imóvel no mercado imobiliário formal e porque sua renda obtida no mês trabalhado é utilizada para a reprodução e na autoconstrução de suas moradias em terrenos irregulares ou no pagamento de aluguel. Morar em nossas cidades é caro e, para essa população, “a favelização é um expediente necessário para sobreviver na cidade” (KOWARICK, 1993:94). Assim, o espaço é produzido nessas contradições.

Isto no remete à necessidade de abrirmos um parêntese na discussão que fizemos até aqui sobre a produção do espaço urbano de Itabuna para retornarmos a um debate teórico, e extremamente necessário, sobre os agentes produtores do espaço e a valorização do solo urbano através de suas estratégias. Neste capítulo iniciaremos com essa discussão sob o olhar de dois grandes autores, Roberto Lobato Corrêa e David Harvey, para em seguida abordarmos os agentes que atuam diretamente na expansão do município de Itabuna e as estratégias que estes utilizam para não somente agregar valor ao solo, mas também promover a diferenciação e desenvolvimento dessas áreas.

3.1. O papel dos agentes produtores do espaço e a valorização do solo urbano

Em diversos estudos acerca da produção do espaço urbano, Roberto Lobato Corrêa (1995; 1999; 2000) afirma que este é um processo que se faz a partir de agentes sociais concretos que atuam em constante modificação espacial, ora através da incorporação de novas áreas, ora na densificação do uso do solo, na deterioração de certas áreas, ou ainda na relocação diferenciada da infraestrutura em algumas áreas previamente privilegiadas.

O referido autor (1995) identifica os seguintes agentes sociais dessa produção: os proprietários fundiários e dos meios de produção, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Os dois primeiros agentes especulam e moldam o espaço mediante as necessidades da demanda populacional de média e alta renda, ou seja, os que podem pagar para se utilizarem do espaço urbano. Entre os promotores imobiliários estão os incorporadores, cuja operação chave é a participação em todas as etapas da construção. Estes são os grandes responsáveis pela transformação do capital dinheiro em capital mercadoria. Outros agentes que fazem parte desse grupo são os financiadores, que podem ser formados por bancos, grupos de fundo de pensão, empresas e também pessoas físicas. Existem também os construtores – engenheiros, economistas e arquitetos – que são os agentes responsáveis por todas as etapas do processo produtivo; trabalham o estudo técnico, visando verificar a viabilidade da obra dentro dos parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador. Muitas construtoras entram na área da incorporação para ampliarem seus lucros. E, por fim, temos os corretores, que são responsáveis pela comercialização ou transformação do capital mercadoria em capital dinheiro, obviamente visando o lucro. Os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os responsáveis por esta operação (CORRÊA, 1995).

Cabe ressaltar que os promotores imobiliários, enquanto agentes da produção do espaço urbano, podem estar formando uma ou mais combinações de operações exercidas no processo de acumulação do capital. Podem estar envolvidos, por

exemplo, com a incorporação e a construção, ou então, com a construção e a comercialização, ou ainda em outras etapas.

O Estado também é um importante agente na produção das cidades, pois tem a presença marcante na produção, distribuição e gestão dos equipamentos de consumo coletivos necessários à vida urbana. O Estado contribui com os financiamentos com bancos oficiais; também atua ainda na execução de serviços públicos (água encanada, rede de esgoto, luz, telefone, pavimentação, entre outros), os quais favorecem desigualmente os diferentes bairros das cidades, valorizando uns em detrimento de outros, bem como é um agente regulador com as leis e instrumentos de regulação urbana. Vale ressaltar que

A ação do Estado processa-se em três níveis político – administrativos e espaciais: federal, estadual e municipal. A cada nível a sua atuação e seu discurso que encobrem os interesses dominantes mudam. Mas é no nível municipal que esses interesses se tornam mais evidentes e o discurso menos eficaz, devido à legislação que garante à municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano (CORRÊA, 1995).

Dessa forma, o Estado possui instrumentos que podem ser aplicados no espaço urbano e que são indispensáveis na resolução parcial dos conflitos encontrados nos centros urbanos. Com isso, acaba sendo um produtor imobiliário que utiliza seus mecanismos para delimitar o uso do espaço urbano, muitas vezes de acordo com o interesse do capital.

O autor também considera que os grupos sociais excluídos, ao produzirem favelas, invadirem terrenos públicos ou privados, tornam-se, efetivamente, agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço. O crescimento das favelas permite a formação dos bairros, que muitas vezes passam a ser urbanizados e ‘legalizados’ através de pressões exercidas pelas associações e do ‘aval’ dos outros agentes. Segundo Corrêa (1995), “a produção deste espaço é uma forma de resistência, ao mesmo tempo em que é uma estratégia de sobrevivência.”

Porém, não só estes, que agindo dialeticamente são capazes de produzir o espaço, mas também as pessoas que o utilizam no cotidiano são produtoras deste espaço, visto que interferem diretamente e diariamente com as mais variadas ações,

transformando-o e produzindo-o constantemente. O que se percebe é que esses agentes possuem diferentes poderes na produção do espaço, que na maioria das vezes são poderes obtidos a partir da força da propriedade da riqueza social.

Nesse contexto de mercantilização do espaço, tem se destacado, cada vez mais, os agentes que atuam diretamente no setor imobiliário. Segundo Lefebvre (1976), o imobiliário, tido como um setor secundário da economia se torna fundamental para a compreensão da produção do espaço urbano, tendo em vista que este setor, sobretudo nos momentos de crise, muitas vezes torna-se um importante segmento da economia urbana.

Para falar com mais propriedade, esse circuito imobiliário tem sido por muito tempo um setor subalterno, subsidiário; paulatinamente vai se convertendo num setor paralelo destinado à sua inserção dentro do circuito normal da 'produção-consumo'. Pode, inclusive, transformar-se no setor principal embora, normalmente, seja um setor compensatório, se o circuito 'produção-consumo' for se freando, produzindo-se fenômenos recessivos (LEFEBVRE, 1976:55-56).

Para Harvey (1980), podemos classificar os agentes produtores do espaço urbano de acordo com o valor que eles agregam aos imóveis, sendo:

1. Os usuários de moradias, ou seja, aqueles que residem em casas, próprias ou alugadas, onde o valor de uso é preponderante ao valor de troca.

2. Corretores de imóveis, os quais desejam lucrar com as transações de imóveis alheios, ou seja, valor de troca.

3. Proprietários rentistas, aqueles que alugam suas casas ou parte dela para obter renda. Duas estratégias utilizadas por proprietários de imóveis são abordadas pelo autor: a primeira é comprar uma casa e alugar para retirar o investimento, e a segunda, financiar uma casa e com o aluguel dessas amortizar suas prestações.

4. Os incorporadores, que “criam novos valores de uso para os outros e valores de troca para si” (HARVEY, 1980:141). O lançamento de novos condomínios com áreas verdes, segurança, qualidade de vida, produzem, naqueles que podem pagar pelas novidades, novas necessidades de consumo e para os incorporadores o aumento de sua rentabilidade. Para Harvey (1980), os incorporadores imobiliários subdividem-se em

proprietários fundiários, agentes imobiliários, a indústria da construção civil, algumas instituições financeiras e algumas instituições governamentais. Sendo que, cada um desses segmentos, está determinado por regras de valorização de cada capital em particular e podem variar de acordo com o empreendimento - podendo agregar-se ou desagregar, num outro tipo – podendo, assim, assumir, com o tempo, diversos papéis e figuras na expansão do espaço urbano. Nesse sentido, a ação destes agentes é complexa, deriva da capacidade de produção e reprodução do capital e dos conflitos de classes.

O valor que vai ser atribuído ao solo urbano terá uma relação direta com o acesso e a disponibilidade em cada momento da produção do espaço. Nesse cenário, o solo ou a terra urbana é um instrumento de produção e reprodução do capital, base de uma edificação que, uma vez erguida, incorpora-se ao solo e passam a reproduzir a moradia. Tanto a terra urbana como a edificação tem um valor de mercado e, na maioria das vezes, dependem das melhorias que são instaladas no local e dos efeitos da lei de zoneamento urbano implementada pelo Estado, mas de interesse principalmente do capital.

O capital ainda pressiona o Estado a instalar toda a infraestrutura necessária para as áreas habitacionais de seu interesse, criando uma maior rentabilidade em seus ganhos. Dessa forma, na visão de Harvey

Os incorporadores e a indústria da construção de moradias estão envolvidos no processo de criar novos valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si próprios. Do mesmo modo que os intermediários estão interessados no aumento da mobilidade, os incorporadores e firmas de construção estão interessados em valores de uso para outros, somente na medida em que criam valores de troca para si próprios (HARVEY, 1980:141).

O fato de estar dentro do perímetro urbano faz com que o solo receba melhorias necessárias ao seu uso (arruamento, instalação de redes de água e esgoto, asfaltamento, iluminação, entre outros). São melhorias que se estabelecem nas áreas públicas, instaladas pelo poder público, mas que beneficiam a propriedade privada na medida em que melhora as condições de habitabilidade e acessibilidade daquele espaço. Diante disso, a classe de menor renda é quem sofre as oscilações nos preços

dos imóveis e são expulsos daqueles terrenos, tendo assim, que habitar as áreas de péssima qualificação urbana, porque seus preços baixos, na maioria dos casos, são os únicos acessíveis para essa classe.

Ainda tratando da dinâmica que envolve o processo da transformação do solo urbano como mercadoria, é importante salientar a ação da especulação imobiliária que transforma os vazios urbanos em instrumentos de negociação em vista do crescimento horizontal da cidade, que passa a ter necessidade dessas áreas até então desprezíveis para o capital, e passam a ter uma melhor assistência do poder público com investimentos no saneamento básico, instalação elétrica e mobilidade urbana.

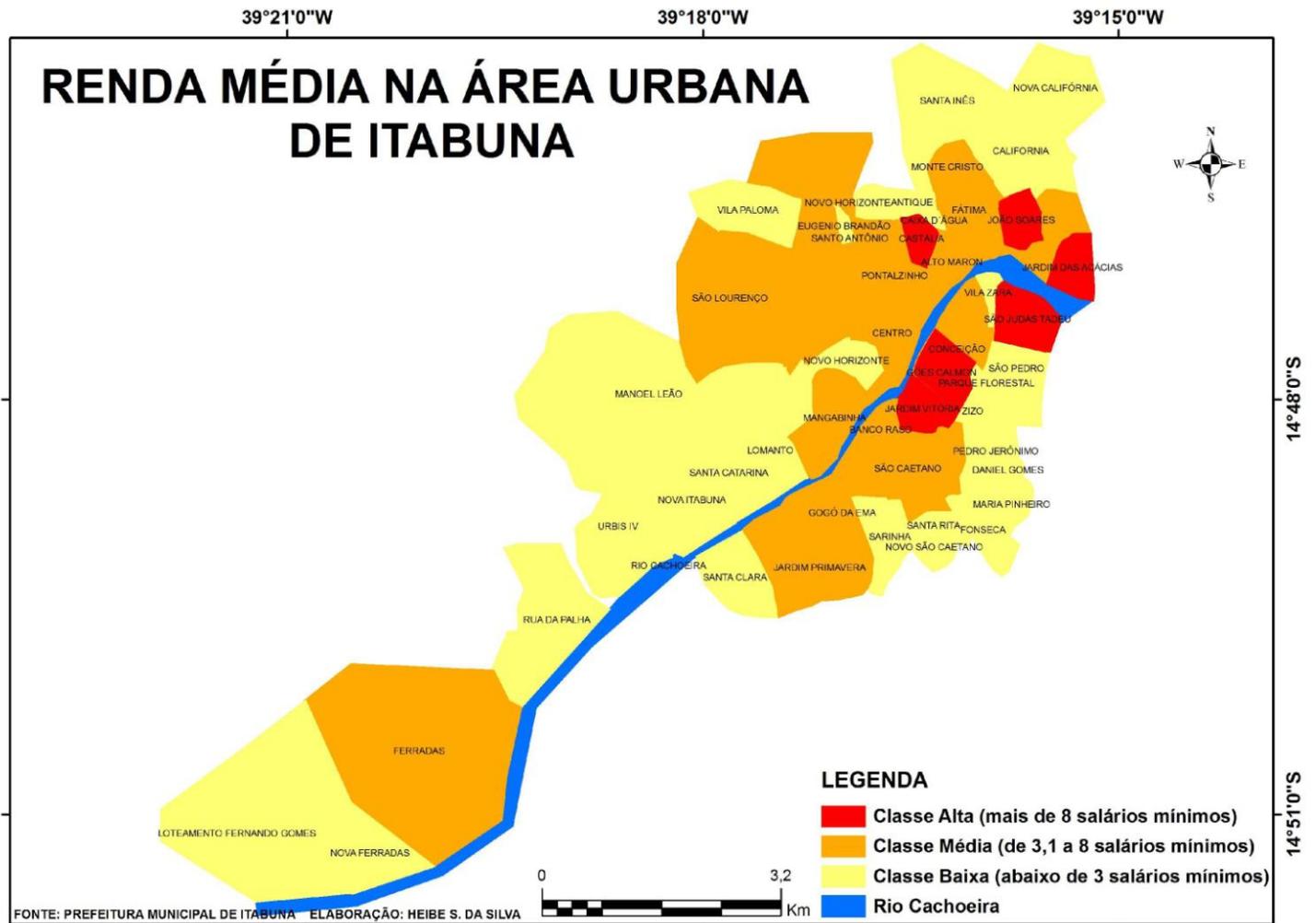
Verificamos então, que a dinâmica socioespacial estabelecida por meio da valorização e especulação do solo urbano no sistema capitalista, acaba por criar uma separação entre 'a cidade dos ricos' e 'a cidade dos pobres', com o afastamento de parte da população menos favorecida para os locais periféricos, desprovidos de infraestrutura e que garantem condições mínimas de vida e, por conseguinte, a perda, por parte desse segmento social, do direito e do acesso à cidade, seus bens e serviços.

Assim, o espaço passa a ser estruturado de acordo com uma sociedade diferenciada, tornando a cidade o lugar dos conflitos em torno da produção material do espaço. Carlos (1999) afirma que

O processo de reprodução espacial envolve uma sociedade hierarquizada, dividida em classes, produzindo de forma socializada para consumidores privados. Portanto, a cidade aparece como produto apropriado diferentemente pelos cidadãos. Essa apropriação se refere às formas mais amplas da vida na cidade; e nesse contexto se coloca a cidade como palco (sic) privilegiado das lutas de classe, pois o motor do processo é determinado pelo conflito decorrente das contradições inerentes às diferentes necessidades e pontos de vista de uma sociedade de classes (CARLOS, 1999:23).

A partir dessas reflexões, apresentamos na Figura 3.1, a espacialização da riqueza e da pobreza na cidade de Itabuna, onde verificamos uma concentração da classe alta nas áreas centrais da cidade e a ocupação das áreas mais afastadas da periferia pela população mais pobre e carente, confirmando o processo excludente descrito até aqui.

Figura 3.1: Espacialização da renda em Itabuna – BA (2011)



A base para classificação das classes sociais obedece aos critérios da Secretaria Social da Prefeitura Municipal de Itabuna

3.2. O papel do Estado na expansão urbana de Itabuna

No transcurso histórico do município de Itabuna, duas foram as direções que tomaram os planos e programas com foco na dinâmica urbana e questão territorial. A primeira e mais enfática, refere-se às políticas e programas direcionados à questão habitacional, no sentido de suprir o seu déficit; e a segunda, menos enfática, mas não menos importante, o estabelecimento de normas jurídicas com vistas a definir mecanismos de controle do uso e ocupação do solo urbano.

No capítulo II deste trabalho pudemos verificar a atuação do Estado como promotor imobiliário na construção e expansão do espaço intra-urbano de Itabuna nas décadas de 1970 a 1990. A atuação do Estado brasileiro e baiano se deu em dois sentidos: de forma direta, via construção de conjuntos habitacionais para a classe média pela Companhia de Habitação Estadual e com a implantação de rodovias e infraestrutura nos novos bairros que surgiam; e de forma indireta, nos financiamentos para cooperativas (INOCOOP, CEPLUS), empresas ou pessoas físicas com recursos governamentais, provenientes inclusive do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), via Banco Nacional de Habitação (BNH).

Durante as décadas de 1990 a 2010, conforme Tabela 3.1 outra importante instituição estatal atuou (e ainda atua), juntamente com a Prefeitura Municipal de Itabuna (PMI), para a viabilização de habitações, a Caixa Econômica Federal (CEF). A CEF possui, pelo que avaliamos, uma significativa atuação no financiamento de casas e na viabilização de loteamentos na cidade contribuindo, portanto, para a expansão urbana. Áreas como Nova Itabuna, Jardim Grapiúna e Campo Formoso, que anteriormente eram vazios urbanos carentes de infraestrutura, contaram com o incentivo desse órgão para a ocupação e expansão da cidade. Recentemente, mais da metade dos empreendimentos que estão sendo construídos na cidade contam com a participação dessa instituição (Foto 3.1), como financiador ou parceiro na construção desses imóveis.

Tabela 3.1: Programas de habitação nas áreas em expansão de Itabuna – BA (1990 a 2010)

Denominação	Localização	Ano	Número de famílias atendidas/ casas	Faixa de renda atendida	Agentes	Obs.
Morar Melhor	Jardim Grapiúna	2004	68	Até 3 sm*	M Cidades/CEF/ Prefeitura/Co munidade	
INOCOOP- Base	São Caetano	1990	3 blocos habitacionais	3 a 12 sm*	CEPLAC	5 – 10% do custo do empreendimento
Carta de crédito	Campo Formoso	1997	Conj. Cachoeira (99) e Olívia (37)	Classe média e baixa	CEF	
Unidos teremos casas	Nova Itabuna e Nova Califórnia	1999	643	Classe baixa	PMI	mutirão
Conj. Vila das Pedras e Vale das Pedras	São Caetano	1990 e 1994	144 e 144	Classe média	Comunidade/ PMI	
PAIH – URBIS IV ou Brasil Novo	Nova Itabuna	1990	200	Classe baixa	CEF/URBIS	
Minha casa Minha vida	São Roque	2010	496	Classe baixa	M Cidades/CEF/ Prefeitura	

* Salário mínimo.

Fonte: PMI, 2010.

Elaboração: RODRIGUES, K. G., 2011.

Foto 3.1: Participação da CEF na expansão imobiliária do município de Itabuna – BA (2011)



Foto: Kaliana Rodrigues, 2011.

Em entrevista, Antônio Francisco de Almeida¹¹ revelou que somente no ano de 2010 cerca de 10 mil moradias¹² foram financiadas pela Caixa Econômica Federal no município. As expectativas dessa instituição é que nos próximos anos supere estes números, mostrando uma similaridade com o cenário nacional, que é de franca expansão na oferta e tomada de crédito para a construção civil.

¹¹ Entrevista concedida - por Antonio Francisco Almeida, gerente da Superintendência Regional de Habitação do Sul da Bahia – CEF, em 18 de agosto de 2011 a autora.

¹² Estranhamos o alto número de financiamentos descrito pelo gerente da Superintendência de habitação do Sul da Bahia – CEF, mas este nos afirmou que realmente o número de empreendimentos imobiliários residenciais verticais têm aumentado bastante no município.

Também durante esse período da história de Itabuna, o Estado em sua esfera municipal, através do setor de habitação da Secretaria de Assistência Social do município (SAS) em parceria com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (SEDUMA), o Ministério das Cidades e a CEF, entregou cerca de 1500 unidades habitacionais para a população de média e baixa renda, realocando muitas famílias que residiam em áreas de riscos e/ou precariedade, em novos assentamentos.

Sendo assim, ocorreu a remoção da comunidade da Bananeira, área irregular já consolidada de ocupação bastante antiga, fortemente adensada, mas com graves problemas de insalubridade e alto risco, comprometida pelas contribuições de esgoto doméstico e acúmulo de lixo. O programa foi caracterizado como de remanejamento e reassentamento de moradores para a área de uma antiga fazenda, no bairro Mangabinha, desapropriada pelo governo municipal, onde foram construídas inicialmente 42 unidades residenciais subsidiadas pelo Programa Habitar Brasil / BID.

Foto 3.2: Área de ocupação na Bananeira em Itabuna – BA (2009)



Foto: Jornal A Região, maio de 2009.

Foto 3.3: Reassentamento da comunidade da Bananeira em Itabuna – BA (2010)



Foto: Kaliana Rodrigues, 2010.

Esse programa contemplava a construção de 844 casas e implantação de toda a infraestrutura local: saneamento básico, pavimentação das ruas, definição do sistema viário, paisagismo e recuperação da área degradada na margem do Rio Cachoeira, antes ocupada pela comunidade. Também fazia parte do projeto, numa fase posterior, a construção de um centro comunitário, creche, centro multifuncional, quadra, parque infantil e posto de saúde nessa área. Mas, infelizmente, não passou da primeira etapa com a entrega em julho de 2008 dos únicos imóveis construídos, sem o aporte estrutural prometido.

Recentemente, muitas das famílias contempladas venderam ou arrendaram essas casas e retornaram para a antiga área onde residiam. A maioria das famílias

sofre com o aumento da violência no local, sem nenhuma condição de higiene e habitabilidade. Para Maria do Amparo Menezes¹³, moradora da Bananeira, a falta de saneamento básico e apoio prometido pela prefeitura não foi oferecido para as famílias realocadas, dessa forma, muitas dessas famílias resolveram alugar os imóveis e retornar para o assentamento, ganhando, dessa forma, uma renda extra para ajudar na sobrevivência das famílias.

Foto 3.4: Vista da entrada do reassentamento da comunidade da Bananeira em Itabuna – BA (2011)



Foto: Kaliana Rodrigues, 2011.

¹³ Maria do Amparo Menezes, empregada doméstica, mãe de 4 filhos, moradora da Bananeira há 2 anos.

Vale ressaltar ainda que em 2010, a Prefeitura Municipal de Itabuna, juntamente com o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal iniciou a construção do Residencial Pedro Fontes I, com 31 blocos de 16 apartamentos cada um, do programa *Minha Casa, Minha Vida* que visa atender inicialmente 496 famílias com renda de até 3 salários mínimos. O condomínio está localizado no bairro São Roque, próximo ao semi-anel rodoviário, onde a prefeitura municipal realizou investimentos na área de saneamento básico (esgoto, água encanada, coleta de lixo) e mobilidade urbana (novas linhas de ônibus, calçamento, ponte).

Foto 3.5: Construção do condomínio Pedro Fontes I, do Programa Federal Minha Casa Minha Vida em Itabuna – BA (2010)



Foto: Kaliana Rodrigues, 2011.

Atualmente, a Prefeitura de Itabuna, por meio da Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDUR) e da Assistência Social (SAS) anunciou a aprovação de um projeto orçado no valor de R\$ 36.118.943,48¹⁴, que será destinado à obras de urbanização, saneamento básico, construção de unidades habitacionais, além de investimentos em mobilização social e comunitária, educação sanitária e ambiental do município.

Outro mecanismo de valorização, expansão e uso do solo urbano utilizado pelo Estado é a legislação urbanística que trata acerca do ordenamento territorial urbano e ambiental.

A ordenação do processo de uso e ocupação do solo urbano é uma atividade de competência municipal consagrada na Constituição Federal de 1988, artigos 182 e 183, regulamentada nos artigos 39 a 42 do Estatuto da Cidade (Lei n. 10, 257/2001), sendo o Plano Diretor Urbano (PDU) o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (BRASIL, 1988).

O Plano Diretor foi criado com o objetivo de detectar os problemas da cidade, relacioná-los, desenvolver e executar estratégias para a melhoria do espaço urbano e da sociedade. É um dos principais instrumentos utilizados pelo Estado para promover determinadas áreas. Mas, esses planos passaram de instrumentos operacionais de gestão a instrumentos políticos e estratégicos, por meio da orientação de investimentos públicos, normatizando os espaços, favorecendo assim os objetivos dos empreendedores. O planejamento urbano, como instrumento estratégico de reprodução do capital por meio da venda da terra da cidade, por diversas vezes tem a capacidade de tornar essa terra mais atrativa para os proprietários dos meios de produção, tornando-a alvo da especulação fundiária.

Ao contrário do que se pode ser interpretado pela sociedade em função do discurso elaborado pelo Estado, estes planos se configuram como o principal intermédio dos planos, o Estado desapropria, incorpora, delimita os usos, implanta instrumento de legitimação do poder do Estado na produção do espaço, visto que, por

¹⁴ De acordo com o diretor do Departamento Municipal de Combate a Pobreza, Márcio Abreu do Bom Conselho, o recurso na ocasião já estava disponível para o município de Itabuna, aguardando apenas a licitação de empresas para dar andamento ao projeto, que atenderá 4 mil famílias dos bairros Bananeira, Sinval Palmeira, Lomanto, Santa Catarina, Jorge Amado, Manoel Leão, Rua de Palha e Nova Itabuna, todos carentes de infraestrutura em geral (A REGIÃO, 2011)

infraestrutura, sempre amparado pelos rigores da lei. Este instrumento é imprescindível para a criação de reservas de terras pelo Estado, que irá proporcionar a especulação, tanto imobiliária quanto fundiária.

Nesse sentido, observa-se que a especulação imobiliária e o processo de planejamento e valorização da terra vão interferir diretamente no acesso a esta terra por parte da população. Segundo Carlos (1999: 54), “o modo pelo qual o indivíduo terá acesso a terra na cidade enquanto condição de mercadoria, vai depender do modo pelo qual a sociedade estiver hierarquizada em classes sociais e do conflito entre as parcelas da população”. Dessa forma, percebe-se que, no planejamento urbano, as áreas mais bem equipadas e com mais qualidades acabam sendo restritas à população de poder de compra maior, havendo, dessa forma, uma estruturação do espaço em função do poder de compra decorrente da produção desigual do próprio espaço.

Quanto à caracterização jurídica do planejamento urbano de Itabuna, pudemos constatar que existiam leis e códigos que se referiam ao uso e ocupação do solo urbano elaborados há quase cinco décadas passadas. As políticas urbanistas quanto à gestão ambiental e o ordenamento do solo da cidade constavam em leis e projetos que datavam, conforme registros, as décadas de 1950-1980: o Código de Obras da Cidade (Lei 334-A de 01/04/1958) revogado pela lei de Código de Obras (Lei 1.198 de 14/09/1979); o Código de Urbanismo (Lei 1.324 de 20/12/84) que incluía a Lei do Perímetro Urbano, Lei de Zoneamento e de Parcelamento do Solo, definida como a Lei Complementar de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo (LOUOS); e a lei do Plano Diretor Urbano (PDU) da cidade (Lei 1.326 de 26/12/1984).

Diante da existência de uma legislação urbanística obsoleta, surgiu a necessidade de elaboração de um novo PDU para a cidade de Itabuna. Uma nova proposta foi elaborada durante a gestão de 1997 a 2000 pela PLANARQ¹⁵, mas que não refletia a realidade estrutural e socioeconômica da cidade na época, sendo observada a necessidade de uma revisão de todo o plano. A partir dessa constatação a revisão

¹⁵ Planejamento Ambiental e Arquitetura Ltda – PLANARQ, com sede em Salvador / Bahia, apresenta o PROJETO CIDADE – A Estratégia Proposta, Volume I do Relatório Final da execução do Plano Diretor Urbano (PDU) de Itabuna - 2000, financiado através do PRODUR em convênio com o BID e Governo do Estado da Bahia – CAR / SEPLANTEC.

ficou por conta de funcionários da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (SEDUMA) da prefeitura municipal, o que acabou não acontecendo e o PDU ficou esquecido por algum tempo.

Somente com a implantação do Programa Habitar Brasil / BID (HBB), que tinha como parâmetros a atualização do PDU segundo as exigências do Estatuto da Cidade, foi retomada a revisão do plano através de termos de referência que faziam parte das ações utilizadas para a realização do HBB. Para tanto, houve um processo de licitação pública do qual saiu vencedor o Núcleo de Estudos e Pesquisas em Habitação (UNIFACS), que ficou responsável por uma nova revisão da proposta de plano e, em 2006, iniciou uma discussão com as lideranças municipais e a comunidade em geral acerca das propostas de Formulação da Política Habitacional do município e das novas propostas de adequação do PDU de Itabuna ao Estatuto da Cidade.

Na atualidade, após o trâmite de três gestões públicas e mais de dez anos de processo, o PDU foi aprovado na Câmara de Vereadores de Itabuna e sancionado pelo Prefeito no final de 2008, apesar das dificuldades com a burocracia entre licitações e revisões. Nota-se que, assim como na maioria dos casos e das situações que envolvem vontade e ações políticas, deflagradas no contexto social do Brasil, existe certo conteúdo ideológico-partidário que dificulta o andamento do processo e prejudica a implantação de normas importantes para o desenvolvimento e expansão da cidade.

O que verificamos na prática é a inoperância do Estado, em seu poder municipal, na fiscalização, controle e monitoramento do crescimento urbano e ocupação de diversas áreas, demonstrando a falta de compromisso real com a gestão municipal e com a população. A subnormalidade nas moradias de boa parte da cidade é também por causa da conivência do poder público municipal para as situações de mau uso e ocupação do solo de Itabuna, que permite ocupações irregulares em terrenos não apropriados para edificações (encostas, margens alagadiças de rio, entre outras condições) ou para promoção da expansão urbana, sendo muito lento na provisão de serviços urbanos, em especial de moradia, na velocidade do crescimento demográfico que o município apresenta. Essa conivência se dá, principalmente, devido à ineficácia na implementação de uma política que realmente resolva o problema da habitação no município e, que conforme já demonstrado na caracterização dos assentamentos

precários (Quadro 2.1) no capítulo anterior, pode ser encontrado em diversas áreas do município.

Muitas vezes as condições de subnormalidade são encontradas mesmo em moradias ofertadas pelo próprio poder público que, na urgência de sanar situações mais agravantes de risco e déficit habitacional, financia construções em terrenos sem infraestrutura. Esses terrenos, sobretudo, por estarem afastados do perímetro urbano central e também devido às mudanças de governo, tendem a assim permanecer.

Diante de tais constatações, é perceptível que, em nível municipal, o poder público atua fortemente para o provimento de condições necessárias para a estruturação dos bairros de moradia da classe dominante, enquanto os bairros periféricos, carentes economicamente, ficam a mercê da própria sorte.

3.3 As estratégias do mercado imobiliário e a valorização do espaço em Itabuna

Se inicialmente tivemos o Estado como produtor do espaço da cidade de Itabuna, financiando e propiciando o uso do solo urbano, em especial para moradia, hoje temos um cenário que destaca a participação dos promotores imobiliários como sujeitos integrantes de uma dinâmica em rede, que, de certa forma, acabam por constituir uma lógica de concentração de riqueza e segregação espacial.

É perceptível em Itabuna a atuação desses agentes em muitas áreas da cidade em função da gama de serviços e da localização que atualmente oferecem. O espaço se torna mais caro e essa tendência influencia no processo de verticalização e na incorporação de novas áreas, de forma que, diferenciam-se as formas urbanas, já que os proprietários das áreas valorizadas, com maior poder aquisitivo, realizam obras mais elaboradas que, ao se sobressaírem na paisagem, “parecem” indicar um espaço homogeneamente organizado. Mesmo nas áreas ocupadas pelas camadas de renda mais populares, como é o caso de bairros como Fátima, Pontalzinho e Conceição, os proprietários de terras têm se transformado em proprietários rentistas, comprando ou vendendo seus imóveis para aplicar esse capital no próprio mercado imobiliário da cidade.

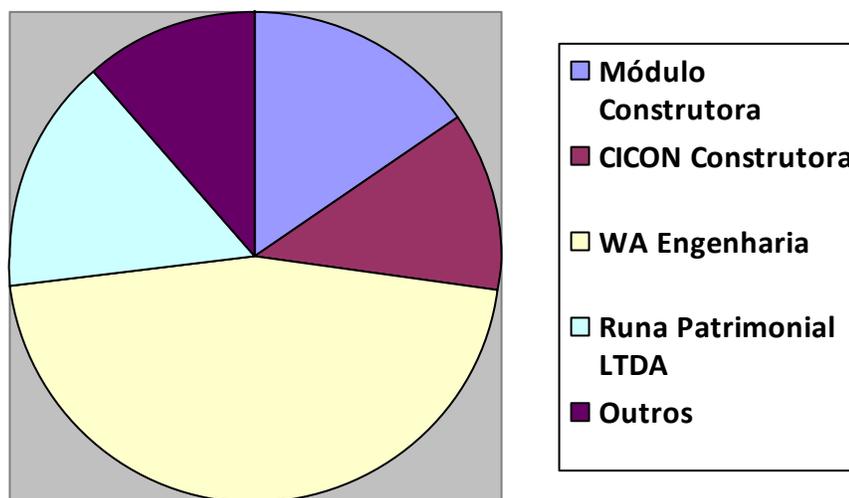
Essa ruptura se dá no sentido de satisfazer as necessidades dos promotores imobiliários deste espaço frente a este novo momento de reprodução do capital, que se caracteriza por uma veloz circulação de mercadorias, buscando alcançar a velocidade da circulação do dinheiro, num período de financeirização do capital, tendo a acumulação crescente como objetivo desse processo.

A estratégia de atuação desses capitais do setor imobiliário é atribuída à busca da antecipação de rendas fundiárias, orientando a decisão por investimentos para as localidades urbanas onde possa auferir ganhos futuros. Porém, para que isso seja viável, é preciso alterar os padrões de ocupação das áreas onde se decidiu investir, modificando, assim, as características da localidade, alterando a sua posição relativa na estrutura urbana e instalando equipamentos técnicos que valorizem a área.

Diferente do momento da formação de Itabuna, quando a base da produção deste espaço estava calcada na necessidade de satisfazer os interesses dos grandes coronéis do cacau e instalar a mão de obra para as suas fazendas, recentemente a cidade busca estratégias para a ocupação, organização e implementação de seu projeto de expansão urbana para 'acomodar' o grande contingente populacional que tem recebido, ao mesmo tempo em que, por meio das possibilidades de investimento em infraestrutura e implantação de objetos técnicos, aumente o valor da terra e faça gerir a lei do capital.

Esse processo de expansão do tecido urbano, sobretudo, durante as duas últimas décadas (anos 1990 e 2000), tem produzido transformações importantes na dinâmica da cidade alterando a lógica da estruturação do espaço. A produção privada desse espaço urbanizado da cidade formal é promovida, predominantemente, pelo mercado imobiliário local (incorporadoras, construtoras, proprietários fundiários, corretoras), em sua maioria com a participação de grupos financeiros, como a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil. No processo de produção e comercialização do solo urbano de Itabuna estão presentes os incorporadores, os construtores e os agentes imobiliários, que, por meio de estratégias pré-estabelecidas, fazem do solo urbano moeda corrente, transformando a cidade capitalista num grande negócio. Tanto as construtoras quanto os agentes imobiliários constroem estratégias de marketing e venda associando a tranquilidade, a qualidade de vida e ao meio ambiente em contraste com a violência e a precariedade urbana de algumas áreas do município. O Gráfico 3.1 abaixo mostra as principais construtoras que atuam no mercado imobiliário de Itabuna e possuem cerca de 80% dos grandes empreendimentos da cidade. Essa constatação tem relação direta com o domínio sobre as terras disponíveis para expansão urbana nas áreas mais valorizadas nas mãos de poucos empreendedores o que pode gerar práticas monopolistas na produção do espaço urbano.

Gráfico 3.1 : Participação das principais construtoras dos empreendimentos imobiliários em Itabuna – BA (2011)



Fonte: Prefeitura Municipal de Itabuna, 2011. Elaboração: Rodrigues, K. G., 2011.

A Construtora Módulo, por exemplo, nascida em 1989, começou sua história no setor de obras públicas (edificações, viárias e saneamento), tendo seu trabalho reconhecido em toda Bahia. Com o intuito de ampliar seu campo de atuação, logo passou também a criar empreendimentos habitacionais que receberam grande aceitação do público. Hoje, com mais de 20 anos de trajetória e certificada com os mais importantes selos de qualidade imobiliária, a Construtora Módulo atua em Salvador e nas principais cidades do interior da Bahia. Já a WA Engenharia foi fundada em 1985, e desde então tem construído edifícios residenciais e comerciais em áreas nobres na cidade de Itabuna. Destaca-se na área de construção civil e é responsável pela maioria dos condomínios verticais que estão em processo de construção hoje na cidade, corroborando com o intenso processo de verticalização e expansão urbana de Itabuna¹⁶.

A Runa Patrimonial Ltda (Foto 3.6) é responsável por diversos empreendimentos direcionados à classe alta e média da cidade, como o Villa Verde Residencial, Residencial Pedra da Vitória e Vida Nova Residencial. Sua sede está localizada num

ponto estratégico da cidade, onde vem crescendo constantemente a procura por imóveis desse porte.

Foto 3.6: Sede da Runa Patrimonial Ltda em Itabuna- BA



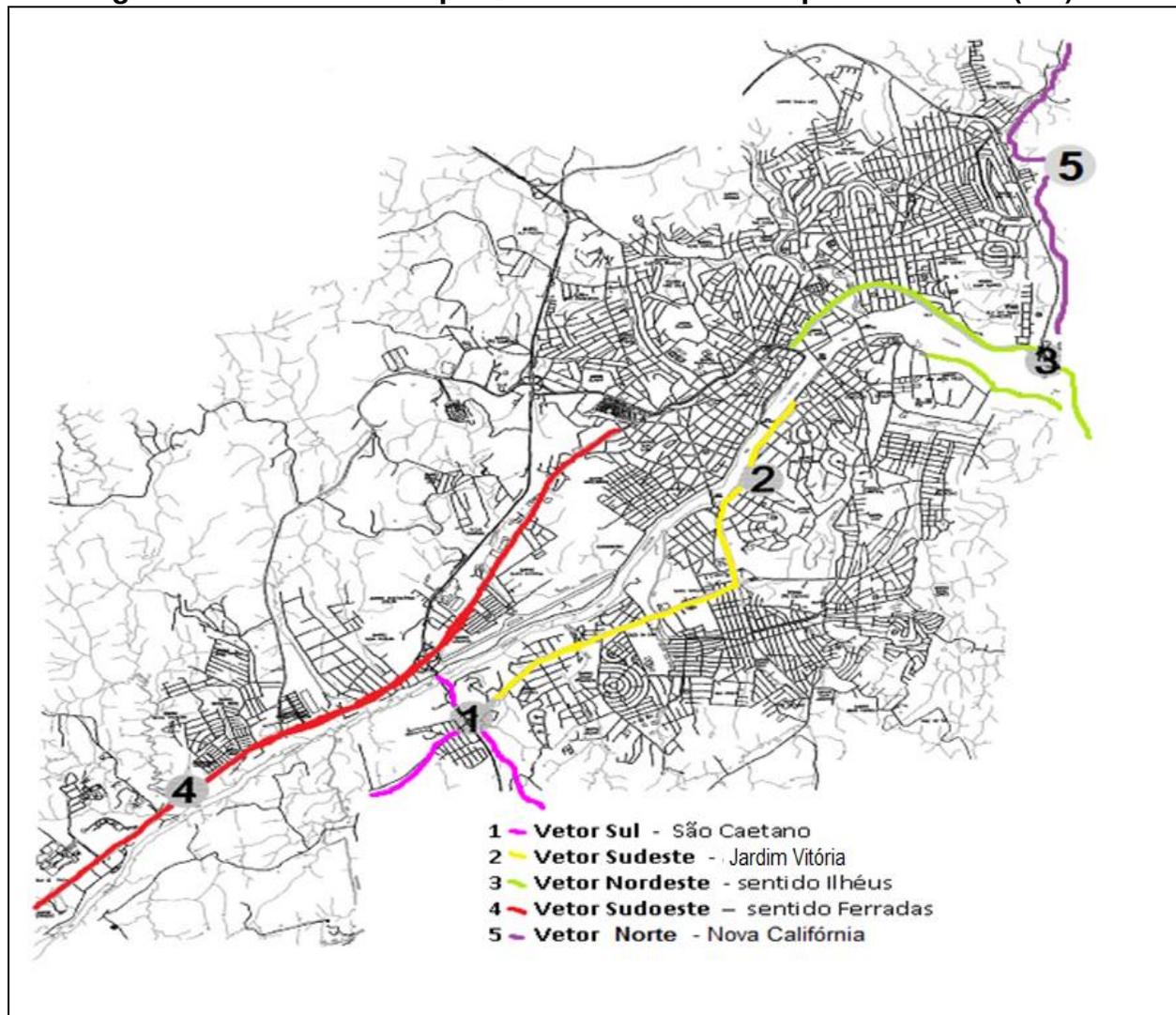
Foto: Kaliana Rodrigues, 2010

Atualmente Itabuna possui cinco vetores de expansão, conforme apresentado na Figura 3.2, sendo que, em alguns deles a efetiva atuação dos incorporadores criam

¹⁶ Informações obtidas em entrevistas com corretores de imóveis.

mecanismos e estratégias para valorização desses espaços. É baseado nesses vetores, especificamente o Vetor 1 e o Vetor 2, que nosso trabalho abordará as principais estratégias utilizadas pelo mercado imobiliário para a expansão e adensamento do tecido urbano.

Figura 3.2: Vetores de expansão urbana do município de Itabuna (BA)



Fonte: TRINDADE, G. 2005.

Adaptação: RODRIGUES, K. G., 2011

O **Vetor 1** segue ao longo das Av. Princesa Isabel e Av. Manoel Chaves, abrangendo os bairros São Caetano, Jardim Primavera, Jaçanã e Novo São Caetano, mas é no primeiro desses que apresenta uma acentuada expansão e adensamento do tecido urbano a partir da relocação da sede da Prefeitura Municipal, seguido por secretarias e diversos órgãos públicos e privados, como Fórum Municipal, agências

bancárias e grandes hipermercados, dando maior dinamismo ao comércio dessa cidade.

Situado na parte leste da cidade, o bairro surgiu em 1946 quando se deu a construção da ponte Lacerda e o seu nome foi uma homenagem ao senhor Jerônimo José Caetano, primeiro proprietário de terras onde está localizado.

Importante área dentro da realidade de Itabuna, o bairro São Caetano tem a trajetória de seu crescimento inserida dentro do próprio percurso histórico deste município. Porta de entrada e saída para a cidade de Itabuna pela BR – 101, esse bairro serve de passagem para quem está indo ou voltando do Extremo Sul da região cacauêira. O bairro se beneficiou dessa condição e transformou essa estrada de ligação com outras cidades em sua principal avenida, onde surgiram nas suas margens as primeiras residências e casas comerciais.

Como já vimos anteriormente, sabemos que a produção do espaço urbano se dá carregada de intencionalidade, por diversos agentes, entre eles, os promotores imobiliários, proprietários fundiários e o Estado. Tais agentes atuam segundo os contextos em que dados territórios se articulam às demandas da reprodução capitalista (CORREA, 1989). O surgimento de novas centralidades não foge a essa dinâmica, sendo carregado de intencionalidade e de forma que diversos agentes contribuem para o surgimento dessas centralidades, seja na implementação de infraestruturas ou de empreendimentos comerciais, prestadores de serviços ou residenciais. Isso deve ser destacado, pois é notório que o deslocamento e o surgimento de novos espaços e equipamentos de consumo contêm uma nova lógica de concentração e centralização de capital, fluxos de investimentos e pessoas, o que indica uma nova reconcentração e não uma distribuição aleatória pela cidade. Nesse sentido, Spósito (1991) argumenta que,

[...] é preciso avaliar esta descentralização, porque não revela dispersão ou distribuição das atividades tradicionalmente centrais pela cidade, mas, ao contrário, revela formas de centralidade. Ao negar a concepção de centro único e monopolizador, recria a centralidade, multiplicando-a através da produção de novas estruturas que permitem novas formas de monopólios, porque (re)especializam e (re)espacializam as atividades comerciais e de serviços, reproduzindo em outras áreas da cidade as condições e qualidades centrais (SPOSITO, 1991:13).

Ao debruçarmos sobre o processo de estruturação do espaço urbano de Itabuna podemos observar que uma característica fundamental é que este foi constituído a partir da configuração de um único núcleo central, multifuncional e monopólico. Ou seja, um centro que concentrava e dispersava monopolicamente fluxos múltiplos. Assim, na área do centro tradicional encontravam-se reunidas funções político – administrativas, comerciais, financeiras, de lazer e entretenimento, de serviços e de saúde que, de certa forma, determinavam os incrementos ao tecido urbano convergindo para esta área.

Nesta direção, a partir do acentuado crescimento demográfico em Itabuna nas décadas de 1970 a 1990 houve a formação e consolidação de assentamentos urbanos que, embora convergissem para o centro tradicional, dele se encontravam afastados, de forma que áreas subcentrais em determinados espaços na cidade se consolidaram. Estes subcentros emergiam destinados ao atendimento de demandas específicas, cuja funcionalidade se caracteriza pela polarização e atração restrita às suas adjacências, incorporando a essa área alguns elementos que outrora eram estritamente característicos do centrotradicional..

Desta forma, os subcentros exprimiam a funcionalidade da centralidade caracterizada por fluxos de pequena ou média intensidade e que percorriam pequenas e, em alguns casos, médias distâncias, restritas a determinadas parcelas da cidade. São exemplos de subcentros de Itabuna os bairros Conceição, Fátima, Califórnia, Mangabinha e São Caetano.

O subcentro consiste, portanto, numa réplica em tamanho menor do centro principal, com o qual concorre em parte, sem, entretanto, a ele se igualar. Atende aos mesmos requisitos de otimização de acesso para o centro principal. A diferença é que o subcentro apresenta requisitos apenas para uma parte da cidade (VILLAÇA, 2001:293).

Na década de 1980, a instalação do Hiper Messias, um supermercado de capital local, encontrou receptividade e terminou por reforçar a centralidade do bairro São Caetano, atraindo mais ainda fluxos comerciais para a sua avenida principal. O hipermercado pertencia à Rede Messias, com atividades em Itabuna desde 1928 com produção e comercialização do cacau e derivados, mas que entrou em concordata e foi

à falência no final da década de 1990, decorrente da crise da monocultura do seu principal produto, fato que aprofundou ainda mais o desemprego na cidade.

Após a falência da Rede Messias, houve um processo judicial envolvendo a sede da Prefeitura Municipal de Itabuna, localizada no centro tradicional, que precisou ser desocupada pela instituição. Neste contexto, a sede da Prefeitura foi realocada para a Av. Princesa Isabel no bairro São Caetano, desencadeando um processo de reforço da centralidade desse bairro e desconcentração territorial das atividades políticas e administrativas para esta área da cidade, com a posterior instalação de agências bancárias, fóruns, secretarias municipais, escritórios particulares e atualmente a sede da Câmara de vereadores.

Foto 3.7: Localização da Prefeitura Municipal de Itabuna no bairro São Caetano



Foto: Kaliana Rodrigues, 2011.

Como podemos verificar essa nova centralidade no bairro São Caetano ocorreu, em princípio, a partir das ações do poder público. Todavia, foram ocultados os interesses dos produtores do espaço urbano, dentre os quais, o próprio poder público, por meio das terras públicas, e os proprietários fundiários, para a criação de novos

espaços destinados à ação dos detentores do capital imobiliário e comercial, também sustentados pelo capital financeiro.

Dinâmico e promissor, o bairro São Caetano passou a contribuir diretamente para o dinamismo social, econômico e cultural da cidade. Atualmente conta com três principais escolas de Ensino Médio do município, um Centro Técnico de Educação. Nele, se instalou a fábrica de chocolate Kaufman e proporciona também momentos de lazer para sua população através do Estádio Municipal e Vila Olímpica, onde são realizados campeonatos municipais e interestaduais. É a área da cidade de maior dinamismo comercial durante os finais de semana, já que oferece uma diversidade de restaurantes e bares, atrativos para diferentes grupos sociais e faixas etárias, fato que não ocorre no centro tradicional.

Também houve a abertura de duas grandes lojas de comércio, as Lojas Maia e o Hipermercado Itão. A primeira, de uma rede nacional, é a segunda loja desse grupo na cidade e trabalha com produtos eletrodomésticos e eletrônicos atendendo não só às pessoas dessa área, mas também àquelas que vêm de outros municípios por esse lado da cidade. A segunda, de investidores locais, é do ramo alimentício e recebe diariamente a população advinda de diversos bairros da cidade, por oferecer produtos de qualidade e promoções atrativas para o setor.

Hoje encontramos nesse vetor a consolidação de uma área de investimento por parte do Estado e atuação da associação de moradores do bairro, que buscam no setor privado a parceria para a solução de alguns problemas apresentados pela comunidade.

Foto 3.8: Grandes lojas do comércio localizadas no bairro São Caetano em Itabuna – BA (2011)



Fonte: www.itabuna.ba.gov.br.

A intensa atividade comercial na área também possibilita o emprego de uma quantidade considerável de trabalhadores, embora seja difícil mensurar números precisos. Neste ponto, cumpre destacar que o bairro hoje recebe trabalhadores de diversas áreas da cidade que, de acordo com o presidente da ALOSC – Associação dos Lojistas do São Caetano¹⁷, tem contribuído muito com o desenvolvimento da cidade.

¹⁷ A gestão provisória da ALOSC é presidida por Fábio Barreto, que nos concedeu uma entrevista em 03 de agosto de 2010.

Foto 3.9: Área comercial do bairro São Caetano em Itabuna – BA (2011)



Foto: Kaliana Rodrigues, 2011.

O bairro atualmente demonstra um rápido padrão de alteração. Muitas casas já apresentam modificações físicas, indicando investimentos dos moradores na melhora de suas residências e também na adaptação de residências em estabelecimentos comerciais, porém, sem descaracterizar seu aspecto. É possível encontrar lugares onde ocorreu desde um baixo nível de alteração – construção de muros, mudança da pintura ou de detalhes de acabamento – até alterações complexas, como a transformação das unidades habitacionais em sobrados ou prédios (Foto 3.10). As diferenças de alteração dos imóveis mostram que também há um padrão heterogêneo na população; com muitos moradores, de acordo com nossa pesquisa, já residindo no bairro há mais de 20 anos, mas existem também muitos novos moradores, oriundos de outros bairros ou até vindos de outros municípios que escolheram residir nesse local por causa do dinamismo comercial e centralidade que apresenta.

Foto 3.10: Residências no bairro São Caetano em Itabuna – BA (2011)



Foto: Kaliana Rodrigues, 2011.

A alteração dos imóveis é prática comum pelos seus proprietários, desde os mais abastados até os menos favorecidos, e é sempre acompanhada da perspectiva de melhora das condições de vida. No entanto, conforme Villaça (2001) e Ribeiro (1997) há um mecanismo perverso no processo de valorização do espaço urbano. Devido à ação desigual no espaço e do próprio mecanismo de tributação realizados pelo Estado, a melhora de qualidade da residência, considerando do ponto de vista coletivo e não individual, e da realização de investimentos em equipamentos coletivos e infraestrutura urbana de um determinado local, este agente acaba por valorizar os aluguéis e os tributos pagos pelos moradores que, aliados à pressão de investidores que querem comprar estes terrenos para terem acesso aos novos ganhos de localização, se vêem estimulados a se desfazerem de suas residências, se mudando para terrenos com

menos equipamentos coletivos e sem infraestrutura. Em resumo, as populações mais carentes tendem a continuar em áreas carentes.

Recentemente verificamos esse mecanismo em diversos pontos dessa área, na qual os antigos proprietários venderam seus lotes de terra ou imóveis para grupos empreendedores do município, que através de um processo de centralização do capital imobiliário e de sua articulação com o capital financeiro vem criando conjuntos habitacionais verticais e atraindo diversos setores do comércio, que até então só poderíamos encontrar no centro tradicional da cidade, como mostram as fotos abaixo.

Foto 3.11: Condomínio Cidade Jardim, localizado no bairro São Caetano em Itabuna – BA (2011)



Foto: Kaliana Rodrigues, 2011.

Foto 3.12: Residencial Pedra Azul, localizado no bairro São Caetano em Itabuna – BA (2011)



Foto: Kaliana Rodrigues, 2011.

Por meio dessa leitura, podemos destacar a estratégia dos incorporadores em, continuamente, apresentar ao mercado “novos produtos” aos quais se associam novos valores, visto que, o principal alvo desses produtores do espaço urbano como sempre é os que têm renda, que, por sua vez, já possuem imóveis e só irão se dispor a adquirir um novo imóvel mediante algum diferencial, se o novo imóvel apresentar qualidades objetivas e/ou subjetivas que justifique a troca de um local de moradia por outro ou, em outras palavras, de um produto imobiliário por outro. Por isso, atualmente, as cidades são resultados do sistema econômico e social, lócus privilegiado dos proprietários dos meios de produção, das grandes empresas nacionais ou multinacionais, dos grandes

bancos; é o local de produção, circulação e comunicação, concentrando a riqueza produzida.

Esta nova expressão de centralidade tende a impelir um processo de reestruturação ao espaço urbano, concedendo um novo direcionamento aos investimentos públicos e privados para a valorização da terra urbana e fragmentação do tecido urbano, modificando leis e políticas espaciais urbanas e gerando impactos na vida cotidiana da cidade e do centro tradicional, impondo o novo e redefinindo o velho.

O **Vetor 2**, conforme pode ser observado na Figura 3.2 na página 134, abrange a margem direita do rio Cachoeira. Ele foi ocupado pela camada de renda alta da sociedade e apresenta hoje um espaço altamente seletivo, onde os proprietários fundiários procuram extrair a maior renda possível de seus terrenos (especulação) e os produtores obter o maior lucro possível em suas construções. Esse processo ocorreu, e ainda ocorre intensamente, mediante a criação contínua de produtos imobiliários, residenciais e comerciais, como mecanismo de reprodução do capital no nível intra-urbano.

O principal fator que fez desse vetor o de maior expansão e verticalização da cidade foi a implantação do Jequitibá Plaza Shopping (JPS) em 2000, idealizado com o objetivo de modernizar e dinamizar o comércio em Itabuna e na região.

A iniciativa de construção desse empreendimento fora anunciada dois anos antes de sua inauguração, em junho de 1998. A implantação do equipamento de porte relevante para a cidade se estabeleceu com capital do Grupo Chaves, um grupo empreendedor da elite local que atuava prioritariamente em atividades que concernem à produção e ao comércio de cacau e derivados, mas que hoje atua em uma ampla gama de atividades e segmentos, a exemplo da construção civil, varejo e educação, tanto na região quanto em outros municípios da Bahia.

Foto 3.13: Jequitibá Plaza Shopping em Itabuna - BA (2009)



Foto: Kaliana Rodrigues, 2009.

Esse fato demonstra também que a crise da agricultura fundamentada na monocultura do cacau no município e na região funcionou como elemento estimulante e fomentador de novas alternativas econômicas que, por vezes, terminam resultando em novos processos, formas e dinâmicas espaciais.

A construção desse tipo de empreendimento envolve momentos que se entrecruzam de forma que sua realização seja profícua aos diferentes grupos de capitais envolvidos. De acordo com Bienenstein (2001)

Através desse novo objeto de comercialização e consumo, o capital empreendedor do Shopping Center se valoriza em três momentos, a saber: [1] na construção propriamente dita do equipamento, como capital de indústria de construção civil, extraindo mais-valia diretamente dos trabalhadores que a produziram; [2] na forma de valorização da renda da terra, através do aluguel composto; e [3] na venda de serviços especializados em administração de Shopping Center (BIENENSTEIN, 2001:86).

Nossas reflexões nos direcionam para o incremento de outras formas de acumulação de capital, centradas na gerência científica do empreendimento e na racionalidade que fomenta o faturamento do grupo empreendedor para além da renda auferida pelo aluguel dos espaços comercializáveis do shopping, posto que esse também esteja relacionado com o próprio faturamento das empresas instaladas no mesmo. Em contrapartida, o faturamento das empresas é maximizado pelas estratégias desenvolvidas pelo grupo empreendedor através da administração do shopping, revelando uma interação e dependência entre os diferentes capitais envolvidos.

Além disso, o empreendedor também designou o escritório responsável pela elaboração do projeto arquitetônico do prédio, bem como a construtora responsável pela execução da obra projetada, que ficou a cargo da Macro Engenharia, construtora de propriedade do mesmo grupo empreendedor, historicamente com atuação relevante no mercado imobiliário em Itabuna.

Embora seja um empreendimento que mescla o setor imobiliário com o varejo, o fator localização foi fundamental para o sucesso de sua instalação, na medida em que o grupo possuía uma área de 52.000m² situada na Av. Aziz Maron, dispendo de expressiva articulação na estrutura viária para a oferta de acessibilidade ao público alvo, o que concede uma maior extensão quanto ao raio de abrangência primária do empreendimento. Além disso, é importante ressaltar que a área escolhida situa-se envolta a bairros valorizados para a realidade imobiliária na cidade, um destes apresentando um elevado potencial de investimentos imobiliários, na medida em que inúmeros e volumosos terrenos se encontravam vazios e a legislação urbanística permitia a otimização dos investimentos com a possibilidade de construção de grandes edifícios. É o que realmente nos mostra as Fotos 3.14 e 3.15, nas quais verificamos o aumento da ocupação dessa área depois da instalação do Jequitibá Plaza Shopping (JPS).

Foto 3.14: Bairro Jardim Vitória em Itabuna – BA (1999)



Foto: Evaldo Borges, 1999.

Foto 3.15: Bairro Jardim Vitória em Itabuna – BA (2009)



Foto: Kaliana Rodrigues, 2009.

Ainda em 1999, o bairro Jardim Vitória era formado, em sua maioria por casas afastadas umas das outras, poucos edifícios residenciais e apenas um edifício onde é instalado um centro médico. Havia uma ociosidade de terras muito grande e as ruas não eram asfaltadas, apresentando também problemas de saneamento básico e segurança. Após a instalação do JPS houve uma grande procura por terrenos nessa área, e a verticalização dessa parte da cidade apresentou-se de forma rápida e intensa.

Como *templos da sociedade de consumo*, a implantação desses equipamentos “também está calcada na idéia de novo, do moderno, do inovador. Nesse sentido, também criam e reproduzem o duradouro e o efêmero” (PINTO, 1994:33), sempre no bojo das estratégias de reprodução ampliada do capital investido no empreendimento. Como o capitalismo é um modo de produção que se reproduz, dentre outros aspectos, fundamentado pelo acesso desigual dos sujeitos no ciclo do capital (produção, distribuição, circulação e consumo), a materialização dos *shoppings centers* exprime e reforça essa desigualdade. Desde a implantação dos primeiros *shoppings centers* no Brasil parece haver uma idéia consensual de que esses equipamentos foram construídos para se destinarem ao consumo das classes médias e altas da sociedade, o que, de fato, é uma realidade, ainda que já emergem nas grandes cidades algumas unidades que focam a chamada nova classe C.

O desenvolvimento do modo capitalista de produção não é homogêneo, nem em nível internacional, nem em nível nacional. Aliás, nas sociedades capitalistas, a desigualdade é necessária para seu próprio desenvolvimento e ela se manifesta através da materialização da Produção em todos os seus aspectos – produção, distribuição, troca e consumo. O *shopping - center* é apenas uma dessas materializações da desigualdade, que se manifesta com mais evidência no momento da troca e do consumo das mercadorias (PINTAUDI, 1989:05).

Segundo Silvana Pintaudi, desse modo, por um lado, a apropriação dos espaços no *shopping*, como uma dimensão social no bojo das relações capitalistas de produção, desenvolve-se produzindo e reproduzindo formas desiguais de atuações e ações dos sujeitos. Por outro, a própria materialização do equipamento é um estratagema que torna possível revelar os meios pelos quais o solo urbano erige-se como um importante instrumento, tanto de geração de renda capitalizada, quanto de realização da mais-valia. Nesse último aspecto, os *shoppings centers* reforçam a reprodução do capital, na

medida em que, por meio do consumo, eles estão intrinsecamente articulados às outras etapas do ciclo do capital, dialeticamente, determinando-as e sendo por essas determinados (PINTAUDI, 1989).

Os *shoppings centers* se tornam, portanto, produtos/engrenagens que reforçam tanto o processo de segregação no espaço urbano, porque intensificam o preço do solo em coadunação com a ação dos proprietários fundiários e dos incorporadores imobiliários; quanto a fragmentação socioespacial, em especial, nas grandes metrópoles, na medida em que também tornam viável a dissolução do convívio entre as diferentes classes sociais. Pintaudi considera a questão da fragmentação, entendendo que os *shoppings centers* contribuem para a constituição de uma maior fragilidade das relações sociais na cidade, o que, por sua vez, empobrece o cotidiano.

Criado para atender estratos sócio-econômicos específicos da nossa sociedade, ele se caracteriza por se um local que atrai pessoas que si identificam de alguma maneira e, portanto, são espaços que segregam, principalmente em países como o nosso, e desta forma, contribuem para fragilizar as relações sociais e, conseqüentemente, tornar o cotidiano mais empobrecido (PINTAUDI, 1991:78).

Nesta direção verificamos que a envergadura de um empreendimento desse porte em uma cidade média cria as condições e as possibilidades de uma mudança no processo de estruturação da cidade na medida em que se consolida rompendo com a estrutura antes centralizada em um único ponto e cria novas configurações e articulações na dinâmica interna da cidade, inclusive no uso do solo.

Pela sua posição socioespacial, o JPS contribuiu para a valorização ainda maior dos espaços que compreendem seu entorno imediato, propiciando também uma verticalização e instalação de outros produtos imobiliários que reafirmam o processo de acumulação do capital, principalmente os condomínios verticais. Em termos gerais, esses produtos imobiliários formam parte de uma categoria mais ampla que Caldeira (2000) chama de 'enclaves fortificados'.

Eles [os enclaves fortificados] estão mudando consideravelmente a maneira como as pessoas da classe média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam o seu tempo de lazer. Eles estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes. Os enclaves fortificados incluem os loteamentos fechados, conjuntos de escritórios, shopping centers, e cada

vez mais outros espaços que têm sido adaptados para se conformarem a esse modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão. Aqueles que escolhem habitar esses espaços valorizam viver entre pessoas seletas e longe das interações indesejadas, movimento, heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas (CALDEIRA, 2000:258-259).

A dinâmica de produção dos enclaves fortificados pode ser lida, seguidos os termos cunhados por Lefebvre (1992), como uma tendência por um lado de criar um espaço global e homogêneo, já que esses empreendimentos podem ser encontrados em diversas cidades; mas por outro lado criam espaços fragmentados e hierarquizados, pois não possuem relação com outros espaços da cidade e potencializam, para alguns, a possibilidade de nova forma de moradia, consumo, produção e lazer, tanto no interior de uma mesma cidade quanto nas relações entre cidades, de onde as pessoas se deslocam para consumi-lo.

Foto 3.16: Condomínio residencial Real Ville Residence em Itabuna – BA (2011)



Foto: Kaliana Rodrigues, 2011.

Esses ‘novos produtos’ alimentam, reforçam e respondem ao desejo de um segmento da população de maior poder aquisitivo de se diferenciar, dispondo na cidade de seus espaços próprios. São também produtos estratégicos, na medida em que são criados para a acumulação e reprodução do capital, pois fazem parte da lógica de venda de “um produto para a parcela da sociedade que compõe a demanda solvável, seja no caso de já ser proprietária de algum imóvel ou no caso de novos compradores, que é instada a aderir à nova forma de morar” (SOBARZO, 2006:206).

A partir da instalação do JPS houve a consolidação dos altos preços do solo urbano, principalmente no bairro Jardim Vitória, e o consumo desse espaço tornou-se privilégio dos grupos sociais de renda mais alta. Esse bairro constituía-se em uma área

de média valorização, possuindo graves deficiências infraestruturais na rede de drenagem de águas pluviais e no esgotamento sanitário. Hoje, esses problemas foram solucionados e foram custeados pela Prefeitura Municipal e pelos proprietários de imóveis localizados nessa área.

De acordo com Wanderley Rodrigues, corretor de imóveis da cidade, um terreno neste bairro, vendido 30 dias antes da inauguração do shopping, variava entre R\$ 10 e R\$ 15 mil; atualmente um terreno equivalente pode custar entre R\$ 100 e R\$ 200 mil, o que apresenta uma valorização de, aproximadamente, 1000% no período de tempo compreendido entre 2000 e 2011.

Por ser a área de maior verticalização da cidade esse vetor tem forte especulação imobiliária através do seu uso comercial, residencial e misto. Os estudos de verticalização das cidades brasileiras apresentam características comuns no que se refere aos seus aspectos de análise: 1 – A verticalização sempre é colocada como um marco revolucionário no espaço urbano, destacando-se as transformações profundas na paisagem baseados em progressos técnicos cada vez maiores. 2 - A verticalização produz significativos impactos nas estruturas técnica das cidades, como mudanças na distribuição das classes sociais fortemente influenciadas pelas alterações de valor e de uso do solo urbano. 3 - O poder público assume papel relevante para a verticalização, disciplinando o processo através da legislação urbana, a qual aparece extremamente subordinada aos interesses dos grupos que produzem este espaço. 4 - As práticas socio-espaciais contidas na lógica da incorporação imobiliária estão presentes em vários estudos de verticalização. 5 - Na definição das diferentes fases da expansão vertical existe uma preocupação maior com os fenômenos econômicos e políticos gerais na formação da sociedade brasileira, procurando-se conectar o processo de verticalização às escalas nacional, regional e local (CAMPOS FILHO, 1989).

Foto 3.17: Novos condomínios residenciais verticais no Jardim Vitória em Itabuna – BA (2010)



Foto: Kaliana Rodrigues, 2010.

Foto 3.18: Novos condomínios residenciais verticais em construção no Jardim Vitória em Itabuna – BA (2011)



Foto: Kaliana Rodrigues, 2011.

A busca por um espaço de qualidade e longe da violência que se verifica atualmente na cidade permite ao mercado imobiliário a exploração da localização e segurança desse espaço, além da proximidade com o JPS. Os novos condomínios residenciais verticais se inserem no processo de valorização denominado pelas empresas de construção civil como “fator shopping”, que se reveste em estratégias de

marketing de alguns empreendimentos, conforme a Figura 3.3, implicando em um elemento qualitativo do imóvel que se expressa de forma decisiva no preço do mesmo.

Figura 3.3: Panfleto publicitário de empreendimento residencial nos arredores do Jequitibá Plaza Shopping em Itabuna – BA (2010)



Empreendimento

Nada melhor do que dar conforto para a sua família. E se esse conforto vier acompanhado de luxo, praticidade e qualidade de vida, você tem uma situação perfeita. Pensando nisso, a Cicon Construtora leva a Itabuna o Palazzo Imperiale: um quatro suítes com localização privilegiada (a uma quadra do Jequitibá Plaza Shopping) e o conforto que a sua família merece.

Fonte: Panfleto Publicitário, 2010. Acesso em www.cicon.com.br, em 16 de setembro de 2010.

Segundo o engenheiro Vanclay Nascimento, embora todo o bairro Jardim Vitória possua atualmente elevada valorização, o ‘fator shopping’ expressa uma considerável diferença no preço do solo e dos imóveis, atingindo até 50% dentro do próprio bairro, fato comprovado pela comparação realizada com dois empreendimentos de uma mesma empresa com apartamentos de dimensões equivalentes.

O notório crescimento no número de empreendimentos do setor imobiliário em Itabuna consubstanciou matrizes discursivas que apontam para a relação dos empreendimentos com o revigoramento da economia da cidade e, por conseguinte,

com uma retomada do crescimento econômico. A mídia imprensa local, nesta direção, veicula notícias e artigos que relacionam o crescimento da construção civil com a economia local¹⁸.

Decerto, essa matriz discursiva implica na construção de um relacionamento direto entre a implantação de imóveis de luxo em determinados fragmentos supervalorizados do tecido urbano e a expansão da cidade enquanto totalidade. Itabuna efetivamente vem experimentando um notório crescimento urbano e econômico impulsionado pelo setor imobiliário que, por seu turno, recebeu novos investimentos em determinadas áreas da cidade, como o São Caetano, Jardim Vitória e Góes Calmom, a partir da instalação do JPS. Contudo, a dinamização econômica que decorre do mercado imobiliário na cidade não produz resultado apenas nessas áreas. Na medida em que a valorização do solo urbano enquanto elemento impeditivo da apropriação pelos segmentos sociais de menor renda eleva-se a procura por outras parcelas do tecido urbano por estes grupos, implicando também em direcionamento da expansão urbana para outras áreas.

Conforme a Figura 2.17 apresentada no Capítulo 2 empreendimentos imobiliários em construção na cidade de Itabuna já estão se direcionando para outras áreas do município. Essa dinâmica também reflete outra vertente da expansão urbana atual: a busca por espaços longe do barulho e da violência urbana, que apesar de não terem uma boa infraestrutura básica mantém os preços acessíveis à classe média, também agora alvo das estratégias dos principais incorporadores que atuam no município com a possibilidade de obter um financiamento para a tão sonhada 'casa própria'.

¹⁸ Exemplos dos referidos artigos podem ser encontrados em: Jornal A Região, *Construção Civil em Itabuna impulsiona economia local*, Ano XVIII, n.859, 17 abr 2006, p.12; Jornal A Região, *Construção de novos prédios movimenta setor imobiliário*, Ano XIX, n.904, 05 mar 2007, p.08; Jornal A Região, *Novos prédios fazem valor dos imóveis aumentar 80%*, Ano XX, n.961, 22 abr 2008, p.12; Jornal A Região, *Procura por apartamentos aquece setor imobiliário*, Ano XXI, n.1043, 17 nov 2008, p.05.

Figura 3.4: Panfleto publicitário de condomínio residencial em Itabuna - BA, que destaca a segurança e localização do empreendimento



Fonte: Panfleto Publicitário, 2010.

O **Vetor 3**, sentido Ilhéus, que pode ser observado na Figura 3.2 na página 134 foi inicialmente ocupado por uma camada social de baixa renda. Recentemente, esse vetor possui uma sobrevalorização de suas terras devido à instalação de duas grandes lojas atacadistas, Makro e Atacadão e por causa da suposta duplicação da rodovia BA-415. Nesse eixo, verificamos, em observação em trabalho de campo, uma forte especulação imobiliária e valorização do preço da terra, que interferem diretamente no acesso diferencial deste espaço hoje pelas camadas de renda da população.

Recentemente, o anúncio da instalação do Complexo Intermodal Porto Sul, construído numa área de 1.771 hectares na localidade de Ponta da Tulha no sentido Ilhéus – Itacaré e que envolverá Porto, Ferrovia, Hidrovia, rodovia e Aeroporto, tem articulado fortemente o mercado imobiliário para este vetor. O Porto Sul receberá através da Ferrovia, granéis, com predominância de grãos, minérios, biocombustíveis produzidos nas regiões oeste, sudeste e sul da Bahia e na importação receberá fertilizantes, derivados de petróleo e através da Ferrovia Oeste/Leste escoará para

diversas regiões e interior do Brasil. Representará um eixo importante para o desenvolvimento de Ilhéus - Itabuna e de toda região, vindo a ser a solução para o gargalo nos principais portos baianos e certamente ainda interligará a região com o Centro Oeste brasileiro. Os recursos são oriundos dos governos federais e estaduais, conforme fartamente noticiado na Intermodal South América 2008, Feira Internacional de Logística e Transporte, com parceiros já anunciados e com investimentos do grupo Wilson Sons, um dos maiores operadores integrados de logística portuária.

Figura 3.5: Localização do Complexo Intermodal Porto Sul na Bahia



Fonte: Prefeitura Municipal de Ilhéus- BA.

Grande parte dos proprietários de terras dessa área da cidade já conta com organizações e associações para discutir sobre esses novos investimentos e, sobretudo, a valorização desse vetor que promete ser o grande dinamizador do espaço urbano da cidade nos próximos anos.

O **Vetor 4** ilustrado na figura 3.2 apresenta uma grande extensão de áreas antes utilizadas para a agricultura de subsistência e que após a crise da região cacauera tiveram seu uso alterado pela instalação de indústrias e grandes casas comerciais de material de construção. É um espaço de incipiente atuação do mercado imobiliário devido a diversos fatores de repulsão encontrados (poluição industrial, proximidade com a BR – 415, alto índice de violência e criminalidade, rede de esgoto insuficiente), mas de significativa ocupação para fins de moradia da população de baixa renda, sendo representativa da espacialidade da pobreza em Itabuna.

Em sua maioria, a procura por moradia desse eixo foi consolidada no período de instalação das indústrias TriFil e Postes Nordeste, já relatados no Capítulo 2 deste trabalho, mas os elevados índices de investimento na construção civil, que vem apresentando um conseqüente aumento do número de empregos na cidade, têm movido novamente grande massa de trabalhadores desempregados da região para Itabuna. Atualmente, de acordo com dados da WA Engenharia, apenas essa empresa mantém aproximadamente 560 empregos diretos e grande parte desses trabalhadores residem nessa área da cidade.

De acordo com nossa pesquisa de campo e interlocução com a população local essas áreas de exclusão estão localizadas em terras de requalificação urbana e proteção dos recursos naturais, sendo muitas delas impróprias para construção de moradias por estarem muito próximas ao rio e fundos de vale. Assim, nestes lugares predominam diferentes carências materiais e simbólicas, sendo que o processo de ocupação ocorreu de forma gradativa, promovido individualmente por cada interessado e seus moradores pertencem a um segmento da classe trabalhadora não qualificada que vive de serviços esporádicos e por conta da falta de recursos encontram no bairro a sua opção de moradia.

Em nossa pesquisa de campo constatamos que um problema comum desses lugares é a falta de infraestrutura urbana (arruamento, rede de esgoto, ausência de

coleta de lixo, etc.), bem como o desemprego, a falta de áreas para lazer e os baixos rendimentos do chefe de família, corroborando os indicadores sociais de habitação, meio ambiente e economia. Partindo destas informações, pautamos em diagnosticar a precariedade territorial dessas áreas como grande fator de exclusão social dos seus moradores.

Foto 3.19: Avenida Nova Itabuna, principal via de acesso do Vetor 4 em Itabuna – BA (2011)



Foto: Kaliana Rodrigues, 2011.

O **Vetor 5**, ilustrado na Figura 3.2, abrange uma área que outrora fora ocupada pela população excluída que, sem opção de moradia na ‘cidade legal’, invadiu um terreno próximo ao lixão do município e iniciou o processo de favelização nesse espaço. Em sua maioria, eram barracos de madeira ou papelão, sem energia elétrica e água encanada, desprovidos de qualquer infraestrutura mínima para habitação.

Com o objetivo de desafogar o tráfego de caminhões e carros que passavam pelo centro de Itabuna em direção à Ilhéus e demais cidades do litoral sul baiano foi construído na década de 1990 um semi-anel rodoviário que liga a BR- 101 à BR- 415. A partir de então, e com o adensamento de ocupação naquela área, formou-se o bairro Nova Califórnia. O novo bairro surgiu trazendo consigo os estigmas de favela, somando assim a distância física à distância social e o não pertencimento à moderna cidade que se desenvolvia. É produto da lógica excludente de desenvolvimento do capital e, nesse sentido, marcado também pela restrita ou quase nula participação do mercado imobiliário formal.

Foto 3.20: Área periférica da cidade de Itabuna – BA – Nova Califórnia (2011)



Foto: Kaliana Rodrigues, 2011.

Permeado pelos obstáculos que marcaram a formação do bairro, o Nova Califórnia possui hoje uma população de aproximadamente 1.090 pessoas, a maioria dela não conta com saneamento básico, as ruas são de difícil acesso, não possui escolas e um único posto, precário e constantemente fechado, atende todo o bairro.

Em uma caracterização da estrutura de suas habitações, observa-se que a maioria é composta de 2 ou 3 cômodos, um único banheiro, chegando a algumas utilizarem ainda poços artesianos e fossas sépticas. Conforme destaca Durham (1986),

A população pobre está em toda parte nas grandes cidades. Habita cortiços e casas de cômodos, apropria-se das zonas deterioradas e subsiste como enclaves nos interstícios dos bairros mais ricos. Mas há um lugar onde se concentra, em espaço que lhe é próprio e onde se constitui a expressão mais clara de seu modo de vida. É a chamada periferia. A 'periferia' é formada pelos bairros mais distantes, mais pobres, menos servidos por transporte e serviços públicos (DURHAM, 1986:86).

Essa definição aqui utilizada que caracteriza esse vetor como periferia não o associa diretamente à distância, pois sabemos que hoje no processo de produção do espaço, há zonas deterioradas no centro da cidade e enclaves de alta renda (condomínios fechados) nas zonas mais afastadas do centro. Abordamos aqui uma periferia que vincula o sujeito de acordo com a possibilidade de aquisição da moradia e à falta de direito à cidade que o mesmo não possui. A ausência de infraestrutura marcou não apenas o espaço no âmbito do que é visível, mas também a vida invisível dessas pessoas.

O bairro Nova Califórnia é zona majoritariamente residencial, classificado no Modelo de Desenvolvimento Territorial de Itabuna como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, porém até hoje não obteve do governo municipal a atenção necessária para mudar a situação da maioria das ruas, que se apresentam sem calçamento e serviços básicos de saneamento urbano e transporte público.

Recentemente foi anunciado pelo então Prefeito Nilton Azevedo (DEM) a abertura de licitação para a contratação de empresa para executar as obras de saneamento básico, drenagem, asfalto e iluminação pública no valor de R\$ 2,9 milhões. Os serviços serão financiados com recursos do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC 2, do Ministério das Cidades, e a população aguarda que realmente seja concretizado tal investimento.

Diante de tantas mazelas, esta é uma área que atualmente não é direcionada às estratégias do mercado imobiliário, apesar de oferecer grandes lotes de terras ociosos, pois não conta com a infraestrutura necessária para que seja agregado valor ao solo e,

portanto, se tornar interesse do capital. Ao analisarmos a Tabela 7, percebemos a diferença do preço da terra em cada um dos vetores apresentados e acreditamos que esse fato se dá, principalmente, pelos valores agregados ao solo a partir dessas benfeitorias – saneamento, facilidade de acesso e transporte, iluminação, abastecimento de água e energia, e equipamentos técnicos, articulados e implementados pelo Estado e pelo mercado imobiliário, que se apresentam em cada área, gerando renda diferencial. Essas benfeitorias, como já fora discutido anteriormente, além de aumentar o valor do solo servem como atrativo para a compra de imóveis das áreas valorizadas pela classe média e alta do município e a sua ausência gera repulsão ao mercado imobiliário e, principalmente, desinteresse da população, como ocorre na Nova Califórnia.

Tabela 3.2: Preço do solo e imóveis em Itabuna – BA (2010)

Vetor	Preço do m² do terreno (R\$)	Preço do m² construído(R\$)	Classificação dos imóveis
1 – São Caetano	24,11	175,68 274,98	Regular Bom
2 – Jardim Vitória	24,11	274,98	Bom
3 - Fátima	19,98	175,68	Regular
4 – Nova Itabuna	3,22	45,84 91,67 175,68	Proletário Popular Regular
5– Nova Califórnia	3,22	45,84	Proletário

Fonte: Prefeitura Municipal de Itabuna
Elaboração: RODRIGUES, K. G., 2011.

Na análise do papel dos incorporadores imobiliários na produção do espaço de Itabuna nas duas últimas décadas nos chama atenção dois aspectos: primeiro, os bairros que passam por um processo de crescimento e valorização imobiliários estão em áreas relativamente bem providas de infraestrutura, transportes e equipamentos técnicos; segundo, estas áreas estão adquirindo uma nova centralidade dentro da

dinâmica urbana da cidade e vivenciam fase de expansão e desenvolvimento econômico que tem auxiliado o município a consolidar-se como grande pólo regional.

Nessa perspectiva, a ofensiva do capital imobiliário na expansão do espaço urbano de Itabuna denota que a territorialização dos processos econômicos tem sido posta por meio de novas estratégias que implicam em descentralização de investimentos que decorrem em uma recentralização, essencialmente de fluxos e demandas, propiciando a redefinição da centralidade decorrente das novas necessidades do capital.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do que foi estudado nesta pesquisa, podemos verificar que o município de Itabuna, assim como grande parte das cidades médias brasileiras, passa atualmente por uma expressiva expansão territorial urbana, mediada pelo capital privado e por ações estatais.

É sabido que o espaço urbano está em constante mutação. As relações sociais estabelecidas neste espaço são, acima de tudo, a mola propulsora das atividades estabelecidas com o intuito de gerar o desenvolvimento econômico do país e o estabelecimento de novas redes urbanas, novas metrópoles, novos centros regionais, novas cidades pólos e, por fim, novas cidades médias e pequenas. Ressaltando-se que cada uma dessas cidades tem o seu papel e grau de importância na esfera econômica e produtiva, destacando-se a importância das cidades médias na inserção de novas dinâmicas produtivas, abertura e fortalecimento da economia e da sociedade.

Na atual etapa do capitalismo a terra é transformada em mercadoria em função da acumulação do capital, por isso, o espaço se configura como político e estratégico. Político porque se reproduz em função dos interesses dos diferentes agentes produtores do espaço, e, estratégico, pois quem tem a propriedade da terra tem um papel relevante nesta produção, definindo-a e acumulando cada vez mais capital.

Ao se resgatar a formação do espaço urbano de Itabuna por meio da sua produção econômica podemos constatar a importância do cacau para a configuração de sua paisagem e criação da riqueza. O cacau definiu sua base econômica e fundiária, sua sociedade e sua estrutura política, fornecendo uma identidade para toda a sua região. Itabuna, juntamente com Ilhéus, foi transformada no centro urbano regional, concentrando o comércio e a prestação de serviços. A lavoura cacaeira, porém, passou por várias crises decorrentes, dentre outros motivos, do ataque de pragas e doenças, da irregularidade do mercado e dos preços, da variação do câmbio e do descaso ou intervenções extemporâneas do governo. Tentando equacionar o problema, Itabuna, assim como as demais cidades sul - baianas, que se encontrava com grande

número de desempregados do cacau, buscou novas alternativas de desenvolvimento para a sua população.

Foi nesse contexto que, a partir da década de 1990, começaram a se destacar na paisagem urbana alguns promotores imobiliários que viram nas vantagens locacionais uma forma de dinamizar novamente a economia do município. Destacam-se ainda, os grandes proprietários fundiários da cidade, muitos desses antigos cacauicultores que controlam boa parte das terras disponíveis, fazendo parcerias com empresas construtoras e incorporadoras para implantação de diversos empreendimentos que alteraram o preço da terra e a dinâmica do município, como o Jequitibá Plaza Shopping e diversos condomínios residenciais.

A cidade hoje se apresenta como grande impulsionadora da construção civil no Estado. Seus atuais empreendimentos imobiliários são divulgados pelos meios de comunicação escritos e televisivos para toda a escala regional e por isso também, a sua procura e investimentos têm aumentado a cada dia. A pesquisa mostrou o grande peso da população de alta renda na condução dos seus interesses, haja vista a desigual distribuição dos equipamentos urbanos e infra-estrutura no tecido da cidade. Ao dominar a dinâmica do processo de estruturação do espaço urbano e fazer exercer esse domínio por meio da ocupação das áreas mais vantajosas, favoreceu o deslocamento da centralidade para o setor onde reside de modo mais concentrado – no caso, as zonas sul e sudeste da cidade. Essa população, detentora de maior poder econômico e prestígio frente às autoridades locais, tem estimulado ou mesmo determinado a localização dos investimentos públicos, promovendo as melhorias requisitadas. Enquanto uma nova centralidade despontou nessas regiões, as áreas mais afastadas do centro tradicional perderam investimentos e a atenção do poder público, o que aprofunda o estado de obsolescência e deterioração, sobretudo os vetores norte e sudoeste, onde estão localizados os assentamentos mais pobres da cidade.

Não se pode deixar de abordar também que, como se realçou no decorrer de toda essa pesquisa, as estratégias utilizadas pelos incorporadores imobiliários para a expansão da cidade fizeram com que os mais pobres fossem obrigados muitas vezes a ocupar terrenos públicos e privados, áreas insalubres, sem um mínimo de infraestrutura

que, na maioria das vezes fruto de um processo de segregação imposto pela valorização e especulação do mercado imobiliário que privilegia a classe dominante.

Toda essa dinâmica acabou promovendo uma cidade espacialmente diferenciada, pelo preço desigual do solo urbano, que com benfeitorias se valorizam por meio da localização e infraestrutura instalada. A cidade que vemos atualmente é fruto, cada vez mais, da incorporação de todos os vetores de expansão ao mercado imobiliário formal, em um contexto de crescente concentração do capital. Essa expansão do tecido urbano foi acompanhada da fragmentação urbana expressa na espacialização de diferentes dinâmicas que define novos fluxos, que permitem apreender essa espacialização.

Deste modo, através da distribuição da infraestrutura e dos equipamentos públicos e privados no território que se pôde identificar a sua desigual distribuição em Itabuna, determinando a relação centro-periferia e novas centralidades. Vale mencionar que na cidade, os interesses fundiários e imobiliários foram decisivos para a valorização de setores específicos. Em um segundo momento os interesses econômicos (comerciais e de serviços) instalaram equipamentos em alguns locais da cidade, assim valorizando determinadas áreas. A partir dessa perspectiva surgiram as novas centralidades. Justamente nesta evolução é que o poder público deveria ter se posicionado, de modo a atender aos interesses de toda população, a partir da preocupação com o coletivo e não favorecendo grupos específicos. A falta de planejamento e certo descompromisso social das diversas gestões municipais que considerassem tais questões favoreceu a ocorrência de uma desigualdade espacial.

Enfim, nesta pesquisa percebemos uma mudança estrutural na dinâmica urbana de Itabuna, que se expande e se desloca de forma fragmentada, face às novas demandas de serviços e especulações imobiliárias. Dessa forma, ajudando a criar, simultaneamente, novos centros e vazios urbanos. Esses deslocamentos dos espaços, que seguem, também, a lógica de produção e consumo, implicam uma necessária redefinição das relações entre as diferentes áreas do município, pela nova dinâmica que estabelecem. Por outro lado, ao modificarem a paisagem da cidade, seja no setor habitacional e/ou de serviço, impõem ao mesmo tempo a necessidade de novas

políticas públicas de planejamento urbano para garantir aos mais pobres o direito de usufruir também desta cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ADONIAS FILHO. **Sul da Bahia – chão de cacau**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1978, 113 p.

AMORA, Zenilde Baima; COSTA, Maria Clélia Lustosa. Olhando o mar do Sertão: a lógica das cidades médias no Ceará. In: **Cidades Médias: espaços em transição**. SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). 1.ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

AMORIM FILHO, O. B. Um modelo de Zoneamento Morfológico-Funcional do Espaço Intra-Urbano das Cidades Médias de Minas Gerais. In: AMORIM FILHO, O. B.; SENA FILHO, N. de. (org.). **A Morfologia das Cidades Médias**. Goiânia: Vieira, 2005. p.35-80.

AMORIM FILHO, Oswaldo Bueno. Origens, Evolução e Perspectivas dos estudos sobre as cidades médias. In: **Cidades Médias: espaços em transição**. SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). 1.ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

AMORIM FILHO, O. B.; RIGOTTI, J. I. R. **Os limiões demográficos das cidades médias**. Minas Gerais, 2002, Mimeografado.

ANDRADE, José Dantas de. **Documentário histórico ilustrado de Itabuna**. Itabuna: PROPLAN, 1986.

ANDRADE, Maria Palma de; ROCHA, Lurdes Bertol. **De Tabocas a Itabuna**: um estudo histórico-geográfico. Ilhéus, Bahia: Editus, 2005.

ANDRADE-BREUST, Adriana Dantas. Itabuna: história e estórias. Ilhéus: Editus, 2003.

ARAÚJO, Luciana Medeiros de. **A produção do espaço intra-urbano e as ocupações irregulares no Conjunto Mangabeira, João Pessoa – PB**. 2006. Dissertação (Mestrado em Geografia), João Pessoa: Universidade Federal da Paraíba/CCEN.

ASMAR, Selen Rachid. **Sociologia da microrregião cacauzeira**. Itabuna: Itagrafe, 1983.

ASSIS, Raimunda Alves Moreira de. **A educação em Itabuna**: um estudo da organização escolar, 1906-1930. Dissertação. Ilhéus: UESC, 2000.

BAHIA ATUALIDADES. **Região Cacauzeira do Brasil**. Edição Especial. Itabuna: Editora Bahia Destaque Ltda, 1982, p.6.

BAHIA ATUALIDADES. **Região Cacaueira do Brasil**. Itabuna: CHBES Editora Ltda, 1985, p 9-10.

BAHIA – Secretaria de Indústria e Comércio da Bahia – **Distritos Industriais do interior**. Salvador, 1982.

BARBOSA, Carlos Roberto Arléo. **Ilhéus**. Ilhéus: Instituto de Cacau da Bahia, 1977.

BRASIL. **Constituição Federal**. Brasília, 1988.

BRASIL. **Estatuto da Cidade: Lei 10.257**. Brasília: Câmara dos Deputados/Coordenação de Publicações, 2001.

CALDAS, Alcides dos Santos; SOUZA, Fábio Antônio Moura Costa de. **A rede urbana da Bahia segundo o Regic 2007**. BAHIA Análise & Dados, Salvador, v. 19, n. 2, p. 537-553, jul./set. 2009.

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

CAMPOS, João Silva. **Crônica da Capitania de São Jorge dos Ilhéus**. Rio de Janeiro: Conselho Federal de Cultura, 1981.

CAMPOS FILHO, Cândido M. **Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos: o que os cidadãos devem fazer para humanização das cidades no Brasil**. São Paulo. Nobel, 1989.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (Re)Produção do Espaço Urbano**. 1. ed. São Paulo: EDUSP, 1994. 270 p.

_____. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 1999.

CASTELLO BRANCO, Maria Luisa. Cidades médias no Brasil. In: **Cidades Médias: produção do espaço urbano regional**. SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). 1 ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

CASTRO, Iná Elias de. O problema da escala. In: CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo Cesar da Costa; CORRÊA, Roberto Lobato (Org.). **Geografia**: conceitos e temas. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995. p. 117-140.

CEPLAC NOTÍCIAS. Brasília, DF: Ano 1, n. 6, jul. 2004

CEPLAC. Disponível em: <http://www.ceplac.gov.br/paginas/ceplac/ceplac.asp> Acesso em : 6 de jun. 2009.

COELHO FILHO, Luis Walter. **A Capitania de São Jorge e a Década do Açúcar**. Salvador: Editora Vila Velha, 2000.

CORDEIRO, A. S. **Loteamentos populares e autoconstrução em Florianópolis / SC: um estudo na Barra do Sambaqui**. Florianópolis, 2004.

CORRÊA, Roberto Lobato. **A rede urbana**. São Paulo: Ática, 1989.

_____. **O espaço urbano**. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995.

_____. Territorialidade e sem corporação: um exemplo. In: SANTOS, Milton et al. (Orgs.) **Território, globalização e fragmentação**. São Paulo: Hucitec, 1994.

_____. **O Espaço Urbano**. 4ª edição, 2ª reimpressão. São Paulo: Editora Ática, 2000.

_____. A rede urbana brasileira e sua dinâmica: algumas reflexões e questões. In: **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. São Paulo: Gaspar/EDUSP, 2001. p. 359 – 367.

_____. Construindo o conceito de cidade média. In: **Cidades médias: espaços em transição**. Maria Encarnação Beltrão Sposito (organização). 1. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007, p. 33.

COSTA, José Pereira da. **Terra, Suor e Sangue: lembrança do passado; história da Região Cacaueira**. Salvador: EGBA, 1995.

COSTA, Eduarda Marques da. Cidades Médias: Contributos para a sua definição. **Finisterra**, XXXVII, 74, 2002, PP. 101 – 128.

COSTA, Aline de Caldas. Artesanato e turismo em Itabuna. In: Revista **Patrimônio, lazer e Turismo**. Santos, SP, dez./2006.

DAMIANI, Amélia Luisa. **Cidades médias e pequenas no processo de globalização. Apontamentos bibliográficos**. En publicación: América Latina: cidade, campo e turismo. Amalia Inés Geraiges de Lemos, Mónica Arroyo, María Laura Silveira. CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, San Pablo. Diciembre 2006.

DINIZ, J. A. F. ; DUARTE. **A Região Cacaueira da Bahia**. Recife: SUDENE, 1983.

DURHAM, Eunice Ribeiro. A sociedade vista da periferia. Revista Brasileira de Ciências Sociais da Associação Nacional de Pós-graduação, São Paulo, v. 1, n. 1, p. 84 – 99, 1986.

DRUCIAKI, Vinicius Polzin. As redes de transporte coletivo intermunicipal de passageiros entre cidades médias: Guarapuava, Cascavel, Ponta Grossa e Foz do Iguaçu. Anais. **II Simpósio Internacional sobre Cidades Médias: Dinâmicas**

Econômicas e Produção do Espaço. Uberlândia, MG, Brasil de 6 a 9 de novembro de 2006.

FREITAS, Antônio Fernando Guerreiro de; PARAÍSO, Maria Hilda Baqueiro. **Caminhos ao encontro do mundo: a capitania, os frutos de ouro e a princesa do sul – Ilhéus (1534-1940)**. Ilhéus: Editus, 2001.

FUNDAÇÃO CENTRO DE PROJETOS E ESTUDOS (BA). **Modernização do Agribusiness Cacau**. Salvador, 1993, 180p.

FURTADO, Celso. **BRASIL: a construção interrompida**. 3 ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1992.

GARCEZ, Angelina Nobre Rolim. **CEPLAC de Corpo e Alma**. Ilhéus, CEPLAC, 1985, p.4.

GARCEZ, Angelina Nobre Rolim; FREITAS, Antônio Fernando Guerreiro de. História Econômica e Social da Lavoura Cacaueira. In: **Diagnóstico Sócio-Econômico da Região Cacaueira**, Ilhéus, 1975, v. 8, 147p.

_____. **Bahia cacaueira: um estudo de história recente**. Salvador: Centro Editorial e Didático da Universidade Federal da Bahia, 1979.

GASPARETTO, A. Perspectivas da região cacaueira numa economia globalizada. **Especiaria**, Revista da UESC, Ilhéus, ano I, n.1, p.53-69, jan/jun.1998.

GIDDENS, Anthony. **Modernidade e identidade**. Rio de Janeiro: Editora Jorge Zahar, 2002.

GOMES, Edvânia Torres Aguiar. Petrolina: Emergência de uma cidade média, a tecnologia auxiliando na (re)produção do espaço urbano. In: **Cidades Médias: espaços em transição**. SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). 1.ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

GONÇALVES, Oscar Ribeiro. **O jequitibá da Taboca**. Itabuna: Oficinas Gráficas da Imprensa Oficial da Bahia, 1960.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HEINE, Maria Luiza. **Jorge Amado e os Coronéis do Cacau**. Ilhéus: Editus, 2004.

HORA, Silmara Borges da; OLIVEIRA, Nelma Gusmão de. Planejamento ambiental e gestão urbana: um estudo de caso das recentes políticas e instrumentos adotados pelo

setor público, com vistas ao ordenamento do solo urbano na cidade de Itabuna, Bahia. In: **Revista Estudos Geográficos**. Rio Claro, 6(2): p. 39 -52, 2008.

HURTIENE, Thomas. Agricultura familiar e desenvolvimento rural sustentável na Amazônia, In: COELHO, Maria Célia N.; MATHIS, Armin; HURTIENE, Thomas (Orgs.). **Estado e Políticas públicas no desenvolvimento da Amazônia: gestão democrática dos recursos renováveis**. Cejup. Belém, 2001. P.177-283.

IBGE. Divisão do Brasil em regiões funcionais urbanas. Rio de Janeiro, 1972.

IBGE. Região de influência das cidades 2007. Rio de Janeiro, 2008. 201 p. il. graf. mapas.

IBGE. Censos demográficos e contagens populacionais. Disponível em <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm>. Acesso em: 15 mai. 2009.

IBGE. **Censos Demográficos e Contagens Populacionais**. Disponível em: <<http://www.tabnet.datasus.gov.br>> Acesso em : 17 de junho de 2009

IBGE. **Divisão regional**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/geografia> > Acesso em: 12 de março de 2010.

ITABUNA. **Plano Estratégico para assentamentos subnormais: Diagnostico sobre a capacidade institucional do município**. Prefeitura Municipal de Itabuna, Seta Projetos, 2008.

JORNAL AGORA. Ano 13, n. 627. Itabuna, 28 de julho a 5 de agosto de 1995.

JORNAL AGORA. Ano 18, n. 858. Itabuna, 06 a 12 de novembro de 1999.

JORNAL AGORA. Um pólo regional de negócios e serviços. Itabuna, ano 21, nº 1002, 28 de julho a 2 de agosto de 2002.

JORNAL A REGIÃO. Ano 30, n.1423, Itabuna, 16 de agosto de 2011.

JORNAL O INTRANSIGENTE. Ano 30, n. 102. Itabuna, 11 de janeiro de 1956, p.2.

JORNAL OFICIAL DO MUNICÍPIO DE ITABUNA, n. 404, 11 de julho de 1928, p.3.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.

LEFEBVRE, Henri. **Espacio y política: El derecho a La ciudad II**. Barcelona: Península, 1976.

_____. **Estrutura social: a reprodução das relações sociais**. In: Martins (Orgs.). *Sociologia e Sociedade*. Rio de Janeiro: Livros técnicos, 1977, p. 219 - 252.

_____. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 2001.

_____. **The production of space**. Oxford: Blackwell, 2002.

MARQUES DA COSTA, Eduarda. Cidades médias: contributos para a sua definição. **Revista Finisterra**, Lisboa, vol. XXXVII, n. 74, p. 101-128, 2002.

MARICATO, Ermínia. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

MICHEL, Michel. Ville moyenne, ville moyen. **Annales de Géographie**, n.478, p.641-685, sep./oct.1977.

MONOD, Jérôme. **Transformation d'un pays – La Technocratie em Question**. Paris, Fayard, 1974, 187 p.

MORAES, Antonio Carlos Robert de. **Ideologias geográficas: Espaço, cultura e políticas no Brasil**. São Paulo: Hucitec, 1996. 3ª Ed.

_____. **Capitalismo, Geografia e Meio Ambiente**. São Paulo: Universidade de São Paulo/FFLCH. Tese de Livre Docência, 2000a.

_____. **Bases da formação territorial do Brasil: O território brasileiro no “longo” século XVI**. São Paulo: HUCITEC, 2000b.

_____. **Território e História no Brasil**. São Paulo: HUCITEC, 2002.

_____. Notas metodológicas sobre metropolização e a metrópole paulistana. In: CARLOS, Ana Fani A. & OLIVEIRA, Arioaldo Umbelino (orgs.). **Geografias das metrópoles**. São Paulo: Contexto, 2006.

MORAES, Antonio Carlos Robert de; COSTA, Wanderley Messias da. **Geografia Crítica: A valorização do espaço**. São Paulo: Hucitec, 1999. 4ª Ed.

NASCIMENTO, F. R. *et al.* A crise da Lavoura Cacaueira: Sua Natureza e Soluções (Uma análise das possibilidades do cacau). In: **Estudos da Política Agrícola – Nº 26. Documentos de Trabalho**. Ilhéus: CEPLAC, 1994.

NOGUEIRA, Marly; GARCIA, Ricardo Alexandrino. A inserção das cidades médias na rede urbana brasileira. **Terr@ Plural**. Ponta Grossa, 1 (2): 61-71, ago/dez, 2007.

PEIXOTO, J.A. **Maria Bonita**. São Paulo: Clube do Livro, 1074.

PÍNATAUDI, S. M. Os shopping-centers e o cotidiano da metrópole paulista. In: **Boletim de Geografia Teorética**. 21(42), São Paulo, 1991, p. 78-82.

PÍNTAUDI, S. M. **O Templo da mercadoria**: Estudo sobre os shopping centers do Estado de São Paulo, 1989, 156f. Tese (Doutorado em Geografia Humana)- Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

_____. Os shopping-centers e o cotidiano da metrópole paulista. In: **Boletim de Geografia Teórica**. 21(42), São Paulo, 1991, p. 78-82.

PINTO, I. A. **Contribuição geográfica ao estudo dos shopping centers**: o caso do ABC Paulista. 1994. 150f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana)- Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

PÓLVORA, H.; PADILHA, T. **Notícias sobre a “civilização” do cacau**. Itabuna: CEPLAC, 1979.

PONTES, B. M. S. As cidades médias brasileiras: os desafios e a complexidade do seu papel na organização do espaço regional (década de 1970). In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Urbanização e cidades**: perspectivas geográficas. Presidente Prudente: UNESP, 2001. p. 569-607.

PORTO, Edgard. **Desenvolvimento e território na Bahia**. Salvador: SEI, 2003. 111 p. (Série estudos e pesquisa, 61).

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

RIBEIRO, André Luis Rosa. **Família, poder e mito**: o município de São Jorge de Ilhéus (1880-1912). Ilhéus: Editus, 2001.

ROCHA, Lurdes Bertol. **O centro da cidade de Itabuna**: trajetória, signos e significados. Ilhéus, Bahia: Editus, 2003.

_____. **A região cacauzeira da Bahia – dos coronéis à vassoura-de-bruxa: saga, percepção, representação**. Ilhéus: Editus, 2008.

ROCHEFORT, Michel. Métodos de estudo das redes urbanas. **Boletim Geográfico**, Rio de Janeiro, v. 19, 1961.

SANTO, M. T. **Habitação Social na Bahia: trajetória e produção da URBIS (1965/1998)**. Salvador, 2002. Dissertação (Mestrado em Urbanismo e Arquitetura) Faculdade de Arquitetura – Universidade Federal da Bahia.

SANTOS, Cláudio Hamilton. **Políticas Federais da Habitação no Brasil. Brasília, junho de 1999**. Disponível em: < [http:// www.ipea.gov.br](http://www.ipea.gov.br) > . Acesso em: 15 jul. 2007.

SANTOS, Edilnara Silva Vieira. **A importância do ICMS na formação da receita orçamentária do município de Itabuna no período de 1975-1999**. Monografia. Ilhéus: UESC, 2001.

SANTOS, Milton. **Zona do cacau** – Introdução ao Estudo Geográfico. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1957.

_____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SANTOS, M.; SILVEIRA, M. L. **Brasil: território e sociedade do início do século XXI**. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SAUER, Adeum H. **Participação social na Região Cacaueira da Bahia** – Uma análise regional e uma investigação empírica com produtores de cacau de dois municípios. Tese de Mestrado. UFRGS. Porto Alegre, 1981, 182 p.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA BAHIA, 2009
http://www.sedur.ba.gov.br/sgt/Rede_Urbana_Bahia.pdf

SILVA, Bárbara-Christine N.; ROCHA, Aline P. Análise da dinâmica da urbanização no estado da Bahia – 1940/2000. In: SILVA, Sylvio C. B. de Mello; SILVA, Bárbara-Christine N. **Estudos sobre globalização, território e Bahia**. Salvador: UFBA, 2003.

SILVA, S. B. M. et al. **O subsistema urbano-regional de Ilhéus e Itabuna**. Recife: SUDENE, 1987.

SILVA, Sylvio Carlos BANDEIRA DE MELLO e; FONSECA, Antonio Angelo MARTINS da. Políticas territoriais de integração e fortalecimento dos centros urbanos do Estado da Bahia, Brasil. Scripta Nova. **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2007, vol. XI, núm. 245 (18). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24518.htm>> [ISSN: 1138-9788].

SIMÕES, M. de L. N. A ficção da região cacaueira: questão identitária. In: **Revista do Centro de Estudos Portugueses Hélio Simões**. Ilhéus:Editus, 1998.

SMITH, Neil. **Desenvolvimento desigual: Natureza, capital e a Produção de espaço**. Tradução de Eduardo de Almeida Navarro. Bertrand Brasil, 1988. p. 250

SOBARZO, Oscar. A produção do espaço público em Presidente Prudente: Reflexões na perspectiva dos loteamentos fechados. In: **Cidades Médias: produção do espaço urbano regional**. SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). 1 ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

_____. Apontamentos para uma proposta teórico-metodológica para a análise dos espaços públicos em cidades médias. In: **Cidades Médias: espaços em transição**.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). 1 ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **A B C do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SOUZA, Antônio Pereira. **Tensões do tempo**: a saga do cacau nas ficções de Jorge Amado. Ilhéus: Editus, 2001.

SOUZA FILHO, José Rodrigues de; SILVA, Sylvio Bandeira de Mello e. **BAHIA Análise & Dados**, Salvador, v. 19, n. 2, p. 523-536, jul./set. 2009 533

SPÓSITO, Eliseo Savério. **A vida nas cidades**. São Paulo: Contexto, 1994.

SPOSITO, Maria E. Beltrão. O centro e as formas de expressão da centralidade urbana. In: **Revista Geográfica**, n. 10, Presidente Prudente/SP, UNESP, 1991, p. 01-18.

_____. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. In: **Urbanização e Cidades**. Perspectivas Geográficas. São Paulo: UNESP, 2001. p.609-643.

_____. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil. In: SPOSITO, Eliseu S.; SPOSITO, Maria Encarnação B.; SOBARZO, Oscar (Org.). **Cidades médias**: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006. P.175-197.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: _____ (Org.) **Cidades médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

SUPERINTENDÊNCIA DE ESTUDOS ECONÔMICOS E SOCIAIS DA BAHIA. Cidades da Bahia. Salvador: SEI, 1997. 150p. (Série estudos e pesquisas, 35).

TRINDADE, Gilmar Alves. Urbanização e gestão urbana no sul da Bahia: o predomínio da aglomeração de Itabuna-Ilhéus na rede urbana regional. **Cidades médias e pequenas**: teorias, conceitos e estudos de caso. / Diva Maria Ferlin Lopes, Wendel Henrique (organizadores). – Salvador: SEI, 2010. 250 p.

VÉRAS, Maura Pardini Bicudo. Cortiços em São Paulo: velhas e novas formas de pobreza urbana e de segregação social. In: WANDERLEY, Luis Eduardo W; BÓGUS, Lúcia Maria M. (orgs.). **A luta pela cidade de São Paulo**. São Paulo: Cortez Ed., 1992. P.81-126.

VIEIRA, J. H. C. **Uma experiência nova na agricultura brasileira**. Ilhéus: Comissão Executiva do Plano da Lavoura Cacaueira, 1976, 243p.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano**. São Paulo, Studio Nobel, 2001.

VINHÁES, J.C. **São Jorge dos Ilhéus: da capitania ao fim do século XX**. Ilhéus: Editus, 2001.

ANEXOS



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL

Ficha de trabalho de campo

Área de observação (bairro) : _____

Ponto (rua) : _____

1. Posição topográfica: () planície () encosta () topo
2. Área urbana construída:
() residencial densa () residencial rarefeita () chácara residencial
3. Tipo de arruamento:
() ordenado () desordenado () pavimentado () terra
4. Tipo de bairro:
() classe alta () classe média () classe baixa () misto
5. Presença de posto de saúde próximo: () sim () não
6. Condição de esgotamento: () a céu aberto () canalizado
7. Condição de transporte coletivo: () regular () irregular () não há
8. Presença de endereçamento completo e ordenado (nome da rua e numeração)
() sim, completo () sim, incompleto () sem endereçamento
9. Presença de lixo na rua: () sim () não
10. Estrutura dos imóveis: () casas () apartamentos () favelas
11. Iluminação elétrica:
() Bem iluminado () Pouco iluminado () Não há iluminação na rua
12. Condição ambiental:
() Preservada () Em área de risco por alagamento () Em área de risco por enchente.
13. Presença de objetos técnicos : () Shopping () Viaduto () Loja
Atacadista () Fábricas () Outros _____ () não há



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL

Questionário para os moradores

Área (bairro) : _____

Ponto (rua) : _____

1. Morador residente a: () menos de 5 anos () 5 a 10 anos () mais de 10 anos

2. Número de moradores na residência: _____ adultos _____ crianças

3. Tipo de imóvel: () casa () apartamento () favela

4. Condição do terreno: () regularizado () irregular

Razão da irregularidade _____

5. Energia elétrica: () há, regularizada () há, irregular () não há

6. Abastecimento de água:

() canalizada pela EMASA () poço artesiano () coleta da chuva ou rio

7. Coleta de lixo: () frequente () irregular () não há

8. Renda familiar: () menos de 1 salário mínimo () até 2 salários mínimos

() 2 a 5 salários mínimos () mais de 5 salários mínimos

9. Número de cômodos na residência: _____

10. Transporte utilizado pela família:

() carro próprio () ônibus () bicicleta () moto

11. Faixa de preço do imóvel:

() de 5 a 10 mil reais () de 15 a 30 mil reais () de 50 a 100 mil reais

() acima de 100 mil reais



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL

Roteiro de Entrevista

Administração do Jequitibá Plaza Shopping

1. Motivação para a construção de um Shopping Center em Itabuna.
2. Motivações para a escolha do local de instalação do Shopping Center.
3. Incentivos do poder público municipal e relevância dos mesmos para o empreendimento.
4. Os objetivos iniciais de implantação foram alcançados?
5. Modificações mais relevantes na estrutura do empreendimento técnico.
6. Público alvo atual e variação do perfil do público freqüentador.
7. Principais interferências do empreendimento para o seu entorno.
8. Significado desse empreendimento para a dinâmica urbana do município.



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL

Roteiro de Entrevista

Sindicato dos Comerciários de Itabuna

1. Comentar acerca do tempo que preside no sindicato.
2. Traçar um breve histórico do setor de comércio em Itabuna e sua relevância e dinâmica na economia local e regional.
3. Apontar possíveis reflexos da crise da lavoura cacaueteira para o comércio em Itabuna.
4. Comentar sobre a instalação do Jequitibá Plaza Shopping para a dinâmica comercial do município.
5. Comentar sobre a frequência e participação da população dos municípios da região no comércio de Itabuna.
6. Além do centro tradicional, quais áreas contribuem para a dinâmica do comércio em Itabuna.
7. Principais dificuldades encontradas pelo setor de comércio no município.



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL

Roteiro de Entrevista

Sindicato dos Trabalhadores das Indústrias Têxteis e Calçadistas do Sul e Extremo Sul da Bahia (SINTATREC)

1. Comentar acerca do tempo que preside no sindicato.
2. Traçar um breve histórico das indústrias em Itabuna e sua relevância e dinâmica na economia local e regional.
3. Apontar a contribuição do setor industrial para Itabuna após a crise da lavoura cacaueteira.
4. As principais indústrias instaladas no município hoje e sua contribuição para o desenvolvimento urbano do município.
5. Além do Distrito Industrial, quais as áreas onde estão instaladas as indústrias em Itabuna?
6. Principais dificuldades encontradas pelo setor da indústria no município.



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL

Roteiro de Entrevista

Secretário de Desenvolvimento Urbano de Itabuna

1. Traçar um histórico do processo de desenvolvimento urbano de Itabuna e da relevância desse processo para o município.
2. Principais reflexos da crise econômica da lavoura cacauzeira para o município.
3. Comentar sobre os projetos habitacionais e implantação de objetos técnicos no município.
4. Importância da instalação do Jequitibá Plaza Shopping para a dinâmica urbana do município.
5. Comentar sobre os empreendimentos e empresas mais importantes que se instalaram no município nas duas últimas décadas e a relevância do poder público municipal na atração desses empreendimentos para Itabuna.
6. Principais áreas em expansão do município.
7. Maiores problemas encontrados pela administração para o desenvolvimento urbano.
8. Principais instrumentos de legislação utilizados para o desenvolvimento urbano do município.
9. Políticas públicas adotadas pela secretaria para o desenvolvimento urbano.



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL

Roteiro de Entrevista

Engenheiro responsável, WA Engenharia

1. A empresa atua no mercado imobiliário desde 1985. Quais os maiores empreendimentos imobiliários realizados pela empresa em Itabuna?
2. Como ficou o mercado imobiliário do município com a crise do cacau?
3. A implantação do JPS no ano 2000 desencadeou um processo de valorização da terra urbana na área de seu entorno. O que esse empreendimento representou para o mercado imobiliário de Itabuna?
4. Qual o público alvo dos principais empreendimentos da empresa?
5. Que outras áreas do município que hoje possui a mesma valorização? O que tem contribuído para isso?
6. Qual a relevância desses novos empreendimentos para o desenvolvimento de Itabuna?
7. Quais as perspectivas do mercado imobiliário no município?
8. Quais as áreas mais procuradas hoje para instalação de seus empreendimentos?
9. Quais as possibilidades dos segmentos de baixa renda realizarem aquisição no mercado imobiliário de Itabuna? E quais seriam as áreas?



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL

Roteiro de Entrevista Corretores imobiliários

1. Tempo que atua no ramo imobiliário em Itabuna.
2. Fazendo uma retrospectiva, comentar sobre a dinâmica do mercado imobiliário em Itabuna antes de 2000.
3. Apontar quais as áreas mais valorizadas para o setor imobiliário em Itabuna. Observa relação do poder público municipal com a valorização dessas áreas?
4. Historicamente, quais são as construtoras mais atuantes na cidade?
5. A implantação do JPS no ano 2000 desencadeou um processo de valorização da terra urbana na área de seu entorno. Qual o reflexo desse empreendimento para a valorização da terra em Itabuna?
6. Além do JPS, quais os outros empreendimentos ou equipamentos têm servido para dinamizar o mercado imobiliário em Itabuna? Em que áreas eles estão instalados.
7. Existe um grande número de edifícios residenciais construídos em Itabuna hoje. Acredita que há demanda para essa oferta de apartamento? Haveria demanda para mais edifícios?
8. E os condomínios residenciais? Como está a sua procura?
9. Comentar sobre o perfil das pessoas que procuram esses novos imóveis.
10. Comentar sobre as áreas mais valorizadas.
11. Quais as áreas de maior repulsão do mercado imobiliário em Itabuna? Quais os motivos?
12. Comentar sobre as perspectivas do setor imobiliário em Itabuna hoje.
13. Quais as possibilidades dos segmentos de baixa renda realizarem aquisição no mercado imobiliário de Itabuna? E quais seriam as áreas?



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL

Roteiro de Entrevista

Associação dos Lojistas do São Caetano

1. Comentar sobre o tempo que preside a Associação e da relevância histórica da Associação para o bairro.
2. Traçar um histórico do setor do comércio no bairro.
3. Historicamente quais as ações mais relevantes do poder público municipal para o fortalecimento do setor de comércio no bairro?
4. Quais os benefícios para o comércio do bairro após a instalação das Lojas Maias, Hipermercado Itão e diversos órgão municipais e federais?
5. Número e tipos de empregos gerados no comércio do bairro.
6. Contribuições do comércio do bairro para o desenvolvimento urbano do município.



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PROGRAMA PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL

Roteiro de Entrevista

Superintendência Regional de Habitação do Sul da Bahia – CEF

1. Comentar sobre o papel da instituição no desenvolvimento urbano do município.
2. Quais os benefícios que a instituição tem concedido à população de Itabuna?
3. Comentar sobre o perfil das pessoas que procuram esses benefícios.
4. Quais as áreas de maior valorização dos imóveis hoje em Itabuna?

L E I Nº 2.111, de 19 de dezembro de 2008

Aprova o **PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ITABUNA**, revoga a Lei Municipal nº 1.324, de 20 de dezembro de 1984, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITABUNA, faço saber que a Câmara de Vereadores aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

**TITULO I
DIRETRIZES GERAIS**

Art. 1º Fica aprovado e instituído o Plano Diretor do Município de Itabuna, instrumento normativo da política de desenvolvimento urbano, abrangendo todo o território municipal.

Art. 2º Esta Lei contém, como instrumentos básicos de política urbana:

I – os elementos estruturadores dos espaços urbanos;

II – os parâmetros urbanísticos;

III – a indicação das áreas urbanas onde poderão ser aplicados os instrumentos urbanísticos obrigatórios e os facultativos;

IV – as políticas setoriais e os projetos estratégicos;

V – a instituição do sistema de planejamento e do sistema de gestão participativa, para o acompanhamento e controle da execução do Plano Diretor, bem como do orçamento participativo;

VI – a instituição da política municipal de habitação de interesse social;

VII – as disposições relativas à revisão do Plano Diretor.

Art. 3º Integram esta Lei os seguintes Anexos:

I - Mapas:

- a) Inserção Regional, Limites, Áreas Urbanas e Território Rural;
- b) Modelo de Desenvolvimento Territorial;
- c) Zoneamento de Uso e Ocupação;
- d) Hierarquização Viária;
- e) Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

II - Quadros:

- a) Quadro I - Zonas, Parâmetros Urbanísticos;
- b) Quadro II - Classificação das categorias de uso do solo;
- c) Quadro III - Relação das vias hierarquizadas;
- d) Quadro IV - Parâmetros mínimos para vias;
- e) Quadro V - Relação das vias e praças com prioridade para acessibilidade.

TITULO II **DA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL**

CAPÍTULO I ***DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO***

Art. 4º A política de desenvolvimento urbano tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, em especial:

I - expansão econômica do Município, com base na vocação tradicional da economia local, como pólo de comércio amplo e diversificado combinado a um centro regional de referência na prestação de serviços de saúde e de educação;

II - estruturação do Município e sua administração para o atendimento ao aumento da população urbana e rural, e as demandas por habitação, infra-estrutura e equipamentos urbanos; favorecendo a geração e distribuição de renda e combate a pobreza;

III - preservação dos recursos naturais, em especial o da água, para usufruto das gerações atual e futuras;

IV - reordenamento da Cidade e reestruturação da parte física, visando a melhoria da qualidade de vida da população local;

V - realização de parcerias entre os setores público e privado, para efetivação de programas de interesse público, inclusive para fortalecimento dos setores de indústria, comércio e serviços, recuperação da lavoura cacaueteira e outras atividades.

CAPÍTULO II **DOS OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR**

Art. 5º O Plano Diretor tem como objetivo geral orientar a política de desenvolvimento municipal e urbano, tendo como diretrizes gerais as estabelecidas nos art. 6º e seguintes, desta Lei, tendo em vista:

I – a proteção ambiental, conforme arts. 6º e 7º, desta Lei;

II – o desenvolvimento socioeconômico, conforme arts. 8º e 9º, desta Lei;

III – o desenvolvimento social, conforme arts. 10 e 11, desta Lei;

IV – o desenvolvimento institucional, conforme arts. 12 e 13, desta Lei

CAPÍTULO III **DAS DIRETRIZES**

Seção I

Proteção Ambiental

Art. 6º A proteção do meio ambiente será executada em acordo com a legislação vigente e as seguintes diretrizes gerais:

I - requalificação paisagística, ambiental e urbanística da Sede e povoados;

II - desenvolvimento de amplo programa de saneamento básico;

III - criação de um programa de valorização e revitalização do Rio Cachoeira;

IV - proteção dos remanescentes de Mata Atlântica e valorização do agrossistema de cabruca;

V - preservação e conservação do patrimônio histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico, arqueológico e cultural;

VI - controle da exploração de jazidas minerais.

Art. 7º A proteção do meio ambiente será executada em acordo com as seguintes diretrizes específicas:

I - requalificação paisagística, ambiental e urbanística da Sede e povoados:

- a) criação e institucionalização de programas de **melhoria da imagem** da Sede e núcleos urbanos por meio de:
 - a.1. planejamento paisagístico e de arborização;
 - a.2. recuperação física, paisagística e ambiental dos drenos;
 - a.3. plantio e preservação de mudas nativas;
 - a.4. reconhecimento e proteção do patrimônio histórico cultural;
 - a.5. reformulação e criação de novas praças e áreas verdes, espaços abertos e de recreação e lazer;
 - a.6. tratamento e recomposição vegetal de áreas degradadas, abrangendo, em especial, o canal ao longo da Av. Amélia Amado e outros cursos d'água, o cinturão verde das encostas no entorno da Sede, as áreas desmatadas e as feiras e mercados livres;
- b) treinamento do pessoal da administração pública municipal para a manutenção do paisagismo e do ajardinamento;
- c) participação da população na organização e manutenção das áreas verdes, bem como na arborização de logradouros;

II -desenvolvimento de amplo programa de saneamento básico:

- a) implantação do sistema de fornecimento de **água**, compreendendo:
 - a.1. melhoria da qualidade da água dos rios que cortam o espaço urbano;
 - a.2. melhoria na operação e eficiência do sistema de abastecimento de água;
 - a.3. implantação e ampliação da rede de distribuição de água nas localidades deficitárias;
- b) melhoria da rede de **esgotamento sanitário**, compreendendo:
 - b.1. implantação e ampliação da rede de esgotamento sanitário de água nas localidades deficitárias;
 - b. 2. melhoria da rede de drenagem existente e sua ampliação;
 - b.3. relocação das ligações clandestinas de efluentes domésticos;
 - b.4. implantação do sistema de tratamento do esgoto;
 - b.5. execução de interceptores ao longo do rio cachoeira.
- c) melhoria do sistema de **limpeza urbana**, compreendendo:
 - c.1. implantação de aterro sanitário, operado pelo poder público municipal ou sob concessão;
 - c.2. implantação de aterros sanitários simplificados, com estação de separação dos diversos componentes do lixo;
 - c.3. execução de um plano de gestão de resíduos sólidos, incluindo eliminação dos pontos críticos de coleta de lixo;
 - c.4. realização de campanhas educativas e estímulo à reciclagem de lixo, através de ações em bairros focais e da realização de programas de educação ambiental nas escolas;
 - c.5. melhoria da operação do serviço de limpeza urbana e implantação nas localidades onde se fizer necessário para evitar a poluição dos cursos d' água;
 - c.6. implantação do sistema de coleta seletiva de lixo operada pelo poder público ou sob concessão.

III - recuperação e preservação do Rio Cachoeira:

- a) **gestões com os demais Municípios** e o Comitê de Bacia Hidrográfica do Rio Cachoeira, sobre as principais medidas de controle a serem tomadas a jusante do Rio;
- b) programas e projetos de **recuperação do Rio**, compreendendo:
 - b1. despoluição do Rio Cachoeira e alguns de seus tributários localizados em áreas urbanas, decorrente do lançamento de esgotos sem qualquer tratamento;
 - b.2. tratamento e recomposição da vegetação ciliar;

- c) criação de um **sistema de informações** sobre a qualidade das águas, compreendendo o cadastramento das fontes poluidoras, ao longo do Rio Cachoeira, como pocilgas, matadouros, indústrias de pequeno, médio e grande porte, curtumes, metalurgias, depósitos de lixo, lançamentos de esgotos ou outros efluentes;

IV - conservação do lençol freático:

- a) proibição da realização de aterros em áreas úmidas localizadas no território municipal para qualquer fim que não seja de interesse público e após estudo ambiental e social;
- b) controle da exploração de jazidas de minerais não ferrosos, compreendendo argila, cascalho, areia, pedra, nos leitos dos rios;

V - proteção dos remanescentes de Mata Atlântica:

- a) criação de espaços protegidos:
 - a.1. criação de unidade de conservação municipal através da realização de estudos ambientais e socioeconômicos e de consulta pública;
 - a.2. implantação de áreas de proteção rigorosa e fiscalizada dos remanescentes disponíveis da Mata Atlântica;
 - a.3. criação de grupo de trabalho, em parceria com o Estado e União, para averbação e preservação das reservas legais das fazendas;
 - a.4. incentivo à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Nacional – RPPN;
 - a.5. criação de reservas ecológicas para preservação dos remanescentes da Mata Atlântica e celebração de convênios para a pesquisa e o manejo da exploração;
- b) fiscalização da retirada clandestina de madeira e a procedência da madeira utilizada em madeireiras, padarias e olarias;
- c) conservação da Cabruca;

VI - preservação e conservação do patrimônio histórico, artístico, arquitetônico, paisagístico, arqueológico e cultural:

- a) preservação da identidade dos espaços e elementos urbanísticos, bem como de sedes de fazendas significativos para a população;
- b) realização de inventário e mapeamento do patrimônio local, em especial a identificação, levantamento e criação de sítios arqueológicos, áreas de ocupação indígena, quilombola e colonial;

VII - controle da exploração de jazidas minerais:

- a) identificação e mapeamento de jazidas de minerais não ferrosos - argila, cascalho, areia, pedra destinados a atender às demandas futuras decorrentes do aquecimento das atividades da construção civil e, mais especificamente, dos programas de habitação do Município;
- b) delimitação de áreas para a realização das atividades de mineração;
- c) exigência, durante o licenciamento ambiental, da elaboração de programa de controle de erosão para a fase de operação dos empreendimentos, da elaboração de plano de recuperação de área degradada para execução após o fechamento.

Seção II Desenvolvimento Econômico Sustentável

Art. 8º O desenvolvimento econômico municipal será fomentado em acordo com as seguintes diretrizes gerais:

- I** - manutenção da situação privilegiada que desfruta o Município na Região cacaueira como líder regional na área do comércio e serviços;
- II** - recuperação da lavoura cacaueira e diversificação e expansão da atividade agrícola;
- III** - fortalecimento de outras atividades econômicas.

Parágrafo único. Faz parte do desenvolvimento econômico o fomento a programas de emprego e renda, cujas diretrizes encontram-se no art. 11, VIII, desta Lei.

Art. 9º O desenvolvimento econômico sustentável será fomentado em acordo com as seguintes diretrizes específicas:

I - manutenção da situação privilegiada que desfruta o Município na Região cacaueteira como líder regional na área do comércio e serviços:

- a) polarização, em nível regional, da realização de atividades e eventos vinculados às potencialidades de desenvolvimento local;
- b) fortalecimento do caráter de centro de referência educacional, com ampliação de cursos universitários e de vagas e de prestação de serviços de atendimento a saúde;
- c) revitalização do comércio varejista;

II - recuperação da lavoura cacaueteira e diversificação e expansão da atividade agrícola:

- a) formação de consórcio com outros Municípios da Região, visando à elaboração e execução de programas específicos de recuperação e valorização da lavoura cacaueteira;
- b) elaboração e execução de um programa de manutenção do homem no campo, envolvendo:
 - b.1. agricultura familiar e ações de cooperativismo;
 - b.2. estímulo à atividade de fruticultura consorciada com cacaueteiros;
 - b.3. elaboração e execução de programas de valorização da produção cacaueteira;
 - b.4. fomento à criação de cooperativas;
- c) criação, em parceria com a CEPLAC de um sistema de informações sobre a cacauicultura de prático acesso ao produtor;
- d) implantação de procedimentos de conservação e de utilização sustentável da “memória do território”, vinculada à trajetória do cacau na Região, as características do seu cultivo, do beneficiamento e das especificidades culturais que engendrou;
- e) diversificação e expansão da atividade agrícola, por meio de promoção e execução de programas de apoio ao desenvolvimento de cultivos do trópico úmido;
- f) incentivo à agricultura orgânica e efetivação de parcerias com o Estado e a União, visando o controle do uso de agroquímicos;
- g) aproveitamento da produção agropecuária local, para abastecimento da população;
- h) implantação de postos de comercialização de produtos agrícolas e artesanais ao longo das rodovias;
- i) incentivo aos agronegócios, como produção de suco de cacau, cajá, graviola, cupuaçu, maracujá e abacaxi;
- j) profissionalização de agricultores e produtores, com o apoio de escolas agrotécnicas e das estações experimentais localizadas na Região;
- k) investimentos para a integração do meio rural ao urbano;

III - fortalecimento de outras atividades econômicas:

a) turismo:

- a.1. incentivo ao ecoturismo e ao turismo rural nas áreas de cabruca, destacando-se a Região da antiga estrada de ferro Itabuna-Ilhéus;
- a.2. identificação das localidades dotadas de atributos de interesse ambiental e cultural para o desenvolvimento de atividades turísticas;
- a.3. utilização da referência à epopéia mítica da conquista da Região, relatada e retratada nas obras de Jorge Amado, como fonte de apelo turístico local, bem como a divulgação de sua condição de naturalidade itabunense e outras referências do escritor em Ferradas;
- a.4. preservação do acervo cultural e incentivo às manifestações culturais autênticas como forma de incorporá-las às atividades geradoras de renda;

- a.5. articulação e integração de atividades econômicas de comércio e serviços vinculadas à combinação estratégica da realização de modalidades turísticas de características ecológicas e com aquelas de turismo urbano;
- b) **indústrias:**
- b.1. fomento a estabelecimentos de indústrias, empresas de comércio e serviços para o atendimento das necessidades da população;
- b.2. instituição de programa de atração de novas indústrias para o Município, estruturando a área industrial para evitar a implantação de indústrias poluentes nas áreas urbanas;
- b.3. incentivo à produção local de bens industrializados, manufaturados ou beneficiados com perfil mais popular vinculadas aos setores mais tradicionais da indústria como vestiário, alimentação, movelaria e construção civil;
- c) **empresas de comércio e serviços:**
- c.1. incentivo à iniciativa privada para a implantação de uma Central de Abastecimento e um Porto Seco;
- c.2. incentivo à instalação de modernos equipamentos de comércio e de serviços de grande porte para novas áreas de atividades comerciais;
- c.3. priorização de investimentos que permitam reforçar o papel de centro comercial do Município, ordenando o comércio informal;
- c.4. estímulo à organização da classe empresarial para o fortalecimento das atividades de comércio e serviços que a Cidade oferece aos seus moradores e visitantes.

Seção III

Desenvolvimento Social

Art. 10. O desenvolvimento social e o exercício da cidadania serão fomentados em acordo com as seguintes diretrizes gerais:

I - promoção do exercício da cidadania;

II - melhoria da qualidade dos serviços de saúde, educação, assistência social, segurança pública, cultura, esportes e lazer, defesa civil e demais direitos;

III - execução de programas de redução da desigualdade da distribuição de renda e promoção do acesso e usufruto dos bens econômicos;

IV - execução de programas de geração de emprego e renda;

V - **regularização urbanística e fundiária.**

Art. 11. O desenvolvimento social e o exercício da cidadania serão fomentados em acordo com as seguintes diretrizes específicas:

I - promoção do exercício da cidadania:

- a) implantação de unidades de descentralização administrativa, promotoras da cidadania e catalizadoras dos sentimentos de auto-estima das populações e das comunidades na Sede e nos povoados;
- b) participação popular nas deliberações referentes à gestão e execução do Plano Diretor e dos demais planos, programas e projetos de interesse local;
- c) promoção do acesso às instituições de identificação e documentação pessoal e da família e de condições para a capacitação profissional;
- d) deflagração do processo de inclusão digital pela implantação de unidades descentralizadas de acesso livre aos computadores e a Internet;

II -melhoria da qualidade dos serviços de saúde:

- a) desenvolvimento e manutenção de pólo médico para atendimento à região;
- a.1. melhoria dos postos médicos existentes, com aquisição de novos aparelhos e equipamentos;
- a.2. instalação de novos estabelecimentos de saúde, atendendo aos padrões e dimensionamento adequados à necessidade da população local e dos visitantes;
- b) criação e manutenção de um banco de informações atualizadas sobre as ocorrências de doenças;

- c) capacitação e reciclagem dos funcionários municipais para o correto desempenho de suas funções;
- d) introdução da medicina alternativa, a partir das práticas de tradicionais de saúde desenvolvidas pela população local, quando for o caso;
- e) **prevenção de doenças**, mediante:
 - e.1. melhoria das condições sanitárias;
 - e.2. desenvolvimento e extensão de um sistema de educação sanitária às escolas;
 - e.3. implantação de programa de identificação e controle de doenças endêmicas e inclusive a zoonose;
 - e.4. promoção de ações de vigilância sanitária e epidemiológica;
 - e.5. ampliação de ações de combate à desnutrição infantil;
- f) criação de programa de **planejamento familiar**;
- g) criação de centros de atendimento aos **idosos**;
- h) implantação do **atendimento odontológico** na zona rural;
- i) criação de programas de combate às drogas, mediante a implantação de centros de esportes, de lazer e de práticas culturais voltados para a ocupação e capacitação da população jovem;

III - melhoria da qualidade dos serviços de educação:

- a) **sistema de transporte escolar**, garantindo a segurança de estudantes;
- b) **formação continuada de professores:**
 - b.1. qualificação, capacitação e aumento do quadro de professores;
 - b.2. atualização da remuneração dos professores;
- c) **incentivo à participação da comunidade no ensino;**
- d) **melhoria da qualidade da merenda escolar;**
- e) **melhoria da rede física, mediante:**
 - e.1. definição de prioridades territoriais para implantação de novos estabelecimentos, considerando os diversos níveis de ensino e a proporcionalidade da distribuição da população nestes níveis;
 - e.2. ampliação de capacidade da rede e dos estabelecimentos, servindo à população de baixa renda, de forma a possibilitar a freqüência a cursos e atividades, inclusive por crianças em idade pré-escolar;
 - e.3. aplicação, no dimensionamento físico de novas escolas, de parâmetros arquitetônicos mínimos exigíveis para o bom funcionamento dos estabelecimentos de ensino;
 - e.4. implantação de estabelecimentos escolares associados à construção de equipamentos de lazer e cultura;
 - e.6. promoção de campanhas para a conservação dos prédios escolares e quadras de esportes pelos alunos e pela comunidade em geral;
 - e.7. maximização do uso das unidades de ensino existentes, através da reestruturação dos turnos e calendários;
- f) **melhoria de condições para os educandos, mediante:**
 - f.1. atendimento à população em atraso escolar;
 - f.2. promoção de campanhas para evitar e reduzir a evasão escolar;
 - f.3. fornecimento de material didático à população de baixa renda;
- g) **melhoria da qualidade do ensino, mediante:**
 - g.1. otimização do sistema educacional, através da criação e implantação de currículo mínimo referenciado ao meio em que vive a população;
 - g.2. promoção de pesquisas e debates na comunidade, para o incentivo à visão crítica e à criatividade;
 - g.3. capacitação para o ensino de excepcionais e a integração dos portadores de deficiência ao sistema formal de ensino;

IV - melhoria da qualidade dos serviços de fomento e preservação da cultura:

- a) **identificação e preservação de elementos culturais:**

- a.1. promoção, incentivo e patrocínio de trabalhos artísticos e artesanais e de práticas socioculturais de valor específico;
- a.2. desenvolvimento de atividades vinculadas ao ensino formal, visando à criação ou o reforço da identidade cultural do habitante com o Município, a valorização das manifestações populares espontâneas vinculadas aos eventos festivos e o incentivo e indução dos habitantes ao reconhecimento do patrimônio arquitetônico e urbanístico;
- a.3. integração dos alunos da rede escolar com os arquivos, centros de pesquisa e outras instituições culturais que possuam acervos de memória do Município, da Região ou do país;
- a.4. identificação de lugares, edificações e manifestações representativas do processo de ocupação e da cultura da Cidade e do Município;
- a.5. resgate e consolidação dos marcos da história e da tradição regional cultural do Município e da Cidade, principalmente, da história econômica da Região;

b) difusão da cultura:

- b.1.criação de um sistema de bibliotecas públicas com extensão nas unidades de ensino nas sedes distritais e principais núcleos urbanos;
- b.2.criação de centros integrados de artes e cultura;
- b.3.criação de equipamentos móveis para atividades culturais;
- b.4.promoção de circuitos de arte nas escolas municipais;
- b.5. incentivo ao uso de praças, parques e áreas verdes como locais para atividades culturais;
- b.6. promoção de exposições, cursos, seminários e palestras sobre o desenho da Cidade, em seus elementos naturais e construídos;
- b.7. promoção de eventos para divulgação da produção cultural da comunidade;
- b.8. criação de um calendário cultural para o Município;
- b.9. criação de programas de incentivo à leitura;

V - melhoria da qualidade dos serviços de fomento aos esportes, lazer e recreação:

- a) construção de parques infantis;
- b) melhora da acessibilidade entre as áreas de população de baixa renda às instalações desportivas e áreas de lazer, através da implantação de ciclovias e frequências adequadas de transporte coletivo;

VI - melhoria da qualidade dos serviços de segurança, mediante articulação com os governos estadual e federal:

- a) alocação de Postos de Segurança nos principais núcleos urbanos;
- b) alocação de postos policiais, onde for identificada a necessidade;
- c) aumento do efetivo policial.

VII - redução da desigualdade da distribuição de renda e promoção ao acesso e usufruto dos bens econômicos:

- a) implantação de ensino profissionalizante, em parcerias com os demais níveis de governo, organizações não-governamentais e universidades;
- b) fortalecimento das instituições que possuem programas e planos para realizar na comunidade, e que provocarão desdobramentos e impactos positivos na área urbana, no campo socioeconômico e em outros níveis;
- c) fomento ao associativismo e a participação comunitária e criação de espaço para alocação de organizações e associações locais;
- d) participação da comunidade no processo de planejamento e implementação das propostas que visem o desenvolvimento do Município;
- e) promoção do artesanato.

VIII - expansão das atividades execução de programas de geração de emprego e renda.

- a) expansão das atividades urbanas potencialmente geradoras de trabalho e renda, sobretudo as que absorvem grandes contingentes de mão-de-obra;
- b) montagem de sistema de informação para a promoção do emprego e renda com identificação e cadastro das variadas qualificações de mão de obra que centralizem informações acerca da disponibilidade de vagas nos diferentes setores econômicos e, destacadamente:
 - b.1. ofícios vinculados à construção civil, com o objetivo de promover o aprimoramento da qualificação e a absorção desta no mercado de trabalho;
 - b.2. produção artesanal;
- c) apoio à criação de associações e cooperativas, considerando todas as modalidades de produtos;
- d) desenvolvimento de programas que visem à integração de idosos e portadores de deficiências ao mercado de trabalho.
- e) implantação de ensino profissionalizante, em parcerias com os demais níveis de governo, organizações não-governamentais e universidades, visando o aperfeiçoamento e qualificação da mão de obra local e para o atendimento aos serviços solicitados pelo desenvolvimento das potencialidades econômicas do Município.

IX - regularização urbanística e fundiária:

- a) regularização urbanística: a aprovação de construções realizadas até a data da aprovação desta lei, desde que atendidos os requisitos mínimos estabelecidos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, sempre em conjunto com a regularização fundiária;
- b) regularização fundiária, nos termos desta lei e de leis específicas, sempre em conjunto com a regularização urbanística..

Seção IV

Desenvolvimento Institucional

Art. 12. O desenvolvimento institucional, de forma a adequar as instituições municipais às diretrizes e proposições do Plano Diretor e ao disposto no Estatuto da Cidade será promovido de acordo com as seguintes diretrizes gerais:

- I** - revisão e ajuste da estrutura organizacional;
- II** - melhoria da eficiência nos procedimentos de captação de receita e de gastos públicos;
- III** - envolvimento das comunidades na discussão e implementação de políticas públicas.

Art. 13. O desenvolvimento institucional será promovido de acordo com as seguintes diretrizes específicas:

I - revisão e ajuste da estrutura organizacional:

- a) cooperação e ação integrada entre as unidades componentes da estrutura;
- b) inserção na estrutura das unidades da administração direta e indireta de núcleos de planejamento e informação que possam atuar em consonância com as unidades centrais encarregadas dessas funções, de forma a disseminar por toda a organização o princípio da ação planejada, da produção e uso de informações de boa qualidade;
- c) prosseguimento e ampliação do processo de municipalização na prestação dos serviços públicos e de utilidade pública e do Plano Municipal de Habitação;
- d) capacitação institucional para o licenciamento, a fiscalização e o monitoramento de atividades com potencial de impacto ambiental;
- e) descentralização na prestação dos serviços à população;

II - melhoria nos procedimentos de captação de receita e gastos públicos:

- a) implantação de medidas de política fiscal, visando maior eficiência na arrecadação das receitas próprias;
- b) presteza em atender a prazos de captação de recursos e viabilização de financiamentos;

- c) racionalização dos gastos públicos, pela maior integração nas ações desenvolvidas pelos órgãos municipais e a planificação como instrumento para maximizar os recursos;
- III** - envolvimento da comunidade na discussão e implementação de políticas públicas voltadas para o crescimento local;
- a) criação e manutenção de instância de participação e negociação dos moradores na definição de políticas públicas, programas e projetos prioritários;
- b) assistência técnica e jurídica gratuitas, diretamente, ou mediante convênio com instituições de ensino, organizações não governamentais ou com associações profissionais, às pessoas e entidades comprovadamente pobres, na forma do art. 44, desta Lei.

CAPITULO IV DIRETRIZES PARA OS POVOADOS

Art. 14. São diretrizes de desenvolvimento específicas para os povoados:

- I** - Bairro Ferradas: utilização da referência à epopéia mítica da conquista da Região, relatada e retratada nas obras de Jorge Amado, como fonte de apelo turístico local;
- II** - Itamaracá:
 - a) incentivo ao turismo ecológico como alavanca para o crescimento da localidade, norteado pela exploração de aspectos da Mata Atlântica, a utilização de fazendas como base ou hotel fazenda;
 - b) implantação de um programa adequado de saúde, com serviços médicos e correlatos, de modo a contribuir para fixar a população na comunidade, provocando desdobramentos nos diversos campos sócios econômicos.
- III** - Mutuns: fortalecimento do turismo ecológico, com implantação de pesque e pague, e investimentos na festa do Padroeiro (15 de agosto).

TITULO III DA MODELAGEM ESPACIAL CAPÍTULO I DO PARTIDO URBANÍSTICO Seção I

Elementos estruturadores

Art. 15. São considerados como elementos estruturadores da organização espacial:

- I** - ocupação urbana:
 - a) ocupação urbana compatível com a qualificação da estrutura urbana local, com vistas à maior eficiência na distribuição dos equipamentos e serviços públicos;
 - b) expansão sustentável da ocupação urbana, preservando as características da configuração ambiental do sítio geográfico da Cidade;
 - c) adensamento preferencial das ocupações existentes, através da elevação controlada dos padrões de utilização do solo;
- II** - distribuição:
 - a) das atividades econômicas comerciais e de serviços e dos equipamentos urbanos, com prioridade para as atividades estratégicas para o desenvolvimento municipal;
 - b) dos equipamentos comunitários, de forma a reduzir a segregação socioespacial;
- III** - mobilidade urbana e da acessibilidade interna;
- IV** - racionalização da aplicação dos recursos públicos, de forma a maximizar os benefícios e minimizar os custos sociais da urbanização.

Seção II

Diretrizes Estratégicas

Art. 16. O planejamento da organização territorial, na Sede, observará as seguintes diretrizes estratégicas:

- I** - implantação de um grande parque linear, ao longo das margens do Rio Cachoeira, para abrigar atividades culturais, esportivas, de lazer, e a realização de eventos diversificados e divulgadores da imagem municipal;
- II** - criação, de um conjunto de parques de menor superfície, de áreas verdes e praças, criando um sistema de espaços designados à preservação do meio ambiente local, vinculado ao equipamento urbano previsto no inciso anterior;
- III** - ocupação planejada dos vazios existentes, para a potencial utilização na alocação de grandes equipamentos ou de programas habitacionais;
- IV** - promoção de programas de financiamento para construção, compra e melhoria de habitações;
- V** - qualificação da estrutura urbana nos bairros para melhorar as condições de moradia da população;
- VI** - regularização de obras.

CAPÍTULO II

MODELO DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Seção I

Disposições Gerais

Art. 17. Em função das diretrizes estratégicas, ficam estabelecidos por esta Lei:

- I** - o modelo de desenvolvimento territorial, com:
 - a) a definição dos perímetros urbanos;
 - b) as áreas urbanas e respectivas diretrizes;
 - c) o zoneamento de uso e ocupação do solo urbano e respectivas diretrizes;
 - d) a hierarquização viária;
- II** - os programas e projetos estratégicos de desenvolvimento municipal e urbano.

Seção II

Perímetro Urbano

Art. 18. O Perímetro Urbano da Cidade de Itabuna, através desta Lei, passa a ter os seguintes limites:

O ponto inicial se dá no encontro da margem direita do Rio Cachoeira com o Rio dos Cachorros no Ponto 1 (encontro das coordenadas 8361610N; 467349E), daí desce margeando o Rio dos Cachorros até o Ponto 2 (encontro das coordenadas 8360870N; 467480E), segue a Leste até o Ponto 3 (encontro das coordenadas 8361000N; 469000E), continua ainda seguindo a Leste até o Ponto 4 (encontro das coordenadas 8361000N; 471000E), daí segue em direção Nordeste até o Ponto 5 (encontro das coordenadas 8361500N; 472.000E), então sobe em direção Nordeste até o Ponto 6 (encontro das coordenadas 8364000N; 472.500E), segue em direção Nordeste encontrando a margem direita do Rio Cachoeira no Ponto 7 (encontro das coordenadas 8364808N; 472.885E), onde atravessa o Rio Cachoeira em direção Norte até encontrar na margem esquerda do Rio Cachoeira a 200 metros da Avenida Anel Rodoviário o Ponto 8 (encontro das coordenadas 8365098N; 472808E), daí segue em linha paralela à Avenida Anel Rodoviário, à 200 metros desta até encontrar o Ponto 9 (encontro das coordenadas 8367446N; 472247E) e segue pelos pontos 10 (encontro das coordenadas 8367707N; 472523E), Ponto 11 (encontro das coordenadas 8367832N; 472519E), Ponto 12 (encontro das coordenadas 8367974N; 47251E), Ponto 13 (encontro das coordenadas 8368071N; 472493E), Ponto 14 (encontro das coordenadas 8368130N; 472494E), Ponto 15 (encontro das coordenadas 8368236N; 472529E), Ponto 16

(encontro das coordenadas 8368316N; 472507E), Ponto 17 (encontro das coordenadas 8368345N; 472455E), Ponto 18 (encontro das coordenadas 8368341N; 472399E), Ponto 19 (encontro das coordenadas 8368479N; 472061E), Ponto 20 (encontro das coordenadas 8368482N; 471956E), Ponto 21 (encontro das coordenadas 8367962N; 471745E), donde segue em linha paralela e a duzentos metros da Av. Anel Rodoviário até encontrar o Ponto 22 (encontro das coordenadas 8366962N; 468686E), seguindo até o Ponto 23 (encontro das coordenadas 83665332N; 468450E), Ponto 24 (encontro das coordenadas 8366353N; 468407E), Ponto 25 (encontro das coordenadas 8365914N; 468129E), Ponto 26 (encontro das coordenadas 8365604N; 467598E), Ponto 27 (encontro das coordenadas 8365248N; 467618E), segue paralelo e a 200 metros da Avenida Fernando Gomes até o Ponto 28 (encontro das coordenadas 8362928N; 466629E), segue até o Ponto 29 (encontro das coordenadas 8362818N; 466531E), Ponto 30 (encontro das coordenadas 8362835N; 466101E), Ponto 31 (encontro das coordenadas 8362300N; 466066E), Ponto 32 (encontro das coordenadas 8362198N; 466081E), até o Ponto 33 (encontro das coordenadas 8362071N; 465938E), Ponto 34 (encontro das coordenadas 8361648N; 4655436E), Ponto 35 (encontro das coordenadas 8360843N; 464493E), Ponto 36 (encontro das coordenadas 8360365N; 464975E), segue em paralelo e a 500 metros da BR 415, direção Sudeste em direção ao Ponto 37 (encontro das coordenadas 8357519N; 461908E), desce direção Sul até o Ponto 38 (encontro das coordenadas 8357519N; 461908E), seguindo para o Ponto 39 (encontro das coordenadas 8357313N; 462008E), e ao Ponto 40 (encontro das coordenadas 8357280N; 462231E), onde encontra o Rio Cachoeira e o segue pela sua margem esquerda até encontrar o Ponto 1 (encontro das coordenadas 8361610N; 467349E).

Seção III
Áreas Urbanas
Subseção I
Definição

Art. 19. O modelo de desenvolvimento territorial, representado no Mapa 2, do Anexo I, compreende as seguintes áreas:

I - Áreas de Ocupação Consolidada (AOC): áreas ocupadas, dotadas de infra-estrutura de boa qualidade, sendo necessário o controle de sua densificação, representadas pelos seguintes bairros e localidades:

- a) Conceição;
- b) Banco Raso/ Santa Tereza;
- c) São Caetano;
- d) Jardim Primavera;
- e) Bairro de Fátima;
- f) Pontalzinho;
- g) Alto Maron;
- h) Califórnia;
- i) Santo Antônio;

II - Áreas de Ocupação Prioritária (AOP): áreas inseridas na malha urbana, próximas ao Centro e que apresentam vazios urbanos valorizados, indicados para ocupação de média ou alta renda ou grandes empreendimentos, com prédios de boa qualidade de conforto e visual, conforme sua localização, em que o adensamento populacional é recomendado em decorrência de condições favoráveis de oferta de infra-estrutura, equipamentos urbanos e comunitários:

- a) Loteamento São Judas Tadeu;
- b) Góes Calmon;
- c) área de expansão da Avenida Princesa Isabel;
- d) Zildolândia;

- e) Castália;
- f) Jardim Alamar;

III - Área de Ocupação Moderada (AOM): áreas de ocupação por média e alta renda com alto índice de utilização e verticalização, representada pelo bairro Jardim Vitória;

IV - Áreas de Requalificação Urbana (ARU): áreas ocupadas predominantemente por população de baixa renda e com carência de infra-estrutura, periféricas, localizadas próximas às áreas de expansão da ocupação urbana:

- a) Mangabinha;
- b) São Pedro;
- c) Zizo;
- d) Daniel Gomes;
- e) Vila Anália;
- f) Fonseca.

V - Áreas Centrais (AC): áreas com predominância de atividades do setor terciário com possibilidade de diversidade de atividades e de empreendimentos:

- a) Área Central 1 – AC-1, representada pelo Centro Tradicional e refere-se à área contornada pela Avenida Amélia Amado, Rua Almirante Tamandaré, Rua Manoel Fogueira, Jardim do Ó e Rua Dalila Paganeli continuando pela margem esquerda do Rio Cachoeira até encontrar a Av. Amélia Amado;
- b) Área Central 2 – AC-2, abrangendo a Rodoviária, a Central de Abastecimento, o prolongamento da Avenida Amélia Amado, até encontrar a BR-101, por outro lado segue da Rodoviária passando pela Rua do Mercado de Farinha, até encontrar a Rua D, descendo direção Sul até a Rua B, seguindo em direção à BR 101, guardando 100m (cem) metros da Avenida Amélia Amado;

VI - Áreas de Expansão Urbana (AEU): áreas com grandes vazios no entorno da Cidade;

VII - Áreas Sujeitas a Regime Específico (ASRE) áreas com características peculiares, referentes aos recursos naturais, aos assentamentos de população de baixa renda, à proteção cultural e paisagística e aos programas institucionalizados:

- a) Áreas de Proteção aos Recursos Naturais (APRN): compreendendo:
 - a.1. espaços abertos urbanizados: praças, largos, campos e quadras esportivas e outros logradouros públicos, utilizados para o convívio social, o lazer, a prática de esportes, a realização de eventos e a recreação da população;
 - a.2. áreas verdes: áreas dotadas de vegetação, que permeiam as áreas de ocupação consolidada ou designadas em projetos de parcelamento do solo, tendo como funções ambientais contribuir para a permeabilidade do solo, a recarga dos aquíferos, o controle das erosões e dos alagamentos, o conforto climático, sonoro e visual, a qualidade do ar, e a imagem ambiental da Cidade, podendo servir para a recreação da população e desenvolvimento do ecoturismo;
 - a.3. os parques urbanos indicados no Mapa 02 do Anexo I, desta Lei;
 - a.4. unidades de conservação a serem criadas;
 - a.5 Área de Proteção do Rio Cachoeira (APRC), abrangendo a primeira quadra após as margens do Rio Cachoeira, em toda a sua extensão urbana;
- b) Áreas de Proteção Cultural e Paisagística (APCP): áreas vinculadas à imagem da Cidade e outros sítios, determinadas no Código Municipal de Meio Ambiente;
 - b.1. os sítios de valor cultural, histórico, artístico, arquitetônico ou urbanístico em todo o Município;
 - b.2. áreas tombadas segundo a legislação federal ou estadual, em especial as constantes do art. 101, do Código Municipal de Meio Ambiente;
 - b.3. elementos da paisagem natural ou construída que configuram referencial cênico ou simbólico significativo para a vida, a cultura e a imagem de Itabuna.

- c) **Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS):** áreas destinadas ao atendimento das necessidades das camadas mais pobres da população ou à redução das desigualdades econômicas e sociais, para as quais se prevê o procedimento da regularização fundiária, na Sede e em Nova Ferradas, correspondentes às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, previstas no art. 23, desta Lei.
- d) **Áreas Institucionais (AI):** áreas que acomodam grandes equipamentos ou construções nas quais se exercem funções institucionais.

Subseção II **Diretrizes**

Art.20. São diretrizes para as **Áreas de Ocupação Consolidada (AOC):**

I - controle do processo de densificação, através de parâmetros urbanísticos;

II - regularização urbanística e fundiária;

III - realização de investimentos pontuais e complementares em infra-estrutura equipamentos e outras.

Art.21. São diretrizes para as **Áreas de Ocupação Preferencial (AOP):**

I - promoção de infra-estrutura complementar, garantindo a otimização já existente, através de incentivos à ocupação e parâmetros mais permissivos;

II - regularização urbanística e fundiária;

III - aplicação de parcelamento, edificação e utilização compulsória, e IPTU progressivo no tempo;

IV - aplicação da outorga onerosa do direito de construir.

Art.22. São diretrizes para as **Áreas de Ocupação Moderada (AOM):**

I - controle do processo de densificação, através de parâmetros urbanísticos;

II - regularização urbanística e fundiária;

III - aplicação da outorga onerosa do direito de construir.

Art.23. São diretrizes para as **Áreas de Requalificação Urbana (ARU):**

I - elaboração de planos urbanísticos;

II - regularização urbanística e fundiária;

III - promoção de infra-estruturação dos espaços, bem como dotação de equipamentos urbanos diversos e espaços para o esporte, a recreação e o lazer.

Art.24. São diretrizes para a **Área Central (AC):**

I - elaboração de plano urbanístico específico, considerando as especificidades das Áreas Centrais 1 e 2;

II - regularização urbanística e fundiária;

III - relocação da Rodoviária, transformando seu espaço em terminal urbano.

Art.25. São diretrizes para as **Áreas de Expansão Urbana (AEU):**

I - alocação da nova rodoviária e outros novos equipamentos urbanos, a Oeste;

II - conclusão do Semi Anel Rodoviário, a Oeste / Sudoeste;

III - conclusão dos estudos, elaboração de projeto e implementação do Semi Anel Rodoviário Leste Sudeste;

IV - realização de operação urbana consorciada para implantação de planos urbanísticos para as áreas de expansão e sua implementação;

V - implantação da duplicação da Rodovia Ilhéus-Itabuna.

Art.26. São diretrizes para as **Áreas Sujeitas a Regime Específico (ASRE):**

I - **Áreas de Proteção aos Recursos Naturais (APRN):** em acordo com planos de manejos específicos, em vista dos atributos bióticos e abióticos que requeiram proteção, e, em especial:

a) restrição da ocupação ao longo do Rio Cachoeira;

- b) relocação das ocupações Bananeira, Burundanga e Mangabinha existentes na margem esquerda do Rio e relocação das ocupações de Banco Raso e CEPLAC (ZEIS), na margem direita;
- c) elaboração de um plano urbanístico e paisagístico específico para a Área de Proteção ao Rio Cachoeira (APRC), a partir de estudos ambientais e socioeconômicos;
- d) elaboração de plano de contingência que considere as ameaças e prevenção de alagamento, por transbordamento do Rio Cachoeira;

II - Áreas de Proteção Cultural e Paisagística (APCP): proteção e conservação dos monumentos históricos e paisagens significativos da vida do Município;

III - Áreas de Interesse Social (AEIS): regularização urbanística e fundiária, em acordo com as diretrizes estabelecidas pelo art. 30 e seguintes, desta Lei, tendo por objetivo assegurar condições de habitabilidade e integrar os assentamentos informais ao conjunto da Cidade, conferindo segurança individual de posse e qualidade de vida para os seus ocupantes.

Seção IV

Usos

Art. 27. Ficam classificados, para efeito de aplicação desta Lei, os usos urbanos em acordo com o **Quadro II, do Anexo II - Classificação das categorias de uso do solo**, desta Lei.

Seção V

Zoneamento Urbano

Art. 28. Ficam instituídas as seguintes zonas de ocupação do solo urbano municipal, representadas no **Mapa 3 - Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, do Anexo I**, e detalhadas no **Quadro I - Zonas, Parâmetros Urbanísticos**, do Anexo II, desta Lei:

I - Zonas de Predominância de Uso Residencial (ZR), compreendendo:

- a) Zonas Residenciais 1 (ZR1): Zonas predominantemente residenciais com habitações uni e pluri-domiciliares, horizontal e/ou vertical, sendo permitida instituição e comércio varejista de âmbito local, compreendendo os bairros Loteamento São Judas Tadeu, Góes Calmon, área de expansão da Avenida Princesa Isabel, Zildolândia, Castália e Jardim Alamar;
- b) Zonas Residenciais 2 (ZR2), Zonas predominantemente residenciais com habitações uni e pluri-domiciliares, horizontal e/ou vertical, sendo permitidos uso institucional e comércio varejista de âmbito local, compreendendo:
 - b.1. ZR-2A - Conceição, Banco Raso/ Santa Tereza, São Caetano, Jardim Primavera, Bairro de Fátima, Alto Maron, Jardim Vitória;
 - b.2. ZR-2B – Pontalzinho;
 - b.3. ZR-2C - Califórnia, Santo Antônio;
- c) Zonas Residenciais 3 – (ZR-3): Zonas predominantemente residenciais com habitações características popular, uni e pluri-domiciliares, horizontal e/ou vertical, sendo permitida instituição e comércio varejista de âmbito local, abrangendo os Bairros de Monte Cristo e Santa Inês.
- d) Zona Residencial 4 – (ZR-4): Zonas de Expansão Urbana, sendo cada uma destinada a características diferenciadas:
 - d.1. ZR-4A - Zona de Expansão Leste, destinada à ocupação por uso predominantemente residencial com habitação popular e de interesse social, uni e pluri-domiciliares, horizontal e/ou vertical, sendo permitidos o uso institucional e comércio varejista de âmbito local;
 - d.2. ZR-4B - Zona de Expansão Oeste, destinada à ocupação por uso predominantemente residencial de alta e média renda, com habitações uni e pluri-domiciliares, horizontal e/ou vertical, grandes equipamentos, sujeita à legislação específica, tendo em vista o plano urbanístico a ser elaborado;
 - d.3. ZR-4C - Zona de Expansão Sudeste destinada à ocupação por uso predominantemente residencial de média e alta renda, com habitações uni e pluri-domiciliares, horizontal e/ou vertical, sendo permitidos uso institucional e comércio varejista de âmbito local;

II - Zonas de Concentração de Comércio e Serviços (ZCC): áreas lindeiras as Avenidas que concentram predominância de uso relacionado ao comércio, serviços e equipamentos urbanos:

- a) C-1: BR 101 e BR 415;
- b) C-2: Avenida J. S. Pinheiro;
- c) C-3: Avenida Juracy Magalhães - trecho da rua Valdemar Muniz até rua do Rosário;
- d) C-4: Avenida Manoel Chaves;
- e) C-5: Avenida Princesa Isabel e Avenida Amélia Amado - trecho da BR 101 até limites da ZC;
- f) C-6: Avenida Ilhéus.

III - Zona Industrial e de Comércio e Serviço de Grande Porte (ZICS): área de atividades secundárias, correspondente ao Distrito Industrial;

IV - Zona de Equipamentos Específicos (ZEE) áreas onde se situam empreendimentos que requerem parâmetros urbanísticos específicos para sua edificação e que se caracterizam de interesse público como terminal rodoviário de passageiros, terminal de cargas, terminal de ônibus urbano, centro de abastecimento, estação de abastecimento de água, estação de tratamento de esgotos, estação de energia elétrica, aterro sanitário, área esportiva, parque, praça, quartel, cemitério, entre outros;

V - Zonas de Comércio e Serviços (ZCS): áreas com predominância de atividades do Setor Terciário nas quais são permitidos maior adensamento demográfico, diversidade de atividades e maior porte de empreendimentos, em razão da oferta equipamentos urbanos:

- a) ZCS – 1 – Centro Antigo;
- b) ZCS – 2 – Novo Centro;
- c) Zonas Centrais dos povoados;

VI - Zonas de Expansão Urbana (ZEU): áreas sem ocupação ou ocupação rarefeita e sem restrições ambientais, destinadas à ampliação do tecido urbano, compreendendo:

- a) Zona de Expansão Urbana (ZEU 1), na Sede;
- b) Zonas de Expansão Urbana (ZEU 2), em Ferradas;
- c) Zona de Expansão Urbana (ZEU 3), em Itamaracá;

VII - Zona de Proteção do Rio Cachoeira (APRC), abrangendo a primeira quadra após as margens do Rio Cachoeira, em toda a sua extensão urbana;

VIII - Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, representadas no Mapa 5 - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), do Anexo I, desta Lei:

- a) ZEIS 1 - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, onde o Poder Executivo deverá promover os meios para a regularização fundiária e urbanística, a implantação de infra-estrutura, serviços e equipamentos públicos e aquelas áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda com investimentos realizados em infra-estrutura, serviços e equipamentos e regularização jurídica, de forma a garantir a segurança da permanência das famílias:
 - a.1. Sinval Palmeira;
 - a.2. Santa Clara;
 - a.3. Baixa Fria;
 - a.4. Nova Itabuna;
 - a.5. Manoel Leão;
 - a.6. Jardim Grapiúna 1;
 - a.7. Jardim Grapiúna 2;
 - a.8. Nossa Senhora das Graças;
 - a.9. São Lourenço;
 - a.10. Corbiniano Freire/ Pau Caído;
 - a.11. Caixa D'Água;

- a.12. Santa Inês;
 - a.13. Califórnia;
 - a.14. Nova Califórnia;
 - a.15. Parque Boa Vista;
 - a.16. São Pedro;
 - a.17. Marimbeta;
 - a.18. Pedro Gerônimo Zizo;
 - a.19. Daniel Gomes Maria Pinheiro;
 - a.20. Vale do Sol;
 - a.21. Fonseca;
 - a.22. Vila Anália;
- b) ZEIS 2 - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda em áreas de preservação permanente, em unidades de conservação ou que ofereçam qualquer tipo de risco, onde o Poder Executivo, respeitadas as normas vigentes, deve promover os meios para a segurança, regularização fundiária ou relocação e recuperação ambiental da área original, garantindo a implantação de infra-estrutura, serviços e equipamentos públicos na área em qualquer das circunstâncias:
- b.1. Rua da Palha;
 - b.2. Dendê;
 - b.3. Gogó da Ema 1;
 - b.4. CEPLAC (ZEIS);
 - b.5. Bananeira/ Burundanga;
 - b.6. Vila Tietê / São Roque;
 - b.7. Vila da Paz;
 - b.8. Mutuns (Distrito);
 - b.9. Itamaracá (Distrito);
- c) ZEIS 3 - terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados em áreas dotadas de infra-estrutura, adequados à ocupação exclusiva para produção de Habitação de Interesse Social (HIS).

Parágrafo único. As diretrizes referentes às zonas descritas por esta Lei, exceto quanto às ZEIS, que constam dos arts.36 e seguintes, desta Lei, são as que constam do Quadro I - Zonas, Parâmetros Urbanísticos , do Anexo II, desta Lei.

Seção VI

Hierarquização Viária

Art. 29. A hierarquização do sistema viário básico da área urbana do Distrito Sede apresenta a seguinte classificação:

I - Via Arterial Primária (VAP), que articula o tráfego interurbano com o intra-urbano, e que deve ser dotada de:

- b) previsão de faixa de domínio para pista dupla com canteiro central;
- c) retornos e interseções em desnível;
- d) passagens de pedestres sob controle;
- e) acesso à ocupação lindeira, através de via marginal;
- f) controle total dos acessos;
- g) canaleta exclusiva para o transporte público de passageiros, quando couber;

II - Via Arterial Secundária (VAS), que atende ao tráfego intra-urbano de alto volume, e que pode ocorrer em pista dupla, única ou em binário, caracterizando-se como corredor de transporte público de passageiros;

III - Via Coletora Primária (VCP), que coleta o tráfego de vias coletoras de menor capacidade de tráfego, permitindo a circulação do transporte coletivo convencional, viagens interbairros, com tráfego de passagem com média fluidez;

IV - Via Coletora Secundária (VCS), que coleta o tráfego das vias locais, distribuindo para vias hierarquicamente superiores, configurando-se como via de penetração de bairro e permitindo a circulação de transporte coletivo convencional, com tráfego de baixa fluidez;

V - Via Local (VL), que articula viagens intra-zonais, permitindo a circulação de transporte coletivo de atendimento à área, com tráfego com baixa fluidez, sem predominância de tráfego de passagem;

VI - Via Marginal (VM), destinada a aliviar o tráfego ao longo de rodovias ou vias arteriais.

Art. 30. As vias existentes são classificadas em acordo com o **Quadro III - Relação das vias hierarquizadas**, e indicadas graficamente no **Mapa 5 - Hierarquização Viária**, do Anexo I, desta Lei.

Parágrafo único. Para o enquadramento de novas vias devem ser observados os critérios fixados nos incisos do caput, deste artigo, e os parâmetros técnicos fixados pelo Quadro IV - Parâmetros mínimos para vias, do Anexo II, desta Lei.

Art. 31. São diretrizes para a melhoria do sistema viário:

I - melhoria da estrutura física das vias municipais, em especial nas áreas periféricas dos núcleos urbanos, dotando-as de meio-fios, passeios, sarjetas e pavimentação;

II - implantação de um sistema de sinalização e identificação de logradouros nos núcleos urbanos;

III - solução para as áreas de conflito de tráfego;

IV - melhoria das estradas vicinais de articulação interna, facilitando a circulação de pessoas e de mercadorias, a difusão das inovações tecnológicas, o processo de capacitação da sua população e a prestação dos serviços públicos;

V - implantação de estruturas de apoio ao transporte interno, com áreas para comércio de produtos regionais;

VI - implantação de ciclovias e estruturas de apoio aos ciclistas, promovendo a regularização do trânsito de bicicletas entre as comunidades;

VII - instalação de marcas especiais para deficientes visuais;

VIII - elaboração e implantação de um sistema de informações para orientação da população fixa e flutuante quanto a logradouros, repartições, rotas e modos de transporte, grandes equipamentos, compreendendo postos fixos e volantes, folhetos e outros meios;

IX - implantação de semi-anéis rodoviários Sudeste e Sudoeste;

X - melhoria da infra-estrutura de transportes;

XI - requalificação urbanística da área que abrange a Estação Rodoviária e do Centro da Cidade;

XII - implantação de sistemas de segurança pública;

XIII - elaboração de estudos para melhoria de estacionamento na área central.

Art. 32. As vias não constantes do Quadro III e/ou não indicadas graficamente no Mapa 5 - Hierarquização Viária, do Anexo I, ficam enquadradas como Vias Locais (VL), de Pedestres (VP) ou Ciclovia (CV), em acordo com seus atributos.

§ 1º As vias existentes, classificadas como Arteriais, que não atendam às características técnicas estabelecidas por esta Lei terão seus alinhamentos definidos através de plano funcional a ser regulamentado pelo órgão de planejamento municipal.

§ 2º As vias constantes com prioridade para acessibilidade para pessoas com capacitação diferenciada são as constantes do Quadro V - Relação das vias e praças com prioridade para acessibilidade, do Anexo II, desta Lei.

CAPÍTULO III

PROGRAMAS E PROJETOS ESTRATÉGICOS

Art. 33. Deverão ser desenvolvidos, sob a responsabilidade dos respectivos setores municipais, os programas e projetos estratégicos seguintes:

I - fornecimento de água:

- a) estudo da viabilidade de captação de água em outros Municípios, mediante celebração de consórcio;
- b) campanhas para economia de consumo e reutilização da água;

II -sistema viário:

- a) reurbanização da Av. Cinqüentenário;
- b) urbanização e pavimentação de ruas nos distritos de Mutuns e Itamaracá;
- c) urbanização e pavimentação de ruas nos bairros carentes da Cidade;
- d) serviços de manutenção das vias urbanas pavimentadas e não pavimentadas;
- e) execução de obras de acessibilidade aos portadores de necessidades especiais;

III - saneamento básico:

- a) implantação de programa de coleta seletiva, reciclagem, redução, transporte e disposição adequada dos resíduos sólidos;
- b) aquisição de área e implantação do aterro sanitário;
- c) melhorar os serviços de coleta de lixo, varrição e congêneres;
- d) construção de unidades habitacionais para as famílias dos catadores de lixo;
- e) ampliação e melhoria da oferta dos serviços de coleta e tratamento de esgotos;
- f) construção de canais de macro-drenagem;
- g) manutenção de canais de macro e micro-drenagem e seus componentes;
- h) construção de instalações sanitárias em unidades habitacionais precárias;
- i) realização de programas de educação ambiental e cidadania;
- j) manutenção e ampliação do sistema de iluminação pública;
- k) requalificação urbana da zona central;

IV - meio ambiente e sistema de áreas verdes e de risco, e espaços abertos:

- a) implantação do Parque da Cidade;
- b) recuperação de áreas degradadas ao longo do Rio Cachoeira;
- c) gestão dos recursos naturais e de qualidade ambiental;
- d) manutenção e ampliação das áreas de parques e jardins;
- e) reforma e melhorias na Praça Adami;
- f) reforma e melhorias na Praça Camacã;
- g) construção, reforma e melhoria de praças nos distritos e bairros da Cidade;
- h) serviços de proteção a áreas de riscos;

V -quanto à habitação de interesse social:

- a) construção de unidades habitacionais;
- b) montagem e implantação do Banco de Projetos de Residências Populares;

VI – regularização urbanística e fundiária:

- a) regularização de loteamentos clandestinos;
- b) campanha de regularização de construções existentes;
- c) regularização fundiária em zonas de interesse social (ZEIS).

Art. 34. Os projetos estratégicos serão conduzidos por gerentes que articularão os órgãos e Secretarias municipais para a sua consecução.

TÍTULO IV
DAS DIRETRIZES PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA
URBANA
CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 35. A aplicação dos instrumentos de política urbana atenderá aos dispositivos do Estatuto da Cidade e às diretrizes do modelo de desenvolvimento espacial estabelecidas por esta Lei.

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS
Seção I

Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Art. 36. Constituem diretrizes para as ZEIS, as estabelecidas em leis específicas, e as seguintes:

I - Zeis 1: consolidação, urbanização e controle da expansão e, sempre que possível, relocação das ocupações em áreas de preservação para áreas próximas;

II - Zeis 2: relocação das habitações que se encontram em áreas alagadiças ou de risco, com conseqüente recuperação ambiental da área e implantação do Programa Habitacional de Interesse Social, incluindo melhoria habitacional, infra-estrutura e trabalho social com a participação da comunidade local;

III - Zeis 3: implantação do Programa Habitacional de Interesse Social, incluindo regularização fundiária, infra-estrutura e trabalho social com a participação da comunidade local.

Art. 37. O Plano de Regularização de cada ZEIS, incluindo as normas urbanísticas pactuadas com a comunidade envolvida, com assessoramento técnico qualificado aprovado pelo órgão municipal competente, será aprovado por meio de decreto.

Art. 38. O Plano de Regularização de ZEIS será constituído por:

I - Plano de Urbanização;

II - Plano de Regularização Fundiária, e

III - Plano de Ação Social e de Gestão Participativa.

§ 1º O Plano de Urbanização contemplará, no mínimo, os seguintes aspectos:

I - delimitação da ZEIS;

II - caracterização da ZEIS, contendo, no mínimo, a análise físico-ambiental e urbanística e a caracterização socioeconômica da população residente;

III - cadastro das edificações e espaços públicos existentes;

IV - indicação de projetos e intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais:

a) previsão e tratamento adequado de áreas verdes e espaços livres;

b) diretrizes para o saneamento básico, compreendendo os sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem de águas pluviais e a coleta regular de resíduos sólidos;

c) diretrizes para a iluminação pública;

d) adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres;

e) eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos;

f) instalação de equipamentos sociais e dos usos complementares ao habitacional;

g) projeto de recuperação das edificações degradadas, bem como das novas unidades criadas para transferir a população localizada em áreas de risco ou excedente do processo de reurbanização;

V - identificação dos imóveis que serão objeto de remoção e das áreas para relocação;

VI - elaboração de legislação urbanística adequada aos padrões culturalmente aceitos pela população local, sem prejuízo do conforto, da salubridade e da segurança individual e coletiva, compreendendo:

- a) o estabelecimento de diretrizes, índices e parâmetros para o parcelamento do solo, quando couber, inclusive indicando as condições para o remembramento de lotes;
- b) o estabelecimento de diretrizes, índices e parâmetros para o uso e ocupação do solo e para edificações e outras obras, respeitadas as normas básicas estabelecidas para Habitação de Interesse Social - HIS, e as normas técnicas pertinentes;
- c) a indicação dos instrumentos de Política Urbana aplicáveis e seus condicionantes;
- d) sistema de aprovação de projetos, fiscalização e de acompanhamento e monitoramento pós-intervenção.

§ 2º O Plano de Regularização Fundiária será concebido de forma a integrar as ações de regularização com as ações de urbanização, e contemplará, no mínimo:

- I** - levantamento e caracterização das situações de irregularidade fundiária e jurídica;
- II** - definição dos critérios para identificação dos imóveis a serem objeto de regularização;
- III** - os instrumentos aplicáveis à regularização fundiária.

§ 3º O Plano de Ação Social e de Gestão Participativa antecederá e acompanhará todas as etapas dos planos de urbanização e regularização fundiária e contemplará, no mínimo, os seguintes aspectos:

- I** - diagnóstico socioeconômico da população;
- II** - levantamento de dados e informações sobre representantes do movimento social, entidades populares e organizações não governamentais atuantes na área;
- III** - definição dos meios e eventos para mobilização da comunidade;
- IV** - definição de formas de articulação com vistas à cooperação sistemática intergovernamental, entre agentes públicos e privados no planejamento e implementação das intervenções;
- V** - constituição de conselho gestor composto por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Executivo, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização e de sua implementação;
- VI** - indicação de estratégias para a motivação dos moradores visando à auto-organização, o associativismo e a cooperação mútua, em iniciativas que impliquem na geração de renda, na melhoria das condições de vida da comunidade e na fiscalização, monitoração e manutenção das benfeitorias;
- VII** - as fontes de recursos para implementação das intervenções;
- VIII** - indicação de novas oportunidades de trabalho e geração de renda.
- IX** - A definição de prioridades para a regularização de ZEIS I e II observará os seguintes critérios:
- X** - precariedade do assentamento, considerando as características do desenho urbano, a densidade da ocupação do solo, a oferta de infra-estrutura e equipamentos urbanos, bem como as condições de salubridade;
- XI** - o nível de risco de vida ou ambiental, considerando a implantação em áreas passíveis de ocorrência de deslizamentos, áreas alagadiças ou de solos instáveis, a incidência de acidentes e o gravame ao meio ambiente;
- XII** - a situação fundiária, priorizando aquelas situações que apresentarem menores dificuldades para a regularização em virtude da condição de propriedade e do regime jurídico da ocupação;
- XIII** - a mobilização e a organização da comunidade com vistas à busca de soluções compartilhadas.

Seção II

Parcelamento Compulsório

Art. 39. São compreendidos como subutilizados para fins de parcelamento compulsório, visando à otimização da infra-estrutura urbana existente, glebas, terrenos, lotes vazios, dotados de infra-estrutura e serviços urbanos.

§ 1º O parcelamento compulsório não será aplicado às áreas de interesse ambiental e nas áreas onde haja restrição à ocupação.

§ 2º Leis específicas definirão as condições para a implementação dos instrumentos disciplinados neste Capítulo, estabelecendo os respectivos prazos, dispondo sobre:

- I -** os imóveis sobre os quais incidirão as obrigações;
- II -** a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo;
- III -** a desapropriação com títulos da dívida pública;
- IV -** a definição dos parâmetros de aproveitamento mínimo dos imóveis;
- V -** a utilização do consórcio imobiliário, como forma de viabilização financeira do parcelamento do imóvel.

Seção III

Utilização e Edificação Compulsórias

Art.40. São compreendidos como subutilizados para fins de utilização e edificação compulsórios, os imóveis que se encontrem nas seguintes situações:

- I -** terrenos e lotes vazios em áreas densamente ocupadas e situados em áreas onde haja carência de espaços para implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II -** terrenos com área igual ou superior a estabelecida para qualquer Zona onde se localizem e que não sejam necessários para equipamentos públicos;
- III -** terrenos desocupados, em áreas contíguas ao tecido urbano efetivamente ocupado;
- IV -** edificações inacabadas ou paralisadas por mais de cinco anos;
- V -** edificações sem utilização e instalações ociosas e em ruínas, nas áreas comerciais e de serviços, adequando-os ao uso permitido na legislação urbanística;

§1º Os instrumentos previstos nesta Seção não serão aplicados às áreas de interesse ambiental e nas áreas onde haja restrição à ocupação.

§2º Não será exigida a edificação ou a utilização compulsória de proprietário que comprove possuir somente um imóvel situado no Município.

§3º A aplicação da utilização e edificação compulsórias poderá dar-se mediante programas de reurbanização ou de revitalização urbana, operação urbana consorciada, consórcio imobiliário ou programas de habitação de interesse social ou ainda, por integração a lotes ocupados, quando a parcela possuir área inferior à do lote mínimo da zona onde se localiza.

Art. 41. O Poder Executivo estimulará programas de parceria, consórcio imobiliário e outros que contribuam para a viabilidade da aplicação da utilização e edificação compulsórias em edificações sem uso, com instalações ociosas ou em ruína.

Seção IV

Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 42. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Poder Executivo poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública deverão ter prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

- I -** refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Executivo na área onde o mesmo se localiza após a notificação do proprietário;
- II -** não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Executivo ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas na Lei específica.

Seção V

Direito de Preempção

Art. 43. O direito de preempção que confere, ao Município, a preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, será exercido sempre que se necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

§ 1º O exercício do direito de preempção poderá ser aplicado em toda a área urbana.

§ 2º Lei municipal específica delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 3º A lei municipal deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

§ 4º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 2º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

§ 5º O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 6º À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 7º O Poder Executivo fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 8º Transcorrido o prazo mencionado no *caput* deste artigo, sem manifestação da Prefeitura fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 9º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 10. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 11. Ocorrida a hipótese prevista no § 5º, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção VI

Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 44. A outorga onerosa do direito de construir consiste na possibilidade de o Município estabelecer relação entre a área edificável e a área do terreno, a partir da qual a autorização para construir passaria a ser concedida de forma onerosa.

§ 1º Para os efeitos da aplicação da outorga onerosa do direito de construir, entende-se como:

I - Coeficiente de aproveitamento – índice urbanístico que expressa a relação entre a área construída e a área do lote ou terreno.

a) Coeficiente de aproveitamento básico (CAB) – índice urbanístico adotado como referência básica para a definição do potencial construtivo de um terreno ou lote, estabelecido para cada zona conforme o Plano Diretor.

b) Coeficiente de aproveitamento máximo (CAM) – índice urbanístico que define o limite máximo acima do CAB, que poderá ser autorizado pelo Poder Público, por meio da aplicação dos instrumentos da Política Urbana definidos no Plano Diretor.

§ 2º A contrapartida financeira pela utilização do Coeficiente de aproveitamento máximo (CAM) é definida matematicamente pela equação:

- $CF = AT \times (CAE - CAB) \times VON$ em que:
- CF, é a contrapartida financeira a ser paga ao Município em moeda corrente;
- AT, é a área do terreno;
- CAE, é o coeficiente de aproveitamento utilizado no empreendimento;
- CAB, é o coeficiente de aproveitamento básico da zona em que se localiza o lote ou terreno;
- VON, é o Valor da Outorga Onerosa, estabelecido no Anexo II Quadro I dessa lei.

§ 3º Os recursos provenientes da adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso deverão ser aplicados na construção de unidades habitacionais, regularização e reserva fundiárias, implantação de equipamentos comunitários, criação e proteção de áreas verdes ou de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 4º O limite máximo do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), nas zonas objeto de outorga onerosa do direito de construir, é o estabelecido no Quadro I - Zonas, Parâmetros Urbanísticos, do Anexo, I, desta Lei.

§ 5º Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Seção VII

Alteração de Uso

Art. 45. Fica facultada a alteração de uso do solo em casos específicos e individualizados, mediante contrapartida ao Município e estudo prévio de impacto de vizinhança, quando previsto nesta Lei.

Seção VIII

Operação Urbana Consorciada

Art. 46. Operação Urbana Consorciada – conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 1º São previstas operações urbanas consorciadas, a serem criadas e regulamentadas por lei específica, com as seguintes finalidades:

- I** - integração das Zonas situadas a Oeste da BR - 101 com zonas situadas a Leste desta Rodovia;
- II** - execução de plano urbanístico e paisagístico ao longo das margens do Rio Cachoeira, considerando e valorizando os espaços públicos e todos os acessos;
- III** - execução de plano de saneamento e esgotamento sanitário para toda a Cidade;
- IV** - recomposição da mata ciliar ao longo do Rio Cachoeira;
- V** - projeto específico para revitalização da área central;
- VI** - projetos para áreas comerciais nos bairros;
- VII** - projetos para revitalização de praças e áreas de lazer.

§ 2º Das leis específicas que aprovarem operações urbanas consorciadas, constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I - definição das áreas a serem atingidas;

II - programa básico de ocupação das áreas;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - índices e parâmetros urbanísticos a serem aplicados;

VII - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios previstos;

VIII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 3º A partir da aprovação da lei específica de que trata este artigo, serão nulas as licenças e autorizações expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

§ 4º Os recursos obtidos na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 5º A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 6º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 7º Apresentado o pedido de licença para construir ou implantar o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Seção IX

Regularização Fundiária

Art. 47. O direito à posse da terra será reconhecido aos ocupantes de assentamentos de baixa renda em terrenos municipais, na forma da lei, desde que não situados:

I - em áreas de uso comum do povo;

II - em áreas destinadas a projeto de urbanização;

III - em áreas protegidas pela legislação ambiental, em desconformidade com os critérios específicos de conservação ou preservação;

IV - em vias existentes ou em áreas previstas para implantação destas;

V - em áreas de risco à vida humana ou ambiental, de acordo com parecer do órgão municipal competente.

§ 1º Lei específica estabelecerá os critérios para a regularização fundiária, priorizando as áreas mais precárias, especialmente as Zonas Especiais de Interesse Social, definidas nesta Lei.

§ 2º O Executivo Municipal promoverá a regularização fundiária nos assentamentos humanos em terras públicas do Município, mediante:

I - concessão de direito real de uso, para as áreas ocupadas por população de baixa renda;

II - apoio de assistência jurídica e técnica gratuita à população de baixa renda para requerer o uso coletivo de propriedade urbana ocupada pelo prazo mínimo de cinco anos;

§ 3º Em nenhum caso poderá ser utilizada a doação ou aforamento de imóveis públicos.

§ 4º Não são passíveis de urbanização e regularização fundiária:

I - os assentamentos localizados:

- a) nas áreas de servidão pública do sistema viário, redes de abastecimento de água, esgotos, energia elétrica de alta tensão;
- b) áreas reservadas para realização de obras ou implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo;
- c) áreas de alto risco para a segurança;
- d) áreas discriminadas para preservação ambiental.

Seção X

Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 48. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, o Conselho Municipal de Meio Ambiente e entidades não-governamentais poderão solicitar o prévio Estudo de Impacto de Vizinhança nos procedimentos relativos a licenciamento de atividades que possam afetar a drenagem, as redes de água, de esgoto, de energia elétrica e de telecomunicações e causar significativo aumento de tráfego.

§1º O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - presença de equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§2º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado.

§3º A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

§4º O Estudo de Impacto de Vizinhança poderá ser realizado pelo Poder Executivo ou pelo interessado e será apreciado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 49. Presumem-se geradores de impacto de vizinhança, dentre outros previstos na legislação ambiental, as instalações de:

- I -** indústrias;
- II -** hidrelétricas;
- III -** aeroportos;
- IV -** complexos turísticos;
- V -** igrejas e templos religiosos;
- VI -** auditórios para convenções, congressos e conferências e espaços e edificações para exposições e para shows;
- VII -** escolas, centros de compras, mercados;
- VIII -** estádios;
- IX -** autódromos, velódromos e hipódromos;
- X -** aterros sanitários e estações de transbordo de lixo;
- XI -** casas de detenção e penitenciárias;
- XII -** terminais rodoviários urbanos e interurbanos;
- XIII -** estacionamentos para veículos de grande porte;
- XIV -** jardins zoológico, parques de animais selvagens, ornamentais e de lazer;
- XV -** aquisição do direito de construir, mediante outorga onerosa.

Seção XI

Assistência Técnica e Jurídica às Populações Pobres

Art. 50. O Poder Executivo promoverá assistência técnica e jurídica gratuitas, diretamente, ou mediante convênio com instituições de ensino, organizações não governamentais ou com associações profissionais, às pessoas e entidades comprovadamente pobres.

§1º O assessoramento técnico e jurídico gratuito precederá e acompanhará os projetos de regularização fundiária para efeito de titulação, na forma da Lei específica, os processos de desapropriações e as relocações de famílias que estejam ocupando áreas de risco à vida humana ou ambiental.

§2º Lei específica estabelecerá as condições em que se dará o referido assessoramento, devendo abranger, no mínimo:

I – a orientação técnica para:

- a) elaboração de projeto, a implantação e construção de edificações;
- b) debates sobre o Plano Diretor, os planos urbanísticos e os programas e os projetos a serem realizados;
- c) discussão dos projetos da Lei do Plano Plurianual (PPA), da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e da Lei Orçamentária Anual (LOA);

II - a orientação jurídica e defesa dos direitos individuais e coletivos para a regularização fundiária.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS

Seção I

Disposições Gerais

Art. 51. São instrumentos tributários e financeiros da política de desenvolvimento urbano:

- I -** o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo;
- II -** a Contribuição de Melhoria;
- III -** incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- IV -** a instituição do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único. Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

Seção II

Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 52. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, para viabilizar o funcionamento do Sistema Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, programas, projetos e ações decorrentes desta lei, constituído pelos seguintes recursos:

- I -** dotações orçamentárias;
- II -** créditos suplementares a ele destinados;
- III -** recursos decorrentes da contribuição de melhoria e da aplicação de outros instrumentos da política urbana;
- IV -** produto das multas administrativas por infrações às normas sobre obras, uso e ocupação do solo ou das condenações judiciais delas decorrentes;
- V -** rendimentos, de qualquer natureza, que venha a auferir como remuneração decorrente de aplicações de seu patrimônio;
- VI -** resultantes de doações, contribuições em dinheiro, valores, bens móveis e imóveis, que venha a receber de pessoas físicas ou jurídicas;
- VII -** provenientes de ajuda e de cooperação internacionais;
- VIII -** provenientes de acordos, convênios, contratos e consórcios;

- IX** - provenientes de contribuições, subvenções e auxílios;
- X** - provenientes de operações de crédito destinadas ao desenvolvimento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- XI** - outras receitas eventuais.

§1º Os recursos orçamentários ou não do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano serão depositados em conta especial a ser aberta e mantida em instituição financeira.

§ 2º A movimentação da conta especial, de que trata este artigo, somente poderá ser feita através de cheques nominais ou de ordens de pagamento aos beneficiários.

§ 3º Os atos de gestão orçamentária, financeira e patrimonial relacionados com o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano serão praticados por servidores designados pelo Prefeito, observadas as diretrizes fixadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Seção III

Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

Art. 53. Fica criado o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, para viabilizar o funcionamento programas, projetos e ações habitacionais, constituído pelos seguintes recursos:

- I** - dotações orçamentárias;
- II** - créditos suplementares a ele destinados;
- III** - recursos gerados da outorga onerosa do direito de construir;
- IV** - recursos decorrentes da aplicação de outros instrumentos da política urbana, exceto da contribuição de melhoria;
- V** - rendimentos, de qualquer natureza, que venha a auferir como remuneração decorrente de aplicações de seu patrimônio;
- VI** - resultantes de doações, contribuições em dinheiro, valores, bens móveis e imóveis, que venha a receber de pessoas físicas ou jurídicas;
- VII** - provenientes de ajuda e de cooperação internacionais;
- VIII** - provenientes de acordos, convênios, contratos e consórcios;
- IX** - provenientes de contribuições, subvenções e auxílios;
- X** - provenientes de parcela das operações de crédito destinadas ao desenvolvimento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- XI** - outras receitas eventuais.

Art. 54. O Fundo será gerido por um Conselho Gestor, formado por representantes:

- I** - do órgão competente para a execução da política habitacional;
- II** - de entidades financiadoras;
- III** - da Câmara Técnica de Habitação, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. O Conselho Gestor terá as seguintes competências:

- I** - acompanhar e zelar pela correta aplicação dos recursos do fundo, assim como sua gestão econômica, social e financeira;
- II** - participar da elaboração de planos, programas e projetos, assim como emitir parecer e fiscalizar sua implementação;
- III** - estabelecer as prioridades para aplicação dos recursos, assim como da destinação de subsídios;
- IV** - fiscalizar a movimentação dos recursos financeiros consignados;
- V** - promover e/ou participar de audiências públicas ou outras instâncias de consulta popular que garantam a ampla participação e transparência dos processos que envolvam a captação e/ou aplicação de recursos do fundo;

VI - analisar e aprovar anualmente o orçamento anual do fundo, assim como seu plano de aplicação e suas contas;

VII - elaborar e aprovar seu regimento interno;

VIII - praticar todos os demais atos necessários à gestão dos recursos do Fundo e exercer outras atribuições que lhe forem conferidas em regulamento.

Art. 55. Os recursos orçamentários ou não do Fundo Municipal de Habitação serão depositados em conta especial a ser aberta e mantida em instituição financeira.

§ 1º A movimentação da conta especial, de que trata este artigo, somente poderá ser feita através de cheques nominais ou de ordens de pagamento aos beneficiários.

§ 2º No orçamento do Fundo só poderão ser incluídas ações finalísticas relacionadas à execução da política habitacional, admitindo-se a inclusão de ações e programas voltados ao desenvolvimento institucional e cooperação e assistência técnica, que contribuam para a melhoria da capacidade técnica e de gestão dos órgãos gestores da política habitacional.

§ 3º Os atos de gestão orçamentária, financeira e patrimonial relacionados com o Fundo Municipal Habitação serão praticados por servidores designados pelo Prefeito, observadas as diretrizes fixadas pelo Conselho Gestor do Fundo.

TITULO V
DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PARTICIPATIVA
CAPÍTULO I
DA ESTRUTURA
Seção I

Disposições gerais

Art. 56. Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa, para assegurar a participação da sociedade no processo de planejamento da Sede e núcleos urbanos, com os objetivos de:

I - identificar as necessidades prioritárias de intervenção pública;

II - fornecer os subsídios necessários para a definição de diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano;

III - estabelecer os meios de operacionalização do Plano Diretor e de sua atualização;

IV - fornecer subsídios para a elaboração de programas e projetos executivos;

V - possibilitar a participação dos cidadãos e de suas organizações representativas no planejamento municipal e na formulação, controle e avaliação de políticas, planos e decisões administrativas;

Art. 57. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa será composto pelos seguintes órgãos e entidades:

I - a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

II - representantes de órgãos setoriais, responsáveis pelo planejamento em cada um dos demais organismos da Administração do Município;

III - os organismos de gestão participativa legalmente instituídos:

a) Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

b) Conselho Municipal de Meio Ambiente.

Parágrafo único. Deverão ser convidados para presenciar as reuniões dos Conselhos os representantes dos organismos das esferas estaduais e federais, do Ministério Público e do Poder Legislativo.

Art. 58. O Sistema Municipal de Planejamento terá como suporte:

I - o Centro de Informações;

II - o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Seção II

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

Art. 59. Compete à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente sem prejuízo das outras competências que lhe forem atribuídas por lei:

I - coordenar as diversas atividades relacionadas ao planejamento da Sede e núcleos urbanos, através da execução do Plano Diretor e de sua atualização;

II - coordenar o processo de elaboração das leis orçamentárias, em consonância com diretrizes, planos e programas globais e setoriais e do plano de governo;

III - assegurar o funcionamento dos diversos colegiados do Sistema Municipal de Planejamento criado por esta Lei;

IV - gerir a execução do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;

V - elaborar os projetos de lei para alteração à legislação urbanística e encaminhar aqueles de iniciativa popular.

Art. 60. Ficam criados, na estrutura da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, os seguintes Departamentos, a serem regulamentados por ato do Poder Executivo:

I – Departamento de acompanhamento do Plano Diretor;

II – Departamento de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único. As competências, cargos e funções dos novos Departamentos serão criados por lei específica.

Seção III

Órgãos Setoriais

Art. 61. O órgão responsável pelo planejamento ambiental e demais órgãos setoriais de planejamento da Administração Municipal deverão articular-se com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente para orientar o planejamento e a execução de suas ações, em acordo com o Plano Diretor.

Seção IV

Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 62. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, colegiado com caráter consultivo e deliberativo, será composto por:

I - representantes do Poder Executivo municipal;

II - representantes de entidades estaduais e federais prestadoras de serviços públicos;

III - administradores distritais e dos núcleos urbanos ou representantes dos núcleos urbanos, compreendendo, no mínimo, um representante de cada um dos Distritos;

IV- representantes de entidades com finalidade econômicas;

V - representantes de entidades sem finalidade econômica.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá ter a capacidade de coordenação e regulação, ao mesmo tempo em que deverá promover os meios para elevar o peso da participação da sociedade civil e das iniciativas não governamentais, no processo de desenvolvimento habitacional do Município, sempre em consonância com os princípios e propostas apresentadas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Art. 63. Ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, compete:

I - avaliar a execução do Plano Diretor, seus planos específicos, programas e projetos e redirecionar suas diretrizes;

II - aprovar os projetos estratégicos e de impacto para o desenvolvimento da Sede e núcleos urbanos;

III - realizar debates públicos sobre o planejamento e desenvolvimento urbano, com as organizações representativas de bairros e núcleos urbanos;

IV - acompanhar a movimentação e aprovar as contas do Fundo de Desenvolvimento Urbano e do Fundo Municipal de Habitação;

V - promover, a cada dois anos, com o apoio da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, a Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano;

VI - emitir parecer sobre:

- a) compatibilidade da legislação orçamentária, com as diretrizes e projetos estratégicos do Plano Diretor;
- b) projetos de lei, planos e programas de desenvolvimento urbano, bem como os projetos de iniciativa popular;

VII - avaliar propostas para a revisão e atualização do Plano Diretor.

Parágrafo único. Quando houver potencial de significativo impacto ambiental, nos assuntos sob sua deliberação, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, encaminhará os processos sob sua apreciação ao Conselho Municipal do Meio Ambiente.

Art. 64. O regimento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será aprovado por ato do Poder Executivo.

§1º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano poderá formar comissões temáticas para estudar e proferir pareceres sobre assuntos específicos, com base nas diretrizes do Plano Diretor, inclusive para:

I - acompanhamento e de impulsão de projetos estratégicos aprovados por esta Lei;

II -acompanhamento e impulsão da política habitacional.

§2º A comissão para o acompanhamento de projetos estratégicos para atender aos seguintes objetivos:

I - promover a articulação entre o Poder Público e os setores privados, definindo as respectivas responsabilidades e atribuições para a implementação dos projetos estratégicos aprovados por esta Lei;

II - garantir a continuidade da implementação dos projetos estratégicos, face às mudanças nos Poderes Legislativo e Executivo;

III - compatibilizar o conhecimento técnico das análises dos programas e projetos com a experiência e visão política das demandas sociais na escolha de novos projetos;

IV - fornecer indicações à Câmara Municipal para assegurar que os projetos estratégicos sejam contemplados na proposição das leis orçamentárias.

Art. 65. A cada dois anos, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano promoverá audiência pública, tendo como objetivos dar conhecimento à população do andamento do Plano Diretor, apontar modificações a serem feitas no planejamento e na execução do Plano Diretor e discutir problemas e apontar as alternativas de desenvolvimento para o Município.

Seção V

Conselho Municipal do Meio Ambiente

Art. 66. Caberá ao Conselho Municipal do Meio Ambiente, sem prejuízo das demais competências que lhe forem dadas por lei, opinar sobre o planejamento, o parcelamento e o controle do uso e ocupação do solo, quando houver potencial de significativo impacto ou degradação ambiental.

CAPITULO II

DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES

Art. 67. Fica criado o Sistema Municipal de Informações, vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, como instrumento de apoio e controle social, onde serão consolidadas as informações básicas para o planejamento da Sede e dos núcleos urbanos.

Parágrafo único. Em cada uma das Secretarias Municipais serão indicados prepostos que fornecerão as informações e responderão pela implementação das medidas e providências determinadas pelo Chefe do Executivo para o Sistema Municipal de Informações.

Art. 68. Caberá ao Sistema Municipal de Informações a produção, a atualização, a conservação e a divulgação das informações de interesse para o planejamento urbano e proteção do meio ambiente.

Art. 69. O Sistema Municipal de Informações compreenderá:

I - Sistema de Informações de Planejamento: as informações básicas para o planejamento urbano da sede, sedes distritais e demais núcleos urbanos, em especial:

- a) Relatório Final do Plano Diretor;
- b) Cadastro Imobiliário Multifinalitário e Planta de Valores;
- c) mapas;
- d) registro histórico-fotográfico municipal;
- e) Lei do Plano Plurianual, de Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual;
- f) as informações ambientais da Região, incluindo as informações sobre unidades de conservação criadas por qualquer esfera de governo;
- g) inventário de loteamentos;
- h) as informações sobre a estrutura e o funcionamento da Administração municipal;
- i) o zoneamento fiscal imobiliário;
- j) a legislação do Plano Diretor.

II – o Sistema de Informações de Habitação: informações necessárias para a execução da política habitacional, contendo, no mínimo:

- a) o diagnóstico das condições de moradia, quantificando e qualificando as situações de risco, loteamentos irregulares, população sem teto, coabitações, ocupações irregulares, ocupações em áreas de preservação ambiental, carentes de infra-estrutura, serviços, equipamentos;
- b) a identificação de demandas por áreas, zonas e bairros;
- c) a articulação com outros planos e programas;
- d) a definição de metas de atendimento das demandas, subsidiando a formulação dos planos;
- e) demandas e compromissos assumidos no orçamento participativo;
- f) definição da reserva de parcela das unidades habitacionais para o atendimento aos idosos, aos portadores de necessidades especiais e à população em situação de rua;
- g) indicadores relativos a:

g.1. Déficit Domiciliar por Nível de Renda;

g.2. Demanda Demográfica Domiciliar Anual, por Faixa de Renda;

g.3. cadastro das ocupações, considerando as condições de precariedade e de risco;

g.4. a demanda demográfica e déficit habitacional calculado a partir de dados do IBGE;

g.5. a quantificação, mapeamento, cadastramento e levantamento da situação fundiária das áreas de ocupação precária e das ocupações, loteamentos clandestinos e irregulares;

g.6. a quantificação das demandas anuais por habitação subsidiada;

g.7. a demanda e oferta de moradias, incluindo o cadastramento das famílias de baixa renda em condições precárias de moradia;

g.8. o cadastro de terras públicas e privadas desocupadas;

g.9. grau de permanência dos moradores nas áreas objeto de regularização fundiária segundo o instrumento adotado.

Art. 70. O Poder Executivo permitirá o acesso do público ao Sistema Municipal de Informações, na forma de Regulamento.

TITULO VI DA POLÍTICA HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

CAPITULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 71. A Política Habitacional do Município tem por princípios:

I - equidade - dada a constatação da existência de uma sociedade marcada por contrastes e desigualdades, é necessário priorizar os recursos e instrumentos dirigidos à população de mais baixa renda;

II - eficiência – para superar os fracassos relativos dos objetos e prioridades de programas tradicionais, é preciso criar novos instrumentos, para grupos específicos, ajustados à disponibilidade de recursos e ao quadro habitacional diagnosticado. desta forma, deve estar em sintonia com as políticas nacionais de habitação e de desenvolvimento urbano, com o Plano Diretor de modo a agilizar a implementação de seus objetivos e diretrizes;

III - moradia digna e acesso à terra de qualidade - como direito e vetor de inclusão social, garantidas as condições mínimas de habitabilidade e inserção urbanística;

IV - participação e gestão democrática;

V - questão habitacional como responsabilidade do poder local como o agente regulador do solo urbano e do mercado imobiliário;

VI - pacto social – a política municipal de habitação deve resultar de uma pactuação ampla com a sociedade e extrapolar o período de um só governo;

VII - sustentabilidade dos programas - as propostas devem ser realistas, permitindo estabelecer programas sustentados de melhoramento da qualidade de vida, com probabilidade de serem duradouros e baseados na complementaridade de esforços de diversos agentes.

Art. 72. A Política Habitacional de Interesse Social do Município tem por diretrizes:

I - a segurança jurídica da posse, entendida como garantia da moradia contra despejos e deslocamentos forçados e outras ameaças à posse;

II - a disponibilidade de serviços e infra-estrutura, entendida como o acesso à água potável, energia, saneamento básico e tratamento de resíduos, transporte e iluminação pública;

III - o custo acessível da moradia, entendido como a proporcionalidade entre o custo da moradia e a renda familiar;

IV - a habitabilidade, entendida como condições físicas adequadas e de salubridade;

V - a acessibilidade, entendida como prioridade, nas políticas habitacionais, para as camadas da população mais vulneráveis;

VI - a inserção adequada da moradia na Cidade, entendida como o acesso às opções de emprego, transporte público eficiente, serviços de saúde, escolas, cultura e lazer;

VII - a adequação cultural entendida como respeito à diversidade cultural, com padrões habitacionais oriundos dos usos e costumes das comunidades e grupos sociais.

Art. 73. Constituem diretrizes específicas da Política Habitacional de Interesse Social do Município:

I - o desenvolvimento de projetos habitacionais que:

a) considerem as características socioeconômicas da população local, garantindo parâmetros adequados de moradia, quando da definição de área útil mínima da unidade imobiliária;

b) a melhoria da qualidade e produtividade do setor de construção habitacional, visando à redução de custos;

c) o atendimento prioritário às famílias que:

1. não possuam outro imóvel e com renda até 3 (três) salários mínimos, seguida das famílias com renda de até 5 (cinco) salários mínimos e

2. ocupem áreas de risco, de preservação ambiental ou impróprias para o uso habitacional;

d) introdução dos custos de implantação e manutenção e de prestação dos serviços e infra-estrutura na avaliação dos custos-benefícios;

II - a facilitação do acesso da população de baixa renda à moradia, por meio de:

a) **mecanismos facilitadores da contratação de financiamento de longo prazo, a juros baixos e de microcréditos, flexibilizando os critérios de comprovação de renda fixa para absorção da parcela da população trabalhadora do setor informal;**

b) **investimento de recursos orçamentários a fundo perdido;**

c) **estímulo à autoconstrução;**

- d) **subsídio direto para a aquisição da moradia e de aquisição de materiais para a autoconstrução ou para melhoria das habitações;**
- e) o estímulo ao associativismo e à cooperação entre moradores;
- III - incentivo ao empreendedor privado, mediante:
- a) a intermediação de parcerias entre o empreendedor e concessionárias de serviços, para baixar os custos de infra-estrutura;
- b) a redução dos custos e a agilização dos procedimentos de aprovação de projetos de parcelamentos e edificações;**
- IV - **o combate rigoroso à especulação imobiliária, mediante a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nesta Lei;**
- V - a prioridade para investimentos em infra-estrutura, serviços urbanos e sociais e urbanização de áreas que apresentem maior vulnerabilidade social;
- VI - a prevenção contra a ocupação das áreas de risco e dos espaços destinados a bens de uso comum da população e proteção ambiental;
- VII - a limitação de remoções, aos casos de risco, de preservação ambiental, regularização urbanística ou obras de urbanização;
- VIII - a relocação das famílias, para a mesma Região ou, na sua impossibilidade, em outro local, com a participação das famílias no processo de decisão;
- IX - a educação ambiental, de modo a assegurar a preservação das áreas integrantes do Sistema de Áreas de Valor Ambiental.

CAPITULO II

AÇÕES

Art. 74. São ações da Política Habitacional de Interesse Social do Município:

I – em relação ao planejamento:

- a) a elaboração do **Plano Municipal de Habitação de Interesse Social**, considerando os objetivos, diretrizes e ações indicadas no Plano Diretor Urbano e as informações do Sistema Municipal de Informações, previstas no art. 63, II, desta Lei, com a elaboração de um programa anual de superação do déficit e atendimento da demanda demográfica;
- b) a instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) para regularização de áreas ocupadas e para implantação de novos projetos habitacionais e a elaboração do respectivo Plano de Urbanização;
- c) a formação de estoque de terras para viabilização de projetos habitacionais de interesse social;
- d) a articulação com demais setores do governo e setores privados, por meio de:
- d.1. parcerias com concessionárias, para implantação de infra-estrutura em assentamentos para a baixa renda;
- d.2. a articulação com o Programa de Agentes Comunitários de Saúde (PACS) e com o Serviço de Atendimento ao Cidadão (SAC);
- e) a prioridade para a implantação de habitação de interesse social em áreas vazias ou subutilizadas, intersticiais da malha urbana, providas de infra-estrutura e serviços;
- f) a inibição a ocupação e ao parcelamento irregular, mediante campanhas educativas, aplicação de instrumentos urbanísticos, fiscalização e parcerias com a comunidade;
- g) a promoção de programas de regularização fundiária de ocupações consolidadas, associados à regularização urbanística;
- h) a compatibilização dos projetos a legislação de Habitação de Interesse Social (HIS) com as diretrizes estabelecidas nesta Lei;
- i) a criação de um sistema integrado de fiscalização nas áreas de preservação e proteção ambiental, de forma a impedir o surgimento de ocupações irregulares;

II – em relação ao padrão habitacional:

- a) as parcerias com universidades e institutos de pesquisa para desenvolvimento de alternativas de menor custo e maior qualidade e produtividade das edificações residenciais;
- b) a prestação de assessoria técnica e ambiental para construção da casa própria por famílias de baixa renda;
- c) a execução de programas de melhorias dos padrões habitacionais como:
 - 1. reboco e pintura das residências;
 - 2. instalação de sanitários e de fossas sépticas na falta de rede de esgoto;
- d) a qualificação da mão de obra;
- e) a articulação intersetorial para a implantação de infra-estrutura e oferta de serviços em áreas de vulnerabilidade sociais;
- f) articulações com o setor da construção civil, para a utilização de materiais e técnicas a custos baratos e de melhor qualidade;

III - em relação aos recursos:

- a) a destinação ao Fundo Municipal de Habitação Popular, dos recursos provenientes de fontes externas ao Município e dos obtidos por meio da aplicação dos instrumentos de política urbana;
- b) a integração do Banco do Povo nos programas de aquisição de moradias de baixa renda;
- c) a celebração de convênios para possibilitar linhas de crédito especiais para projetos de construção de casas populares e aquisição de terrenos;

IV – em relação à informação:

- a) a avaliação dos resultados dos programas de habitação popular, considerando a permanência dos moradores na área, melhoria dos padrões de qualidade de vida e a redução efetiva do déficit habitacional;
- b) a elaboração de “Cartilha para Autoconstrução da Moradia”;
- c) a implantação e atualização do Sistema de Informações Habitacionais, integrado ao Sistema Municipal de Informações;
- d) o treinamento sobre técnicas construtivas e legislação urbanística para as comunidades de baixa renda;
- e) as campanhas para educação ambiental.

V - em relação à gestão participativa:

- a) a consolidação da Câmara Técnica de Habitação, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e realização periódica das Conferências Municipais de Habitação;
- b) a instituição de Fóruns Comunitários nas ZEIS;
- c) a promoção de facilidades para aquisição de material de construção e formação de mutirões para aproveitamento da experiência da população na solução da moradia.

Art.75. A Política Habitacional de Interesse Social o Município compreende:

- I -** o atendimento à demanda, pelo mercado formal, em acordo com a legislação de uso e ocupação do solo;
- II -** a articulação com as instâncias governamentais estaduais e federais e organizações não governamentais para atendimento das demandas de habitação popular.

TÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 76. A elaboração, pelo órgão competente, dos Planos Plurianuais, das Leis de Diretrizes Orçamentárias e dos Orçamentos Anuais, deve refletir obrigatoriamente as diretrizes estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo único. A Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Plano Plurianual e as Leis Orçamentárias Anuais serão adaptadas para possibilitar a execução dos programas constantes nesta Lei.

Art. 77. O Poder Executivo deverá promover a revisão e atualização do Plano Diretor no máximo a cada dez anos, após a sua aprovação pela Câmara Municipal.

§1º O Plano Diretor poderá sofrer complementações e ajustamentos, antes do prazo estabelecido neste artigo.

§2º Uma vez efetuadas a revisão e atualização do Plano Diretor, serão revistos e atualizados os planos setoriais e os planos urbanísticos para subunidades espaciais ou áreas especiais assim designadas no Plano Diretor que tenham parte, ou a totalidade de seus conteúdos, afetados pelas novas proposições.

§3º O processo de revisão e de atualização do Plano Diretor será precedido de ampla mobilização da sociedade, formando-se um grupo de trabalho com representação da administração pública e da sociedade para o fornecimento de contribuições e monitoramento dos trabalhos durante todo o processo, devendo o referido grupo ser extinto quando da aprovação da revisão.

§4º O material produzido para a revisão será disponibilizado com antecedência mínima de quinze dias para discussão em audiências públicas.

Art. 78. Não são consideradas revisões do Plano Diretor e far-se-ão:

I - mediante decreto do Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- a) a declaração ou revisão de faixa de preservação permanente;
- b) a declaração de tombamento de bem imóvel;
- c) a declaração de árvore como imunes ao corte;
- d) a definição de empreendimentos de impacto;
- e) a definição das atividades potencialmente geradoras de poluição de qualquer espécie;

II - mediante decisão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, homologada por ato do Poder Executivo:

- a) a identificação de edificações, obras e monumentos de interesse de preservação;
- b) o estabelecimento de parâmetros urbanísticos complementares, não previstos nesta Lei.

Parágrafo único. As revisões do Plano Diretor não se aplicam aos processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais, salvo disposição em contrário no texto da revisão.

Art. 79. Não são consideradas revisões do Plano Diretor os atos que tenham por objeto:

I - a regulamentação das normas desta Lei;

II - a aprovação de programas e projetos governamentais;

III - as decisões exaradas em processos administrativos:

- a) de aprovação de projetos e licenciamento de construção de edificações;
- b) a implantação de usos considerados especiais;
- c) o enquadramento das atividades como de uso permitido, tolerado ou proibido;
- d) os atos e decisões referentes ao parcelamento do solo.

Art. 80. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 81. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial, a Lei Municipal nº 1.324, de 20 de dezembro de 1984.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ITABUNA em 19 de dezembro de 2008.

FERNANDO GOMES OLIVEIRA
Prefeito

LUIZ FERNANDO MARON GUARNIERI
Secretário de Governo

MARCOS ALAN RIBEIRO DE FARIAS
Secretário de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente