

REFLEXÕES ACERCA DA DISSONÂNCIA ENTRE OS CONDOMÍNIOS FECHADOS DE LUXO E AS CIDADES

REFLECTIONS ABOUT THE DISSONANCE BETWEEN LUXURY GATED COMMUNITIES AND THE CITIES

Juliana Campos de Oliveira¹
Rafaela Campos de Oliveira²

RESUMO

Os condomínios fechados configuram realidade cada vez mais presente nas metrópoles brasileiras. Constata-se, entretanto que tais empreendimentos são juridicamente ilegais e urbanisticamente desfavoráveis. Estimulam a auto-segregação e a exclusão social, promovem rupturas nas cidades em que são instalados, atuando enquanto obstáculo à livre circulação dos cidadãos, impedindo a troca cultural, a interação entre classes sociais, sobretudo, aqueles condomínios que possuem como caráter o luxo e a autossuficiência. Além disso, são responsáveis por graves impactos de vizinhança. Tais fatores ensejam a formação de anticidade. Destaca-se que os planos diretores e a legislação urbanística são, via de regra, dúbios, imprecisos, dogmáticos, repletos de princípios gerais e não suprem as necessidades reais das cidades brasileiras, o que favorece a atuação dos empreendedores imobiliários no sentido de burlar a legislação em benefício da instalação de condomínios fechados. Em Salvador, esta realidade está presente. Muitos dos condomínios fechados existentes na cidade são voltados para o público estrangeiro e de alto poder aquisitivo. Ressalta-se, adicionalmente, a postura permissiva dos Poderes Públicos locais. Ao invés de atuarem em oposição às práticas excludentes e segregacionistas, os Poderes Públicos ora agem de maneira omissiva, não se impondo de modo a impedir a construção destes empreendimentos, ilegais por natureza e prejudiciais ao aspecto urbano, ora permissiva, incentivando a sua proliferação, sob o argumento de que promovem o desenvolvimento econômico da cidade.

PALAVRAS-CHAVE:

Condomínios Fechados de Luxo; Direito Urbanístico; Plano Diretor; Permissividade; Anticidade.

ABSTRACT:

Gated Communities are gradually become most frequent in Brazilian Cities. However, these habitations are unlawful and urbanistically adverse, because they promote self-segregation and social exclusion. Gated Communities, especially the luxury and self-sufficiency habitations, can make ruptures in the cities, configuring obstacle of people's free movement, impeding cultural exchanges, interaction among social classes. Furthermore, they are responsible for serious neighborhood impacts. These factors promote formation of no-cities.

¹ Doutoranda em Arquitetura e Urbanismo pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Bahia; Mestre em Direito Público pela Faculdade de Direito da Universidade Federal da Bahia; Especialista em Direito do Estado pela Fundação Faculdade de Direito da Bahia; Bacharel em Direito pela Universidade Estadual da Paraíba.

² Mestranda em Arquitetura e Urbanismo pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Bahia; Especialista em Direito Ambiental pela Fundação Faculdade de Direito da Universidade Federal da Bahia; Graduada em Direito pela Universidade Estadual da Paraíba.

The master plans and urban legislation are dubious, full of general principles and do not satisfy the real needs of Brazilian cities. This feature fosters entrepreneurs' action, to benefit luxury Gated Communities. In Salvador, this reality is present. The majority of Gated Communities in Salvador are building for foreign and rich buyers. Moreover, Public Authorities are permissive, omissive, face of these facts, under the argument that luxury Gated Communities promote economic development of the city.

KEYWORDS:

Luxury Gated Communities; Urban Law; Master Plan; Permissivity; No-Cities.

INTRODUÇÃO

Presencia-se, contemporaneamente, nas metrópoles brasileiras, crescimento acelerado de empreendimentos imobiliários denominados condomínios fechados, sobretudo aqueles com caráter de luxo. Na cidade de Salvador, metrópole provida de alto potencial turístico, tal tendência igualmente se verifica. Esta realidade demonstra a emergência de um urbanismo preocupado em atender as exigências do mercado imobiliário voltado para o público de alto poder aquisitivo e estrangeiro, situação em que o Poder Público se mostra permissivo, ao incentivar e viabilizar a difusão destes empreendimentos, desprezando os problemas que deles podem advir para a população majoritária, em nome de um suposto desenvolvimento local.

Verifica-se que os condomínios fechados de luxo, além de burlar a legislação urbanística brasileira, são responsáveis por graves impactos de vizinhança e processos de auto-segregação e exclusão social, que negam a cidade, ensejando a formação de anticidade, à medida em que restringem as ideias de heterogeneidade, diversidade social, multiplicidade, trocas culturais, criam obstáculos para o encontro e a reunião de pessoas, para o consumo coletivo de objetos, de ideias, fatores caracterizadoras das cidades tradicionais.

Diante de tal realidade, o presente artigo objetiva ensejar o debate acerca da pertinência dos condomínios fechados no ambiente urbano brasileiro, enfatizando as consequências advindas destes empreendimentos para o conceito tradicional de cidade, ressaltando a postura dos Poderes Públicos e a situação de leis urbanísticas, tais como o Estatuto da Cidade e os Planos Diretores diante de tais empreendimentos, atribuindo, ao final, enfoque especial ao tema, na cidade de Salvador, capital do Estado da Bahia, no Brasil.

1. BREVE ABORDAGEM SOBRE URBANISMO, CIDADE E DIREITO URBANÍSTICO BRASILEIRO

Palavra proveniente do Latim *urbs*(cidade), o *urbanismo* tem conceituação estreitamente ligada à cidade e às necessidades conexas com o estabelecimento humano neste

espaço. Por esta razão, o urbanismo evoluiu com a cidade, sobretudo a partir da primeira metade do século XIX. Do ponto de vista urbanístico, é possível considerar que um centro populacional caracteriza uma cidade quando possui: a) unidades edilícias; b) equipamentos públicos (SILVA, 2010). A cidade constitui um resultado coletivo, que envolve aspectos sociais, econômicos, políticos, historicamente determinados pelas forças que impulsionam a produção humana (SAMPAIO, 2010). Configura espaço de liberdade e mobilidade social (SANGODEYI-DABROWSKI, 2003). Assim sendo, cumpre-se o papel social da cidade quando é garantido o bem-estar de seus habitantes, oferecendo moradia, transporte, recreação e condições satisfatórias de trabalho (HENRIQUE, 2011). “A cidade, enquanto construção humana, produto social (...) apresenta-se enquanto formas de ocupações. O modo de ocupação (...) se dá a partir da necessidade de realização de determinada ação, seja de produzir, consumir, habitar ou viver” (CARLOS, 2011).

Hoje, a cidade brasileira não é meramente uma versão maior da cidade tradicional, mas uma nova e diferente forma de assentamento humano, denominado “conurbação”, “megalópole”, “metrópole moderna” que se formou por via de uma ocupação caótica, irracional e ilegal do solo urbano, resultante de um processo histórico de ocupação excludente e concentradora (MARICATO, 1996).

Sobretudo a partir da década de 90 do século passado, as cidades brasileiras passaram a ter sua imagem associada à violência, poluição, criança desamparada, tráfego caótico, entre outros, retrato de um intenso crescimento econômico associado a um processo de urbanização com crescimento da desigualdade social (IDEM).

Diante dos fatos, o processo de urbanização das cidades tem provocado desorganização social, existindo carência de habitação, desemprego, problemas de higiene e de saneamento básico, modificando a utilização do solo e transformando a paisagem urbana (SILVA, 2011).

Devido a essa complexidade de fatores, deu-se origem ao urbanismo enquanto técnica e ciência, tendo como objeto a) ocupação do solo; b) organização da circulação; c) legislação. Adicionalmente, emergiu o Direito Urbanístico, com o escopo de tutelar as ações destinadas a ordenar os espaços habitáveis, ou seja, as atividades urbanísticas (SILVA, 2010).

As normas urbanísticas, no Brasil, se encontram espalhadas em vários diplomas legais federais, estaduais e municipais. Na Constituição Federal Brasileira de 1988 (CF/88), estão presentes diversos dispositivos acerca da matéria urbanística, abordando as diretrizes do desenvolvimento urbano, sobre a preservação ambiental, sobre planos urbanísticos e a função urbanística da propriedade urbana.

1.1. Estatuto da Cidade

Cabe destacar a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, que regulamenta os arts. 182 e 183 da CF/88, estabelece as diretrizes gerais da política urbana, normas de ordem pública e interesse social que têm por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e de propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como o equilíbrio ambiental (IDEM).

O Estatuto da Cidade introduz avanços jurídicos e urbanísticos importantes que regulamentam, redefinem ou detalham instrumentos tais como: o imposto sobre a propriedade predial e territorial; a desapropriação e tombamento de imóveis; a concessão de uso especial para fins de moradia; o parcelamento ou edificação compulsórios, o usucapião especial e contribuição de melhoria, o direito de superfície, o direito de preempção; a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso; a transferência do direito de construir; as operações urbanas consorciadas; a regularização fundiária; a assistência técnica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, as unidade de conservação e zonas especiais de interesse social, entre outros. Além disso, o Estatuto da Cidade defende a existência do Direito à Cidade e à Moradia, do IPTU progressivo e da Função Social da Propriedade (MATOS, 2008).

Dallari (2011) considera que o Estatuto da Cidade configura marco extremamente relevante para o desenvolvimento dos estudos de Direito Urbanístico, uma vez que representa o ponto de partida para uma futura sistematização normativa desta matéria. Acrescenta não haver possibilidade de que a legislação do Município, sobretudo o Plano Diretor, atue em descompasso com suas normas.

Villaça (2012) afirma que o Estatuto da Cidade foi muito aguardado, por representar uma frente, talvez das mais importantes, na tentativa de impor credibilidade aos Planos Diretores municipais.

O Estatuto da Cidade coroa um longo período de experiências, críticas e sugestões relacionadas ao planejamento urbano no Brasil, além de procurar dar suporte às administrações municipais ao favorecer a flexibilização de ações no trato com a coisa pública, quando preserva o interesse social, mas introduz a política como a chave das negociações no palco dos conflitos que são intrínsecos aos processos espaciais (MATOS, 2008, p. 156).

Alfonsin (2008) acrescenta, entretanto que o Estatuto da Cidade, embora apresente avanços, se configura em Lei carecedora de maior divulgação, reconhecimento e efetividade, tanto por parte dos Poderes Públicos, quanto pela Academia e pelo Judiciário.

O Estatuto da Cidade indica o estudo de impacto de vizinhança (EIV) (arts. 36 a 38), documento técnico a ser exigido, com base em lei municipal, para a concessão de licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, configurando importante instrumento de controle social e democrático (SILVA, 2011).

Na elaboração do EIV é obrigatório considerar, em conformidade com o art. 37 do Estatuto da Cidade, os efeitos positivos e negativos sobre a qualidade de vida da população residente na área e proximidades, devendo aferir o impacto sobre o adensamento populacional e os equipamentos urbanos e comunitários, o uso e a ocupação do solo, aquilatar a valorização imobiliária, a geração de tráfego e demanda de transporte público, aspectos de ventilação e aeração, assim como as influências sobre a paisagem urbana e os patrimônios natural e cultural (IDEM).

Moraes considera o EIV instrumento fundamental para se evitar a implantação de empreendimentos ou atividades potencialmente causadoras de degradação à vizinhança imediata e ao meio ambiente urbano, prevenindo a ocorrência de desequilíbrio urbano-ambiental. Todavia, ainda é pouco conhecido e aplicado nos municípios brasileiros.

Na faixa litorânea, onde grande parte dos condomínios fechados de luxo se instala, Scheinowitz (1998) destaca que se a ação dos equipamentos que são implantados nestes setores não for bem estudada, as consequências podem ser drásticas.

Ressalta-se que, para haver melhor aplicabilidade do EIV, é indispensável que a lei municipal o estabeleça de forma clara e precisa. Isto porque, Sampaio (2010) salienta o fato de ser comum observar em leis de uso e ocupação do solo, em códigos de obras, entre outros dispositivos normativos, “princípios gerais”, “objetivos” e “conceitos” de difícil aplicação na prática, o que torna mais habitual a transgressão, e menos comum a obediência às leis urbanísticas.

Matos (2008) destaca que o Estatuto da Cidade permite o exercício de inovações no planejamento urbano, embora parte dessas inovações possa produzir resultados diferentes do esperado. E reforça:

é evidente que o Estatuto pode esconder insuficiências só elucidadas com o tempo, já que a força dos poderosos e a pobreza dos pobres podem aumentar, não obstante a premissa da negociação, dos consórcios e parcerias supraclassistas, figuras de gestão menos radicais que as idealizadas no passado – quando a polaridade ideológica direita versus esquerda era mais evidente (IDEM, p. 157).

1.2. Plano Diretor

O Plano Diretor constitui o instrumento pelo qual se efetiva o processo de planejamento urbanístico local, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes (art. 182, § 1º, CF/88). Adicionalmente à previsão constitucional, o Plano Diretor está prescrito no Estatuto da Cidade, havendo capítulo próprio (Capítulo III) estabelecendo as diretrizes gerais (entre os arts. 39 e 42), além de diversos outros artigos que estabelecem a necessidade de consulta aos Planos. O estatuto da Cidade, conforme Matos (2008), requalifica, fundamenta juridicamente, estabelece instrumentos e dá consistência técnica aos planos diretores. Fernandes (2009) considera que o Plano Diretor,

muito mais do que instrumento técnico e/ou método de organização territorial, é processo sociopolítico pelo qual se determina e se preenche o conteúdo para o exercício dos direitos individuais de propriedade imobiliária urbana. O Plano Diretor, portanto, não se reduz à mera lei reguladora do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, mas também, e sobretudo, deve ser uma lei fundiária essencial, responsável pela garantia das funções sociais da cidade para a totalidade do território municipal (FERNANDES, 2009, p. 22).

Villaça (2012) destaca que o Plano Diretor surgiu no Brasil em 1930, com o Plano Agache para a cidade do Rio de Janeiro, embora o seu conceito tenha se desenvolvido por volta dos anos de 1950. A partir da década de 1970 com a inserção da Participação Popular no planejamento urbano, fortalecida na década de 1980, devido à abertura política e a impulsão dos movimentos populares, e, em 1990, com a democratização e politização do planejamento urbano, os planejadores urbanos passaram a tentar incluir a participação popular no processo de elaboração dos planos diretores.

Ressalta, entretanto, que a inclusão, na Constituição Federal de 1988, da obrigatoriedade de elaboração do Plano Diretor nos municípios com população superior a 20 mil habitantes, veio a afastar os movimentos populares dos debates e representou entrave de natureza burocrática nas lutas populares por terra, moradia, transportes etc. O combate à especulação imobiliária, por exemplo, já foi dificultado pelo fato de que os governos municipais ficaram impossibilitados de implementar diretamente uma política de combate, necessitando, previamente, contemplar a questão na Lei Orgânica e depois no Plano Diretor (IDEM).

Diante da obrigatoriedade de existência, nas cidades brasileiras, de um corpo legislativo em matéria urbanística, admite-se ser fundamental, para a realização de um projeto, a existência de embasamento jurídico sólido, mas, em conformidade com Scheinowitz (1998) “sem aplicação, as mais belas leis do mundo são inúteis” (p. 147).

Nos anos seguintes à promulgação da Constituição Federal de 1988, passou a se desenvolver, no Brasil, linha de pensamento, vinculada, sobretudo ao setor imobiliário, defensora da ideia de que as propostas de um Plano Diretor deveriam se limitar a políticas, objetivos e diretrizes gerais, o que isentaria a existência de dispositivos auto-aplicáveis nos Planos Diretores (VILLAÇA, 2012).

A elite econômica brasileira – no caso, representada pelos interesses imobiliários – não quer saber de Plano Diretor, pois ele representa uma oportunidade para debater os ditos ‘problemas urbanos’ da maioria, que ela prefere ignorar, embora busque aparentar o contrário (...) Nesse sentido, essas forças e interesses vêm propugnando por um Plano Diretor apenas de princípios gerais. Com isso conseguem um Plano Diretor inócuo (VILLAÇA, 2012, p. 189).

Cota e Mol (2008) ressaltam, ainda, que os mecanismos que regulam o uso e a ocupação do solo urbano não tem interferido de maneira eficaz no controle urbano, o que vem a reforçar o modelo segregador da urbanização brasileira.

Tal descompasso gera distorções, limita o alcance ou mesmo inviabiliza as políticas públicas, e acaba por ser determinante do padrão histórico da organização brasileira – segregador, excludente, degradador do meio ambiente, sobretudo, cada vez mais ilegal (FERNANDES, 2008).

Diante do caráter principiológico, abstrato, ambíguo e não auto-aplicável dos Planos Diretores brasileiros, emergem discussões no âmbito da sua eficácia. Matos (2008) esclarece que os planos diretores, no Brasil, possuem uma história geralmente associada a equívocos, fracassos e autoritarismo, não obstante a importância dos esforços de leitura e interpretação de aspectos urbanísticos e relações sociais existentes nas cidades. O viés antidemocrático sempre foi evidente, como se os interesses do Estado fossem assunto de poucos, incompreensível à população.

Considera que “a questão da democracia nos planos diretores e no processo de planejamento territorial é complexa, desgastante, requer muita paciência dos atores e continuará um desafio por muito tempo” (MATOS, 2008, p. 160). E reforça que “a intensidade e o ‘peso’ das diferentes forças políticas e econômicas que interferem no plano podem desequilibrá-lo irreversivelmente e/ou condená-lo à ineficácia” (IDEM, P. 167).

Matos (2008) destaca ainda que os Planos Diretores, em geral, subsidiados por modelos importados, têm se apoiado em correntes distantes da complexa realidade dos habitantes a quem se dirigem. Tais planos têm sido, aparentemente, incapazes de atender às peculiaridades da maioria das cidades brasileiras.

Há que se ressaltar, neste íterim, a tendência à implementação, sobretudo nas metrópoles brasileiras, de Planos Diretores delineados com base em princípios de Planejamento Estratégico, que, segundo Borja (1996), se constitui na configuração de cidade competitiva, atrativa e funcional, munida de infra-estrutura moderna, gerida por uma liderança governamental capaz de promover a cidade no exterior, através do desenvolvimento de uma imagem forte e positiva. Ainda, o governo local deve ser dotado de poder de articulação com outras administrações públicas e de incentivo à cooperação público-privada.

A estruturação urbana sob a ótica do planejamento estratégico é objeto de constantes críticas por parte dos estudiosos da área, devido ao fato de promover a mercadorização da cidade, além de resultar em prejuízo e sacrifício das camadas sociais mais frágeis economicamente e, portanto, mais vulneráveis e suscetíveis a ceder às pressões oriundas deste tipo de planejamento urbano. Vainer (2002) ressalta que

o conceito de cidade, e com ele os conceitos de poder público e de governo da cidade são investidos de novos significados, numa operação que tem como um dos esteios a transformação da cidade em sujeito/ator econômico... e, mais especificamente, num sujeito/ator cuja natureza mercantil e empresarial instaura o poder de uma nova lógica, com a qual se pretende legitimar a apropriação direta dos instrumentos de poder público por grupos empresariais privados (VAINER, 2002, p. 89).

Com o objetivo de atender às demandas do mercado imobiliário, e aos requisitos considerados necessários ao protagonismo e competição da cidade no âmbito global, à atração de capital e investimentos, os Poderes Públicos promovem desapropriação e remoção da população de setores interessantes do ponto de vista econômico e dão ensejo a processos de gentrificação, entre outras medidas que excluem os cidadãos das benesses do desenvolvimento, tornando-as restritas à parcela social de alto poder aquisitivo, aos turistas e demais consumidores capazes de “comprar” a cidade. Ou, segundo as palavras de Vainer (2002), “a mercadoria-cidade tem um público consumidor muito específico e qualificado” (p. 82).

2. OS CONDOMÍNIOS FECHADOS DE LUXO FRENTE AO URBANISMO E AO DIREITO URBANÍSTICO

No contexto urbanístico atual, emergem certas tendências que são comuns e dominantes na dinâmica das megalópoles brasileiras, entre as quais, decréscimo demográfico das antigas áreas centrais, o que acentua uma metropolização estendida, responsável por prolongar a cidade para várias direções; a difusão de artefatos urbanos de grande impacto na estrutura, como edifícios corporativos, shoppings, centros empresariais, hotéis de luxo, e,

restringindo-se ao tema em discussão, a mudança nos padrões habitacionais, com a proliferação de condomínios fechados protegidos e de luxo, para onde as camadas sociais de média e alta renda se dirigem, em busca de segurança e qualidade de vida, desencadeando aumento da auto-segregação dos ricos e isolamento dos pobres (CARVALHO E PEREIRA, 2008).

De acordo com Carvalho e Pereira (2008), no Brasil e em outros países, onde a segurança se converteu de atributo público indivisível, para elemento ligado ao poder aquisitivo de cada um, a violência e o medo da violência têm levado à fortificação física do espaço, transformando-se em um dos princípios organizadores das cidades contemporâneas.

Ivo (2012) salienta que a atual estrutura morfológica das cidades envolve processos de seleção, distribuição e regulação que afetam a vida social e o espaço público, num contexto marcado pelos fluxos globais da economia, no qual o mercado imobiliário e as estratégias de *marketing* são vetores importantes. Amendola, *apud* Carvalho e Pereira afirma que

com a decadência dos critérios reguladores da distribuição territorial da violência e a afirmação, em seu lugar, do princípio da ubiquidade e causalidade absoluta e a mescla da violência real com a reconstruída pela mídia e pelo imaginário, o cidadão aterrorizado busca viver em uma bolha protetora no interior da cidade, que deseja igualmente protegida, permanecendo o mais possível no interior de áreas fortificadas e blindando tanto a casa como a própria vida (CARVALHO E PEREIRA, 2008, p. 97).

Diante de tal realidade, as atenções do mercado imobiliário, em diversas cidades brasileiras, há cerca de cinquenta anos, têm se voltado para os denominados condomínios fechados. Os condomínios fechados, também denominados loteamentos em condomínio, loteamentos *prive*, loteamentos integrados, loteamentos especiais, loteamentos fechados, loteamento condominial, condomínio de lotes ou condomínio especial, são, via de regra, luxuosos empreendimentos que acontecem principalmente nas grandes regiões metropolitanas, nas capitais e grandes cidades, sobretudo, em cidades turísticas litorâneas ou interioranas, estas últimas, em regiões de serra (FREITAS, 2011).

Mais recentemente, os condomínios fechados de luxo têm adotado uma característica mais complexa, uma vez que, além de garantir convívio com a natureza, passam a disponibilizar áreas destinadas às compras, à hospedaria, entre outras opções de lazer que ultrapassam o limite de uma área recreativa e uma natureza a contemplar (HENRIQUE, 2009).

Este novo modelo de habitação estabelece, conforme esclarece Ivo (2012), novas relações entre a cidade e seus habitantes e contribui para o enfraquecimento da cidade como

espaço coletivo e espaço público. “A cidade é privatizada, e os novos ordenamentos e articulações espaciais expressam movimentos de homogeneização de redes entre iguais, apartadas da cidade real” (IVO, 2012, p. 133).

2.1. Os condomínios fechados de luxo se adequam ao urbanismo e às suas leis?

Desenvolvendo-se análise associativa de tais empreendimentos imobiliários aos objetos do urbanismo elencados por Silva (2010), tutelados pelo Direito Urbanístico, comentados no item anterior, quais sejam: a) a ocupação do solo; b) a organização da circulação; e, c) a legislação, é pertinente tecer algumas considerações.

Primeiramente, quanto à ocupação do solo, os condomínios fechados de luxo não obedecem aos ditames legais, uma vez que, dentre outros fatores, muitas vezes são construídos em áreas socialmente vulneráveis, ambientalmente frágeis, consideradas Áreas de Preservação Permanente (APP), Áreas de Proteção Ambiental (APA), algumas vezes, sob a incumbência de realizar ações de responsabilidade ambiental, conforme salienta Henrique (2009).

Para agravar tal situação, presencia-se uma postura permissiva por parte do Poder Público das metrópoles brasileiras, frente aos movimentos especulativos do mercado imobiliário, que submete a organização do espaço urbano aos interesses e demandas do capital imobiliário (CARVALHO E PEREIRA, 2008).

No que concerne à organização da circulação, estes empreendimentos fechados, muitas vezes, configuram entraves à livre circulação da população das cidades em que são construídos. Henrique (2009), fazendo referência a um condomínio construído no município de Mata de São João, litoral norte da Bahia, destaca que o empreendimento atua como uma barreira para a comunidade local usuária da praia, uma vez que dificulta o acesso a este setor da cidade.

Neste contexto, citam-se, ainda, a existência das denominadas “ruas particulares”, fechadas com correntes ou cancelas que impedem o uso público. A Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/1979) não admite a existência de ruas particulares, pois as normas de urbanificação não permitem transformar áreas públicas obrigatórias em áreas privatizadas.

Quanto ao terceiro objeto do urbanismo, qual seja, a legislação, tem-se que os condomínios fechados inexistem na legislação, segundo a qual o parcelamento do solo urbano pode ser feito na forma de loteamento e de desmembramento, com a obrigatoriedade de oferecimento do sistema de circulação, equipamentos urbanos e comunitários (equipamentos

públicos de educação, cultura, saúde e lazer) e espaços livres para uso público, definidos e mensurados em relação à densidade de ocupação do empreendimento (IVO, 2012).

Em conformidade com Silva (2010), condomínios fechados não se tratam de parcelamento urbanístico do solo; constitui modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço para fins de construção de casas residenciais térreas ou assobradadas ou edifícios, que vem criando sérios problemas jurídico-urbanísticos por falta de regulamentação adequada. Pessoa, *apud*, Silva (IDEM), afirma que as questões suscitadas por essa modalidade imobiliária são: a ocorrência de praças e ruas particulares; possibilidade de bloquear o acesso ao condomínio aos comuns do povo, através de porta ou portaria; impedir a passagem para a praia.

Os condomínios fechados não podem ser regidos pelas regras de condomínio de puro interesse privado; é indispensável estabelecer uma legislação que os inclua como uma espécie de loteamento que, além da dimensão civil (quanto às relações negociais sobre parcelas de terrenos), abranja uma dimensão urbanística, devido às suas características de instrumentos de desenvolvimento urbano e de urbanificação, passando a existir o que Silva (2010) denomina “condomínio urbanístico”.

Freitas (2011) esclarece que os condomínios fechados não podem utilizar a Lei nº 4.591/ 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, porque, na realidade, ela trata de parcelamento de solo comum. Entretanto, os empreendedores de tais condomínios têm utilizado de forma abusiva os preceitos da Lei nº 4.591/1964, em especial o seu artigo 8º, estabelecido para possibilitar o aproveitamento de áreas de dimensão reduzida no interior de quadras, que, sem arruamento, permitam a construção de conjuntos de edificações, em forma de vilas, sob regime condominial (SILVA, 2010).

O que ocorre é uma tentativa de definir “roupagem diferente” aos preceitos da Lei, para se esquivarem das obrigações que são impostas pela Lei de Parcelamento do Solo, tais como a obrigação de abertura de vias públicas, implantação de infraestrutura, implantação de áreas verdes e criação de áreas para implantação de equipamentos públicos (FREITAS, 2011).

Desta forma, afirma Freitas (2011), que o empreendedor normalmente busca burlar a legislação iludindo os compradores e o poder público, o qual por vezes é extremamente omissivo em seu dever de fiscalizar os empreendimentos e esclarecer a população.

Scheinowitz considera que a vida urbana pode ser “atrapalhada” por “leis inadequadamente aplicadas, leis laxistas, representantes da autoridade que não têm idéia do

que seja organização, que não fiscalizam e que, em verdade, são amadores no pior sentido da palavra” (1998, p. 71).

Vasconcelos (2011) salienta que os condomínios fechados são ilegais. Silva (2010) ressalta que há extrapolação dos limites conferidos pela Lei nº 4.591/1964, quando se realiza o arruamento de glebas e posterior divisão das quadras em lotes, ou subdivisão de quadras inteiras em lotes, com aproveitamento das vias de circulação oficial preexistentes. Nesses casos, ocorre parcelamento urbanístico do solo, o que requer obediência às leis federais sobre loteamento e leis municipais relativas à matéria urbanística, de viés público, diferentemente da Lei nº 4.591/1964, de caráter privado.

Tais ‘loteamentos fechados’ juridicamente não existem. Não há legislação que os ampare, constituem uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou do desmembramento. É mais uma técnica de especulação imobiliária, sem as limitações, as obrigações e os ônus que o direito urbanístico impõe aos arruadores e loteadores do solo (SILVA, 2010, p.347).

Atualmente existe o Projeto de Lei nº 3.057/2000 destinado a disciplinar os condomínios fechados, sob o nome de “condomínio urbanístico”. Este Projeto de Lei reformula a Lei nº 6.766/1979 e define o condomínio urbanístico como sendo a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio. O Projeto de Lei considera os condomínios fechados ilegais (IDEM).

Freitas (2011) lembra ainda que, sejam os condomínios fechados de natureza pública ou privada, devem **atender** à função social da propriedade, cabendo ao Poder Público municipal **verificar** de que forma a propriedade deverá ser utilizada para atender a essa função social.

Sendo assim questionamos: aqueles (os condomínios fechados de luxo) atendem? E este (o Poder Público), verifica?

Vê-se que a mazela urbana no Brasil não está prioritariamente na falta de leis, mas numa questão política, que ora adequa as disposições normativas aos interesses escusos das classes dominantes, ora permite aos agentes imobiliários ludibriar as leis em prol daquele setor da sociedade e em prejuízo da classe excluída das benesses do poder econômico.

De fato, os condomínios fechados, apesar de ilegais, existem e se multiplicam velozmente, sobretudo nas grandes metrópoles brasileiras, o que não pode e não deve ser ignorado. Saliente-se, tais empreendimentos vão de encontro ao Direito à Cidade, à medida

em que tolhem dos cidadãos a liberdade de acesso e vivência na e da cidade, entendida enquanto espaço democrático e interativo.

2.2. Questões inerentes à (in)conveniência dos condomínios fechados frente ao Direito à Cidade

Além dos diversos problemas ensejados pelos condomínios fechados de luxo discutidos anteriormente, observa-se que tais empreendimentos vão de encontro ao Direito à Cidade, devido, entre outros fatores ao fato de desencadearem processos de auto-segregação e de exclusão.

De acordo com Vasconcelos (2011), a palavra segregação transmite a ideia de cercamento, consistindo a “auto-segregação” em processo pelo qual determinados grupos sociais preferem se separar dos demais em decorrência de razões de ordem étnica, religiosa, cultural, econômica, entre outras. Segundo o autor, os condomínios fechados configuram formas mais recentes de auto-segregação. “Exclusão”, Vasconcelos (2011) entende tratar-se de rejeição física, como ocorre com o racismo; geográfica, com a formação dos guetos; e material, quando se consideram questões de natureza econômica, sendo, a exclusão, considerada sinônimo de banimento e de expulsão.

Verifica-se que os processos de auto-segregação e de exclusão ocorrem quando da implantação de condomínios fechados de luxo nas cidades brasileiras (CARVALHO E PEREIRA, 2008). Sangodeyi-Dabrowski (2003) esclarece que, no espaço da cidade, os grupos sociais estão separados pelos muros e dispositivos de segurança, onde não há circulação se não houver razões para interação nas áreas comuns.

Henrique (2009) considera que os condomínios fechados instigam os desejos humanos, garantindo uma pseudoexclusividade, e, no que se refere aos empreendimentos de luxo, negam que o público geral possa ter acesso aos imóveis, à medida que sua aquisição requer o dispêndio de altos valores monetários. Do ponto de vista geográfico, o autor os define como territórios excludentes.

A conflitividade inerente a essas novas formas de produção do espaço construído se expressa no aumento da insegurança urbana, seguida por novas formas de controle e regulação privada do espaço, nas quais os dispositivos privados de segurança, articulados à oferta do mercado imobiliário, reorganizam o padrão do convívio das cidades, gerando formas particulares de segregação espacial e social (IVO, 2012, p. 134).

A segurança configura principal motivo que leva o mercado imobiliário a idealizar condomínios fechados que, adicionalmente, possuem caráter de auto-suficiência. Via de regra,

são empreendimentos luxuosos e exclusivistas, que visam possibilitar aos seus moradores necessitar cada vez menos se correlacionar com o mundo exterior.

O principal foco de venda dos condomínios fechados de luxo, segundo Henrique (2009), está no mercado internacional, ressaltando que a ocupação do espaço litorâneo nordestino pelo mercado imobiliário internacional tem provocado expulsão e exclusão das comunidades locais dos benefícios advindos do desenvolvimento socioespacial.

Conforme Carvalho e Pereira (2008), nas metrópoles brasileiras, está havendo o crescimento do “turismo-imobiliário” nos espaços metropolitanos da orla atlântica, com a implantação de equipamentos e serviços de consumo, cultura e lazer que se somam ao surgimento de um segmento imobiliário de segunda residência para europeus.

Esta realidade é preocupante. Sobretudo porque, a cidade passa a ser considerada enquanto mercadoria e não mais como ambiente de convívio dos cidadãos. À medida que o valor de uso subordina-se ao valor de troca e a mercadoria generaliza-se no urbano, a cidade e a realidade urbana tendem a ser destruídas, pois a cidade não é vivida em sua totalidade, e sim fragmentariamente e através de crescentes constrangimentos a seus habitantes (LEFEBVRE, 2011).

Se a cidade é palco de oportunidades, é também espaço de conflito e exclusão. Com a exclusão e o aumento das desigualdades torna-se anticidade, *locus* de cerceamento, interdições, segregação e pobreza. A pergunta sobre qual cidade a maioria dos residentes quer é (...) recorrente. Um espaço mais permeável à criação humana, ao encontro, ao usufruto de todos, aos eventos em instalações e equipamentos leves? Ou um espaço mais rígido, menos suscetível a flexibilidade, que venha consagrar ocupações e usos tradicionais, monumentais, pesados em termos paisagísticos? (MATOS, 2008, p. 160).

Fere-se o Direito à Cidade, um direito que, para Harvey (2013), pode ser formulado como um renovado direito à vida urbana, e que, para Lefebvre (2011), deve ser entendido como forma superior dos direitos: direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitar e à habitação.

Em outras palavras, para a efetividade do Direito à Cidade, o espaço urbano deveria constituir-se em obra contínua de seus habitantes, não devendo ser considerada mero receptáculo da produção e das políticas de planejamento.

Neste sentido, presume-se que os condomínios fechados de luxo convêm aos “nobres”, prováveis compradores, que almejam obter exclusividade, segurança e conforto; ao mercado imobiliário, que muito vem lucrando com tais empreendimentos; aos poderes públicos, que fazem “vista grossa” e agem de forma permissiva, munindo-se do questionável

e enfadonho discurso “dos esforços pelo desenvolvimento econômico e progresso da cidade”.... Mas, certamente, não convém aos milhares de habitantes das cidades que não auferem qualquer vantagem, senão prejuízos e limitações provenientes de tais empreendimentos, tanto quanto à cidade como um todo, ate então entendida como local de heterogeneidade, trocas e fluxo.

3. CONDOMÍNIOS FECHADOS DE LUXO EM SALVADOR: INDAGAÇÕES NO ÂMBITO DA EMERGÊNCIA DE ANTICIDADE

A cidade de Salvador, entre os anos de 1940 e 1950, devido, sobretudo, a um processo migratório intenso, sofreu crescimento demográfico e gerou modificação da sua estrutura espacial, em decorrência de fatores como a reestruturação funcional do centro da cidade. Este processo ensejou a expansão para a periferia urbana (CARVALHO E PEREIRA, 2008). Nos anos de 1980 iniciou-se o delinear de um novo centro urbano na cidade, com a construção da Avenida Paralela, do Centro Administrativo da Bahia, da nova Estação Rodoviária e do Shopping Iguatemi, impulsionado por grandes empreendimentos públicos e privados realizados na década anterior. Essa mudança de localização do centro urbano direcionou a expansão urbana no sentido da orla norte e contribuiu para o gradativo esvaziamento do centro tradicional (SCHEINOWITZ, 1998).

A ampliação dos investimentos imobiliários na região metropolitana de Salvador desencadeou na construção de empreendimentos habitacionais mais qualificados no setor. Um exemplo é o “Vilas do Atlântico”, projetado como novo conceito de moradia, que associava uma vida saudável integrada à natureza, idealizando comunidade homogênea que viveria longe da criminalidade e de outros males urbanos. A partir de então, diversos loteamentos e condomínios fechados passaram a se instalar na região, atraindo segmentos de média e alta renda (CARVALHO E PEREIRA, 2008).

Atualmente, Salvador apresenta-se enquanto uma metrópole nacional, detentora de grande potencial turístico, devido, sobretudo, ao fato de dispor de diversificada riqueza natural. Vem incrementando crescentemente a metropolização turística, destacando-se no cenário nacional e mundial (SILVA *et al*, 2008).

No que se refere ao fomento do turismo na Bahia, tem-se que, em 1973, foi elaborado o primeiro plano turístico para o Estado, além de planos de cunho urbanístico e regional, que incluíam a recuperação de bairros históricos de Salvador, e o planejamento de vários trechos da sua orla marítima (Plano da Orla Marítima) (SCHEINOWITZ, 1998).

Com quase 3 milhões de habitantes, 3ª capital do Brasil, Salvador dispõe de aproximadamente 14% de áreas aptas a novas ocupações habitacionais – o que demonstra a existência de *déficit* habitacional –, além de estar sofrendo gradativo aumento nos seus índices de violência. Estes dados demonstram que a cidade apresenta dois vetores de estruturação do espaço urbano: as favelas (ou ocupações espontâneas), e os condomínios fechados. Ambos se destacam por explicitar as tensões sociais que caracterizam a ocupação desigual do espaço da cidade e as contradições entre a dimensão do público e do privado (IVO, 2012).

Setores como o da Avenida Paralela, Horto Florestal, Iguatemi, Orla Atlântica, entre outros, estão sendo apropriados pelo mercado imobiliário, muitos com capital estrangeiro, produzindo loteamentos – muitos dos quais, destinados à construção de condomínios fechados – adquiridos por estrangeiros, sobretudo, portugueses e espanhóis (HENRIQUE, 2009). Ressalte-se que grande parte destes imóveis de alto padrão adquiridos por compradores nacionais (não soteropolitanos) e estrangeiros, são utilizados apenas em curtos períodos, para férias, por exemplo, como segunda residência (SILVA *et al*, 2008). Costa *apud* Cota e Mol (2008) salienta que a produção de imóvel para uso residencial ocorre em função de quem pode comprá-lo, nem sempre em função de quem precisa dele. Neste ínterim, é cada vez mais comum a atuação dos poderes públicos incentivando e viabilizando a difusão dos empreendimentos nos moldes de luxuosos condomínios fechados, sob a justificativa de promover o desenvolvimento local. Em contrapartida, as áreas da cidade que não interessam ao mercado imobiliário permanecem à margem dos investimentos públicos e privados (HENRIQUE, 2009).

Diante dos fatos, é importante acrescentar que, o atual Plano Diretor de Salvador (Lei nº 7.400/2008) não impõe limites ao domínio especulativo do mercado imobiliário que, atua no sentido de moldar a cidade de acordo com os interesses econômico-turístico internacionais, mesmo que para isso seja necessário sacrificar os interesses da população local e impor limites ao seu direito a uma cidade de todos os cidadãos, igualitária em oportunidades e justa em termos de acesso aos benefícios.

Na esfera política, os municípios têm aprovado Planos Diretores que viabilizam o investimento do capital imobiliário, impulsionados pelo desejo de aumento de arrecadação de IPTU, pela criação de novos empregos e pelo recebimento de recursos oriundos da outorga onerosa, relacionada com a construção de áreas maiores (HENRIQUE, 2009, p. 161).

Ocorre o que Scheinowitz (1998) considera uma “falta de filtragem” por parte tanto dos poderes públicos quanto das normas urbanísticas locais, o que pode ser interpretado

enquanto uma “atitude laxista não digna de uma grande metrópole que pretende ser dona de seu futuro” (p. 107).

Sangodeyi-Dabrowski (2003) salienta o fato de Salvador ser uma cidade dual tendo, de um lado, áreas que concentram as classes média e alta e, conseqüentemente, a maior parte dos investimentos urbanos e projetos de urbanização, e, de outro lado, a região periférica, marcada pela dificuldade econômica de seus habitantes, que sofrem o desprezo e abandono por parte dos poderes públicos, que não investem em serviços básicos de urbanização nesses setores. Em Salvador existem “ilhas da modernidade” e vastas áreas marcadas pela precariedade, pela pobreza e pela segregação (CARVALHO E PEREIRA, 2008).

Diante dos fatos, constata-se o emergir de uma anticidade no município de Salvador, em decorrência da expansão dos condomínios fechados de luxo, isto porque, estes empreendimentos, dentre outros fatores, criam rupturas no “tecido urbano” e são responsáveis por obstaculizar ou impedir a livre circulação (VASCONCELOS, 2011). Os condomínios fechados, sobretudo os de luxo, negam a realidade cotidiana das cidades, que consiste na interação dos bairros, na diversidade cultural, no encontro de cidadãos nas ruas, praças, comércio, anulando a experiência da vida pública, múltipla e diversa (HENRIQUE, 2009).

O *boom* imobiliário recente que ocorre nas grandes cidades do país, incluindo Salvador, (...) vem atender a demanda reprimida das classes médias, mas, por outro lado, tem implicado na elevação dos custos de construção e de valores dos imóveis, o que traz impactos negativos para a premente produção de imóveis de interesse social, diante da intensa especulação fundiária sobre os vazios remanescentes (GORDILHO-SOUZA, 2008, p. 435).

Scheinowitz (1998) esclarece ser fundamental haver domínio do fator fundiário, conseguido através de zoneamento que objetive o controle do preço da terra e a preservação de espaços intermediários *non edificandi*, evitando o que o autor denomina as “muralhas litorâneas”.

Neste âmbito, faz-se referência à necessidade da existência de políticas públicas que contemplem, também, a população carente de subsídios, além da definição de um Plano Diretor de abrangência metropolitana, que aborde o conjunto de relações da cidade-região (GORDILHO-SOUZA, 2008).

Adicione-se, as políticas públicas deveriam priorizar a inclusão social e abolir qualquer forma de segregação ou exclusão social (SILVA, 2011), o que não ocorre, visto que o Estado atua a favor das classes média e alta, desprezando, as mazelas enfrentadas pela

população carente, formando o que Gordilho-Souza (2008) considera “cidades” distintas para “cidadãos” diferenciados.

Observa-se que decorridas quatro décadas das primeiras discussões acerca de um planejamento para a orla de Salvador, reconhece-se que a cidade ainda não tem supridas as suas reais necessidades, sobretudo, quando se considera a região costeira, em particular, o litoral norte de Salvador, incluindo sua região metropolitana, que requerem maiores cuidados, devido ao fato de configurarem setores de cobiça por parte dos grandes empreendedores imobiliários. Além disso, a temática referente aos condomínios fechados de luxo, que são tão frequentes na cidade, primordialmente, na orla Norte, não é claramente abordada.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, verifica-se que os condomínios fechados de luxo, têm se expandido de forma cada vez mais célere nas metrópoles brasileiras, munidos do duvidoso anteparo de propostas de segurança e qualidade de vida junto à natureza mas, em verdade, apropriando-se do solo urbano de modo indiscriminado, por meio do ludíbrio à legislação urbanística vigente. Tal tendência é igualmente verificada em Salvador e sua região metropolitana. Esta prática é concretizada devido, sobretudo, ao fato de que os planos diretores, assim como os demais dispositivos normativos urbanísticos, via de regra, padecem de linguagem dúbia, pouco clara e objetiva. Em muitos casos, omitem referencia a aspectos reais e crescentes nas cidades, como é o caso dos condomínios fechados que, pela complexidade e dimensão dos impactos que podem causar, deveriam estar previstos nas leis urbanísticas, além de fiscalizados e limitados pelos Poderes Públicos locais. Fatores como tais, tornam o corpo de leis e normas de interesse urbanístico inconsistentes, pouco confiáveis e de raro cumprimento.

Considera-se que os condomínios fechados de luxo vão de encontro ao conceito de cidade, entendida enquanto espaço público e coletivo, organização complexa, heterogênea, múltipla, imprevisível, onde estão presentes diferenças e trocas culturais, sociais, econômicas. Neste sentido, negam o conceito de cidade e ensejam a formação de anticidade, a partir do momento em que representam uma realidade de auto-segregação e exclusão social. Além disso, acentuam as diferenças sociais no espaço construído, dividem a cidade em pedaços distintos, gerando diferenciação no direito à cidadania, à moradia digna, à liberdade ir e vir, ao conforto ambiental. Ademais, a instalação de condomínios fechados de luxo nas cidades, tem gerado impactos de vizinhança, causando danos à natureza local. Provoca a expulsão e exclusão das comunidades locais das benesses do desenvolvimento sócio-espacial.

Diante da problemática suscitada pelos condomínios fechados de luxo, ressalta-se a postura permissiva que o Poder Público tem assumido, particularmente, em Salvador, perante tais empreendimentos imobiliários, possibilitando o delinear de anticidade, contrariando a lógica do urbanismo democrático, enquanto, na realidade, deveria priorizar a inclusão social e abolir qualquer forma de exclusão. Cogita-se anticidade, ainda, devido ao fato de que condomínios fechados intensificam a segregação sócio-espacial no urbano, criando obstáculos para o encontro e a reunião de pessoas, para o consumo coletivo de objetos, de ideias. Os condomínios fechados, de modo geral, promovem rupturas no tecido urbano e vão de encontro à diversidade caracterizadora das cidades. Além disso, à medida que são projetados visando atender ao público estrangeiro e de alto poder aquisitivo, restringem a possibilidade de construção de habitação popular, tão indispensável nas metrópoles brasileiras, onde o *déficit* habitacional e a conseqüente proliferação de moradias informais é crescente.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. **A Política Urbana em disputa**: desafios para a efetividade de novos instrumentos em uma perspectiva analítica de Direito Urbanístico Comparado (Brasil, Colômbia e Espanha). Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional). Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2008.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Disponível em: <<http://www.presidencia.gov.br/>>, 1988. Acesso em 20.04.13.

_____. **Lei nº 7.400, de 20 de fev. 2008**. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.presidencia.gov.br/>>, acesso em: 20.04.13.

_____. **Lei nº 10.257, de 10 de jul. 2001**. Dispõe sobre o Estatuto das Cidades e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.presidencia.gov.br/>>, acesso em 20.04.13.

_____. **Lei nº 4.591, de 16 de dez. 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>, acesso em 20.04.13.

_____. **Lei nº 6.766, de 19 de dez. 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <http://www.presidencia.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm>, acesso em 20.04.13.

CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de; PEREIRA, Gilberto Corso. As “cidades” de Salvador. In: CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de; PEREIRA, Gilberto Corso (orgs.). **Como anda Salvador e sua região metropolitana**. Salvador: Edufba, p. 81 – 107, 2008.

COTA, Daniela Abritta; MOL, Natália Aguiar. Produção imobiliária e regulação urbana em Belo Horizonte (1997-2002). In: COSTA, Geraldo Magela; MENDONÇA, Jupira Gomes de (orgs.). **Planejamento urbano no Brasil trajetória, avanços e perspectivas**. Belo Horizonte: C/Arte, p. 229-247, 2008.

DALLARI, Adilson Abreu. Solo criado – constitucionalidade da outorga onerosa de potencial construtivo. In: DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Campos Lobório (coord.). **Direito Urbanístico e Ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, p. 20 – 42, 2011.

DOMINGUES, Rafael Augusto Silva. Competência constitucional em matéria de urbanismo. In: DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Campos Lobório (coord.). **Direito Urbanístico e Ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, p. 61 – 93, 2011.

FERNANDES, Edésio. Estatuto da Cidade: razão de descrença ou de otimismo? Adicionando complexidades à reflexão sobre a efetividade da lei. **FDUA – Fórum de Direito Urbano e Ambiental**. n. 47, 2009.

_____. Reforma urbana e reforma jurídica no Brasil: duas questões para reflexão. In: COSTA, Geraldo Magela; MENDONÇA, Jupira Gomes de (orgs.). **Planejamento urbano no Brasil trajetória, avanços e perspectivas**. Belo Horizonte: C/Arte, p. 123-135, 2008.

FREITAS, Willian de Souza. A impossibilidade jurídica da instituição do loteamento fechado. In: DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Campos Lobório (coord.). **Direito Urbanístico e Ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, p. 245 – 267, 2011.

GORDILHO-SOUZA, Angela. **Limites do habitar**: segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX. 2. ed. Salvador: Edufba, 2008.

HARVEY, David. A liberdade da cidade. **Cidades Rebeldes: Passe Livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil**. São Paulo: Boitempo: Carta Maior, p. 27-34, 2013.

HENRIQUE, Wendel. **O Direito à Natureza na Cidade**. Salvador: Edufba, 2009.

IVO, Any Brito Leal. Jardins do Éden: Salvador, uma cidade global-dual. **Caderno CRH**. Salvador, n. 64, p. 131-146, 2012.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. Tradução: Rubens Eduardo Frias. 5.ed. São Paulo: Centauro, 2011.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do Capitalismo**. São Paulo: Hucitec, 1996.

MATOS, Ralfo Edmundo da Silva. Plano Diretor, gestão urbana e participação: algumas reflexões. In: COSTA, Geraldo Magela; MENDONÇA, Jupira Gomes de (orgs.). **Planejamento urbano no Brasil trajetória, avanços e perspectivas**. Belo Horizonte: C/Arte, p. 156-168, 2008.

MORAES, Isaac Ribeiro de. **O processo de urbanização e o estudo prévio de impacto de vizinhança – EIV**. Disponível em:

<http://www.miniweb.com.br/geografia/artigos/hidrografia/isaac_ribeiro_de_moraes.pdf>
Acesso em 10.10.11.

OLIVEIRA, Bernardete Campos. **Impacto de práticas agrícolas sobre mananciais, alimentos e qualidade de vida**. Dissertação (Mestrado em Saúde Coletiva) – Centro de Ciências Sociais e da Saúde, Universidade Estadual da Paraíba, Campina Grande, 2001.

SANGODEYI-DABROWSKI, Delphine. As raízes ideológicas da segregação no Brasil: o exemplo de Salvador. In: ESTEVES JUNIOR, Milton; URIARTE, Urpi Montoya (orgs.). **Panoramas Urbanos: reflexões sobre a cidade**. Salvador: Edufba, p. 165 – 184, 2003.

SAMPAIO, Antônio Heliodório Lima. **10 necessárias falas: cidade, arquitetura e urbanismo**. Salvador: Edufba, 2010.

SANT'ANNA, Mariana Senna. Planejamento Urbano e Qualidade de Vida – da Constituição Federal ao Plano Diretor. In: DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Campos Lobório (coord.). **Direito Urbanístico e Ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, p. 117 – 136, 2011.

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

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

SILVA, José Carlos Alves da. Favelas e meio ambiente urbano. In: DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Campos Lobório (coord.). **Direito Urbanístico e Ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, p. 223-244, 2011.

SILVA, Sylvio Bandeira de Mello; SILVA, Barbara-Christine Nentwig; CARVALHO, Silvana Sá de Carvalho. Metropilização e turismo no litoral norte de Salvador: de um deserto a um território de enclaves?. In: CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de; PEREIRA, Gilberto Corso (orgs.). **Como anda Salvador e sua região metropolitana**. Salvador: Edufba, p.189-211,2008.

VAINER, Carlos. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do Pensamento único: desmanchando consensos**. 3. Ed. Petrópolis: Vozes, 2002.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Processo e formas sócio-espaciais das cidades: propostas para avançar no debate. In: SILVA, Sylvio Bandeira de Mello e (org.). **Estudos sobre dinâmica territorial, ambiente e planejamento**. João Pessoa: Grafset, 2011.

VILLAÇA, Flávio. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012.