

#### 4.1.1.7 – Área para o Centro Comunitário

É uma área de 600,00 m<sup>2</sup> doada a Associação de Moradores e destinada a construção do Centro Comunal. O Centro Comunal foi construído e utilizado pelos moradores durante alguns anos e, hoje, se encontra completamente destruído. O terreno em aclive acentuado está coberto com vegetação, existindo no local um caminho para pedestres, sem pavimentação, que vai até a rua Artêmio Castro Valente (bairro de Canabrava), fora dos limites do conjunto.

#### 4.1.1.8 - Riachos

O riacho, indicado no Projeto de Urbanização como Riacho I corta transversalmente o conjunto habitacional, passando entre as ruas G e F e pela área onde existe o campo de futebol e uma horta. Este riacho apresenta uma largura de aproximadamente 1 (um) metro e suas águas são escuras, fétidas e poluídas, se assemelhando a um esgoto a céu aberto. No trecho entre as ruas G e F suas margens estão ocupadas por edificações, restando apenas cerca de 2 a 4 metros de espaço entre as edificações e suas águas. Este espaço que resta está tomado pela vegetação que cresce desordenadamente, composta de vegetação rasteira e arbustos, não existindo manutenção, tratamento, acesso ou utilização para estas áreas marginais ao riacho (ver Figura 07 a seguir).



Figura nº 07: Vista do riacho.  
Fonte: Acervo do autor.

O riacho denominado no Projeto de Urbanização como Riacho II encontra –se em uma área totalmente ocupada por edificações, não sendo possível determinar sequer a existência do mesmo. Porém nem sempre foi assim. Nos primeiros anos do conjunto, os riachos eram limpos e usados até para pescar pela população local.

#### **4.1.2 – ÁREA COHAMONTE III**

É uma área adquirida de 55.738,00 m<sup>2</sup>, assim distribuída:

- 12.803,80 m<sup>2</sup> foram destinados a ruas, passeios, estacionamentos, caminhos e passagens que passaram a integrar o domínio do Município por força do que dispõe o art. 22 da Lei 6766/79. As ruas nesta área são a “A” e a “B”, ambas pavimentadas e asfaltadas.
- 5.054,40 m<sup>2</sup> foram ocupados com a construção de 18 edifícios de apartamentos.
- 404,00 m<sup>2</sup> ocupados com o Centro Comercial, descrito anteriormente.
- 37.475,80 m<sup>2</sup> foram doados à Associação dos Moradores e destinados a áreas verdes.

##### **4.1.2.1 – Áreas verdes ao redor da rua A**

A rua A é a rua de entrada do conjunto habitacional Vale dos Lagos que dá acesso às outras ruas e também aos outros conjuntos habitacionais. Nela estão edificadas cinco prédios do conjunto habitacional e o Centro Comercial, todos no início da rua. A rua não é arborizada existindo apenas as árvores descritas anteriormente na observação do Centro Comercial. As áreas verdes, que se encontram ao redor dos prédios, que estão murados, são jardins que estão pouco cuidados e sem arborização. Os moradores do andar térreo dos prédios utilizam estas áreas geralmente para secar roupas em varais.

Descendo a rua, o lado direito é um talude coberto com vegetação rasteira sem tratamento paisagístico ou manutenção que vai até os fundos dos prédios que ficam do lado esquerdo da rua B e, a partir da esquina da rua A com a rua G, iniciam-se as ocupações com uma igreja evangélica, diversas edificações para residências e bares (ver Figura 06, pág 48). Ao fundo destas edificações existe uma grande área verde,

que em parte é apropriada pelos moradores do conjunto, onde fizeram um campo de futebol com piso em terra batida; outra parte desta área é utilizada como horta particular que está cercada e avança sobre a encosta existente ao fundo da rua B. Esta encosta encontra-se em processo de desmatamento, com cortes no terreno, possivelmente para construção de habitações. Nas margens ao longo do riacho existem áreas com vegetação ainda remanescente, sem tratamento, infraestrutura ou acessos e sem arvores de porte, apenas arbustos e vegetação rasteira que em vários trechos encobrem o riacho (ver Figura 08, a seguir).



Figura nº 08: O campo de futebol.  
Fonte: Acervo do autor

#### 4.1.2.2 – Áreas verdes ao redor da rua B.

A rua B é o acesso a 13 prédios residenciais edificadas em ambos os lados da rua. A rua é bem cuidada, pouco movimentada e sem arborização. Todos os edifícios são murados, e as áreas verdes entre os prédios são ajardinadas e razoavelmente cuidadas. No início desta rua foram construídos três bares. A área ao final da rua é em declive, e está ocupada com edificações, sendo uma residência, uma igreja Batista e 22 boxes, onde alguns funcionam como comércio e outros como garagem particular (ver Figura 09, a seguir).

As áreas verdes, ao fundo dos prédios do lado direito da rua, estão cobertas com vegetação rasteira e alguns arbustos. Esta área não recebe tratamento e manutenção, bem como não dispõe de equipamentos ou de infra-estrutura. Parte

desta área é cortada por uma faixa de domínio da Chesf com posteamento para cabos de transmissão de energia elétrica de alta tensão, que atravessa também as áreas ocupadas pelo campo de futebol e horta.

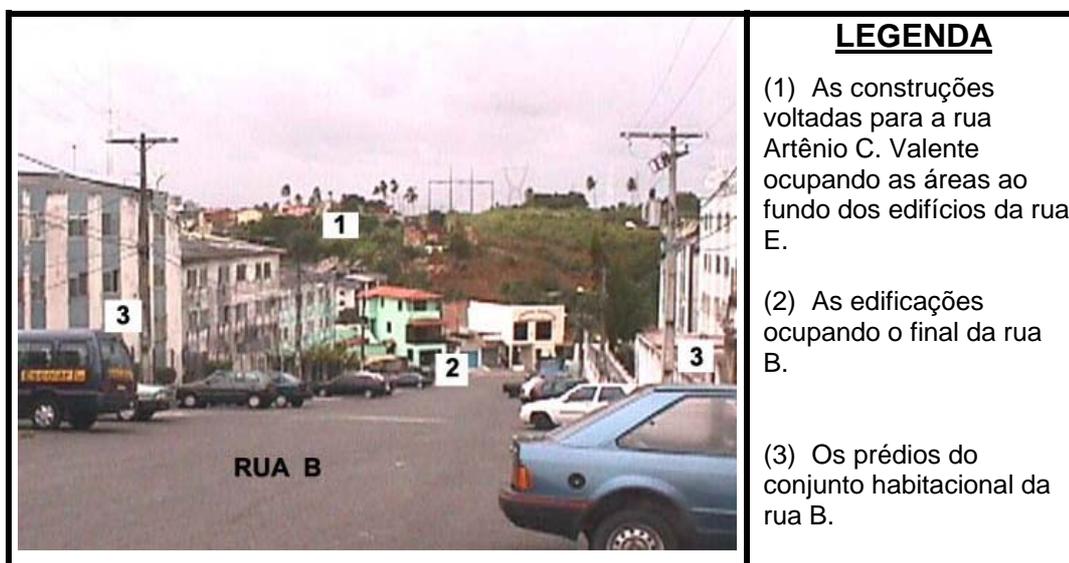


Figura nº 09: Vista da rua B.  
Fonte: Acervo do autor.

#### 4.1.3 – ÁREA COHAMONTE IV

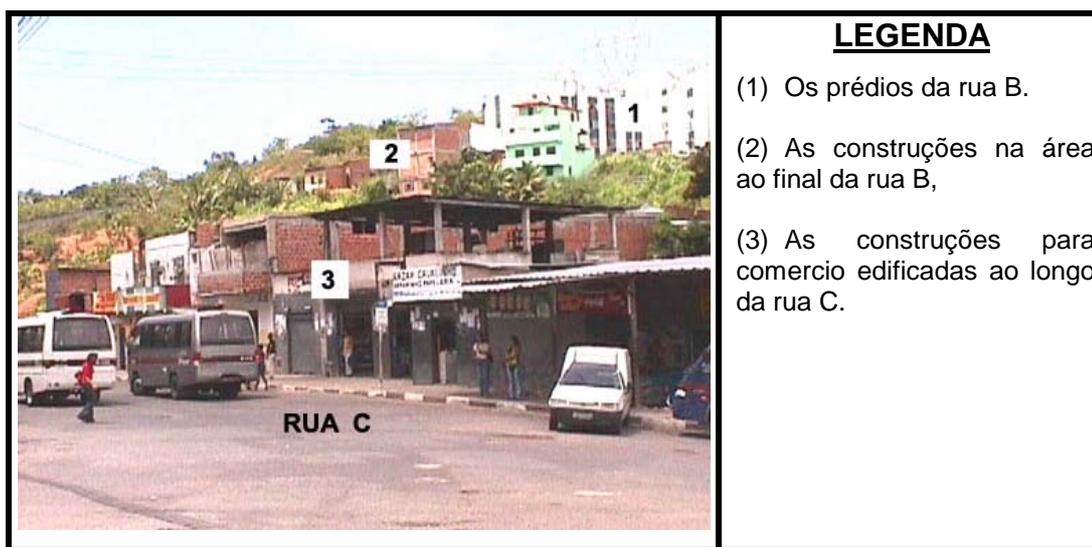
É uma área adquirida de 87.735,00 m<sup>2</sup>, assim distribuída:

- 14.752,00 m<sup>2</sup> foram destinados a ruas, passeios, estacionamentos, caminhos e passagens que passaram a integrar o domínio do Município por força do que dispõe o art. 22 da Lei 6766/79. As ruas nesta área são a C, D e E, todas pavimentadas e asfaltadas.
- 10.579,45 m<sup>2</sup> foram ocupados com a construção de 35 edifícios de apartamentos.
- 1.250,00 m<sup>2</sup> foram doados à Arquidiocese de Salvador, conforme descrito anteriormente.
- 600,00 m<sup>2</sup> foram destinados a construção do Centro Comunal, conforme descrito anteriormente.
- 60.553,55 m<sup>2</sup> foram doados à Associação dos Moradores e destinados a áreas verdes.

#### 4.1.3.1 – Áreas verdes ao redor da rua C.

A rua C é o acesso a três prédios residenciais edificadas no lado esquerdo da rua. Todos os prédios são murados, com as áreas verdes, entre eles, ajardinadas e pouco cuidadas. A rua é muito movimentada, sem arborização, e é passagem para as outras ruas e para outros conjuntos habitacionais, além de funcionar como ponto final para os microônibus que servem a região.

As áreas, ao longo do lado direito da rua, estão totalmente ocupadas por edificações comerciais que se estendem até as margens do riacho (ver Figura 10, a seguir). Na esquina desta rua com a rua A, ao lado direito, está a área destinada para a Arquidiocese que se encontra ocupada por edificações conforme descrito em 4.1.1.6 e visto na Figura 06.



#### **LEGENDA**

- (1) Os prédios da rua B.
- (2) As construções na área ao final da rua B,
- (3) As construções para comércio edificadas ao longo da rua C.

Figura nº 10: Vista da rua C.  
Fonte: Acervo do autor.

#### 4.1.3.2 – Áreas verdes ao redor da rua D.

A rua D é o acesso a 20 prédios residenciais edificadas em ambos os lados da rua. Todos os prédios são murados, com as áreas verdes entre eles ajardinadas e razoavelmente cuidadas. A rua é pouco movimentada e com algumas árvores. O lado direito da rua, na área entre os prédios e a rua, está ocupado por edificações

comerciais que se estendem da esquina com a rua C até a esquina com a rua E (ver Figura 11, a seguir).



Figura nº 11: Vista da rua D  
Fonte: Acervo do autor.

No final da rua existem edificações residenciais e garagens, sendo que ao fundo destas edificações existe uma área em aclive que está parcialmente ocupada por edificações voltadas para a Rua Artênio Valente, fora do conjunto habitacional, existindo também uma passagem para pedestres, ligando estas duas ruas e passando pelo antigo Centro Comunal, que não mais existe (ver Figura 12, a seguir).

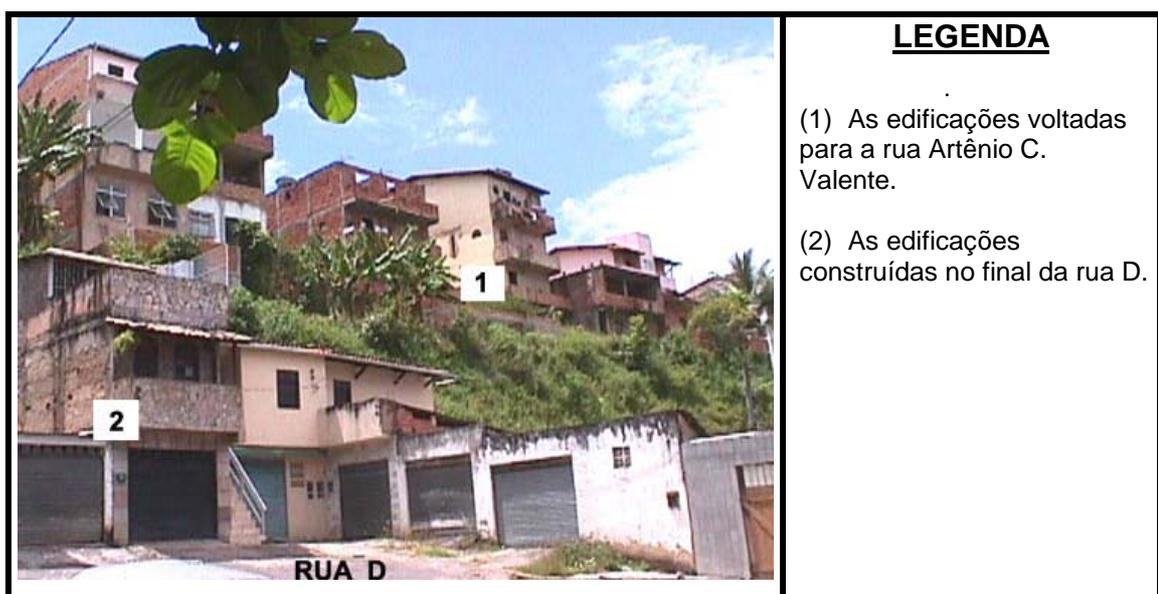


Figura nº 12: Final da rua D.  
Fonte: Acervo do autor.

As áreas verdes ao fundo dos prédios que ficam no lado esquerdo da rua são áreas em aclave, com vegetação contendo árvores de médio porte. Estas áreas não são mantidas ou utilizadas pelos moradores, que colocaram cercas separando o fundo dos prédios destas áreas. Uma parte destas áreas foi ocupada com a construção do loteamento Jardim das Limeiras.

#### **4.1.3.3 – Áreas verdes ao redor da rua E.**

A rua E é o acesso aos 12 prédios residenciais, edificadas em ambos os lados da rua. Todos os prédios são murados, com áreas verdes entre eles, ajardinadas e razoavelmente cuidadas. A rua é pouco movimentada, sem arborização, e é ponto final para os ônibus que servem a região. No início da rua, esquina com a rua D, existem edificações comerciais em ambos os lados e, no final da rua, foi edificado um bar.

As áreas verdes existentes ao fundo dos prédios que ficam no lado esquerdo da rua são em aclave e estão parcialmente ocupadas com edificações voltadas para a rua Artênio Valente e podem ser vistas na figura 12 (pág. 54). Estas áreas estão cobertas com vegetação onde existem árvores de médio porte, e não são apropriadas pelos moradores dos prédios que também não as mantêm. Também foram colocadas cercas entre estas áreas e o fundo dos prédios.

#### **4.1.4 – ÁREA COHAMONTE V**

É uma área adquirida de 73.727,00 m<sup>2</sup>, assim distribuída:

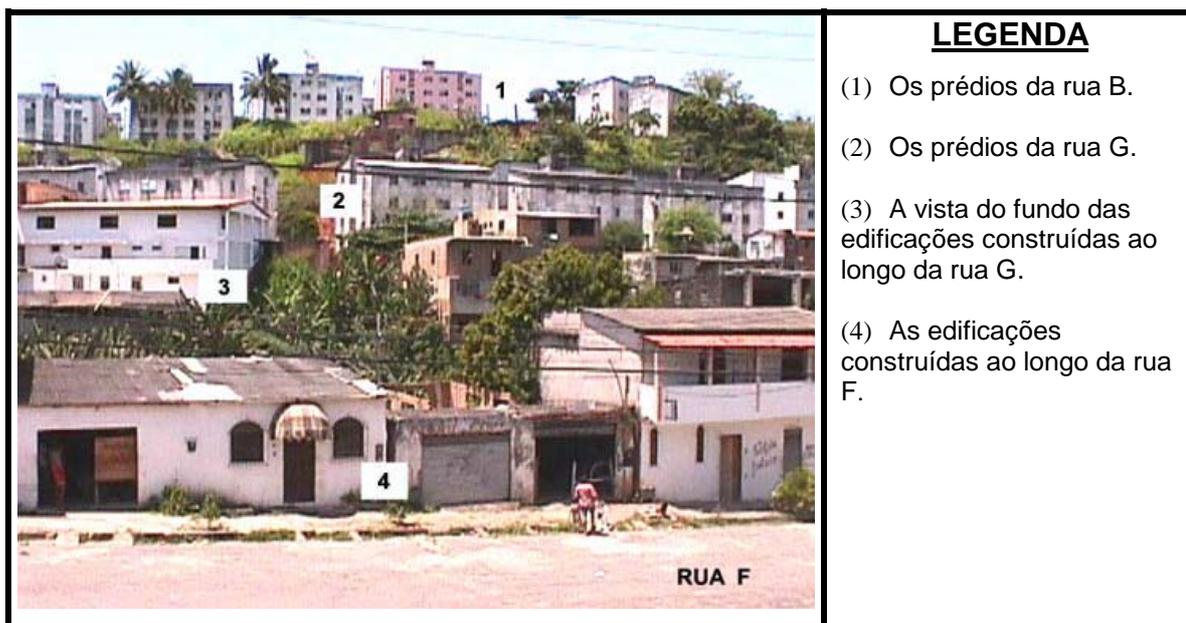
- 14.310,00 m<sup>2</sup> foram destinados a ruas, passeios, estacionamentos, caminhos e passagens que passaram a integrar o domínio do Município por força do que dispõe o art. 22 da Lei 6766/79. As ruas nesta área são a F e G, todas pavimentadas e asfaltadas.
- 8.299,90 m<sup>2</sup> foram ocupados com a construção de 35 edifícios de apartamentos.
- 10.800,00 m<sup>2</sup> foram doados ao Estado para construção de uma escola, conforme descrito anteriormente.

- 4.319,80 m<sup>2</sup> foram doados ao Estado para construção de uma creche, conforme descrito anteriormente.
- 2.550,00 m<sup>2</sup> foram destinados a área para Recreação e Esportes, descrito anteriormente.
- 33.447,30 m<sup>2</sup> foram doados à Associação dos Moradores e destinados a áreas verdes.

#### **4.1.4.1 – Áreas verdes ao redor da rua F.**

A rua F é o acesso a 10 prédios residenciais edificadas ao longo do lado direito da rua. A rua é pouco movimentada e sem arborização. Metade dos edifícios são murados com as áreas verdes entre eles ajardinadas e razoavelmente cuidadas; e as áreas ao redor dos edifícios não murados estão sem vegetação, tratamento ou manutenção. Estas áreas são utilizadas pelos moradores do andar térreo para secar roupas em varais. As áreas verdes situadas ao fundo dos prédios são em acentuado aclave, com vegetação contendo árvores de médio porte e não são utilizadas ou cuidadas pelos moradores. Na maioria dos prédios foi construída também uma cerca, separando os prédios destas áreas.

No início da rua F foi construída uma nova rua que é o acesso aos novos conjuntos habitacionais e ao longo desta rua, em ambos os lados, foram edificadas estabelecimentos comerciais e também uma escola. A rua F termina em frente a outra escola, não existindo acesso para as áreas existentes atrás desta escola. Nestas áreas, existe uma horta particular e pequenas edificações residenciais. As áreas verdes situadas entre a rua F e o riacho, ao longo de toda a rua, estão ocupadas com edificações residenciais, comerciais e mistas (ver Figura 05, pág. 48 e Figura 13, a seguir), restando como áreas verdes apenas alguns metros de terreno às margens do riacho, sem acesso, tratamento ou manutenção, conforme já descrito no item 4.1.1.8.



### **LEGENDA**

- (1) Os prédios da rua B.
- (2) Os prédios da rua G.
- (3) A vista do fundo das edificações construídas ao longo da rua G.
- (4) As edificações construídas ao longo da rua F.

Figura nº 13: Vista da rua F.  
Fonte: Acervo do autor.

#### **4.1.4.2 – Áreas verdes ao redor da rua G.**

A rua G é o acesso para 25 prédios residenciais onde destes, 19 prédios estão edificadas ao longo do lado esquerdo da rua e 6 prédios estão edificadas no lado direito no final da rua. A rua termina em frente a um bar que ali foi construído e, nas áreas ao fundo do bar, já fora dos limites do conjunto habitacional, existe uma favela que já começa a invadir as áreas do conjunto.

Nesta rua, alguns prédios estão murados e outros não. As áreas verdes nos prédios murados estão ajardinadas e razoavelmente cuidadas, já nos prédios não murados, estas áreas estão sem cuidado ou manutenção. As áreas verdes situadas atrás dos prédios que ficam no lado esquerdo da rua estão em terreno com acentuado aclive e estão razoavelmente mantidas, existindo algumas árvores de médio porte na vegetação existente. Esta área se estende até as áreas destinadas para a escola e a creche, descritas em 4.1.1.1 e 4.1.1.2, e até os fundos dos prédios da rua A. A área entre a creche e os prédios da rua A está ocupada por edificações de caráter comercial, voltadas para a Estrada de Muriçoca, e após os prédios da rua A, existem também edificações comerciais voltadas para a própria rua A.

As áreas verdes ao longo do lado direito da rua G estão totalmente ocupadas com edificações de caráter residencial, comercial ou mista. Neste lado sobra apenas o espaço destinado às quadras (descrito no item 4.1.1.4) e alguns metros de terreno ao longo e entre as edificações e o riacho, sendo que para esta área não se tem acesso, tratamento ou manutenção, ficando assim tomada pela vegetação que cresce ao longo do riacho (ver Figura 14, a seguir).

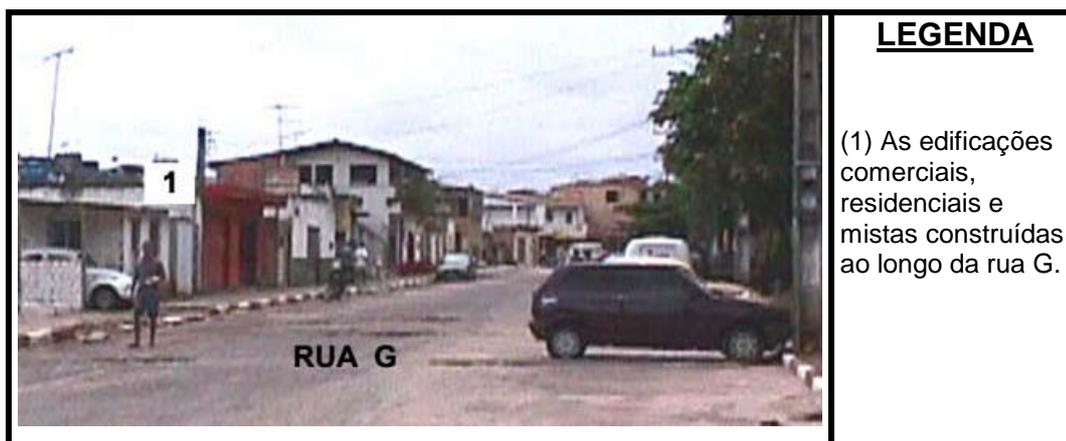


Figura nº 14: Vista da rua G.

Fonte: Acervo do autor

A área que se situa entre os prédios que ficam do lado direito da rua, e que estão murados, e o riacho, é uma área em declive que está abandonada, sem acesso, tratamento ou manutenção e tomada pela vegetação que cresce ao longo do riacho.

Desta forma, neste procedimento, os dados coletados apresentados junto com as anotações feitas em caderneta, os desenhos e esboços feitos sobre plantas baixas do empreendimento e o restante das fotografias não apresentadas, são analisados junto com os dados coletados nos procedimentos a seguir.

#### **4.2 – ENTREVISTAS**

As entrevistas constituíram o 2º procedimento para coletas de dados. O objetivo das entrevistas foi o de diagnosticar a relação dos moradores do conjunto habitacional com as áreas verdes, e assim complementar, com a opinião dos moradores, os dados obtidos nos procedimentos de Observação Direta e de Pesquisa Investigativa

Documental. Foram também entrevistadas funcionárias do INOCOOP/BA que forneceram dados sobre o processo de propriedade das terras do conjunto.

As entrevistas realizadas tiveram o caráter de serem entrevistas rápidas, individuais e feitas com entrevistados que tivessem conhecimento do assunto a ser abordado. As entrevistas com os moradores foram feitas no conjunto habitacional, algumas na residência dos entrevistados e outras nas áreas comuns do conjunto, e as entrevistas com as funcionárias do INOCOOP foram feitas na sede do órgão. As entrevistas consistiam de uma ou duas perguntas previamente estabelecidas pelo entrevistador e as respostas dos entrevistados foram registradas em anotações em caderneta. Também foram utilizadas entrevistas feitas pela jornalista Ana Bastos, responsável pelo jornal informativo da comunidade do Vale dos Lagos e região, chamado “Bom Vizinho”, que teve a primeira edição publicada em Dezembro de 2003. A jornalista autorizou verbalmente a utilização destas entrevistas nesta pesquisa.

Nas entrevistas foram abordados os temas de interesse, descritos abaixo:

- A manutenção das áreas verdes.
- O funcionamento e as atividades relacionadas com as áreas verdes promovidos pela associação dos moradores.
- O processo de edificação nas áreas destinadas como verdes.
- A importância das áreas verdes para os moradores.
- O direito de propriedade das áreas do conjunto habitacional.

#### **4.2.1 – DADOS COLETADOS SOBRE A MANUTENÇÃO DAS ÁREAS VERDES**

Foram entrevistados três síndicos de prédios do loteamento (os prédios funcionam como unidades autônomas, com suas respectivas administrações) e para estes foi perguntado se existe previsão e provisão de fundos para a manutenção das áreas verdes do loteamento.

As respostas dos síndicos foram semelhantes, relatando que não existem reservas financeiras para a manutenção das áreas verdes, e que as taxas de condomínio

cobradas aos moradores cobrem apenas as despesas comuns de água e energia e o pagamento de serviços de um zelador. As reservas financeiras dos condomínios prediais, quando existem, são utilizadas para reparos de caráter geral na edificação, salientando que o mesmo ocorre nos outros edifícios. Também foi informado que a Associação cobrava uma taxa mensal aos moradores à título de sustento e para cobrir as despesas das atividades da Associação.

Foram entrevistados também moradores adultos, de ambos os sexos, escolhidos aleatoriamente, e a estes foi perguntado o porque da falta de manutenção e preservação das áreas verdes. As respostas dos moradores, sobre a falta de manutenção e preservação das áreas verdes, se resumiram a justificativas do tipo “ninguém se importa com isto”, “o povo daqui é muito desunido” e “a prefeitura não liga e não cuida”.

#### **4.2.2 – DADOS COLETADOS SOBRE A ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES**

Foi entrevistada uma funcionária do INCOOP que participou da entrega do conjunto habitacional aos moradores e do processo de formação da Associação dos Moradores, que informou que a Associação foi estabelecida imediatamente após a entrega do conjunto aos moradores e que tinha como objetivo gerenciar as áreas comuns do conjunto. Foi dito também que a Associação recebeu um valor em dinheiro referente ao saldo restante do investimento, aportado na cooperativa para a construção do conjunto, para ser investido em obras de uso comum (foi construído o Centro Comunitário), e que a Associação teve participação ativa nas reuniões com o INOCOOP.

Foram também entrevistados moradores adultos, de ambos os sexos, escolhidos aleatoriamente, e a estes foi perguntado sobre as atividades da Associação dos Moradores, referentes a preservação das áreas verdes. De forma geral, os entrevistados disseram que a Associação foi negligente na preservação destas áreas, onde foram citadas ações da Associação causadoras de perda das áreas verdes. Também foi informado que há mais de dez anos a associação não está mais ativa (o Centro Comunitário está destruído e a sede está ocupada por particulares),

e que o último presidente da associação faleceu e a viúva não permite o acesso aos documentos e atas da associação.

#### **4.2.3 – DADOS COLETADOS SOBRE AS EDIFICAÇÕES NAS ÁREAS VERDES**

Nas entrevistas publicadas no jornal informativo “Bom Vizinho”, já citado, vários moradores colocam a importância dos estabelecimentos comerciais do bairro (na maioria dos casos estes estabelecimentos estão edificadas nas áreas destinadas como verdes) como melhoria da qualidade de vida. Nas entrevistas, os moradores relatam a dificuldade que tinham para adquirir mercadorias (pães, remédios etc.), bem como relatam a falta de opções de lazer (bares, lanchonetes, locadoras de filmes etc.), em função do isolamento do conjunto e da falta de transporte coletivo.

#### **4.2.4 – DADOS COLETADOS SOBRE A IMPORTÂNCIA DAS ÁREAS VERDES**

Foram feitas entrevistas com diversos moradores do conjunto habitacional, com idades variando dos 15 aos 70 anos, de ambos os sexos, que foram escolhidos aleatoriamente, e também foram utilizadas entrevistas publicadas no jornal informativo “Bom Vizinho”, já citado.

De modo geral, quando indagados sobre a importância das áreas verdes, os entrevistados afirmam que estas são importantes para o bem-estar, para o lazer e que embelezam o ambiente e também reclamam da falta de praças e jardins. Os moradores mais antigos lembram que se pescava e até tomava-se banho nos dois riachos existentes, como também lembram das cobras e aranhas que teimavam em invadir os apartamentos por causa das áreas verdes existentes anteriormente. Estes moradores mais antigos relatam também a mudança de temperatura da região: *“antes, fazia muito frio, dormíamos usando cobertores e, hoje, faz muito calor”*.

#### **4.2.5 - O DIREITO DE PROPRIEDADE DAS ÁREAS DO CONJUNTO HABITACIONAL.**

Foi entrevistada a advogada sra. Fátima Miranda do INOCOOP/BA que descreveu o processo de propriedade das áreas comuns do conjunto habitacional. O acesso aos

documentos do órgão referentes a esta questão foi negado. O relato do processo ocorrido do direito de propriedade das áreas comuns do conjunto habitacional é descrito abaixo, e foi confrontado e confirmado com os documentos obtidos em cartórios (registro de imóveis e certidões de ônus e cadeia sucessória destas áreas), e complementado com dados obtidos nas entrevistas com moradores dos prédios do conjunto e com moradores de edificações construídas nas áreas destinadas como verdes (vide cadeia sucessória no anexo).

O Conjunto Habitacional Vale dos Lagos foi empreendido no lugar antes denominado Granja São Jorge, situado entre as Estradas da Muriçoca e Cana Brava, em Pau da Lima, subdistrito de Pirajá, zona urbana da Cidade do Salvador.

A área destinada ao conjunto foi comprada pela Cooperativa Habitacional de Monte Serrat – COHAMONT com a aprovação e financiamento da CEF, que também financiou a construção do empreendimento. O empreendimento foi construído em três etapas simultâneas, denominadas de COHAMONTE III, IV e V, administradas pela cooperativa (COAMONT), também subdividida em cooperativas Cohamont III, IV e V respectivamente, e orientadas e fiscalizadas pelo INOCCOP e pela CEF. Os documentos cartoriais mantêm estas divisões.

Ao final da construção do empreendimento foi feita a averbação do mesmo, quando foram sorteadas as unidades habitacionais aos membros da cooperativa, que a partir deste momento passaram a ser mutuários da CEF, desfazendo assim as cooperativas. Também neste mesmo período foi feita a convenção de condomínio do conjunto, criando a Associação dos Moradores do Vale dos Lagos (que abarca as três etapas descritas).

Ainda neste período, as áreas destinadas como verdes, objeto de estudo desta pesquisa, tem sua hipoteca liberada pela CEF e são doadas e registradas em cartório para a Associação dos Moradores. A partir deste momento, o uso, a concessão ou a venda destas áreas, já de propriedade da Associação dos moradores, é determinado em assembléias gerais. Também são definidas e doadas as áreas para a Arquidiocese de Salvador (para a construção de uma igreja), para o Município (ruas, caminhos, calçadas, estacionamentos), para o Estado (para a

construção de uma escola e uma creche), e ainda, para mesma Associação dos Moradores (área para a Recreação e Esportes, o Centro Comunal e o Centro Comercial).

A Associação dos Moradores, responsável pelas áreas estudadas, tem suas atividades interrompidas e seus documentos não disponibilizados, há mais de dez anos, restando os depoimentos coletados em entrevistas com vários moradores do conjunto para obter os dados referentes as transações posteriores destas áreas, selecionados e transcritos a seguir.

- Que a Associação dos Moradores doou e vendeu algumas áreas para particulares, para a construção de estabelecimentos comerciais, com a aprovação em assembléia geral.
- Que a Associação dos Moradores vendeu diversas áreas, para particulares, à revelia, e sem prestar contas aos moradores.
- Que áreas da Associação dos Moradores foram penhoradas para pagar dívidas judiciais (nas certidões constam diversas áreas e imóveis da Associação penhorados).

Os depoimentos são confirmados nas certidões analisadas, entretanto, independente das transações feitas pela Associação dos Moradores, o que é fato de conhecimento geral entre os moradores do conjunto sobre as áreas destinadas como verdes, é que a maioria destas áreas foram apropriadas (invadidas) pelos próprios moradores do conjunto e algumas por não moradores, e onde várias destas áreas apropriadas foram posteriormente vendidas para terceiros.

#### **4.3 – DADOS COLETADOS NA PESQUISA INVESTIGATIVA DOCUMENTAL**

Trata-se da investigação de dados existentes coletados em instituições públicas e privadas. Foram coletadas fotografias aéreas da região do conjunto habitacional, bem como as leis que incidem sobre o objeto de estudo, recortes de jornais que noticiavam sobre o conjunto habitacional, edições do jornal (informativo) do bairro, os projetos de implantação do conjunto habitacional e os documentos referentes a implantação do conjunto habitacional, sobre a associação dos moradores do conjunto, e escrituras e certidões obtidas em cartórios de ofício.

Os dados coletados de maior relevância referentes à implantação do conjunto já foram apresentados anteriormente na descrição do conjunto habitacional (item 3.1), bem como a planta de urbanização (Fig. 3, pág. 44). As edições do jornal do bairro continham opiniões e entrevistas com moradores que são utilizadas como parte do procedimento de entrevistas (item 4.2). Os documentos obtidos nos cartórios de ofício foram utilizados na confirmação de dados sobre o direito de propriedade das terras do conjunto (item 4.2.5). Desta forma, neste capítulo, são apresentados os dados coletados na forma de fotografias aéreas e as Leis que incidem sobre as áreas verdes do conjunto. O restante dos dados coletados na Pesquisa Investigativa Documental é utilizado e apresentado, quando necessário, como informações complementares para a análise e conclusão deste trabalho.

#### **4.3.1 – FOTOGRAFIAS AÉREAS**

Foram coletadas dados para este trabalho de fotografias aéreas da região do conjunto habitacional Vale dos Lagos. As fotografias apresentadas nesta dissertação são cópias das fotografias aéreas da Cidade do Salvador, que fazem parte do acervo da Fundação Mario Leal Ferreira e que foram cedidas para este trabalho. As fotografias fazem parte do conjunto de fotos aéreas da Cidade do Salvador referentes aos vôos fotogramétricos realizados nos anos de 1980, 1989, 1998 e 2002 e nelas foram destacadas algumas características específicas para enfatizar as transformações ocorridas ao longo deste período de aproximadamente 25 anos. As fotografias foram digitalizadas e editadas utilizando o software Photoshop versão 6.0. As fotografias originais utilizadas neste trabalho estão nas escalas 1:8000 e 1:10000, porém como foram recortadas e ampliadas para dar destaque apenas nas áreas de interesse para este trabalho, estas fotografias aéreas são apresentadas sem escala nas figuras numeradas de 15 a 18. Estas fotografias mostram o histórico e a evolução da ocupação imobiliária, tanto na região onde se situa o Conjunto Habitacional Vale os Lagos como também dentro dos limites do conjunto estudado e, como consequência desta, as intervenções e os impactos causados nas áreas verdes existentes.

A figura 15, a seguir, mostra a região no ano de 1980, período no qual foram iniciadas as obras para implantação do conjunto habitacional Vale dos Lagos. A imagem mostra a área onde foi implantado o conjunto habitacional, que se situa em uma região da Cidade do Salvador conhecida como Miolo. Nesta época, vê-se que esta região ainda é coberta com a vegetação da Mata Atlântica e este período marcou o início da urbanização e ocupação imobiliária nesta região.

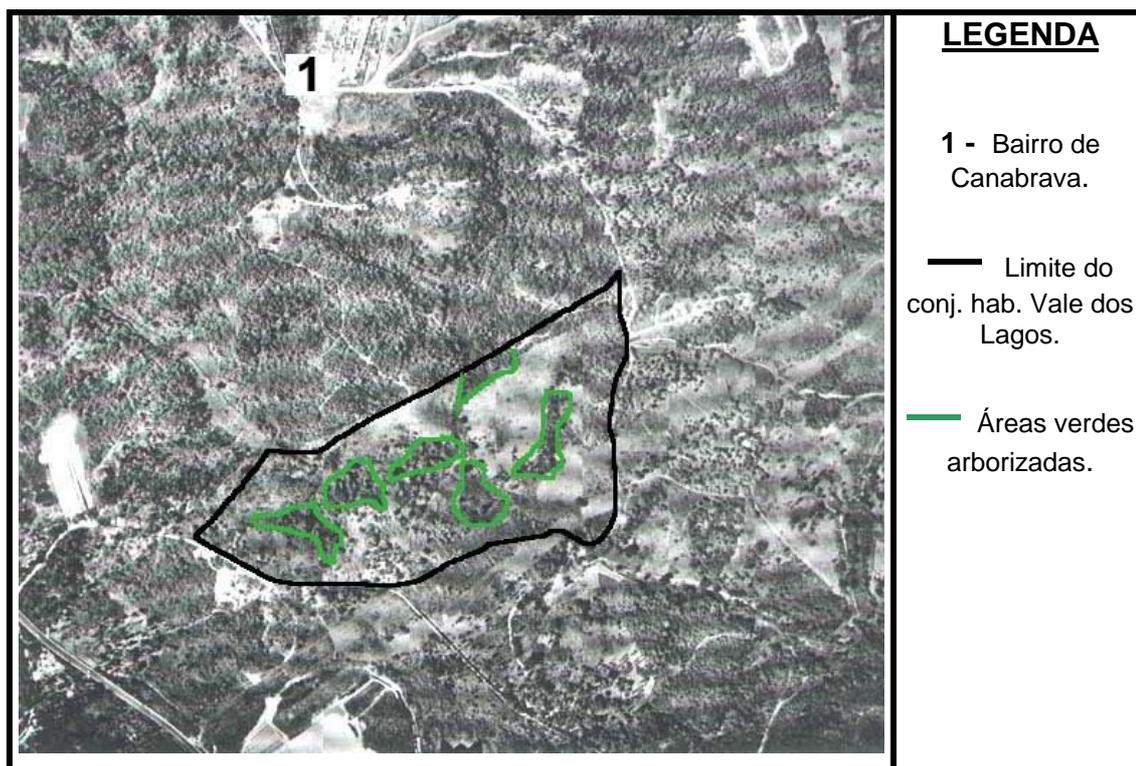


Figura nº 15 : Vista aérea em 1980.  
Fonte: Fundação Mario Leal Ferreira.

Nas proximidades do local do Conjunto Habitacional Vale dos Lagos já existiam, nesta época, o Centro Administrativo da Bahia e o prédio da CHESF, e se iniciava a construção do Hospital São Rafael e dos conjuntos habitacionais Recanto das Ilhas e Colinas de Pituaçu. Em uma área próxima ao conjunto habitacional funcionava o Aterro Sanitário de Canabrava que, nesta época, era o grande depósito de lixo da cidade. Como consequência deste, inicia-se a ocupação e o crescimento do bairro de Canabrava, que é visto no lado superior da foto da figura 15.

A área destinada ao Conjunto Habitacional Vale dos Lagos, vista na figura 15 contornada em preto, apresenta um intenso desmatamento, com regiões sem nenhuma vegetação, e apenas as áreas que são mostradas contornadas em verde

são as que apresentam vegetação arbustiva mais densa e com algumas árvores de médio porte (estas áreas são denominadas como “Áreas verdes arborizadas” nas figuras 15 a 17). Este desmatamento mostrado provavelmente é fruto dos trabalhos de terraplanagem para implantação do conjunto habitacional. Observando as áreas ao redor do conjunto, é possível identificar áreas com vegetação nativa densa e áreas com vegetação resultante de plantios e pastagens.

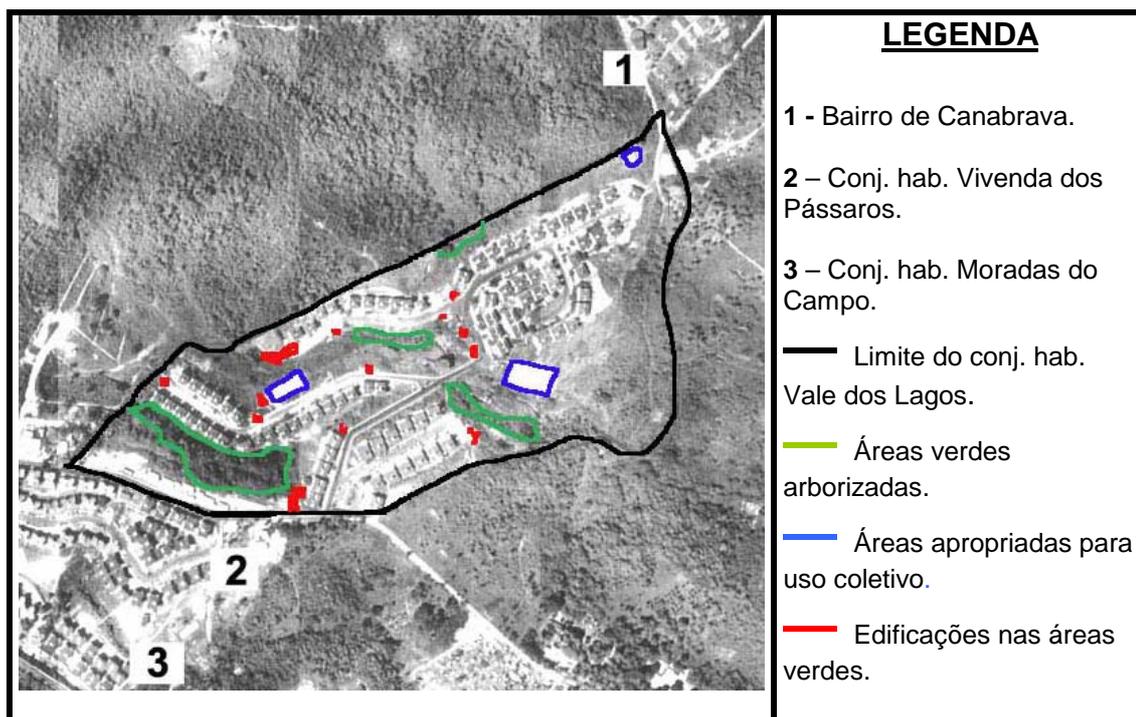


Figura nº 16 : Vista aérea em 1989.  
 Fonte: Fundação Mario Leal Ferreira.

A figura 16, anterior, mostra a região no ano de 1989. A imagem mostra o Conjunto Habitacional Vale dos Lagos, já implantado, bem como os conjuntos habitacionais Vivenda dos Pássaros e Moradas do Campo (no canto inferior esquerdo). Neste período, se destaca nesta região o Hospital São Rafael, já em atividade, e próximo deste os conjuntos habitacionais Recanto das Ilhas, Colinas de Pituáçu e Conjunto Trobogy. Neste período, continua a crescente ocupação e a urbanização desta região, que ainda possuía muitas áreas verdes não ocupadas, como aconteceu nos bairros vizinhos, Nova Sussuarana, São Marcos e Canabrava, onde este último já se expande até os limites do conjunto Vale dos Lagos, podendo ser visto no canto superior direito da imagem.

A figura 16 também mostra, no conjunto habitacional já implantado, as primeiras edificações construídas nas áreas destinadas como verdes no projeto de urbanização do conjunto (contornadas em vermelho); e as edificações previstas para escola e creche, as áreas do centro comunitário, as quadras esportivas e o campo de futebol (contornados em azul). Nas áreas verdes é possível observar uma região com vegetação densa e com árvores de médio porte na área ao fundo da escola e da creche, contornadas em verde, ficando o restante das áreas verdes apenas cobertas com vegetação rasteira, arbustos e poucas árvores de pequeno porte.

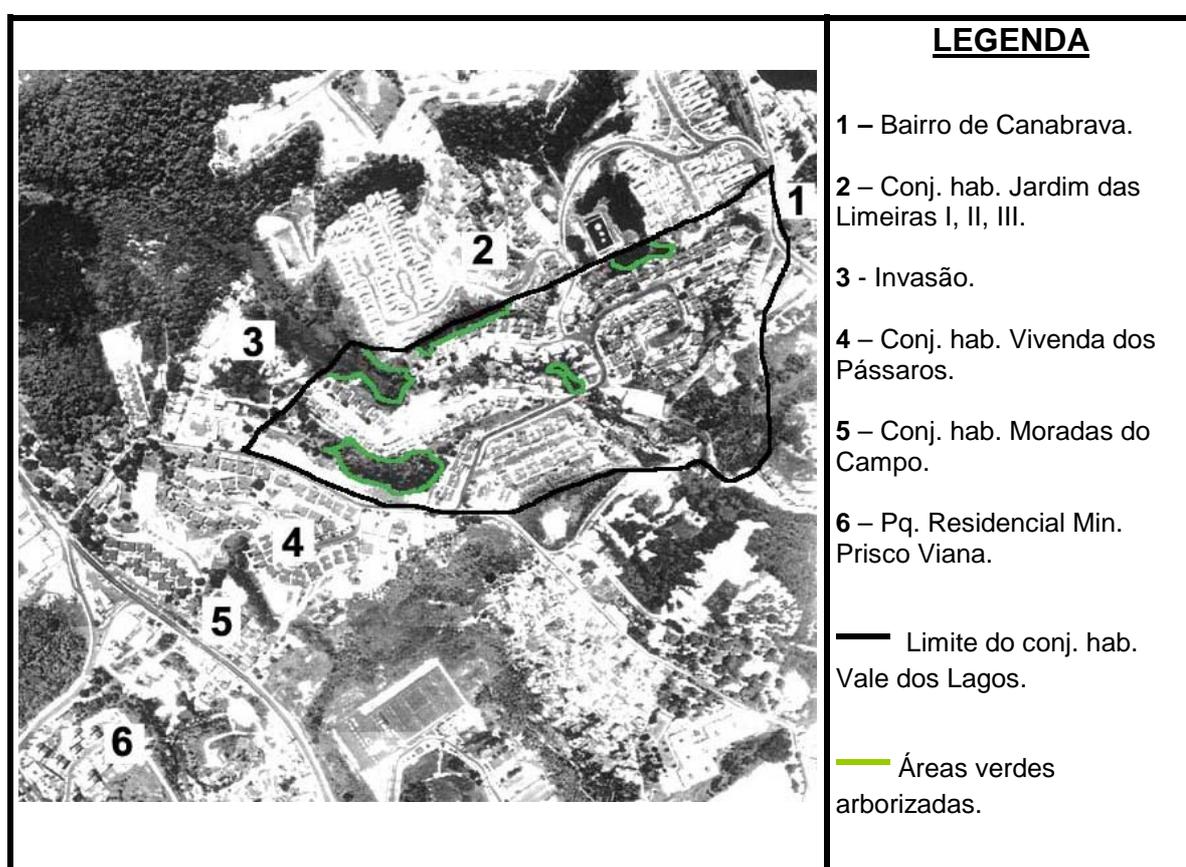


Figura nº 17: Vista aérea em 1998.  
 Fonte: Fundação Mario Leal Ferreira.

A figura 17, acima, mostra a região do conjunto habitacional no ano de 1998. A figura mostra a intensa urbanização, tanto na área de estudo quanto no seu entorno imediato, ocorrida entre 1989 e 1998, e como consequência desta urbanização o desaparecimento da maior parte das áreas verdes. Na mesma figura, é visto no lado esquerdo da foto uma ocupação informal (invasão), no lado direito o bairro de Canabrava, no lado superior os conjuntos habitacionais Jardim das Limeiras I, II e III

e a Estação de Tratamento da EMBASA, e no lado inferior os conjuntos habitacionais Vivenda dos Pássaros e Moradas do Campo. Neste período, ocorreu um grande crescimento dos bairros de Nova Sussuarana, São Marcos e Canabrava, onde as edificações destes bairros se estenderam por todo o entorno da estrada da Muriçoca e da Avenida São Marcos, com a construção de novos conjuntos habitacionais como o Parque Residencial Prisco Viana e o Condomínio Lagoa Verde, lojas, supermercados, centro de compras, etc.

Na área do conjunto habitacional Vale dos Lagos também é marcante a perda de áreas verdes. Diversas edificações são construídas nas áreas reservadas como verdes, restando apenas as áreas contornadas em verde, como áreas verdes com vegetação arbustiva e com árvores de médio porte. O restante das áreas verdes se apresenta em processo de desmatamento, existindo apenas vegetação rasteira e alguns arbustos.

A figura 18, a seguir, mostra a mesma área no ano de 2002. A figura mostra com maiores detalhes as edificações existentes nas áreas verdes do conjunto habitacional, que estão pintadas em vermelho.

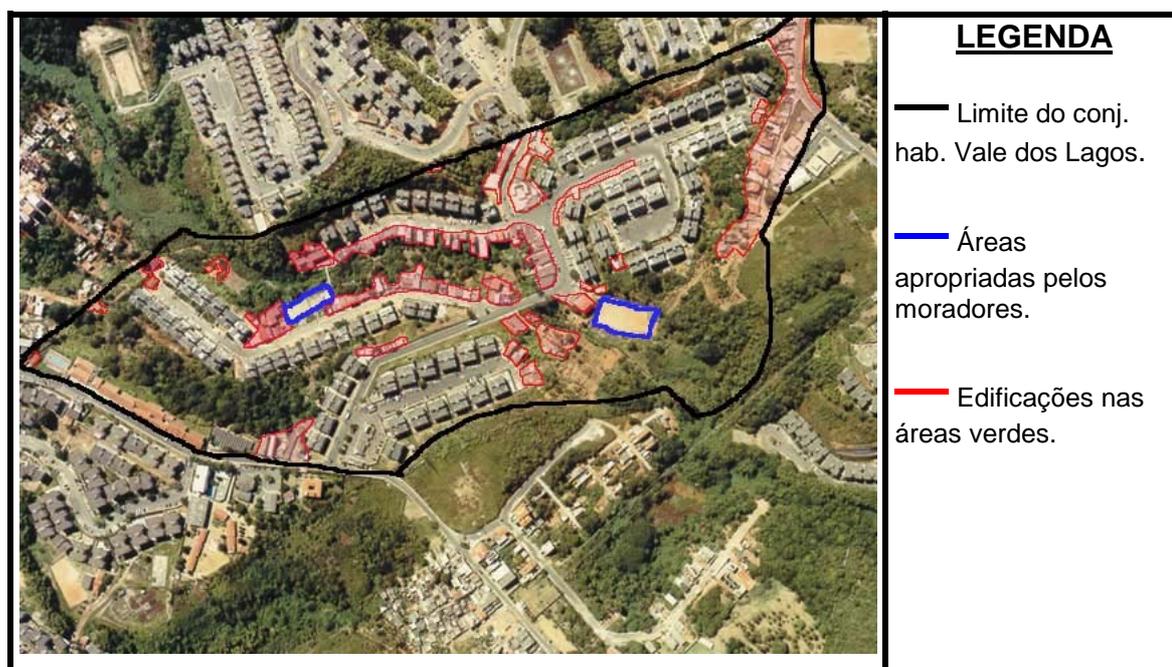


Figura nº 18 : Vista aérea em 2002.  
Fonte: Fundação Mario Leal Ferreira.

Neste período, a figura 18 anterior, mostra que apenas as áreas verdes situadas atrás da escola e da creche e atrás dos edifícios das ruas D e F (no fundo do loteamento), e contornadas em verde, apresentam vegetação mais densa com arbustos e árvores de médio porte. O restante das áreas verdes existentes, apresenta um intenso processo de desmatamento, existindo apenas vegetação rasteira e alguns arbustos. Na mesma figura, e contornados em azul, aparecem o campo de futebol e a quadra esportiva como sendo as únicas áreas apropriadas pelos moradores para uso coletivo da população residente.

A área ao redor o conjunto habitacional estudado apresenta o mesmo processo de crescimento descrito anteriormente referente ao ano de 1998, que também é mostrado na figura 17 (pág. 67).

#### **4.3.2 – AS LEGISLAÇÕES QUE INCIDEM SOBRE AS ÁREAS VERDES.**

No processo de coleta de dados referentes às leis que incidem sobre as áreas verdes, é visto que sobre esta questão incidem leis de âmbito federal, estadual e municipal, que regulam o parcelamento do solo visando garantir proteção ao meio ambiente e promover a melhoria da qualidade de vida. No âmbito da legislação federal, a Constituição Federal, e várias outras leis e decretos, abordam a questão das áreas verdes, porém de forma mais abrangente, como as citadas abaixo:

Constituição Federal, 1988, Capítulo VI – *Do Meio Ambiente*, é determinado no Art. 225: *Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade e vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.* (Brasil, 1988)

LEI N° 6.938, de 31 de agosto de 1981 - *Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências.* É definido no Art. 2º: *A Política Nacional do Meio Ambiente tem por objetivo a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, visando assegurar, no País, condições ao desenvolvimento sócio-econômico,*

*aos interesses da segurança nacional e à proteção da dignidade da vida humana, atendidos os seguintes princípios:*

*I - ação governamental na manutenção do equilíbrio ecológico, considerando o meio ambiente como um patrimônio público a ser necessariamente assegurado e protegido, tendo em vista o uso coletivo;*

*II - racionalização do uso do solo, do subsolo, da água e do ar;*

*III – planejamento e fiscalização do uso dos recursos ambientais;*

*VIII – recuperação de áreas degradadas;*

*IX – proteção de áreas ameaçadas de degradação;*

*X – educação ambiental a todos os níveis de ensino, inclusive a educação da comunidade, objetivando capacitá-la para participação ativa na defesa do meio ambiente. (Brasil, 1981).*

Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) – Como em nossa Constituição Federal está prevista a implantação de política de desenvolvimento urbano a cargo do Poder Público Municipal (Art. 182 e 183), esta lei é mais específica quanto a questão urbana, com diretrizes abrangentes e pertinentes à questão, e tem como finalidades principais descritas no Art.1º, parágrafo único: *Regular o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, procurando, ainda, do equilíbrio ambiental.*

Para a consecução da política urbana é estabelecido em seu Art. 2º, dentre várias diretrizes:

*VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:*

*G) a poluição e a degradação ambiental; (Brasil, 2001).*

Também no âmbito federal vale citar a Lei nº 6.766, de 1979, que trata do parcelamento do solo em todo o território nacional e a Lei nº 4.771, de 1965, que institui o Novo Código Florestal, que além de dispor sobre a proteção da fauna e flora, estabelece nos Art. 2º e 3º que serão consideradas de preservação permanente as vegetações situadas ao longo de qualquer curso d'água e as destinadas a atenuar a erosão das terras e a assegurar condições de bem-estar público (Brasil, 1979; 1965).

No âmbito estadual, a legislação estadual da Bahia referente ao meio ambiente é regida pela LEI Nº 3.858, de 03 de novembro de 1980, que *Institui o Sistema Estadual de Administração dos Recursos Ambientais e dá outras Providências*, onde é definido no Art. 1º - *Fica instituído o Sistema Estadual de Administração dos Recursos Ambientais destinado a promover, dentro da política de desenvolvimento integral do Estado, a conservação, defesa e melhoria do ambiente, em benefício da qualidade da vida, mediante:*

*II - A integração dos valores ambientais nos processos de ordenação territorial, urbanização, industrialização e povoamento* (Governo do Estado da Bahia, 1980).

Como o parcelamento do solo urbano está sob responsabilidade do Poder Público Municipal, é neste âmbito que são encontradas as leis que incidem diretamente no objeto de estudo deste trabalho. Assim, são apresentadas abaixo, as leis e decretos que incidem sobre a questão das áreas verdes do conjunto habitacional Vale dos Lagos.

Lei 3.377, de 24 de julho de 1984, que é a Lei de Ordenamento e Uso do Solo de Salvador, e é um dos sub-produtos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, e que *Dispõe sobre Ordenamento do Uso e da ocupação do Solo no Município do Salvador e dá outras providências* (Prefeitura Municipal do Salvador, 1984).

Lei nº 2.584, de 1974, que *Cria a Superintendência de Parques e Jardins da Capital e dá outras providências*; que tem como finalidade: *Administrar os Hortos, Parques, Jardins, Reservas Naturais e Áreas Verdes do Município, bem como promover a preservação e o aproveitamento de áreas paisagísticas*. (Prefeitura Municipal do Salvador, 1984).

Lei nº 4.843, de 12 de janeiro de 1994, que considera como de Utilidade Pública a Associação de Moradores do Conjunto Habitacional Vale dos Lagos (Prefeitura Municipal do Salvador, 1994).

O conjunto habitacional Vale dos Lagos está situado em uma região definida pela Lei de Ordenamento e Uso do Solo de Salvador - LOUOS, como ZR-24 (Subzona de Concentração de Uso Residencial), que abrange os bairros de Narandiba, Beiru, Castelo Branco e Canabrava, e que permite nesta região uma ocupação do solo de

caráter uniresidencial, multiresidencial, industrial, comercial e serviços mistos. Abaixo, são reproduzidos alguns parâmetros e restrições que a LOUOS estabelece para as edificações no solo urbano de Salvador, para esta subzona, para o tipo do empreendimento estudado e relacionados com as áreas verdes:

- Lote mínimo de 125m<sup>2</sup>, testada mínima de 5m, recuos mínimos de frente, laterais e fundo de 4m, 1.5m e 2.5m respectivamente, entre outras restrições, indicadas na tabela VII.1– Restrições de Uso e de Ocupação Aplicáveis as Zonas e Concentração de Usos Residenciais (ZR).
- Porcentagem mínima de Áreas Verdes e de Lazer em relação à área total do empreendimento: Parque de vizinhança – 6%; Parque de Bairro – 6%; Área de Reserva – 3%; Total de Áreas Verdes e de Lazer – 15%. Indicadas na tabela V.1– Parâmetros Mínimos para Dimensionamento das Áreas para Usos Complementares.
- As áreas destinadas a lazer serão dotadas de mobiliário adequado: bancos, brinquedos e similares. Indicado como nota na tabela citada acima.
- Ao longo das águas correntes será obrigatória a reserva de faixa “non edificandi” de 15m (quinze metros) de cada lado de suas margens. Indicado no Anexo 5, item 5.1.2.1 – X – Que se Associam as Categorias e Subcategorias de Empreendimentos.
- Preservar 80% (oitenta por cento) da vegetação de porte; e tratando-se de áreas superiores à 5000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) preservar a vegetação arbustiva, herbácea e rasteira, não comprometida com o empreendimento que motivou o desmatamento; e preservar o recobrimento vegetal que esteja exercendo a função de sustentação de encostas e preservação e encostas e preservação de nascentes e cursos d’água. Indicados no Anexo 5, item 5.1.1.1 – I, II e V – Que se Associam as Categorias e Subcategorias de Empreendimentos (Prefeitura Municipal do Salvador, 1988. págs. 185, 144, 134).

A maior parte das áreas do conjunto habitacional está classificada como “Área Arborizada 100AA”, mostradas na figura 19, a seguir, que conforme o Dec. 4756/75, também citado a seguir, incorpora estes trechos no Sistema de Áreas Verdes do Município, que é regulado pela Lei 2549/73 onde consta no Art. 2º: *considera-se*

área verde e de propriedade pública ou particular, delimitada pela prefeitura com o objetivo de implantar ou preservar arborização e ajardinamento visando manter a ecologia e resguardar as condições ambientais e paisagísticas (Prefeitura Municipal do Salvador, 1973).

Dec. 4.756, de 1975, que classifica trechos na região onde o conjunto habitacional está inserido, como “Área Arborizada”, citando:

*III – Áreas arborizadas de propriedade particular:*

*100 – Conjunto arborizado no Vale do Trobugi:*

*Área compreendida no perímetro delimitado por uma linha que contorna, a uma distância de 100m a partir de suas margens, o rio Trobugi e todos os seus afluentes, desde a Avenida Paralela até o entroncamento entre as estradas de Campinas-Aeroporto e a que vai ao Pau da Lima. (Prefeitura Municipal do Salvador, 1975).*

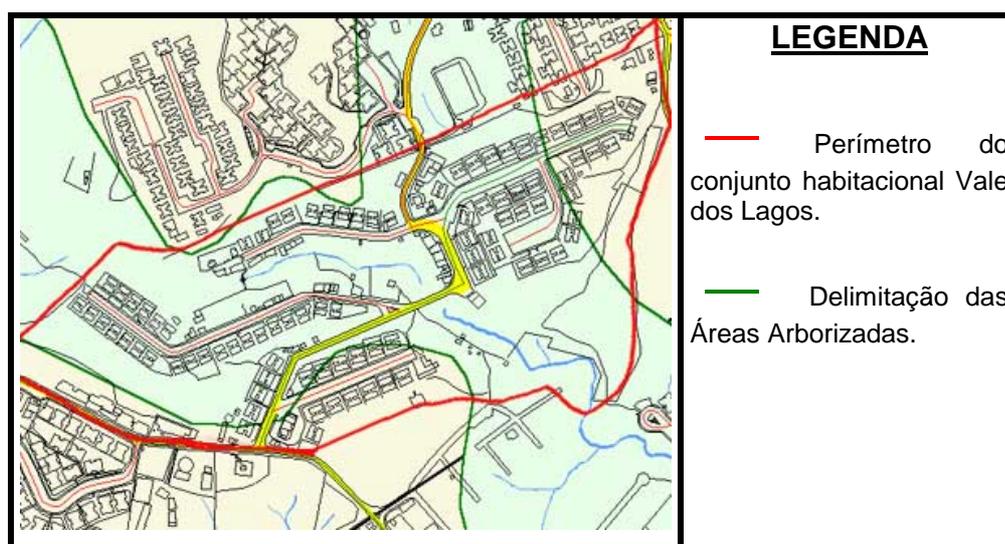


Figura nº 19: Sistema de Áreas Verdes.  
Fonte: LOUOS (adaptado pelo autor).

A figura 19, acima, mostra que a maior parte das áreas do Conjunto Habitacional Vale dos Lagos (contornadas em vermelho pelo autor) são consideradas como “Áreas Arborizadas” (contornadas e pintadas na cor verde pela LOUOS) e deveriam obedecer aos dispositivos legais, preservando e implantando arborização e ajardinamento.

---

## **5 – ANÁLISE DOS DADOS**

---

### **5.1 – A DIMINUIÇÃO DAS ÁREAS DESTINADAS COMO VERDES**

O conjunto habitacional Vale os Lagos apresenta uma perda significativa das áreas destinadas como verdes, observadas através da análise dos dados obtidos pela Observação Direta juntamente com as fotografias aéreas. Na primeira década de existência do conjunto, a diminuição das áreas verdes do conjunto habitacional é muito pequena e parte desta perda ocorreu devido a construção das edificações anteriormente planejadas como a escola, a creche e o centro comunitário. Porém, nesta primeira década, já são vistas algumas edificações particulares construídas nas áreas destinadas como verdes, situadas nos finais das ruas D, F e G, ao longo da rua C, no início da rua A e próximas a área das quadras esportivas, que no geral, ocupavam pouca área em relação ao total das áreas verdes existentes. Neste primeiro período, também é apropriada e desmatada uma área que ainda hoje é utilizada como campo de futebol de uso coletivo (figura 08, pág. 51). O aumento das perdas das áreas destinadas como verdes se verifica de forma intensiva, na segunda década de existência do conjunto, que coincide com a urbanização do entorno, com a construção de novos conjuntos habitacionais e com o crescimento dos bairros desta região. Nesta segunda década, em todas as áreas que margeiam as ruas do loteamento foram construídas edificações particulares, e estas apropriações e edificações de caráter particular também se estendem por várias outras áreas antes destinadas como verdes, culminando em uma grande diminuição das áreas verdes do conjunto habitacional estudado (ver figuras 20 e 21, a seguir).

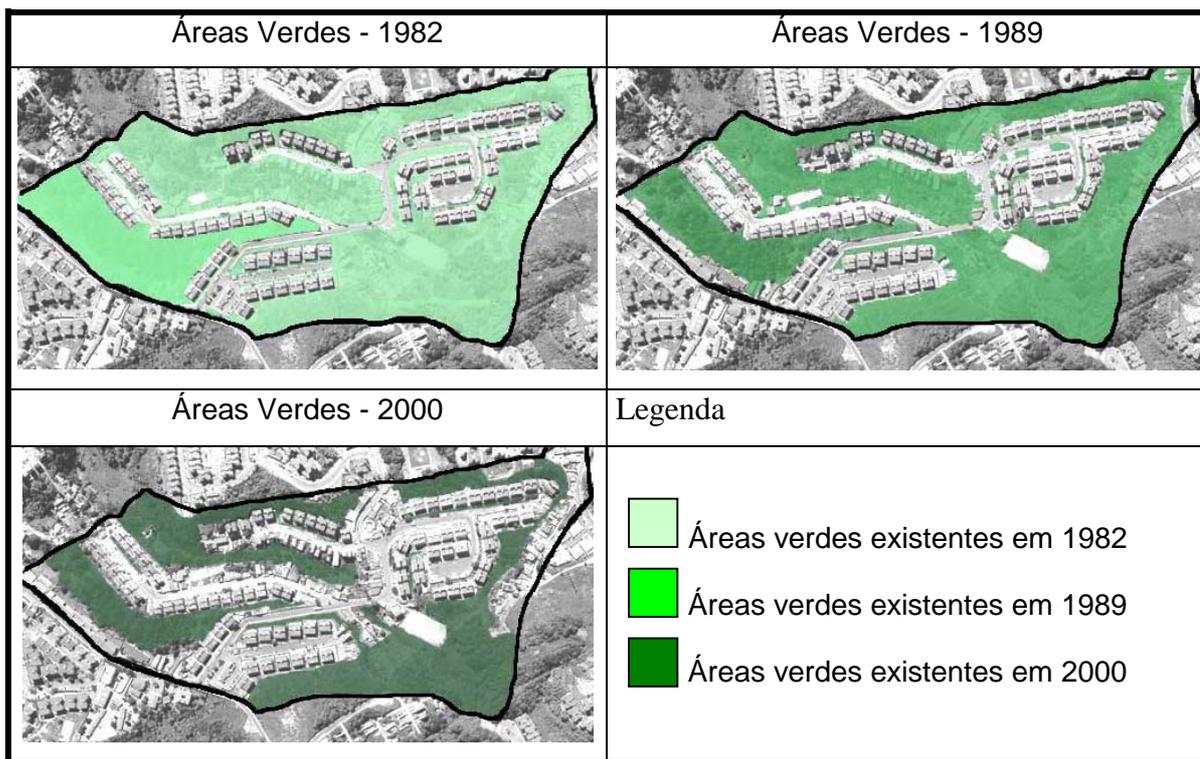


Figura nº 20 – Áreas verdes em 1982, 1989 e 2000.  
 Fonte: Fundação Mario Leal. Adaptado pelo autor.



Figura nº 21 – Evolução das perdas de áreas verdes.  
 Fonte: Fundação Mario Leal. Adaptado pelo autor.

A diminuição das áreas destinadas como verdes é apresentada nas figuras 20 e 21, acima. Nestas figuras é utilizada uma fotografia aérea do conjunto habitacional e pintado sobre esta, na cor verde, as áreas destinadas como verdes. Estas áreas

consideradas como verdes independentemente do tipo de vegetação existente ou da manutenção ou da utilização existente nestas áreas, bastando existir algum tipo de cobertura vegetal para serem mostradas, nestas figuras, como áreas verdes.

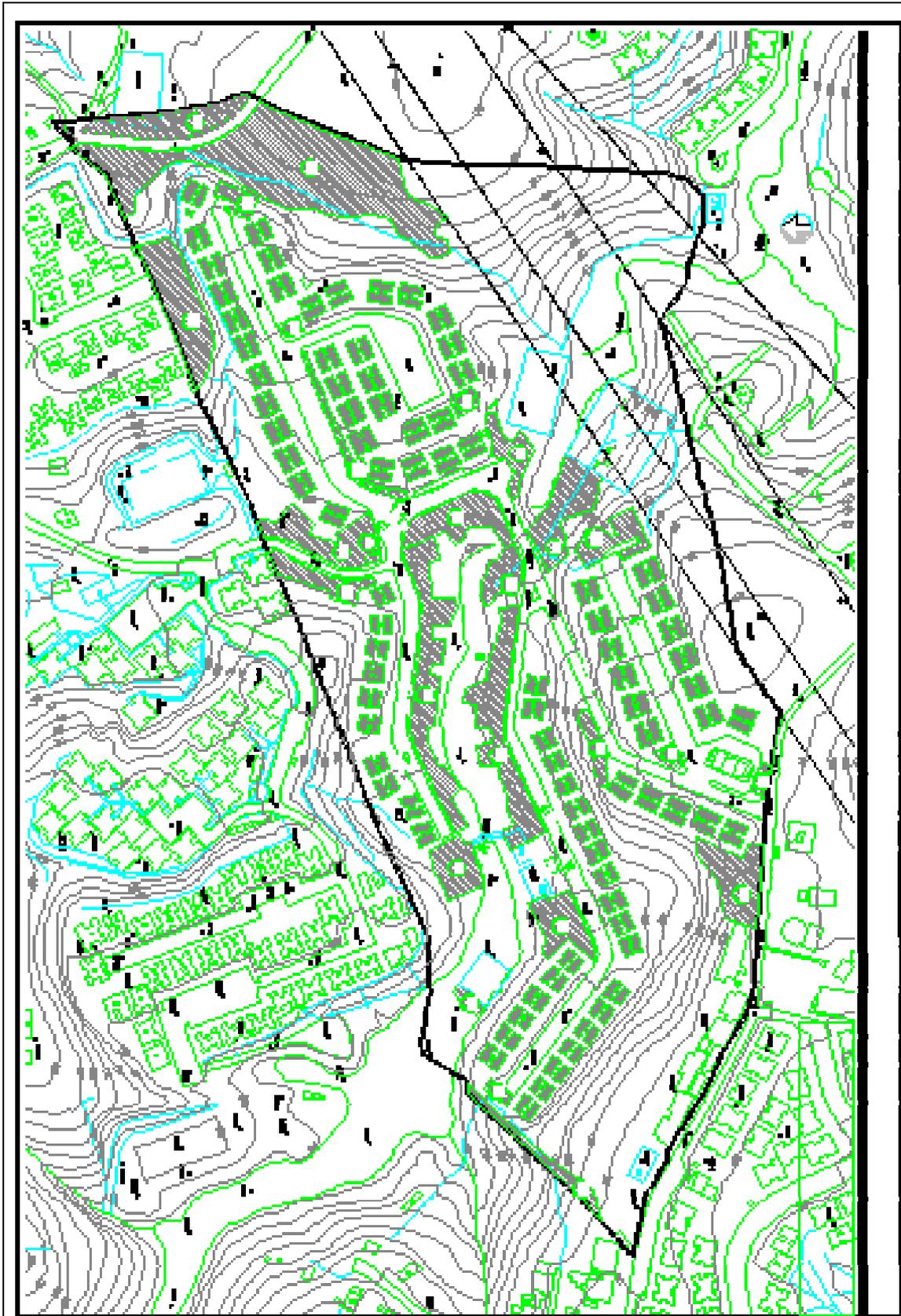
A perda de áreas destinadas como verdes continua em ritmo acelerado nestes últimos anos, com edificações e apropriações particulares. Considerando apenas as áreas já edificadas e excluindo as áreas apropriadas por particulares, mas que ainda conservam a cobertura vegetal (como hortas, terrenos ainda não edificados), é possível estimar que a perda de áreas destinadas como verdes já é da ordem de 50% (cinquenta por cento) (esta estimativa foi feita utilizando a função “cálculo de área” do programa AutoCad no desenho que será apresentado na figura 22).

Torna-se importante observar que a maior parte das áreas verdes existentes atualmente, e que são mostradas na figura 21, encontram-se ou apropriadas por particulares ou sem conservação e manutenção, de modo que podem ser consideradas como áreas degradadas, como será visto no item 5.5.

## **5.2 – AS EDIFICAÇÕES NAS ÁREAS DESTINADAS COMO VERDES**

Com os dados coletados pelo método de Observação Direta é elaborada uma planta baixa do Conjunto Habitacional Vale dos Lagos (figura 22, pág. 77), onde são mostradas as edificações construídas nas áreas verdes (em hachura). Neste mesmo desenho são mostradas as áreas apropriadas pelos moradores e utilizadas como campo de futebol e quadras esportivas, as áreas ocupadas com hortas particulares, os riachos, além dos prédios residenciais, arruamentos, curvas de níveis (a cada 5 metros) e delimitações. Desta forma, ficam representadas graficamente as intervenções ocorridas nas áreas destinadas como verdes do conjunto habitacional.

O desenho da figura 22, a seguir, foi feito utilizando o software Autocad 2000 sobre parte do mapa digital da Cidade de Salvador (plataforma SICAR, folha 142.150, do ano de 1992), fornecido pela CONDER para este trabalho, onde dentro dos limites do loteamento foram inseridos novos desenhos, informações referentes à pesquisa e a posição das fotografias das figuras 04 a 14. Fora dos limites do loteamento, foram apagadas as informações e os desenhos não relevantes.



As áreas hachuradas no desenho da figura 22, representam as intervenções resultantes da construção de edificações nas áreas destinadas como verdes. Estas áreas estão numeradas de 1 a 25, indicando os tipos de uso das edificações existentes, conforme as descrições abaixo:

- 1- Lojas e boxes comerciais voltados para a estrada da Muriçoca.
  - 2- Seis boxes comerciais.
  - 3- Três bares.
  - 4- Uma residência, uma igreja Batista, três lojas, vinte e dois boxes (garagens e lojas).
  - 5- Cinco estabelecimentos comerciais
  - 6- Uma igreja Adventista, e diversas residências.
  - 7- Um bar, uma igreja Batista, uma oficina mecânica, dois estabelecimentos comerciais.
  - 8- Treze estabelecimentos comerciais.
  - 9- Três edificações mistas (comercio e residência).
  - 10- Vinte e seis edificações mistas (comercio e residência).
  - 11- Sete estabelecimentos comerciais e uma escola.
  - 12- Um bar.
  - 13- Construções ao lado da horta.
  - 14- Vinte e quatro edificações mistas (comercio e residência).
  - 15- Uma escola.
  - 16- Quatro estabelecimentos comerciais e uma escola.
  - 17- Dez edificações mistas (comercio e residência).
  - 18- Trinta e oito boxes comerciais.
  - 19- Um estabelecimento comercial.
  - 20- Um bar e quatro garagens.
  - 21- Três residências, uma igreja, cinco garagens.
  - 22- Edificações voltadas para a rua Artêmio C. Valente.
  - 23- Invasões provenientes da favela ao lado.
  - 24- Trecho ocupado pelo conjunto habitacional Jardim das Limeiras.
  - 25- Sede da associação dos Moradores (ocupada por particulares).
- F04 a F14 – Posição das fotografias das figuras 04 a 14.

As edificações construídas nas áreas destinadas como verdes apresentam uma grande variedade de uso e tamanho, porém, todas são construções de caráter definitivo e com alvenarias feitas de blocos cerâmicos. Existem desde pequenos boxes funcionando como bar, até mercados e farmácias de médio porte e bem estruturados, bem como grandes residências e pequenos casebres com acesso por caminhos em terra, como os existentes na área hachurada 06. Nota-se também, que uma parcela das edificações construídas dentro dos limites do conjunto habitacional são voltadas para fora e tem seus acessos além dos limites do conjunto habitacional (áreas hachuradas 01, 02, 22 e 23).

Nestas edificações construídas nas áreas destinadas como verdes também ocorre uma dinâmica no uso, onde as edificações, antes residenciais, passaram a ter uso comercial ou misto. Algumas edificações, ainda tem o seu uso indefinido ou estão em processo de construção ou ainda não estão ocupadas. De modo geral, sem levar em conta o tamanho, a qualidade das construções e excluindo a área ocupada pelo crescimento da favela (hachura 23), o uso das edificações construídas nestas áreas destinadas como verde é majoritariamente comercial conforme é mostrado no quadro abaixo:

Quadro nº 03:

<b>EDIFICAÇÕES NAS ÁREAS VERDES</b>	
<b>Edificações nas Áreas Verdes</b>	<b>Quantidade</b>
edificações comerciais	93
edificações residenciais	34
edificações mistas (residencial e comercial)	64
igrejas e templos	4
escolas	3
garagens particulares para veículos	24

Estas apropriações particulares de áreas do conjunto, antes destinadas como verdes, com edificações de caráter predominantemente comercial, em um primeiro momento, vieram suprir as necessidades de consumo dos moradores, visto o isolamento do conjunto habitacional em relação aos centros comerciais e de lazer.

Em um segundo momento, ocorreu uma desenfreada apropriação particular destas áreas com diversas edificações de caráter comercial e residencial. Cumpre-se observar que essas construções, desordenadas e feitas na maior parte de modo ilegal, foram ocupando exatamente as margens dos riachos e áreas verdes sujeitas à preservação permanente que antes existiam no loteamento. O riacho, onde a comunidade pescou um dia (segundo o depoimento de moradores), hoje, não passa de um fino córrego em péssimas condições sanitárias, servindo de esgoto para essas mesmas construções.

### **5.3 – A PERDA DE ÁREAS VERDES DEVIDO A URBANIZAÇÃO DO ENTORNO**

A urbanização das áreas no entorno do conjunto habitacional e o crescimento dos bairros desta região também provocaram degradações nas áreas destinadas como verdes do conjunto habitacional, na forma de ocupações nas áreas periféricas do conjunto. A análise das fotografias aéreas (figuras 17 e 18, pág. 67 e 68) mostra o crescimento do entorno invadindo os limites do conjunto. Estas degradações também são vistas na figura 22 (pág. 77), e descritas a seguir.

Na **Face Sul** do conjunto ocorrem degradações provenientes das ocupações com edificações comerciais voltadas para a estrada da Muriçoca, indicadas nas hachuras 01 e 02 da figura 22 (pág. 77), excluindo a escola e a creche que foram construídas nesta área, porem, de modo previsto e em área anteriormente reservada para esta finalidade. Na **Face Norte**, ocorrem degradações provenientes da implantação dos conjuntos habitacionais Jardim das Limeiras I, II e III, mostradas nas hachuras 24 (fig. 22), que são áreas dentro dos limites do conjunto Vale dos Lagos e que, hoje, fazem parte da urbanização destes novos conjuntos, e também com a abertura da rua para acesso a estes conjuntos que se encontra margeada por edificações de uso comercial, mostradas nas hachuras 16 e 17 (fig. 22). Na **Face Leste**, ocorrem degradações provenientes do crescimento do bairro de Canabrava que invade os limites do loteamento com um trecho da rua Artênio C. Valente e com construções de uso predominante residencial, voltadas para esta rua, e mostradas na hachura 22 (fig. 22). Na **Face Oeste**, ocorrem degradações provenientes da ocupação de áreas com o crescimento de uma favela situada nesta vizinhança e onde uma trilha aberta no final da rua G já é utilizada como um dos acesso para esta favela.

Desta forma, houve uma grande transformação na paisagem do conjunto habitacional e também desta região da cidade, fruto de uma intensiva urbanização, em parte constituída através dos procedimentos formais e em parte informalmente, onde as áreas antes verdes foram e continuam desaparecendo para dar lugar as novas edificações.

#### **5.4 – OS PROCESSOS DE PERDA DAS ÁREAS VERDES**

As perdas das áreas verdes do conjunto habitacional ocorreram em três processos distintos de ocupação do solo. O primeiro processo foi caracterizado pelo desmatamento da área para implantação e construção do próprio conjunto. Não somente as áreas destinadas à construção dos prédios e arruamentos sofreram o processo de desmatamento. Através da análise das fotografias aéreas e das observações feitas no local, foi visto que na maior parte das áreas verdes não existia vegetação arbórea de porte, o que aponta para o desmatamento ocorrido também nestas áreas. Posteriormente ao desmatamento, e até atualmente, não houve um trabalho de recuperação destas áreas verdes com o plantio de novas espécies vegetais, ajardinamentos etc, bem como não houve implantação de infra-estrutura como delimitações, caminhos, bancos, iluminação etc. Desta forma, as áreas verdes do conjunto perderam algumas das funções ecológicas, de estética, de integração social e de lazer (conforme definido no item 3.2). Vale registrar que o desmatamento ocorrido fere as leis vigentes de proteção ambiental, principalmente nas áreas delimitadas pela LOUOS (Prefeitura Municipal do Salvador, 1988) como sendo “Áreas Arborizadas”.

O segundo processo de perdas das áreas verdes constituiu-se da apropriação particular destas áreas, dando lugar a edificações para atendimento de demandas habitacionais e comerciais dentro do próprio conjunto habitacional. O padrão de ocupação do solo com edificações em substituição às áreas verdes neste conjunto e também nos vizinhos, como se pôde observar em loco, é semelhante, e visou, em um primeiro momento, o atendimento de necessidades dos moradores em termos de serviços típicos de bairro composto de padarias, mercados, farmácias e outros pequenos serviços, o que demonstra uma falta de previsão de serviços de infraestrutura de bairro, onde a área destinada ao comércio não foi suficiente para

atender a demanda de consumo dos moradores do conjunto habitacional. Em um segundo momento (após a primeira década de existência do conjunto) houve uma desenfreada apropriação particular destas áreas verdes, onde foi constatado que muitas destas áreas foram destruídas para a construção de moradias e de estabelecimentos comerciais, que já não têm mais relação com as necessidades de consumo dos moradores, e muitas, nem com o empreendimento. Vale lembrar a questão da ilegalidade de edificações nestas áreas destinadas ao verde.

O terceiro processo de perdas das áreas verdes do conjunto habitacional Vale dos Lagos relaciona-se com o crescimento dos bairros do entorno e com a construção dos conjuntos habitacionais vizinhos, sendo que estas perdas de áreas ocorreram no sentido de fora para dentro da área do conjunto. Com a urbanização e crescimento dos bairros do entorno, as áreas verdes situadas à margem do perímetro do conjunto foram e estão sendo gradativamente ocupadas por edificações voltadas para as ruas situadas fora dos limites do conjunto habitacional estudado. Estas construções ocupam áreas do conjunto destinadas como verdes sem constituir uma relação com as edificações e arruamentos do conjunto, fazendo parte dos bairros e outros conjuntos habitacionais do entorno. O mesmo ocorreu com a abertura de uma rua dentro da área do conjunto Vale dos Lagos, na área destinada à Recreação Infantil, para dar acesso a outros conjuntos habitacionais. Este terceiro processo mostra a ausência de limites demarcados das áreas do conjunto, que hoje estão apropriadas de forma que não mais mantém relação com o ambiente do conjunto habitacional estudado.

## **5.5 - ANÁLISE DAS DEGRADAÇÕES**

Para facilitar a avaliação das degradações ocorridas nas áreas destinadas como verdes do conjunto habitacional, estas áreas podem ser classificadas conforme suas funções principais, definidas no item 3.2 como sendo três: Função Estética-Integração, Função Social-Lazer e Função Ecológica. O processo de degradação é classificado em Degradado, Parcialmente Degradado e Não Degradado, conforme a perda das funções principais das áreas verdes, definido também no item 3.2.

Como Função Estética–Integração, ficam as áreas situadas imediatamente ao redor dos prédios, a área que margeia o lado direito da rua A, e também a área entre a creche e os prédios da rua A. Como a maioria dos prédios está murado, estas áreas ficam bem delimitadas, e podem ser classificadas como áreas que se encontram não degradadas, parcialmente degradadas ou degradadas. São consideradas como **não degradadas** as áreas que em alguns prédios se encontram ajardinadas e recebem manutenção feita pelos moradores, e como **parcialmente degradadas**, as áreas que em outros prédios estão abandonadas, sem tratamento ou manutenção, bem como a área que margeia a rua A. Estas áreas se encontram com a cobertura vegetal, porém, sem tratamento paisagístico ou manutenção. Já as áreas frontais aos prédios da rua C e do início da rua D e área entre a creche e os prédios da rua A encontram-se **degradadas**, com as áreas verdes completamente destruídas e ocupadas com edificações particulares comerciais.

Como Função Social-Lazer ficam as áreas das quadras esportivas, do campo de futebol e de recreação infantil. A área das quadras esportivas está **parcialmente degradada**, pois parte desta área já foi ocupada com edificações particulares e as áreas ainda verdes estão abandonadas. Porém nesta área ainda existe uma quadra esportiva, pintada e com iluminação, e uma arquibancada. A área do campo de futebol está **degradada**, pois ali só existe um espaço em terra batida, sem infraestrutura, equipamentos ou mobiliários de uso coletivo, e seu entorno está sendo gradativamente ocupado com diversas edificações e sendo apropriado por particulares. O espaço para recreação infantil não existe mais, estando ocupado com edificações, portanto considerado **degradado**.

Como Função Ecológica ficam todas as outras áreas destinadas como verdes do conjunto habitacional, já que poderiam exercer a função de melhorar a qualidade ambiental através da conservação dos recursos naturais e oferecer possibilidade de lazer aos moradores. De modo geral, pode-se classificar como **não degradada** a área situada entre a escola/creche e os prédios da rua G. Esta área mantém a cobertura vegetal e recebe manutenção. Como **parcialmente degradadas** ficam as áreas situadas ao fundo dos prédios da rua D (lado esquerdo) e da rua F. Estas áreas estão em terreno de aclive acentuado e mantém a cobertura vegetal, porém não recebem tratamento ou manutenção. Como **degradadas** ficam: as áreas

situadas nas margens do riacho (entre as ruas G e F), a área situada desde o final da rua B até o riacho e o campo de futebol, a área entre os prédios da rua D e da rua F, e a área situada ao fundo dos prédios da rua E. Estas áreas estão ocupadas por edificações e apropriadas por particulares, e os trechos destas áreas que ainda mantêm a cobertura vegetal estão sem receber manutenção ou tratamento e em muitos locais estão ocorrendo desmatados e apropriações particulares visando construções futuras.

Esta classificação de degradações pode ser vista com maiores detalhes na figura 23 e no quadro 04, ambos a seguir, onde são mostradas as áreas destinadas como verdes e nelas a classificação das degradações. Na figura, as áreas são numeradas e 1 a 12 e esta numeração é utilizada no quadro 04 como identificação da área referida.



Figura nº 23: Degradação das áreas verdes.  
 Fonte: Fundação Mario Leal. Adaptado pelo autor.

Quadro nº 04:

CLASSIFICAÇÃO DAS DEGRADAÇÕES				
Área	Local	Função	Classificação	Tipo de Degradação
1	No fundo dos prédios do lado direito da rua G	Ecológica	Degradada	Ocupações com edificações. Invasão pela favela. Apropriações particulares. Áreas verdes abandonadas.
2	Quadras esportivas na rua G	Social Lazer	Parcialmente Degradada	Edificações no entorno próximo. Áreas verdes sem manutenção.

3	Entre as ruas F e G	Ecológica	Degradada	Edificações no entorno. Áreas verdes abandonadas. Poluição no riacho.
4	No fundo dos prédios da rua F	Ecológica	Parcialmente Degradada	Falta de manutenção.
5	Entre os prédios da rua F e da rua D	Ecológica	Degradada	Ocupações com edificações.
6	No fundo dos prédios da rua G	Ecológica	Parcialmente Degradada	Falta de manutenção.
7	Entre a escola/creche e os prédios da rua G	Ecológica	Não Degradada	
8	Entre a escola/creche e os prédios da rua A	Estética Integração	Degradada	Ocupações com edificações.
9	Área do final da rua B até o riacho	Ecológica	Degradada	Ocupações com edificações. Apropriações particulares. Áreas verdes abandonadas.
10	Campo de futebol	Social Lazer	Degradada	Falta de infraestrutura Falta de manutenção
11	Área entre os prédios da rua D, o limite do conjunto e o riacho	Ecológica	Degradada	Ocupações com edificações. Apropriações particulares. Áreas verdes abandonadas.
12	Recreação Infantil Entre os prédios da rua F e da rua D	Social Lazer	Degradada	Ocupações com edificações.
s/nº	Ao redor imediato dos prédios	Estética Integração	Não Degradada	
s/nº	Ao redor imediato dos prédios	Estética Integração	Parcialmente Degradada	Falta de manutenção.
s/nº	Ao redor imediato dos prédios do lado direito da rua D	Estética Integração	Degradada	Ocupações com edificações.

Nesta análise das degradações, pode-se verificar características comuns que facilitaram a degradação das áreas destinadas como verdes. Nas áreas de Função Estética-Integração, foram consideradas como **degradadas** as áreas que margeiam as ruas e que não foram delimitadas e muradas pelos moradores dos prédios do entorno, sendo apropriadas por particulares e ocupadas com edificações. As áreas de Função Estética-Integração, classificadas como **não degradadas** ou **parcialmente degradadas**, são as áreas delimitadas e muradas, que foram apropriadas pelos moradores dos prédios e onde a acessibilidade foi restrita, ficando a classificação entre não degradada e parcialmente degrada apenas em função da manutenção e tratamento dado a estas áreas.

Como Função Social-Lazer, na área das quadras esportivas, classificada como **parcialmente degradada**, o espaço da quadra está bem delimitado, pois tem o piso em concreto e com razoável manutenção, ficando preservado. Já o restante desta área e as áreas consideradas **degradadas** (campo de futebol e recreação infantil),

que não estão bem delimitados, sofrem a apropriação por particulares e a conseqüente perda da função Social-Lazer.

As áreas destinadas como verdes de Função Ecológica, que tinham fácil acessibilidade e que não eram delimitadas, como as áreas marginais as ruas, foram classificadas como **degradadas**, em razão basicamente das apropriações particulares que resultaram em edificações. O mesmo ocorreu com as áreas situadas nos limites do conjunto que tinham fácil acessibilidade pelas ruas do exterior do conjunto. A área verde que foi classificada como **não degradada** é uma área situada em um local de acessibilidade restrita, pois está confinada entre os prédios do conjunto, da escola e da creche, o que torna esta área acessível somente aos moradores destes prédios do entorno e aos freqüentadores da escola e da creche. As áreas classificadas como **parcialmente degradadas** também são áreas que apresentam dificuldade de acessibilidade tanto em função do aclave acentuado do terreno, como por serem áreas localizadas no fundo dos prédios da rua D e F, e portanto com a acessibilidade restrita aos moradores destes prédios.

Nota-se, portanto, que limites bem definidos como muros ou cercas (ou o piso na caso da quadra), mesmo que estes possam restringir o acesso público, foram fatores que ajudaram a preservar as áreas verdes. Em contrapartida, as áreas com maior facilidade de acesso, como as áreas marginais às ruas, e onde os limites não estavam fisicamente definidos, se tornaram as áreas mais degradadas.

Nesta análise também é notado outro fator negativo relevante com respeito as áreas verdes do Conjunto Habitacional Vale dos Lagos. Assim como foi visto no item 5.1, relativamente á diminuição destas áreas, a maior parte das áreas verdes ainda restantes, se encontram degradadas, ou seja, apropriadas por particulares, desmatadas ou sem receber manutenção, de modo que deixaram de cumprir com as funções benéficas das áreas verdes no ambiente urbano.

## **5.6 – ANÁLISE DAS ÁREAS VERDES CONFORME A LEGISLAÇÃO**

A preservação e a manutenção das áreas verdes são garantidas por leis estabelecidas em todas as esferas públicas (federal, estadual e municipal), que

consideram que estas áreas são fundamentais para uma melhor qualidade de vida. No ambiente urbano, as áreas verdes estão sob jurisprudência das leis municipais, que por sua vez, estão subordinadas às leis estaduais e federais. Desta forma, as áreas verdes do conjunto habitacional Vale dos Lagos são analisadas conforme as leis municipais de uso e ocupação do solo urbano da Cidade do Salvador.

Nesta análise a referência tomada é a LOUOS, que entrou em vigor no ano de 1984, portanto, posterior a implantação do conjunto habitacional estudado. A LOUOS é mantida como referência para esta análise porque é a lei que está em vigor; porque antes da LOUOS não existia uma lei única que tratasse de forma ordenada e consolidada a ocupação do solo no Município de Salvador. Isto porque, o período anterior, o Poder Público editou leis e decretos, expediu instruções normativas e aprovou termos de Acordo e Compromisso, onde muitos estão em vigor, em consonância e consolidados na LOUOS e porque as intervenções ocorridas nas áreas verdes do conjunto em estudo ocorreram posteriormente à aprovação da LOUOS, portanto, submetidas a esta lei.

Quando da implantação do conjunto habitacional, em 1982, estavam em conformidade com a legislação:

- A quantidade de áreas verdes disponibilizadas, que foi superior a exigida pela legislação. Foram disponibilizadas mais de 60% da área adquirida para áreas verdes, enquanto a exigência era de 15%.
- Foi respeitada a faixa “non edificandi” ao longo dos riachos, com os arruamentos mais próximos situados a uma distância de 20 a 50 metros dos riachos, enquanto a exigência era de 15 metros.
- Os prédios residenciais do conjunto obedecem o disposto na legislação quanto aos recuos, altura e uso.

Quando da implantação do conjunto habitacional, em 1982, **não** estavam em conformidade com a legislação:

- As áreas destinadas ao lazer não estavam dotadas de mobiliário adequado e tampouco com os limites bem definidos, existindo apenas uma quadra e uma arquibancada. Nesta consideração, é importante lembrar que a área destinada à recreação infantil não existe mais, portanto não é possível avaliar o seu mobiliário.

- Não foi preservada a vegetação de porte e tampouco a vegetação arbustiva, herbácea e rasteira, excetuando algumas áreas de encosta e as margens dos riachos.

- Mesmo com a grande extensão de áreas verdes disponibilizadas, as áreas destinadas e demarcadas ao lazer (recreação e esportes) correspondiam a apenas 1% da área total do empreendimento, enquanto as porcentagens mínimas de áreas destinadas ao Lazer, em relação à área total do empreendimento, seriam de 6%, destinadas como parques de vizinhança. Entretanto, conforme o quadro 02 (pág. 29), apresentado no item 3.2, a porcentagem mínima destas áreas destinadas ao lazer e recreação, em relação ao número de habitantes, seria de uma área correspondente a 2% da área total adquirida para o empreendimento. Estes conflitos em relação às porcentagens de áreas destinadas ao lazer ocorrem em função de que a área total destinada ao empreendimento é muito superior à área edificada.

Em virtude das mudanças ocorridas nas áreas verdes analisadas, os aspectos que estavam em conformidade com a legislação, sofreram alterações que os colocam em desacordo com a legislação atual, vistos a seguir:

- Da quantidade de áreas verdes disponibilizadas, aproximadamente a metade destas áreas, já foi ocupada com edificações, além do que outras áreas foram apropriadas por particulares. Das áreas verdes restantes, a maioria se encontra em locais de taludes ou em locais de difícil acesso à população.

- No decorrer da ocupação espontânea das áreas verdes, não foi respeitada a faixa “non aedificandi” ao longo dos riachos, com edificações construídas nas áreas que os margeiam.

- A maioria destas edificações, construídas posteriormente à implantação do conjunto habitacional, não obedecem o disposto na legislação quanto aos recuos frontais, laterais e de fundo, bem como as exigências quanto ao lote e testada mínimos.

Assim, pode-se afirmar que as apropriações e construções feitas posteriormente nas áreas destinadas como verdes não obedeceram às leis e aos parâmetros que visam

a preservação do verde urbano como tampouco as edificações construídas nestas áreas obedeceram ao Código de Obras do Município de Salvador.

### **5.7 – A APROPRIAÇÃO, O USO E A MANUTENÇÃO DAS ÁREAS VERDES**

Das áreas destinadas como verdes, foi verificado que aproximadamente 50% destas áreas foram apropriadas e edificadas por particulares, e que da área restante apenas uma parte (aproximadamente 40% da metade restante) pôde ser considerada como não degradada ou parcialmente degradada (ver item 5.5). Para o lazer e a prática de esportes ficaram como apropriadas coletivamente pelos moradores apenas a área da quadra esportiva com piso em concreto (que é parte da área que foi destinada para estes fins) e o campo de futebol (única área apropriada posteriormente de forma coletiva pelos moradores), e onde somente a primeira recebe manutenção proveniente de uma escola construída ao lado da quadra e também da prefeitura. Das áreas verdes situadas imediatamente ao redor dos prédios, aproximadamente apenas a metade recebeu ajardinamento e recebe manutenção do condomínio do prédio na qual está circunscrita.

Estes baixíssimos índices de apropriação, uso e manutenção das áreas verdes, de modo coletivo, mostram que a preservação e manutenção das áreas verdes do conjunto habitacional Vale dos Lagos nunca foram objeto de importância para a maioria dos moradores locais. Os relatos dos moradores mostram que suas prioridades se concentravam em obter melhorias na rede de transporte público e no incremento do comércio de bairro no local.

As atividades da Associação dos Moradores, enquanto esta existia, refletiam estas prioridades, e mesmo como proprietária e com a obrigação de zelar pelas áreas verdes, teve como suas principais atuações a construção do Centro Comunitário, da sede própria e de uma pequena escola junto a esta sede. Em nenhum momento houve atuação da Associação na preservação das áreas verdes ou na construção de parques ou praças. Ao contrário, segundo relatos de moradores, as primeiras edificações nas áreas verdes obtiveram “permissão” da Associação (em assembléia) para a apropriação da respectiva área e os novos proprietários pagavam, como os moradores dos prédios, a taxa de condomínio da Associação.

A falta de apropriação, uso e manutenção das áreas verdes, de modo coletivo, demonstram a falta de confiança e solidariedade entre os moradores, que Coleman (1988) define como falta de capital social, que se refletiu em um inexistente controle e administração destas áreas. Isto culminou no fato de que as áreas que eram de todos, foram abandonadas pelos moradores e passaram a serem vistas como de ninguém, e foram tomadas particularmente com construções clandestinas, muros e cercas definindo territórios privados, garagens, bares, lojas, residências etc. Também a Associação dos Moradores foi desmantelada e acusada de má fé na gestão dos bens comuns, e não foram feitas cooperações ou associações que resultassem em bens comuns para a comunidade.

Desta forma, os moradores se retiram das atividades comunitárias para o interior de seus apartamentos, ficando como única atividade em comum o pagamento das taxas de condomínio de seus prédios, e ainda assim, estes prédios apresentam, em sua maioria, um lamentável estado de conservação e manutenção das áreas comuns e fachadas, fato que não condiz com o nível de renda dos moradores.

Os próprios moradores do conjunto, ao invés de zelar pelas áreas verdes coletivas, foram os principais agentes de muitas das apropriações particulares ocorridas, e ainda hoje, demonstram que o interesse maior é o de construir estabelecimentos comerciais, ou para aluguel, ou vender para terceiros os terrenos apropriados particularmente nas áreas verdes do conjunto.

## **5.8 – A OMISSÃO DOS MORADORES**

Na análise dos dados coletados através das entrevistas, fica caracterizada uma relação de omissão dos moradores do conjunto habitacional Vale dos Lagos com a preservação e manutenção das áreas verdes do conjunto. Se por um lado os moradores dizem ter o conhecimento da necessidade de preservação das áreas verdes do conjunto habitacional como objeto de melhoria da qualidade de vida, por outro, nada ou quase nada é feito para preservar essas áreas verdes.

Após mais de 20 anos de existência do conjunto habitacional, as áreas verdes não foram apropriadas coletivamente pelos moradores, e em vários prédios, mesmo as áreas verdes imediatamente ao redor destes, ainda não são apropriadas e cuidadas pelos moradores, de forma a se tornarem espaços comuns destes prédios. Tampouco é sabido de captações de reservas financeiras ou de movimentos de moradores com o objetivo de preservação das áreas verdes.

Nas visitas feitas nas residências de moradores, podê-se observar que os apartamentos estão bem mobiliados e internamente bem conservados, bem como, que os moradores mantêm hábitos de lazer e de consumo, que mostram a existência de poder aquisitivo, e que contribuições financeiras ou de trabalho voluntário para a preservação destas áreas verdes não teriam como impeditivo a escassez destes recursos. Assim sendo, chama a atenção a postura passiva dos moradores em relação às apropriações feitas por particulares nas áreas verdes do conjunto, que se traduz na espera de que “alguém” (a Prefeitura, o Estado, O IBAMA) aja com o objetivo de preservar, mobiliar e manter estas áreas, enquanto os próprios moradores, donos e beneficiários destas áreas, nada ou quase nada fazem.

Esta mesma omissão é vista nos depoimentos referentes às edificações construídas nas áreas destinadas como verdes, onde a maioria destas edificações é de uso comercial. Fica evidente, nas entrevistas e visto na vida cotidiana dos moradores, a importância dada a estes estabelecimentos comerciais, que suprem as necessidades de consumo e lazer, já que o conjunto foi empreendido em um local, antes, ermo e remoto do centro da cidade, longe dos centros comerciais, e a maioria dos moradores é dependente do transporte coletivo, o que dificulta seus deslocamentos. Assim, existe uma relação de cumplicidade entre os moradores e os estabelecimentos comerciais construídos nas áreas destinadas ao verde, onde além de serem clientes, vários moradores são donos ou funcionários destes mesmos estabelecimentos. Esta cumplicidade também foi vista nas visitas ao conjunto habitacional, nos finais de semana, quando o movimento de pessoas nos bares, edificadas nestas áreas, é intenso, e esses estabelecimentos se constituem na principal opção de lazer utilizada pelos moradores do conjunto.

A omissão também aparece mesmo quando é questionada pelos próprios moradores a lisura destas edificações nas áreas verdes, onde é mostrado um descontentamento pelo fato de que alguns moradores se apropriaram de áreas do conjunto e outros não, e que várias destas apropriações foram feitas através de relação de compra e venda, onde não se sabe quem vendeu, o valor envolvido na transação etc. Já, por parte de proprietários destas edificações foi demonstrado um receio de algum tipo de autuação. Isto foi visto, na etapa do registro fotográfico destas edificações feito para este trabalho, quando algumas vezes foi indagado se as fotos não iriam trazer algum tipo de “complicação” para eles. A omissão aparece justamente nos questionamentos dos moradores. Estes se resumem ao fato de que alguns ficaram com terras e outros não e nas preocupações dos invasores com possíveis autuações, e nunca com o fato de que estas edificações estão ocupando espaços coletivos que poderiam ser espaços de lazer, como praças e áreas de recreação e também que estão degradando áreas de proteção ambiental.

A omissão desta relação também apareceu, quando o assunto tratado nas entrevistas foi sobre a Associação dos Moradores. Houve um consenso de críticas negativas em relação a atuação da Associação, porém é esquecido que a Associação representava os moradores, que teve sua direção escolhida pelos próprios moradores e que estes poderiam exigir a prestação de contas das atividades da associação, ou até, se fosse o caso, através de assembléias, destituir a direção da associação ou impugnar medidas que não representassem os interesses dos moradores.

Esta omissão dos moradores e da Associação dos Moradores, que lhes representa, resultou em nenhum controle, nenhuma manutenção e na falta de apropriação coletiva das áreas verdes, culminando na perda destas áreas, na perda de parte da área destinada as Quadras Esportivas, na perda da área destinada a Recreação Infantil, na perda do Centro Comunitário e na perda da sede e da escola da própria Associação dos Moradores. Ficaram apenas o campo de futebol (única área apropriada coletivamente pelos moradores) e uma quadra esportiva (que foi construída junto com o empreendimento), como os espaços coletivos do conjunto.

Os moradores dizem que se ressentem da falta de áreas públicas de lazer e da perda das funções ecológicas das matas e dos riachos, entretanto, estas áreas foram e continuam sendo desmatadas e apropriadas por particulares e os riachos se encontram poluídos. Os dados coletados também mostram as dificuldades dos moradores em se organizarem em atividades que resultem num bem comum, como zelar e manter as áreas comuns do conjunto, entre elas as áreas verdes, bem como em gerir a Associação dos Moradores. Tampouco, como foi relatado e observado nas visitas ao local, existiu alguma fiscalização ou intervenção de autoridades públicas de modo efetivo que atuassem no sentido de não permitir, ou pelo menos minimizar, as apropriações nas áreas verdes do conjunto habitacional.

### **5.9 – A OMISSÃO GOVERNAMENTAL**

O Governo, no âmbito federal, estadual e municipal, através dos órgãos públicos pertinentes, esteve presente e atuou diretamente em diversas atividades no conjunto habitacional. A começar pela construção do próprio empreendimento que foi gerado através do BNH, do INCOOP e da CEF, todos órgãos públicos. Nas atividades de prestação de serviços básicos de infra-estrutura, o Governo esteve presente na manutenção dos arruamentos, no fornecimento de água, energia elétrica e redes de telefonia, prestando um serviço de padrão de qualidade semelhante ao prestado naquela região da cidade. Na questão do transporte público coletivo, que era um dos problemas dos moradores na primeira década de existência do conjunto, houve um aumento de oferta de linhas de ônibus e microônibus, que hoje suprem razoavelmente as necessidades da população residente. Também é importante registrar que nas áreas destinadas e doadas ao Estado para a construção da escola e da creche foram edificadas e funcionam uma escola e uma creche públicas.

A omissão do Governo ocorreu justamente na preservação das áreas verdes. No período da construção do conjunto habitacional, contrariando a legislação, houve um desmatamento da área e não houve exigência de replantio de espécies, como tampouco foram feitas praças ou parques. Segundo o relato de moradores antigos, as áreas verdes do conjunto eram somente “mato e capim”.

Posteriormente, no processo de invasões e edificações nas áreas verdes, os órgãos públicos pouco atuaram na região, praticando o que descreve Santos (1993), como justiça lotérica, ou seja, nas raras vezes que atuaram, embargaram as obras de construções irregulares de poucos azarados que foram pegos em flagrante naquele momento, e que posteriormente continuaram suas construções. Atualmente, as edificações construídas nestas áreas são servidas de serviços de infra-estrutura de abastecimento de água, energia elétrica e rede de telefonia. Várias destas edificações recebem o carnê do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) para ser pago, e vários estabelecimentos comerciais possuem alvará de funcionamento; porém para todas estas edificações não tem sido possível fazer a escritura ou o registro nos Cartórios de Imóveis, pois estão em áreas verdes (não edificável), além de que não possuem documentos legais de compra e venda e foram construídas sem obedecer a qualquer parâmetro técnico de engenharia e arquitetura, não atendendo aos parâmetros e índices da LOUOS.

Pode-se dizer que o Governo se mantém omissivo em impedir o processo de edificação nas áreas verdes, e acaba estimulando este processo com o não embargo *de fato* das construções, com a liberação de serviços de infra-estrutura (energia elétrica, água, etc), com a concessão de alvarás de funcionamento para as edificações de caráter comercial construídas nestas áreas, e com a distribuição de carnês do IPTU.

#### **5.10 – FATORES FACILITADORES DA DEGRADAÇÃO DAS ÁREAS VERDES**

Através da pesquisa realizada no conjunto habitacional Vale dos Lagos foi possível identificar os principais fatores físicos que facilitaram a degradação das áreas destinadas como verdes, relacionados abaixo sem ordem de relevância:

- Falta de tratamento paisagístico (vegetação). O fato das áreas verdes terem sido desmatadas e não ter havido um plantio de espécies arbóreas, arbustivas e gramíneas (desde o período de implantação do conjunto até o atual), não causou um impacto ecológico positivo para os moradores que apenas as enxergaram como áreas abandonadas cobertas de mato e capim.

- Falta de infra-estrutura. As áreas verdes nunca dispuseram de infra-estrutura como iluminação, definição de espaços, caminhos, bancos, etc., que facilitassem utilização destas áreas como locais de passeio, descanso, etc., de modo que a integração entre os moradores e estas áreas ficou comprometida.
- Falta de delimitações. Como não existem demarcações de limites das áreas verdes, estas ficaram susceptíveis as invasões, principalmente nas áreas periféricas do conjunto que acabaram ocupadas com o crescimento dos bairros do entorno. Muitos moradores sequer conhecem os limites do conjunto habitacional.
- As dimensões do conjunto. Embora constituído de três áreas (COHAMONTE III, IV e V), o conjunto Vale dos Lagos sempre funcionou como uma unidade, e assim sendo, as grandes dimensões do conjunto (217.200 m<sup>2</sup> de área total e 1.408 unidades residenciais) dificultaram a integração dos moradores e o controle efetivo de suas áreas.
- O Centro Comercial. O espaço destinado ao comércio não foi suficiente para suprir as demandas de consumo dos moradores e, estando situado na entrada do conjunto, ficou distante da maioria dos prédios, induzindo os moradores a criarem novas edificações para esta finalidade nas áreas destinadas ao verde.
- Falta de espaços destinados a escolas e templos. A escola e creche planejados e construídos na área reservada para estes fins são voltadas para fora do conjunto e atendem também o bairro do entorno. A área doada a diocese não foi utilizada pela mesma. Assim não foram supridas estas demandas dos moradores e acabaram sendo construídas nas áreas verdes do conjunto, até o término da pesquisa de campo, três escolas e quatro templos.

## **5.11 – FATORES INIBIDORES DA DEGRADAÇÃO DAS ÁREAS VERDES**

A análise da única área verde considerada não degradada e das áreas consideradas parcialmente degradadas (vide item 5.5) aponta alguns fatores físicos que facilitaram a preservação destas áreas. A área considerada não degradada é uma área confinada entre a escola e creche públicas e o fundo de prédios da rua G, de modo que esta área tem a acessibilidade restrita. A delimitação da área pelos prédios e pela escola e creche impedem a apropriação e devastação da pequena área verde ali existente, pois a falta de acesso impede a construção de qualquer edificação.

As áreas consideradas como parcialmente degradadas são áreas também situadas ao fundo dos prédios das ruas D e F, que também tornam a acessibilidade a estas áreas restrita, além de serem em terrenos de aclive acentuado. Desta forma a topografia, neste caso, torna-se fator impeditivo a construção e a vegetação consegue ser preservada.

---

## **6 – CONCLUSÕES**

---

Verificou-se com esta pesquisa um importante processo de ocupação do solo ocorrido na Cidade do Salvador – BA, na região da cidade denominada de “Miolo”, iniciado através de construções consecutivas de conjuntos habitacionais de padrões típicos para classes de média e baixa renda, que resultou em um impacto negativo direto sobre grandes áreas verdes que existiam nesta parte da cidade. Esse processo, ainda em desenvolvimento nesta região, pôde ser examinado no estudo particular do Conjunto Habitacional Vale dos Lagos, que foi um dos primeiros conjuntos implantados nesta região, cujas áreas verdes pertencentes ao conjunto vêm se extinguindo, desde a sua implantação, contribuindo para as modificações no ambiente do próprio conjunto e do entorno.

O resultado desta pesquisa demonstra que a iniciativa adotada na década de 80 para solucionar o déficit habitacional urbano, com a construção de conjuntos habitacionais na região do “Miolo” em Salvador, gerou um impacto muito prejudicial à paisagem natural. No caso do Conjunto Vale dos Lagos, mesmo tentando-se preservar áreas verdes dentro da área do conjunto, a falta de um adequado tratamento dado a estas áreas as deixou suscetíveis à ação antrópica e a simples reserva dessas áreas e a sua doação para a comunidade do conjunto não foram suficientes para mantê-las afastadas da dinâmica da ocupação do solo, crescente dentro do próprio conjunto e no seu entorno imediato. Foi visto pelo exemplo do Conjunto Habitacional Vale dos Lagos e do seu entorno, que, num período de duas décadas e meia, o mesmo teve uma drástica diminuição da sua massa verde e um real comprometimento da qualidade ambiental.

A pesquisa demonstra também que a paisagem natural sofreu uma forte e direta influência do modo como os conjuntos habitacionais na região estudada foram implantados e como o tipo de projeto e de empreendimento destes conjuntos, em particular o do Vale dos Lagos, favoreceram a devastação dos remanescentes verdes e não a sua preservação como previsto.

O processo contemporâneo de urbanização da Cidade do Salvador parece desprezar a importância das áreas verdes como elementos promotores de melhoria da qualidade de vida e como elementos de sustentação da paisagem natural, tão importante quanto a paisagem antropomorfizada no conjunto das cidades. No caso do conjunto habitacional estudado, houve um notório privilégio em relação ao atendimento das demandas por unidades habitacionais e comerciais, mas não houve preocupação em preservar as áreas verdes existentes dentro do mesmo.

No caso do Conjunto Vale dos Lagos, a pesquisa mostrou que além da perda e da destruição da maior parte das áreas verdes existentes, fica também revelado um baixo grau de conhecimento da população sobre a importância das áreas verdes para a comunidade, ainda que esta mesma população manifestasse a falta que sentem de praças, de áreas para o lazer e das próprias áreas verdes que existiam outrora no conjunto.

## **6.1 – CONSIDERAÇÕES SOBRE OS PROCESSOS DE DEGRADAÇÃO DAS ÁREAS VERDES**

Com relação ao processo de perda de áreas verdes no conjunto estudado, relacionam-se as seguintes conclusões:

- A perda da maioria das áreas verdes do conjunto se deu para o atendimento de processos especulativos imobiliários, motivados inicialmente pela falta de infraestrutura comercial, expressos pela construção de estabelecimentos comerciais e habitacionais, tanto para usufruto como para aluguel ou venda, edificados nas áreas destinadas ao verde.
- A devastação do verde na área do conjunto se deve não apenas a fatores inerentes ao empreendimento, mas também devido ao crescimento dos bairros do

entorno, em um processo de urbanização desordenada, com a ocupação das áreas periféricas e com abertura de ruas nas áreas do conjunto estudado.

- A falta de delimitação territorial do conjunto habitacional junto com a indefinição dos moradores quanto ao direito de propriedade das áreas verdes, cria condições para a invasão destas áreas dentro do conjunto.
- Os únicos fatores físicos que foram determinantes na preservação das áreas verdes foram observados quando houve uma restrição de acessibilidade imposta pela delimitação das áreas verdes pelos próprios prédios do conjunto ou por uma topografia de desnível acentuado.

Com relação, a apropriação, ao uso e a manutenção das áreas verdes:

- Não existe apropriação coletiva nem conhecimento da importância das áreas verdes no conjunto estudado.
- As áreas verdes nunca foram prioridade dentro das poucas áreas de lazer apropriadas pelos moradores.
- A manutenção das áreas verdes só é observada em casos pontuais, como nas áreas de jardim de alguns prédios do conjunto.
- A extinção da Associação dos Moradores ajudou a incrementar o processo de perdas das áreas verdes e das áreas destinadas ao lazer, pois o pouco controle que existia sobre as mesmas, deixou de existir por completo.
- O interesse privado de especulação imobiliária prevaleceu diante do interesse de apropriação coletiva destas áreas, fazendo com que vários moradores do conjunto se apropriassem particularmente destas áreas para vender ou para a construção de imóveis para venda, locação ou comércio.
- A grande dimensão do conjunto habitacional dificultou a integração dos moradores e o controle das áreas verdes e de proteção ambiental.

Com relação a gestão governamental na preservação das áreas verdes:

- Existe omissão e incoerência de gestão governamental sobre a questão das edificações construídas em áreas “non aedificandi”. Estas edificações deveriam ser embargadas na etapa de sua implantação nos terrenos e, entretanto, foram edificadas. A maior parte destas edificações recebe impostos como o IPTU, alvarás de licença de funcionamento e serviços de abastecimento de água,

energia elétrica etc., porém não podem ser escrituradas e registradas em cartórios.

- Sempre houve omissão do Governo no que tange à preservação das áreas verdes do conjunto estudado, desde a época da sua implantação. Ficou provado pelos relatos dos moradores que o governo não exerceu o controle efetivo sobre estas áreas no intuito de protegê-las.

- Fica a questão: A omissão governamental não seria conveniente, no caso analisado deste conjunto, uma vez que as edificações construídas nas áreas verdes constituem fonte de arrecadação para o município ?

- Fica a questão: Até que ponto o Governo deve agir na preservação das áreas verdes do conjunto, uma vez que os próprios moradores (e proprietários destas áreas) são omissos e não demonstram interesse em mantê-las ?

Com relação a população moradora do conjunto e sua relação com as áreas verdes:

- Os moradores foram omissos na preservação das áreas destinadas ao verde, e foram os principais agentes de apropriações particulares destas áreas, e mostraram em suas prioridades e nas ações destrutivas das áreas verdes, a pouca consciência e respeito ao meio ambiente, a preservação do verde urbano e a ações comunitárias.

- Os moradores foram igualmente omissos em relação às cobranças e exigências perante aos órgãos públicos, que talvez pudesse ajudá-los no processo de preservação das áreas verdes, caso existisse uma real consciência sobre a sua importância ambiental e também caso existisse o entendimento do direito de propriedade destas áreas como parte das áreas coletivas do conjunto habitacional.

- Os moradores do conjunto não tem um entendimento claro e preciso de que as áreas comuns do conjunto (o que inclui as áreas verdes) lhes pertencem coletivamente, e que o fato destas terem sido doadas para a Associação dos Moradores representa uma maneira de garantir o caráter coletivo de gestão e de direito sobre estas áreas.

A pesquisa demonstra que os diversos agentes envolvidos no empreendimento do Conjunto Habitacional Vale dos Lagos (empreendedores, construtores, órgãos

públicos e moradores) foram, ao mesmo tempo, cúmplices e vítimas das degradações ocorridas nas áreas do conjunto destinadas ao verde, onde prevaleceram os interesses particulares sobre os coletivos, em um total desrespeito às normas e leis vigentes, estabelecendo o reino do egoísmo, e formando assim, uma sociedade avessa à cidadania e a preservação do meio ambiente.

## **6.2 – CONSIDERAÇÕES SOBRE OS MÉTODOS ADOTADOS**

Os métodos adotados neste trabalho de Avaliação Pós-Ocupação permitiu responder a questão **“como e porque as áreas verdes de conjuntos habitacionais estão sendo degradadas ?”** através de sua aplicação no Conjunto Habitacional Vale dos Lagos, investigando o uso, a manutenção e a apropriação nas suas áreas verdes que apresentam vários níveis de degradação.

As técnicas de Observação Direta, Entrevistas e Pesquisa Investigativa Documental permitiram coletar dados que, quando analisados, possibilitaram identificar as áreas degradadas, o histórico, o tipo e as causas das degradações ocorridas nas áreas verdes do conjunto estudado. Através das técnicas de Avaliação Pós-Ocupação foi também possível avaliar o comportamento dos moradores do conjunto habitacional, dos órgãos públicos e da Associação dos Moradores, que resultaram em ações relacionadas com o processo de degradação das áreas verdes do conjunto habitacional. Desta forma, foi possível estabelecer relações de causa-efeito e identificar os fatores que geraram o fenômeno da degradação nas áreas verdes.

Os resultados da pesquisa confirmaram as hipóteses levantadas de que faltou valorização das áreas verdes, tanto na etapa de planejamento, projeto e construção do conjunto habitacional, quanto na administração e preservação destas áreas pelos moradores do conjunto, visto que estas áreas foram entregues aos moradores sem infra-estrutura, delimitações e sem a recuperação da vegetação perdida com o desmatamento, como também não existiram estudos e projetos para o aproveitamento destas áreas com praças, parques etc. Por parte dos moradores do conjunto, o estudo revelou que a manutenção das áreas verdes não fazia parte de suas prioridades e que nada foi feito para preservá-las.

O conjunto de métodos e técnicas utilizados mostraram-se adequados na sua utilização para o estudo de espaços comuns, abertos e exteriores às edificações, como é o caso das áreas verdes, contribuindo para aumentar o número de estudos deste tipo em ambientes não fechados. A opção por um estudo de caráter qualitativo e a utilização simultânea de vários métodos mostrou-se eficiente e assim permitiu analisar o fenômeno da degradação das áreas verdes, que é atual, dinâmico, influenciado pelo contexto, e que conta com diversos agentes promotores das degradações ocorridas.

### **6.3 – O ALCANCE DO TRABALHO, PESQUISAS FUTURAS E RECOMENDAÇÕES.**

Este trabalho procurou diagnosticar as causas das degradações ocorridas nas áreas verdes do Conjunto Habitacional Vale dos Lagos que exemplifica o fenômeno que tem ocorrido em diversos conjuntos habitacionais e também em outras áreas das regiões urbanas. Os resultados alcançados no trabalho servem como subsídio para tomadas de decisão no planejamento de áreas verdes urbanas, procurando-se evitar a ocorrência das causas apontadas que seguramente poderão levar à repetição dos processos de degradação das áreas verdes mostrados no conjunto habitacional Vale dos Lagos.

Como o fenômeno de degradação de áreas verdes estudado no conjunto habitacional é muito complexo e diversos fatores influenciaram este processo, no decorrer deste trabalho, diversos assuntos afloraram e não foram abordados por merecerem um estudo específico, o que poderá ser feito em pesquisas futuras. Dentre tantos, segue a relação de alguns:

- Pesquisas sobre recuperação das áreas degradadas no conjunto habitacional.
- Pesquisas sobre gestão de conjuntos habitacionais.
- Pesquisas para implementação de educação ambiental em conjuntos habitacionais.
- Pesquisas sobre o comportamento dos moradores de conjuntos habitacionais.

- Pesquisas sobre a ação dos órgãos públicos nos conjuntos habitacionais.
- Pesquisas sobre as políticas públicas de implementação de conjuntos habitacionais.

Como uma contribuição desta pesquisa para a preservação das áreas verdes em conjuntos habitacionais, ficam para a reflexão, alguns pontos que merecem maior atenção na implantação deste tipo de empreendimento:

- O tamanho do conjunto habitacional. A construção de conjuntos de grandes dimensões, como o que foi estudado, não permitiu o controle das áreas comuns do conjunto e a integração entre os moradores.
- A reserva de áreas maiores para atividades comerciais de bairro, próximas as habitações, principalmente em conjuntos habitacionais a serem construídos em regiões distantes do centro urbano comercial.
- A necessidade de reserva de áreas para construção de edificações de uso coletivo como templos, clubes, sede de associações etc., evitando a construção destas edificações em áreas não adequadas.
- A delimitação física das áreas do conjunto com cercas, muros, e outros artifícios de tratamento paisagístico, de modo a não demonstrar abandono e assim coibir as invasões.
- A necessidade de projetos de praças, parques, áreas para esportes etc., incentivando a apropriação coletiva destas áreas.
- A importância de que existam arborização e vegetação nas áreas verdes para que estas cumpram com suas funções ecológicas e cativem os moradores quanto a preservação e manutenção.
- A necessidade de educação tanto ambiental, quanto de administração dos bens comuns e de gestão de condomínios e associações, de forma a manter a participação e a vida em comunidade dos moradores.

Também, como uma pequena contribuição desta pesquisa, foram publicadas em duas edições do jornal do bairro “Bom Vizinho” entrevistas dadas sobre este trabalho onde foi incentivada a importância da preservação das áreas verdes restantes, e em

conversas com moradores foi sugerida a “re-criação” da associação dos moradores para zelar pelos bens comuns, o que alguns moradores já começaram a fazer.

Este trabalho, através da avaliação dos processos de degradação das áreas verdes no Conjunto Habitacional Vale dos Lagos, mostra a importância das áreas verdes no ambiente urbano e também incentiva a formação social organizada em torno de noções de cidadania, solidariedade e respeito mútuo, tendo como um dos valores o de preservar a rica natureza que nos foi dada.

---

## 7 – BIBLIOGRAFIA CONSULTADA E REFERÊNCIAS

---

ABIKO, Alex; FARACO JR., Olavo. Unidades habitacionais populares nos últimos 30 anos: evolução da área útil, custos de construção e renda exigida. In: Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 7º, 1998, Florianópolis. Anais. Florianópolis: ANTAC, 1998. p. 803-810. v.1.

ACSELRAD, Henri. Discursos da sustentabilidade urbana. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, São Paulo, nº 1, 1999.

ANDERSON, Paul S. et al. Fundamentos para fotointerpretação. Rio de Janeiro: Sociedade Brasileira de Cartografia, 1982. v.1, 136 p.

ANDRADE, Maria M.. Como preparar trabalhos para cursos de pós-graduação: noções práticas. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1997. 118 p.

ANDRADE, M. et al. Avaliação e intervenção nos espaços públicos baseados em premissas ambientais e tecnológicas. In: ENTAC, 8, 2000, Salvador. Anais, Salvador: ANTAC., 2000. 8 p. CD-ROM. Seção artigos.

ARRETCHE, Marta. Intervenção do estado e setor privado: o modelo brasileiro de política habitacional. Espaço e Debates, São Paulo, n. 31, p.21-36, 1990.

AZEVEDO, Sergio. A trajetória dos programas alternativos de habitação popular no Brasil. Revista de administração municipal. Rio de Janeiro, nº 195, p. 6-25, abr/jun.1990. v.37

BARON, Cristina M.P.; MARTUCCI, Ricardo. História de tecnologias para conjuntos habitacionais. In: Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 4º, 1995, Rio de Janeiro. Anais. Rio de Janeiro: ANTAC, 1995. 5p.

BARTALINI, Vladimir. Áreas verdes e espaços livres urbanos. Paisagem Ambiental – Ensaios, São Paulo, edição especial n. 1 e 2, p.49-54, 1986.

BELLIA, Vitor. Introdução à economia do meio ambiente. Brasília: Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis, 1996. 262 p.

BITTENCOURT, Rosa M.; SILVA, Jane S.. Avaliação das reformas e ampliações das casas populares da COHAB : Guaratinguetá/SP. In: Congresso Técnico-Científico de Engenharia Civil, 1996, Florianópolis. Anais. Florianópolis: CTCEC, 1996. p. 315-324.

BITTENCOURT, Valmy. Paisagismo de baixo custo. Florianópolis: UFSC, 1983. 96 p.

Bom Vizinho – Informativo da comunidade de Vale dos Lagos e região. Salvador: n. 1, 2 e 3, 2004. Bimestral.

BRANDÃO, Maria A.R.. Origens da expansão periférica de Salvador. Planejamento. Salvador, nº 6, p. 155-172, abr./jun. 1978.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Senado Federal, Brasília: 1988. Disponível em: <<http://www.senado.gov.br>>. Acesso em 20 de maio de 2003

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 4.771, de 15 de Setembro de 1965. Institui o Novo Código Florestal. Interlegis, Brasília. Disponível em: <<http://www.interlegis.gov.br>>. Acesso em 20 de maio de 2003.

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Diário Oficial da União, p. 19457, 20 dez. 1979.

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 6.938, de 31 de Agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Diário Oficial da União, 01 set. 1981.

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001. Estatuto da Cidade e legislação correlata. Interlegis, Brasília. Disponível em: <<http://www.interlegis.gov.br>>. Acesso em 20 de maio de 2003.

CAMPBELL, Tim. Desenvolvimento urbano no terceiro mundo: dilemas ambientais e pobres urbanos. In: LEONARD, H.J.(org.). Meio ambiente e pobreza – estratégias de desenvolvimento para uma agenda comum. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1989, p. 182-206.

CARVALHO, Maria L. A. M. A importância do verde na qualidade do meio ambiente urbano. 1996. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual de São Paulo, Rio Claro.

CAVALCANTE, Eunádia S.; VELOSO, Máisa F. D.. A influência das áreas livres no microclima local: um estudo das praças do Conjunto Habitacional Ponta Negra em Natal/RN. In: Encontro Nacional e III Encontro Latino-americano sobre Conforto no Ambiente Construído, 6º, 2001, São Pedro. Anais. São Pedro: ENCAC, 2001. 8 p.

CAVALHEIRO, Felisberto; DEL PICCHIA, Paulo C. D.. Áreas verdes: conceitos objetivos e diretrizes para planejamento. In: Congresso Brasileiro sobre Arborização

Urbana, 1º, 1992, Vitória. Anais, Vitória: Sociedade Brasileira de Arborização Urbana, 1992. p. 29-38.

CHALMERS, Alan F.. O que é ciência, afinal? 1. ed. São Paulo: Brasiliense, 1993. 225 p.

CRUZ, Antero O.. Análise do projeto urbano de uma área periférica do município de São Paulo. . In: Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 7º, 1998 Florianópolis. Anais. Florianópolis: ANTAC, 1998. p. 589-596. v.1.

COLEMAN, James S. Social capital in the creation of human capital. American Journal of Sociology, Chicago, v. 94, p. 95-120, 1988.

CUNHA, Rita D.A.. Os usos, funções e tratamentos das áreas de lazer de área central de Florianópolis. 2002. 350 f. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

\_\_\_\_\_. Os espaços públicos abertos e as leis e ocupação do solo: uma questão de qualidade para ambientes sustentáveis. In: Encontro Nacional sobre Edificações e Comunidades Sustentáveis, 3º, 2003, São Carlos: ENECS, 2003, 12 p. CD-Rom. Seção artigos.

DA MATTA, Roberto. Cidadania: A questão da cidadania num universo relacional. In: A casa e a rua. Rio de Janeiro: Ed. Guanabara, 1987. cap. Cidadania, p.71-104.

DEL RIO, Vicente; OLIVEIRA, Livia (org.). Percepção ambiental – a experiência brasileira. São Paulo: Studio Nobel, 1996, 265 p.

DETZEL, Valmir A.. Arborização urbana: importância e avaliação econômica. In: Congresso Brasileiro sobre Arborização Urbana, 1, 1992, Vitória. Anais, Vitória: Sociedade Brasileira de Arborização Urbana, 1992. p. 39-54.

DIAS, Claudia. Pesquisa qualitativa – características gerais e referências. Homepage – Claudia Dias, Brasília, mai. 2000. Disponível em:  
<<http://www.geocities.com/claudiaad/publicações.html>> Acesso em 20 de fevereiro de 2003.

\_\_\_\_\_. Estudo de caso: idéias importantes e referências. Homepage – Claudia Dias, Brasília, mai. 2000. Disponível em:  
<<http://www.geocities.com/claudiaad/publicações.html>> Acesso em 20 de fevereiro de 2003

DIAS, Genebaldo F. Populações marginais em ecossistemas urbanos. 2. ed. Brasília: IBAMA, 1994, 157 p.

FONTES, Nádia; SHIMBO, Ioshiaqui. Proposição de indicadores para análise de disponibilidade de espaços públicos de lazer. In: Encontro Nacional sobre Edificações e Comunidades Sustentáveis, 3º, 2003, São Carlos, Anais. São Carlos: ENECS, 2003, 12 p. CD-Rom. Seção artigos.

GAMBETTA, Diogo. Can we trust trust ?. In: GAMBETTA, D. (Org.). Trust : making and breaking cooperative relations. New York: Basil Blackwell, 1988. p. 213-237.

GOHN, Maria G. O estado e as políticas participativas no setor da habitação popular. Revista de administração municipal. Rio de Janeiro, nº 194, p. 50-60, jan./mar.1990. v.37

GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA. Lei nº 3.858 – Institui o Sistema Estadual de Administração dos Recursos Ambientais e dá outras providências.. Secretaria da Agricultura Irrigação e Reforma Agrária, Salvador, 1980. Disponível em: <<http://www.seagri.ba.gov.>>. Acesso em 20 de maio de 2003.

HARDT, Leticia P.A.. Recuperação e aproveitamento de áreas degradadas e/ou marginais para áreas verdes urbanas. In: Congresso Brasileiro sobre Arborização Urbana, 1, 1992, Vitória. ANAIS, Vitória: Sociedade Brasileira de Arborização Urbana, 1992.

IBGE Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo demográfico 2000. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.Br>> Acesso em 29 de Abril de 2003.

KRÜGER, Eduardo L.. Avaliação de sistemas construtivos para a habitação social no Brasil. In: Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 7º, Florianópolis, 1998. Anais, Florianópolis: ANTAC, 1998. p. 629-636. v.1.

LANIADO, Ruth N. Desempenho institucional e justiça em relação a exclusão social no Brasil contemporâneo. In: Caderno CRH, Salvador, n. 35, p. 20-38, jul/dez. 2001.

LAY, Maria C.D.. Influência de tipos arquitetônicos e grau de acessibilidade na apropriação de espaços abertos coletivos em conjuntos habitacionais mistos. In: Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 8º, 2000, Salvador. Anais. Salvador: ENTAC, 2000. p.1519-1526. v.2.

\_\_\_\_\_. Relações entre legibilidade de layout e apropriação de espaços abertos em conjuntos habitacionais. In: Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 7º, 1998, Florianópolis. Anais. Florianópolis: ANTAC, 1998. p. 757-766. v.1.

LIMA, A. M. L. F. et al. Problemas de utilização na conceituação de termos como espaços livres, áreas verdes e correlatos. In: Congresso Brasileiro sobre Arborização Urbana, 2º, 1994, São Luís. Anais. São Luís: Sociedade Brasileira de Arborização Urbana, 1994. p. 539-554.

LIMA, Myrian D.V.; RONCAGLIO, Cynthia. Degradação socioambiental urbana, políticas públicas e cidadania. Desenvolvimento e meio ambiente., Curitiba, nº 3, p. 53-63, jan./jun.2001.

LUBISCO, Nídia M.L.; VIEIRA, Sônia C.. Manual de estilo acadêmico: monografias, dissertações e teses. Salvador: EDUFBA, 2002. 132 p.

MAGALHÃES, Sergio. Política habitacional do Rio. Revista de administração municipal. Rio de Janeiro, nº 216, p. 66-71, jul/set.1995. v.42

MARICATO, Ermínia. Dimensões da tragédia urbana. Com Ciência, São Paulo, mar. 2002. Seção Cidades. Disponível em: < www.comciencia.br> Acesso em 11 de maio de 2002.

MACEDO, Silvio S.. Espaços livres. In: Paisagem Ambiente: ensaios. São Paulo: FAU-USP, 1986, p. 15-56. (v.7).

\_\_\_\_\_. Introdução a um quadro do paisagismo no Brasil. São Paulo: FAU-USP, 1998, 46p.

\_\_\_\_\_. Quadro do paisagismo no Brasil. São Paulo: FAU-USP, 1999, 144p. (v.1).

MACHADO, Paulo F. L. Direito Ambiental Brasileiro. 4 ed. São Paulo: Malheiros Editores, 1992.

MEDVEDOVSKI, Nirce S.. Disposição e coleta de lixo domiciliar e espaços exteriores em conjuntos habitacionais populares: avaliação pós-ocupação. In: Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 7º, 1998, Florianópolis. Anais. Florianópolis: ENTAC, 1998. p. 775-783. v.1

\_\_\_\_\_. A vida sem condomínio: configuração e serviços públicos urbanos em conjuntos habitacionais de interesse social. 1998. 467p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo.

\_\_\_\_\_. ALMEIDA, Joseane S.. Regularização urbanística em conjuntos habitacionais populares – uma metodologia para o reconhecimento da cidade real. In: Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 9º, 2002, Foz de Iguaçu. Anais. Foz de Iguaçu: ANTAC, 2002. p. 789-798.

MEIRA, Gibson R.; SANTOS, Judith Y.R.. Avaliação pós-ocupação em um conjunto habitacional : um estudo de caso. In: Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 7º, 1998, Florianópolis. Anais. Florianópolis: ANTAC, 1998. p. 657-664. v.1.

MILANO, Miguel S.. A cidade os espaços abertos e a vegetação. In: Congresso Brasileiro sobre Arborização Urbana, 1º, 1992, Vitória. Anais, Vitória: Sociedade Brasileira de Arborização Urbana, 1992. p. 3-13.

MINAMI, Issao; GUIMARÃES Jr. João L.. A questão da ética e da estética no meio ambiente urbano ou porque todos devemos ser belezuras. Arquitectos – periódico mensal de textos de arquitetura, Curitiba, ago. 2001. Texto especial 094. Disponível em: <[http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/i\\_minami/links/texto094.html](http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/i_minami/links/texto094.html)> Acesso em: 11 de maio de 2002.

MONTEIRO, Circe M.G.;CARVALHO, Eveline S.; SILVA, Robson C.. Adaptando espaços: análise das transformações em habitações populares. In: Encontro

Nacional de Tecnologia no Ambiente Construído, 9º, 2002, Foz de Iguaçu. Anais , Foz de Iguaçu : ENTAC, 2002. p. 921-930.

MOTA, José A.. O valor da natureza: economia e política dos recursos naturais. Rio de Janeiro: Garamond, 2001. 200 p.

NEVES, José L.. Pesquisa qualitativa – características, usos e possibilidades. Caderno de pesquisas em administração, São Paulo, v. 1, nº 3, p. 10-16, 2º sem. 1996.

NIKLAS, Luhmann. Familiarity, confidence, trust: problems and alternatives. In: GAMBETTA, D. (Org.). Trust: making and breaking cooperative relations. New York: Basil Blackwell, 1988. p. 94-107.

OLIVEIRA, Carlos H.. Planejamento ambiental na cidade de São Carlos (SP) com ênfase nas áreas públicas e áreas verdes: diagnóstico e propostas. 1996. 181 p. Dissertação (Mestrado em Ecologia e Recursos Naturais) – Universidade Federal de São Carlos.

OLIVEIRA FILHO, João M.; DERNTL, Maria F.. Significados do espaço público. In: Paisagem ambiente: ensaios. São Paulo: FAU – USP, 1995, p. 57-66. (v.7).

ORNSTEIN, Sheila W.; ROMERO, Marcelo. Avaliação pós-ocupação do ambiente construído. São Paulo: Studio Nobel / EDUSP, 1992. 224 p.

\_\_\_\_\_. BRUNA, Gilda C.. Inventário de métodos e técnicas de avaliação pós-ocupação aplicado a conjuntos habitacionais: o caso do Jardim São Luis. In: Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 7º, 1998, Florianópolis. Anais, Florianópolis: ENTAC, 1998. p. 785-792. v.1.

\_\_\_\_\_. ROMERO, Marcelo; CRUZ, Antero O.. Avaliação pós-ocupação ( APO ) aplicada em conjunto habitacional em São Paulo: análise funcional e ergonômica dos ambientes internos do apartamento como indicador de qualidade para futuros projetos. In: Encontro Nacional de Conforto no Ambiente Construído, 4º, 1997, Salvador. Anais. Salvador: ANTAC, 1997. p. 513-518.

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR. Dec. nº 4.765. Define como Área Arborizada. Câmara Municipal do Salvador, Salvador, 1975. Disponível em: <<http://www.cms.ba.gov.br>>. Acesso em 20 de maio de 2003.

\_\_\_\_\_. Lei nº 2.584. Cria a Superintendência de Parques e Jardins da Capital e dá outras providências. Câmara Municipal do Salvador, Salvador, 1974. Disponível em: <<http://www.cms.ba.gov.br>>. Acesso em 20 de maio de 2003.

\_\_\_\_\_. Lei nº 4.843. Considera de utilidade pública a Associação dos Moradores do conjunto habitacional Vale dos Lagos. Câmara Municipal do Salvador, Salvador, 1994. Disponível em: <<http://www.cms.ba.gov.br>>. Acesso em 20 de maio de 2003.

\_\_\_\_\_. Secretaria Municipal do Planejamento. Superintendência do Controle do Ordenamento do Solo do Município. Consolidação das leis de ordenamento do solo – leis e decretos complementares. Salvador: PMS / SEPLAN / DCOS, 1988. 309p. (v.1).

PUTNAM, Robert. Capital social e desempenho institucional. In: Comunidade e democracia – a experiência da Itália moderna. Rio de Janeiro: FGV, 1996. cap.6, p. 173-194.

QUEIROS, Ana A.. Investigação qualitativa: pressupostos epistemológicos de base. São Paulo, out. 2002. Disponível em: < [www.anaqueiros.com/article.php3](http://www.anaqueiros.com/article.php3)> Acesso em 26 de maio de 2003.

REIS, Antônio. Tipos arquitetônicos habitacionais: implicações para controle de território, manutenção e uso dos espaços abertos e aparência de conjuntos habitacionais. In: Encontro nacional de tecnologia do ambiente construído, 7º, 1998, Florianópolis. Anais. Florianópolis: ANTAC, 1998. p. 605-612. v. 1.

\_\_\_\_\_. LAY, Maria C.D.. Principais fatores afetando a satisfação e o comportamento dos usuários em conjuntos habitacionais. In: Encontro nacional de tecnologia do ambiente construído, 4º, 1995, Rio de Janeiro. Anais. Rio de Janeiro: ANTAC, 1995. p. 307-312.

\_\_\_\_\_. LAY, Maria C.D.. Métodos e técnicas para levantamento de campo e análise de dados: questões gerais. In: Workshop Avaliação pós-ocupação, 1994, São Paulo. Anais. São Paulo: ANTAC / FAUUSP, 1994. p. 28-49.

REIS, Elisa P. Desigualdade e solidariedade: uma releitura do “familismo amoral” de Banfield. Revista Brasileira de Ciências Sociais, São Paulo, n. 29, ano 10, p. 35-48, out. 1995.

SALDANHA, Maria C.W.; SOUTO, Maria S.M.L.. Racionalização dos projetos na construção de edificações habitacionais. In: Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 7º, 1998, Florianópolis. Anais, Florianópolis: ANTAC, 1998. p. 525-532. v.2.

SAMPAIO, Antonio H. L. Formas Urbanas – cidade real e cidade ideal. Contribuição ao estudo urbanístico de Salvador. Salvador: Quarteto Editora, 1999. 432p.

SANCHOTENE, Maria C.C.. Arborização em áreas particulares. In: Congresso Brasileiro sobre Arborização Urbana, 1, 1992, Vitória. ANAIS, Vitória: Sociedade Brasileira de Arborização Urbana, 1992.

SANTOS, Mauro; BURSZTYN, Ivani; GOMES, Maria et al.. Espaço e qualidade : avaliação pós-ocupação de projetos de habitação popular no Brasil : Conjunto Bento Ribeiro Dantas. In: Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 7º, 1998, Florianópolis. Anais. Florianópolis: ANTAC, 1998. p. 767-774. v.1.

SANTOS, Milton. Pensando o espaço do homem. São Paulo: Editora Hucitec, 1982. 67 p.

SANTOS, Wanderley G. Fronteiras do estado mínimo – indicações sobre o híbrido institucional brasileiro. In: Razões da desordem. Rio de Janeiro: Rocco, 1993. cap.3, p. 77-115.

SCHERER, Silvia R.. Análise de espaços livres públicos (áreas verdes) do município de Blumenau – SC, com uso de sistemas de informação geográfica. 2001. 110 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

SMOLKA, Martim O.. Meio ambiente e estrutura intra-urbana. In: MARTINE, George (org.). População, meio ambiente e desenvolvimento, 2ª ed. 1996. p.133-143.

SILVA, Edna L.; MENEZES, Estera M.. Metodologia da pesquisa e elaboração de dissertação. Florianópolis: UFSC/PPGEP/LED, 2000. 118p.

SOUZA, Angela G.. Limites do habitar: segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX. Salvador: EDUFBA, 2000. 451p.

TASCHNER, Suzana P. Política habitacional no Brasil: retrospectiva e perspectivas. Cadernos de Pesquisa do LAP, São Paulo, n.13, p.3-21, 1992.

VIANA, Gilney; SILVA, Marina; DINIZ, Nilo (org.). O desafio da sustentabilidade – um debate sócio-ambiental brasileiro. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo, 2001, 364 p.

WERNA, Edmundo et al. Pluralismo na habitação. São Paulo: Annablume, 2001. 300p.

YIN, Robert K.. Case study research: design and methods. 2ª ed. California: Sage Publications, 1994. 190p. (v.5).

---

## **8 - ANEXO**

---

- Cadeia Sucessória Área COHAMONT III
- Cadeia Sucessória Área COHAMONT IV
- Cadeia Sucessória Área COHAMONT V