



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE SANTANA

Autorizada pelo Decreto Federal nº 77.496 de 27/04/76
Recredenciamento pelo Decreto nº 17.228 de 25/11/2016



PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
COORDENAÇÃO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA

XXIX SEMINÁRIO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UEFS **SEMANA NACIONAL DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA - 2025**

Estudo da espacialização dos espaços residenciais fechados em Feira de Santana entre 2013 e 2024

Rian Pablo Cavalcante dos Santos¹; Rosangela Leal Santos²

1. Rian Pablo Cavalcante dos Santos, PIBIC/CNPq, ENGENHARIA CIVIL, e-mail: rianpablosantos7@gmail.com

2. Rosangela Leal Santos, DEPARTAMENTO DE TECNOLOGIA, e-mail: rosaleal@uefs.br

PALAVRAS-CHAVE: Crescimento urbano; Condomínios fechados; Geoprocessamento

INTRODUÇÃO

Hodiernamente, há diversas discussões, pesquisas e estudos para entender como se dá a expansão da mancha urbana das cidades, quais os agentes influenciadores desse crescimento e como a motivação desses agentes influencia o direcionamento da expansão das novas áreas urbanas. Segundo Corrêa (1993), os agentes sociais produtores e consumidores do espaço são proprietários dos meios de produção (grandes indústrias e comércios), os proprietários fundiários (donos de terras), os promotores imobiliários (construtoras, incorporadoras e imobiliárias), o Estado (Federal, Estadual e Municipal) e os grupos sociais excluídos (população de baixa renda que ocupa áreas irregulares). Estes são dotados de estratégias, interesses e práticas espaciais próprias. Todavia, no modelo neoliberal de urbanismo, o Estado é apenas um “parceiro”, pois este é influenciado pelos promotores imobiliários e donos dos meios de produção, na justificativa de crescimento socioeconômico e a melhoria da infraestrutura urbana passam a direcionar a expansão das cidades, através disso, surge a concessão de áreas de industriais e a flexibilização de regulamentos e normas, para o surgimento de espaços residenciais fechados nas periferias da cidade. E, surge o questionamento: Onde estão os outros agentes sociais do espaço?, os proprietários fundiários diante da realidade em vista, vendem as suas terras, principalmente, para o mercado imobiliário e os grupos sociais excluídos passam a ser direcionados para essa “nova periferia”, engodados pelo ideal de moradia digna, quando na verdade estes serão os novos “desbravadores” deste espaço, ocupando as habitações de interesse social (HIS), que no Brasil recebe o nome de “Projeto Minha Casa, Minha Vida”, que no futuro serão acompanhados pelos condomínios e loteamentos fechados.

MATERIAL E MÉTODOS OU METODOLOGIA (ou equivalente)

A fim de alcançar os objetivos estabelecidos nesta pesquisa, foram desenvolvidas as seguintes etapas metodológicas:

a) Download das imagens do satélite LANDSAT 8 referentes aos anos de 2013, 2015, 2017, 2019 e 2021, além das imagens do CBERS-4A para os anos de 2023 e 2024;

b) Pré-processamento das imagens, incluindo ajustes de contraste, nitidez e recorte da área de estudo;

- c) Geração das composições coloridas RGB, utilizando as combinações: 7-6-4 para imagens coloridas, 5-4-3 para realce da vegetação e 4-3-2 para obtenção de imagens negativas;
- d) Vetorização manual dos espaços residenciais fechados identificados em cada ano, registrando os que não estavam presentes na imagem vetorizada do período anterior;
- e) Levantamento de informações em órgãos públicos, como a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SEDUR) e a Secretaria Municipal de Planejamento (SEPLAN), além de consultas em sites de construtoras atuantes na cidade, para obtenção de dados sobre os empreendimentos construídos no período analisado;
- f) Obtenção de dados quantitativos por meio do software livre de SIG QGIS;
- g) Análise do crescimento dos espaços residenciais fechados em cada biênio (2013-2015, 2015-2017, 2017-2019, 2019-2021, 2021-2023 e 2023-2024), considerando oito direções principais: Norte, Nordeste, Leste, Sudeste, Sul, Sudoeste, Oeste e Noroeste

RESULTADOS E/OU DISCUSSÃO (ou Análise e discussão dos resultados)

Portanto, podemos observar de imediato que em todo o período estudado o aumento na quantidade de condomínios foi de 102,857 %, dando destaque aos anos de maior crescimento: 2015, 2021 e 2023 (Tabela 1). Além disso, foi necessário realizar a mensuração da área e perímetro que surgiram em cada ano (Tabela 1) e realizar quantificação do crescimento de cada um destes nos biênios analisados (Tabela 2). A área e perímetro mostrados na Tabela 2 são os acumulados de cada biênio e os crescimentos mensurados, são calculados em comparação do primeiro ano do biênio.

Anos	Qte. de ERF	Área (km²)	Perímetro (km)
Até 2013	175	5,875	123,457
2015	55	2,427	46,671
2017	32	2,108	31,508
2019	26	1,366	25,678
2021	25	1,983	28,813
2023	33	1,980	35,890
2024	9	0,351	7,910
Total	355	16,090	299,927

Tabela 1 – Dados quantitativos de número de condomínios, área e perímetros dos espaços ocupados por eles

Biênios	Qte. ERF	Área (km²)	Crescimento da Área (%)	Perímetro (km)	Crescimento do Perímetro (%)
2013-2015	230	8,302	41,311	170,128	37,803
2015-2017	262	10,410	25,390	201,636	18,520
2017-2019	288	11,776	13,124	227,314	12,735
2019-2021	313	13,759	16,838	256,127	12,675
2021-2023	346	15,739	14,389	292,017	14,013
2023-2024	355	16,090	2,230	299,927	2,709

Tabela 2 – Análise do Crescimento da Área e Perímetro dos espaços residenciais fechados

Ao analisar as tabelas, é visível que o crescimento ocorreu de forma desigual ao longo dos biênios:

2013-2015: O crescimento da área e perímetro dos condomínios fechados neste biênio foi o maior mensurado em toda a análise, respectivamente 41,311% e 37,803%. Esse notável aumento é justificado por alguns acontecimentos que merecem destaque. No ano de 2013, ocorreu a promulgação da Lei Complementar 75/2013 que incorporou áreas rurais ao perímetro urbano feirense, criando assim, novos bairros na cidade. Além disso, no ano de 2014 foi implementada a Lei Complementar 86/2014, que apesar de apresentar mudanças significativas no quesito das áreas industriais, apresentou a flexibilização das normas de uso e ocupação do solo para o mercado imobiliário.

2015-2017: De acordo com Ademi-Ba (2015) O mercado imobiliário baiano fechou em queda devido a crise econômica e a instabilidade política no país. A associação imobiliária destaca que a maior parte dos empreendimentos lançados neste ano foi do Programa Minha Casa Minha vida (MCMV). Isto refletiu na cidade de Feira de Santana, na qual, neste biênio apresentou um dos menores crescimento de área todo o período analisado com 13,15%. Todavia, ocorreu neste período ocorreu a entrega de diversos empreendimentos do MCMV como o Residencial Solar da Princesa 3 e 4, contando com 920 unidades e o Residencial Viver Alto do Rosário com 1.116 imóveis (Secretaria De Habitação, 2016). Dado este fato, apesar do contexto inserido este biênio apresentou o segundo maior crescimento da área com o aumento de 25,390%.

2017-2019: Neste período, surgiram 26 condomínios e apresentou expansão de área de 13,124%. Apesar de o crescimento quantitativo ter sido baixo em comparação com os biênios anteriores, O Estado voltou a intervir no setor imobiliário feirense e revogou a Lei Complementar nº 86/2014, promulgando uma nova LUOS - Lei Complementar nº 118/2018 e, concomitantemente, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Territorial (PDDU 2018), que em conjunto com as novas normas abriu ainda mais espaço para os condomínios e loteamentos fechados.

2019-2021: Durante a pandemia de Covid-19, os setores da economia foram afetados como o comércio, serviços e o setor da construção civil. Contudo, em 2020, o mercado imobiliário observou uma rápida recuperação das vendas, impulsionadas pelas condições melhores de financiamento e pela mobilidade urbana, famílias em busca de melhores condições de habitação, como maior espaço, áreas de lazer e segurança. Além disso, a adaptação dos negócios imobiliários no ambiente digital, contribuiu consideravelmente na expansão dos empreendimentos fechados (Ademi-Ba, 2020). Este conjunto de fatores, culminou no aparecimento de condomínios e loteamentos em áreas antes não exploradas como a direção noroeste (Figura 4), e a consolidação dos espaços urbanos nas áreas do vetor nordeste e leste, resultando em um crescimento de área de 14,389% e o surgimento de 25 novos empreendimentos.

2021-2023: O contexto de juros mais baixos, aliado às condições facilitadas de financiamento e o impulsionamento das vendas através do mercado digital, motivou a procura por residências em condomínios mais estruturados, com maior oferta de segurança e lazer (parques aquáticos, sala de jogos, academias estruturadas e quadra de tênis). Esse movimento favoreceu a expansão de empreendimentos fechados em quase toda periferia da cidade, destacando a maior presença dos espaços de médio e alto padrão na cidade de Feira de Santana, como Residencial Lantai. No período analisado, registrou-se um dos maiores avanços na área ocupada – 14,389% e no perímetro – 14,013%, correspondente ao surgimento de 33 novos condomínios.

2023-2024: Este período apresenta os menores valores de crescimento em área e perímetro, decorrente da implantação de apenas nove condomínios. Esse resultado, contudo, reflete o recorte temporal da vetorização, que registrou apenas os empreendimentos inaugurados até o período analisado. Contudo, o dinamismo imobiliário feirense permanece evidente: em 2024, figurou no ranking das 100 melhores cidades para fazer negócios no Brasil, com menção de destaque os setores do comércio e do mercado imobiliário (Acorda Cidade, 2025). Nesse contexto, o setor imobiliário feirense está em alta dando continuidade a expansão urbana, com diversos empreendimentos lançados ou em fase de conclusão, distribuídos por diferentes áreas da cidade, notadamente nos bairros do SIM, Registro, Papagaio e Jardim Brasil.

CONSIDERAÇÕES FINAIS (ou Conclusão)

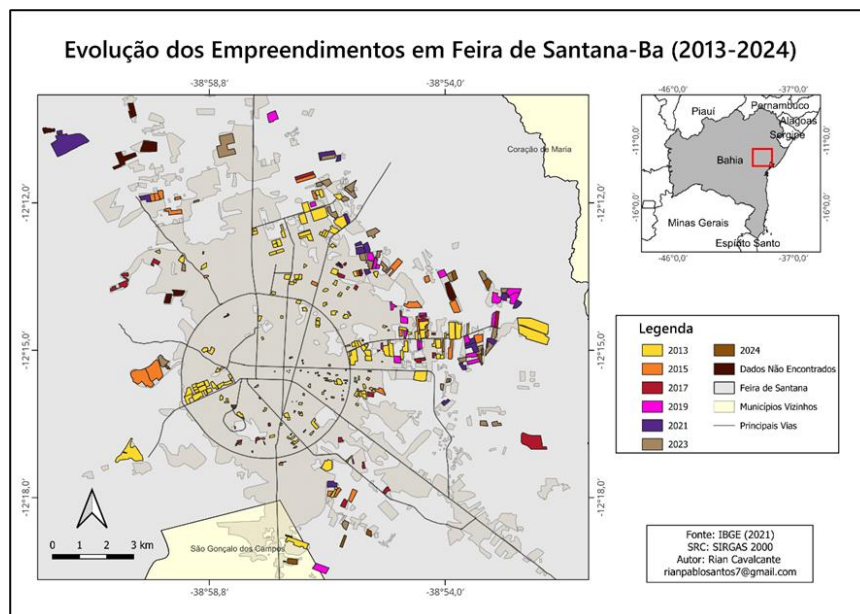


Figura 3 – Evolução dos empreendimentos imobiliários em Feira de Santana-Ba entre 2013 a 2024

Fonte: Autoria Própria

Ao analisarmos os biênios em conjunto com a observação da Figura 3, é notável que a expansão não ocorre em forma linear, mas corresponde a fatores políticos (leis municipais), econômicos (valorização do solo) e de infraestrutura (novas avenidas e serviços de água, luz e transporte). Há um senso comum que defende que as cidades crescem sem ordem ou são apenas um produto da iniciativa privada. Entretanto, os resultados dessa pesquisa demonstram que o processo de espacialização em Feira de Santana é conduzido por interesses particulares, legitimados por políticas públicas, sem um planejamento urbano efetivo. Diante disso, é necessário reforçar a necessidade de um planejamento urbano adequado, que não considere apenas a expansão territorial, mas a qualidade de vida de toda a população feirense, equilibrando o desenvolvimento econômico com o bem-estar social. Então, o conforto não estará somente restritos aos condomínios, nem a segurança limitada pelos muros, tampouco as vias pavimentadas apenas às áreas de maior interesse do mercado imobiliário, mas distribuídos de forma igual em toda urbe feirense.

REFERÊNCIAS

Cadê a crise? Dispara a venda de imóveis na Bahia no segundo semestre de 2020. Disponível em: <<https://ademi-ba.com.br/noticia/cade-a-crise-dispara-a-venda-de-imoveis-na-bahia-no-segundo-semester-de-2020/>>.

CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço. In CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

DE SANTANA-SOFTWAREDATA, Feira. Três residenciais serão entregues nesta sexta, com presença da presidente Dilma. Disponível em: <<https://www.feiradesantana.ba.gov.br/servico.asp?s=a&titulo=Tr%EAs%20residenciais%20ser%E3o%20entregues%20nesta%20sexta,%20com%20presen%E7a%20da%20presidente%20Dilma&id=17&link=secom/noticias.asp&idn=14348>>.

FEIRA DE SANTANA. Lei Complementar nº 086 de 2014.

FEIRA DE SANTANA. Lei Complementar nº 075 de 2013.

FEIRA DE SANTANA. Lei Complementar nº 118 de 24 de 2018.

FEIRA DE SANTANA Disponível em <<https://www.acefs.com.br/feira-de-santana/>>. Acesso em: 30 maio. 2024.

FEIRA DE SANTANA. Secretaria Municipal de Habitação. 2016. Disponível em <<https://www.feiradesantana.ba.gov.br/servico.asp?id=17&link=sehab/minhacasaminha vida.asp>>.

Mercado imobiliário baiano fecha 2015 em queda, aponta Ademi. Disponível em: <<https://bahia.ba/economia/mercado-imobiliario-baiano-fecha-2015-em-queda-aponta-ademi/>>.

NEVES, E. F. S. O.; José Raimundo Oliveira Lima Urbanização Difusa E Cidade Contemporânea: Contribuições Do Associativismo Para Uma Boa Convivência Socioespacial Nas Cidades Médias. Caderno Prudentino de Geografia, [S. l.], v.3, n. 46, p. 56–78, 2024. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/view/10166>.

NEVES, E. F. S. O.; SANTOS, Janio. Urbanização difusa em Feira de Santana: produção dispersa de condomínios e fragmentação socioespacial. Terra Livre, [S. l.], v. 1, n. 58, p. 160–196, 2022. DOI: 10.62516/terra_livre.2022.2298. Disponível em: <https://publicacoes.agb.org.br/terralivre/article/view/2298>.

SANTOS, B. S. Análise Espacial da distribuição dos condomínios fechados na zona urbana de Feira de Santana entre 1995 e 2010. Monografia. Universidade Estadual de Feira de Santana. 2012. 75f.. Repositório Institucional da UEFS:

TRINDADE, A. Feira de Santana está entre as 100 melhores cidades do Brasil para fazer negócios. Disponível em: <<https://www.acordacidade.com.br/feira-de-santana/feira-de-santana-esta-entre-as-100-melhores-cidades-do-brasil-para-fazer-negocios/>>.