

JOBSON BRUNNO DA SILVA LIMA



# BAIRROS PLANEJADOS?

análise de uma tendência de parcelamento urbano em Campina Grande (PB)

UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

JOBSON BRUNNO DA SILVA LIMA

# ***Bairros planejados?***

análise de uma tendência de  
parcelamento

urbano em Campina Grande (PB)

CAMPINA GRANDE

2022

Jobson Brunno da Silva Lima

Bairros planejados?

análise de uma tendência de parcelamento urbano em Campina Grande (PB)

Trabalho de Conclusão de Curso de Arquitetura para  
graduação em Arquitetura e Urbanismo na Universidade  
Federal de Campina Grande.

Orientadora: Lívia Izabel Bezerra de Miranda.

Campina Grande

2022

# AGRADECIMENTOS

O caminho foi longo, mas não cheguei aqui sozinho. A pé, carro, ônibus, nos cafés, almoços, lanches e jantares, pelas ruas, praças, apartamentos, casas, corredores, salas, foram manhãs, tardes, noites e madrugadas. Com muitas mãos os dias se desenharam transformando, com generosidade, a imaginação em realidade. É impossível descrever o tanto que vivi e como aprendi, mas tento deixar nestas linhas o quão grato sou.

À Mainha e Painha, Fabiana e Breno, que me apresentaram as letras, os números e os livros com disciplina, cuidado e amor. Crianças que sobreviveram e sabem bem o preço que a vida tem quando se nasce longe das oportunidades. Desde pequeno, me ensinaram a agarrar os sonhos, viver o mundo com alegria, esperança e solidariedade, sem perder a pureza, mas também a ser forte para enfrentá-lo. Para minha Pri e minha Brendinha. Vocês, que têm a porta sempre aberta. Cada passo meu, sem soltar a minha mão. Irmãs-amigas-conselheiras-anjas-da-guarda! Obrigado por tanto acolhimento, companheirismo, irmandade e proteção. Esse sonho é nosso...vocês sabem.

Ao corpo técnico, discente e docente. As trocas sempre foram o lugar do meu mais importante e melhor aprendizado. O ambiente plural da UFCG e do curso de Arquitetura e Urbanismo, ao oferecer um lugar de ensino democrático que deve ser defendido, aproxima universidade e sociedade, e tem a capacidade de formar profissionais sensíveis à realidade brasileira. Com ensino, pesquisa, extensão e movimento estudantil, para além do domínio de técnicas, desenvolvi habilidades científicas, críticas, éticas, políticas para uma atuação mais humanizada e socialmente comprometida.

Ao movimento estudantil. Com Daia, Sam, Bea, Zana, Sarah, Higor, Dafne construí o CACAU. Em uma conjuntura tão difícil, mais do que um espaço de formação política e luta por direitos, o CACAU sempre foi um lugar de acolhimento, liberdade e segurança para nossa (r)existência. Tenho muita esperança em vocês, orgulho e amor por todos os momentos que construímos.

Aos meus colegas de curso, especialmente aqueles com quem compartilhei várias equipes de trabalho. Com Diego, Enderson, Alda, Lucas, Charles, Bruna, Nycole, Matheus dividi momentos de ansiedade, tristeza e angústia, mas também de muita diversão e realização pessoal.

Aos pesquisadores, extensionistas e colaboradores do Observatório das Metrôpoles pelo imenso aprendizado e apoio institucional. Agradeço a Twane, Simone e Adajel pelo acolhimento. Higor, Camila, Sabryna, Helen, Joesley, Allyson pelas partilhas. Kainara, Demóstenes e Paula aos estímulos, presteza e contribuições. E de modo especial, à Lívia, pela orientação e por esses quatro anos cheios de

oportunidades, desafios, confiança, paciência e sensibilidade. Com vocês, pensar cidades melhores tornou-se uma razão de vida e luta por justiça social. Muito obrigado por tudo.

Muitas das questões aqui desenvolvidas foram formuladas a partir de reflexões realizadas para além da universidade, e não poderiam ser elaboradas sem as experiências e dados fornecidos. Nesta reta final, agradeço muito a Letícia, sem seu apoio e estímulo para fazer a seleção de estágio, essa pesquisa não seria possível. Sou muito grato à equipe de técnicos da Prefeitura Municipal de Campina Grande, especialmente a Secretaria de Obras (SECOB) a partir do Departamento de Normas e Regulamentações (DNR), não só pela experiência profissional, mas também pela contribuição com o levantamento documental.

As experiências profissionais com o planejamento urbano de pequenos municípios, a partir de projetos desenvolvidos pela Fundação de Educação Tecnológica e Cultural da Paraíba (FUNETEC) e Fundação de Apoio ao Desenvolvimento Tecnológico do Rio Grande do Norte (FUNCERN) também foram importantes, especialmente para a compreensão dos desafios da administração pública e amplo domínio das ferramentas de geoprocessamento. Agradeço aqui a pessoa de Aida pela valiosa oportunidade.

Lud, Jão, Dhebs, Biel, Belle, Vi, Jéssica, Di. Amigos de vida, refúgio de longa jornada. Desculpas pelas ausências. Obrigado pelos sorrisos, compreensão e perseverança, e por me salvar, sempre que possível, de mim mesmo.

Por fim, agradeço a Carolis e Bruno. Amigos-irmãos, presentes que essa formação me deu. Entre madrugadas inteiras de pesadelos até as viagens dos sonhos, muitas vivências, trocas, descobertas, experiências únicas. Crescemos, segurando a mão nos melhores e piores momentos. Encarando e encorajando a vida, sem vocês tudo seria muito mais difícil. Obrigado por tamanha reciprocidade, cuidado e carinho.

# RESUMO

Os denominados “bairros planejados” são produtos do mercado imobiliário que vêm sendo promovidos no Brasil para imprimir o consumo de um novo modo de vida, a partir da promoção de morar planejado. Considerando a importância que os investimentos em produtos imobiliários vêm assumindo na concentração urbana de Campina Grande - PB e seus potenciais impactos sobre o espaço urbano, neste estudo, analisa-se esses empreendimentos em seus aspectos simbólicos, institucionais e espaciais, buscando desvendar as suas características de produção e suas repercussões socioespaciais. O trabalho é realizado em um formato de pesquisa investigativa e quali-quantitativa, buscando uma abordagem crítica para correlacionar a produção espacial com padrões de desenvolvimento local. Assume-se que a cidade de Campina Grande está se inserindo em uma modalidade de desenvolvimento associada ao mercado imobiliário e nessa perspectiva poderá ampliar níveis de bem estar e/ou alimentar disparidades sociais. Os resultados demonstram que os bairros planejados em Campina Grande não são homogêneos, sendo vendidos como uma oposição a um modelo de ocupação considerado “espontâneo”, com ausência de “regularidades”, devido, entre outros fatores, à carência de infraestruturas urbanas. De modo geral, eles têm incorporado no discurso princípios contemporâneos baseados na promoção de área planejadas e localizações estratégicas, que oferecem menores deslocamentos, diversidades de uso, lazer, saúde, infraestruturas completas. Embora apresentem qualidades projetuais, reproduzem dinâmicas da urbanização espraiada, e com intervenções em áreas desarticuladas da mancha urbana, estão promovendo desregulações institucionais e desigualdades socioespaciais em um contexto intermunicipal.

**Palavras-chaves:** Bairros planejados; Campina Grande; Parcelamento do solo.

# ABSTRACT

The “planned neighborhoods” are products of the real estate market that have been promoted in Brazil to imprint the consumption of a new way of life, based on the promotion of planned habitat. Considering the importance that is assuming in the urban concentration of Campina Grande - PB and their potential impacts on urban space, in this study, these projects are analyzed in their symbolic, institutional and spatial aspects, seeking to unveil their characteristics of production and its socio-spatial repercussions. The work is carried out in an investigative and qualitative-quantitative research format, seeking a critical approach to correlating spatial production with local development patterns. It is assumed that the city of Campina Grande is entering a development modality associated with the real estate market and in this perspective it will be able to increase levels of well-being and/or feed social disparities. The results show that the planned neighborhoods in Campina Grande are not homogeneous, being sold as an opposition to a model of occupation considered “spontaneous”, with the absence of “regularities”, due, among other factors, to the lack of urban infrastructure. In general, they have incorporated into the discourse contemporary principles based on the promotion of planned areas and strategic locations, which offer fewer displacements, diversities of use, leisure, health, complete infrastructures. Although they have design qualities, they reproduce the dynamics of sprawling urbanization, and with interventions in disjointed areas of the urban sprawl, they are promoting institutional deregulations and socio-spatial inequalities in an inter-municipal context.

**Keywords:** Planned neighborhoods; Campina Grande; Land subdivision.

# LISTA DE FIGURAS

<b>FIGURA 1</b>	Mapa da Cidade Jardim desenvolvido por Howard.....	24
<b>FIGURA 2</b>	Imagem do Google Earth de Bronby Haveby, Dinamarca.....	24
<b>FIGURA 3</b>	Maquete da Ville Radieuse em 1920 por Le Corbusier.....	27
<b>FIGURA 4</b>	Subúrbio de Milwaukee, em Wisconsin, na região nordeste dos Estados Unidos.....	28
<b>FIGURA 5</b>	Projeto Urbanístico do empreendimento Cidade Criativa - Pedra Branca.....	32
<b>FIGURAS 6 E 7</b>	Fotos da Cidade Criativa Pedra Branca, em Florianópolis.....	33
<b>FIGURA 8</b>	Projeto Urbanístico do empreendimento Cidade Criativa - Pedra Branca.....	35
<b>FIGURA 9</b>	Projeto Urbanístico do empreendimento Trapiche Ipojuca, em Pernambuco.....	
<b>FIGURA 10</b>	12 Critérios de qualidade com respeito à paisagem do pedestre.....	49
<b>FIGURA 11</b>	Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas da Paraíba.....	67
<b>FIGURA 12</b>	Mapa dos resultados do estudo Tipologia Intra Urbana sobre a Concentração Urbana de Campina Grande - PB.....	68
<b>FIGURA 13</b>	Imagem aérea do empreendimento Vila Maria da Luz, em Massaranduba (PB).....	99
<b>FIGURA 14</b>	Imagem aérea do empreendimento Portal Serrano, em Queimadas (PB).....	100
<b>FIGURA 15</b>	Imagem aérea do empreendimento Altos de Campina, entre Campina Grande (PB) e Queimadas (PB).....	101
<b>FIGURA 16</b>	Peça publicitária apresenta “localização estratégica” do Bento Bairro Conectado.....	104
<b>FIGURA 17</b>	Peça publicitária apresenta Master Plan do empreendimento Bento Bairro Conectado.....	104
<b>FIGURAS 18</b>	Peça publicitária apresenta área de lazer do empreendimento Altos de Campina.....	109
<b>FIGURA 19</b>	Peça publicitária apresenta área de lazer do empreendimento Jardim Walnyza.....	109

<b>FIGURA 20</b>	Vista aérea do Bairro Planejado Bento Bairro Conectado.....	111
<b>FIGURA 21</b>	Peça publicitária do empreendimento Portal Sudoeste destaca as infraestruturas do projeto.....	111
<b>FIGURA 22</b>	Peça publicitária do empreendimento Jardim Bellagio com edificações a serem implantadas.....	113
<b>FIGURA 23</b>	Peça publicitária do empreendimento Altos de Campina com edificações a serem implantadas.....	114
<b>FIGURA 24</b>	Vista aérea das áreas de lazer urbanizadas do Portal Sudoeste.....	141

# LISTA DE CARTOGRAMAS

<b>CARTOGRAMA 01</b>	Localização do município de Campina Grande (PB).....	64
<b>CARTOGRAMA 02</b>	Bairros x áreas parceladas .....	65
<b>CARTOGRAMA 03</b>	Parcelamentos aprovados por década.....	69
<b>CARTOGRAMA 04</b>	Estruturação da cidade de Campina Grande (PB).....	78
<b>CARTOGRAMA 05</b>	Modificações na área urbana.....	83
<b>CARTOGRAMA 06</b>	Localização dos bairros planejados.....	86
<b>CARTOGRAMA 07</b>	Localização do Portal Sudoeste.....	116
<b>CARTOGRAMA 08</b>	Tamanho de Quadras.....	122
<b>CARTOGRAMA 09</b>	Opções de transporte.....	123
<b>CARTOGRAMA 10</b>	Usos Cotidianos.....	124
<b>CARTOGRAMA 11</b>	Usos Eventuais.....	125
<b>CARTOGRAMA 12</b>	Zoneamento Portal Sudoeste.....	127
<b>CARTOGRAMA 13</b>	Perímetro das quadras.....	129
<b>CARTOGRAMA 14</b>	Área dos lotes.....	130
<b>CARTOGRAMA 15</b>	Usos do solo.....	133
<b>CARTOGRAMA 16</b>	Gabaritos.....	134
<b>CARTOGRAMA 17</b>	Área dos lotes do projeto x lotes ocupados.....	135
<b>CARTOGRAMA 18</b>	Tipologia das edificações.....	136
<b>CARTOGRAMA 19</b>	Dimensionamento de vias.....	141
<b>CARTOGRAMA 20</b>	Arborização.....	142

# LISTA DE QUADROS

<b>QUADRO 1</b>	Dimensões de análise para Grandes Intervenções Urbanas.....	17
<b>QUADRO 2</b>	Matriz de análise para avaliação de projetos de comunidades planejadas.....	18
<b>QUADRO 3</b>	Principais cidades planejadas e inteligentes lançadas em Pernambuco.....	23
<b>QUADRO 4</b>	Panorama das seis características da Smart City.....	29
<b>QUADRO 5</b>	Síntese dos parâmetros propostos por Rolnik (2014) para avaliar a frequência transporte.....	39
<b>QUADRO 6</b>	Síntese dos parâmetros propostos por Rolnik (2014) para avaliar os Usos Cotidianos.....	40
<b>QUADRO 7</b>	Síntese dos parâmetros propostos por Rolnik (2014) para avaliar os Usos Eventuais.....	41
<b>QUADRO 8</b>	Síntese dos parâmetros propostos por Rolnik (2014) para avaliar os Usos Esporádicos.....	41
<b>QUADRO 9</b>	Critérios para determinação de forma e tamanho de lotes.....	45
<b>QUADRO 10</b>	Grupos e tipos de equipamentos coletivos.....	47
<b>QUADRO 11</b>	Equipamentos urbanos: grupos hierárquicos parâmetros de implantação.....	155
<b>QUADRO 12</b>	Índices urbanísticos dos equipamentos comunitários.....	157
<b>QUADRO 13</b>	Padrão recomendado de distribuição da hierarquização viária urbana.....	48
<b>QUADRO 15</b>	Quadro comparativo com síntese de parâmetros para projetos de elementos que compõem o espaço público.....	160
<b>QUADRO 16</b>	Síntese legislação ambiental nacional.....	164
<b>QUADRO 17</b>	Síntese com as principais características de produção dos Bairros Planejados.....	88
<b>QUADRO 18</b>	Síntese dos principais atributos materiais vendidos nas peças publicitárias...	94
<b>QUADRO 19</b>	Síntese dos principais atributos imateriais vendidos nas peças publicitárias..	96

# SUMÁRIO

<b>1.0</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>10</b>
<b>2.0</b>	<b>AS CONCEPÇÕES.....</b>	<b>20</b>
	2.1. Habitar o planejado: desvendando as concepções de bairros planejados.....	21
	2.2. Elementos para caracterização de comunidades habitacionais planejadas.....	37
<b>3.0</b>	<b>AS LEIS E A CIDADE.....</b>	<b>52</b>
	3.1 A regulação brasileira e campinense sobre o parcelamento do solo.....	53
	3.2 A produção de parcelamentos planejados em Campina Grande e a estruturação da cidade.....	63
<b>4.0</b>	<b>OS BAIRROS PLANEJADOS.....</b>	<b>84</b>
	4.1 Bairros planejados: produtos imobiliários para o acesso à moradia.....	85
	4.2 Estudo de caso: o bairro planejado Portal Sudoeste.....	115
	4.2.1 Região.....	116
	4.2.2 Áreas de apropriação privada.....	126
	4.2.3 Áreas de apropriação coletiva.....	139
<b>5.0</b>	<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>144</b>
	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>148</b>
	<b>ANEXO.....</b>	<b>154</b>

# 1 INTRODUÇÃO

O presente estudo analisa os empreendimentos privados denominados bairros planejados em Campina Grande (PB) para compreender como se caracterizam e quais as suas repercussões sobre o espaço urbano campinense. Observa-se que os denominados “bairros planejados” são produtos do mercado imobiliário que vêm sendo promovidos no Brasil para imprimir o consumo de um novo modo de vida, a partir da promoção de morar planejado. Trata-se de um tipo de ocupação urbana legal, em área loteada, projetada por técnicos formais, com infraestrutura urbana considerada pelos empreendedores de alto valor agregado.

A diferença proposta em relação a outras tipologias comuns ao cardápio das construtoras e imobiliárias está nos programas e na sua relação com a cidade. Em contraposição a produtos imobiliários, como condomínios horizontais fechados e loteamentos abertos regulares com fins residenciais, historicamente produzidos no Brasil, os promotores imobiliários se baseiam em concepções do Novo Urbanismo e das Cidades Inteligentes. Prometem empreendimentos a serem desenvolvidos a longo prazo, com programas complexos, que oferecem diversidades de usos, muitas vezes com uma proposta de um lugar autossuficiente capaz de reunir trabalho, lazer, estudo e diversão. Apresentam projetos elaborados por consultorias internacionais, infraestruturas consideradas inteligentes e completas, estratégias de segurança, espaços públicos humanizados com áreas de lazer urbanizadas, modelos de gestão público-privada.

Na prática, o que se observa, no entanto, é que muitos empreendimentos anunciados como “bairros planejados” pelo mercado imobiliário e construídos recentemente, não são projetados com base nestas propostas ou não conseguem atendê-las. Apresentados como projetos capazes de oferecer um modelo de vida com casa própria e menores problemas urbanos, podem, no entanto, reproduzir dinâmicas da urbanização espraiada, com grandes intervenções em áreas desarticuladas da mancha urbana, promotoras de desigualdades socioespaciais e do modelo de crescimento centro-periferia baseado no automóvel.

Em Campina Grande, a produção da tipologia vem assumindo um caráter metropolitano, ao produzir novos vetores de expansão em áreas periféricas e processos dispersos de conurbação, ainda que em áreas periurbanas e rurais de municípios do entorno. Com

aproximadamente 409.731 habitantes (IBGE<sup>1</sup>, 2019), o município paraibano é uma capital regional (REGIC<sup>2</sup>, 2018) e seu processo de urbanização está vinculado à centralidade geográfica que ocupa no interior do nordeste brasileiro. Recentemente, processos de ampliação de crédito para produção imobiliária e a promoção do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) possibilitaram uma ampla expansão urbana nas suas franjas urbanas.

O Bairro Planejado Portal Sudoeste teve sua implantação iniciada em 2012, e foi anunciado como o primeiro “bairro planejado” construído em Campina Grande. Desde então, outros nove empreendimentos vêm sendo implantados, a maioria nos limites entre a cidade e aglomerações urbanas de município vizinhos, são eles o Portal Campina, Altos de Campina, Portal Serrano, Jardim Walnyza, Portal dos Bosques, Quintas da Mata, Vila Maria da Luz, Mirante da Serra e o Bento Bairro Conectado. Nessa produção imobiliária, destacam-se empresas como a Andrade Marinho LMF (cinco bairros planejados), a Construtora Rocha Cavalcante (um bairro planejado) e a Cipresa Empreendimentos (um bairro planejado). São as empresas locais mais consolidadas no mercado e, no circuito imobiliário recente, empreenderam projetos habitacionais em escala urbana, tanto em áreas centrais quanto periurbanas. Para além de Campina Grande, a Construtora Rocha Cavalcante está construindo denominados “bairros planejados” em outros estados, principalmente em pequenas e médias cidades do interior pernambucano, como Salgueiro (PE) e Cabrobó (PE).

Considerando a importância que os investimentos em produtos imobiliários denominados bairros planejados vêm assumindo no município e seus potenciais impactos sobre o espaço urbano, evidencia-se a necessidade deste estudo. Atenta-se para os modelos de (re)produção de vida nas cidades brasileiras, considerando principalmente as estratégias de promoção da iniciativa privada de grandes parcelamentos urbanos periféricos e suas ações para a venda de produtos imobiliários. É essencial chamar atenção para os padrões de relação entre o Estado, mercado e a sociedade, com foco nas pressões entre poder público local e o mercado, bem como o aparato institucional público e seus impactos sobre o espaço construído, especialmente diante do impacto reestruturador desse tipo de intervenção. Ainda mais, em cidades de porte intermediário como Campina Grande.

---

<sup>1</sup> Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

<sup>2</sup> Região de Influência das Cidades.

Evidencia-se também a escassez de estudos sobre a produção dos produtos imobiliários denominados “bairros planejados” no Brasil, principalmente em cidades médias como Campina Grande - PB, e a produção privada de moradias realizada na última década no município. É importante ressaltar a emergência de se planejar a expansão urbana e reconhecer a importância de pensar a produção de parcelamentos com projetos promotores de cidades mais socioambientalmente equilibradas. Espera-se que o trabalho possa contribuir com o debate sobre a produção de parcelamentos urbanos, de modo a sensibilizar estratégias de monitoramento da expansão urbana e de produção de projetos urbanos que minimizem impactos negativos gerados pela urbanização periurbana.

A pesquisa está associada ao INCT Observatório das Metrôpoles - núcleo Paraíba, e ainda, busca dar continuidade às investigações do núcleo sobre a expansão urbana de áreas periurbanas do município, por meio das pesquisas “Processos recentes de reestruturação nas bordas urbano rurais de Campina Grande: o caso do complexo Aluizio Campos” (apoiada pelo Edital Pibic/CNPq PROPEX 09/2018) e “Novas Frentes de Urbanização nas bordas urbano-rurais de Campina Grande: mercantilização ou bem estar urbano?” (apoiada pelo Edital PIBIC/CNPq PROPEX 09/2019). Nos estudos anteriores foi possível analisar a agenda de desenvolvimento prevista no Plano Estratégico Campina 2035, caracterizar o Complexo Aluizio Campos (principal proposta dessa agenda) e avaliar aspectos urbanísticos, arquitetônicos, simbólicos, legais e políticos engendrados pelo empreendimento. Na atual etapa do estudo, direciona-se às análises para a produção privada de habitações e busca-se contribuir com a investigação sobre os impactos da produção dos “bairros planejados” em áreas periurbanas.

Os estudos anteriores sobre a produção pública de habitação em Campina Grande (PB) evidenciaram processos que caracterizam a expansão vigente do ponto de vista espacial, legal e simbólico. O primeiro corresponde à promoção da dispersão urbana, com ocupação de áreas desconectadas da mancha urbana, em áreas periurbanas, com a carência de infraestruturas e serviços, reproduzindo um modelo insustentável e desigual de cidade. O segundo a instauração de rupturas institucionais na municipalidade, com a criação e alteração de legislações urbanas e estruturas administrativas para viabilizar projetos públicos e privados. O terceiro é a promoção da aquisição da casa própria a partir da construção de grandes conjuntos habitacionais para população de baixa renda e projetos de grandes intervenções urbanas capazes de reativar supostas vocações econômicas e logísticas intrínsecas à cidade.

O objetivo geral do trabalho é analisar os empreendimentos denominados bairros planejados em Campina Grande - PB em seus aspectos simbólicos, institucionais e espaciais, buscando desvendar as suas características de produção e suas repercussões socioespaciais. Para isso, inicialmente o trabalho constrói uma abordagem crítica para o estudo de bairros planejados, considerando formulações teóricas, projetuais e históricas sobre o planejamento de comunidades residenciais. Em seguida, descreve as transformações na legislação de parcelamento do solo brasileira e campinense, as suas repercussões sobre o parcelamento do solo e o espaço urbano campinense. Por fim, caracteriza-se e avalia-se os produtos imobiliários denominados bairros planejados em seus aspectos legais, simbólicos e espaciais identificando padrões e rupturas que (re)produzem.

As análises propostas estão situadas na produção de projetos de reestruturação urbana. Ancora-se nos estudos dos fundamentos do planejamento e do desenho urbano sobre as concepções de ambientes urbanos planejados, “cidade inteligentes”, “bairros planejados”, “parcelamentos urbanos”, “comunidades planejadas”. Termos que serão apresentados no corpo deste trabalho. Atenta-se para os padrões/modelos de grandes intervenções urbanas na história da cidade, capazes de transformar o traçado e direcionar processos de expansão urbana.

O trabalho busca responder duas questões básicas sobre a produção dos bairros planejados em Campina Grande - PB: Como se caracterizam em seus aspectos simbólicos, institucionais e espaciais? Quais as repercussões socioespaciais que vêm (re)produzindo na aglomeração de Campina Grande? Para responder a estas questões, o trabalho será realizado em um formato de pesquisa investigativa e quali-quantitativa. Assume-se então que a cidade de Campina Grande está se inserindo em uma modalidade de desenvolvimento associada ao mercado imobiliário e nessa perspectiva poderá, por um lado, ampliar o acesso à casa própria, mas por outro, um modelo socialmente desigual de expansão urbana promotor de processos de espraiamento e fragmentação no tecido urbano.

Os procedimentos metodológicos, serão desenvolvidos em seis etapas: a) a primeira consiste num embasamento teórico acerca dos conceitos a serem analisados. Passando pela história dos modelos de cidade ideal, a produção do espaço urbano, a urbanização campinense, a discussão sobre loteamentos, bairros e comunidades planejadas; b) a segunda fase abrange

uma ampla pesquisa documental, com levantamento de: i - projetos os loteamentos urbanos na Prefeitura Municipal de Campina Grande (PMCG); ii – peças publicitárias nos sites de construtoras e imobiliárias, além de registros de imprensa sobre os projetos; iii - procedimentos legais relacionados, como a aprovação de criação de leis de bairros e o plano diretor municipal, e leis federais, estaduais e municipais que tratam sobre a produção de parcelamentos urbanos, a partir do sistema de consulta de leis da PMCG (<http://191.253.16.180:8080/ConsultaLei/>) e Assembleia Legislativa da Paraíba (<http://www.al.pb.leg.br/leis-estaduais>); c) a terceira, corresponde a visitas de campo aos empreendimentos, com realização de registros fotográficos, inicialmente estava prevista a aplicação de questionários e de entrevistas semiestruturadas com agentes envolvidos com os empreendimentos, mas dado o contexto da Pandemia do Coronavírus (Covid-19), elas não foram realizadas, corresponde a uma etapa importante a ser desenvolvida em outros trabalhos sobre o tema.

A quarta parte corresponde a produção de mapas e está subdividida em três fase: i – mapeamento da expansão urbana campinense; ii - mapeamentos de localização dos bairros planejados; iii – mapas de diagnóstico de um dos empreendimentos. A quinta fase trata da análise dos resultados, com base em parâmetros projetuais, dimensões de análise para grandes intervenções urbanas e elementos estruturantes do espaço urbano propostos por Mascaró (2003), Castello (2008), Vainer (2012), Rolnik et all (2014) e Nacto (2016).

Os procedimentos estão estruturados em:

a) na construção de uma abordagem crítica para o estudo de bairros planejados, considerando as formulações teóricas, históricas e projetuais a partir.

1 - Levantamento bibliográfico de textos dos principais autores que tratam sobre concepções de cidades, parcelamentos urbanos, bairros planejados, comunidades planejadas, cidade inteligente, produtos imobiliários e expansão urbana. 2-Levantamento da legislação brasileira sobre parcelamentos urbanos. 3 - Análise com elaboração dos tópicos da revisão bibliográfica.

b) Compreender as transformações na legislação brasileira de parcelamento do solo e campinense, desvendando a sua relação com a produção de parcelamentos urbanos planejados e a estruturação do espaço urbano, com:

1 - Levantamento fotográfico dos parcelamentos aprovados na Prefeitura Municipal de Campina Grande (PMCG). 2 - Tabulação de dados com informações sobre as principais características dos empreendimentos: (i) ano e década de aprovação pela prefeitura; (ii) proprietários; (iii) localização; (iv) área; 3 - Levantamento das legislações campinense que tratam sobre o parcelamento do solo disponíveis no portal da PMCG (<http://191.253.16.180:8080/ConsultaLei/>): (i) leis orgânicas; (ii) estruturas administrativas; (iii) planos diretores; (iv) perímetros urbanos; (v) legislação ambiental; (vi) política habitacional e etc. 4 - Mapeamento com elaboração e atualização de: (i) base georreferenciada da poligonal dos parcelamentos aprovados pela PMCG, a partir do arquivo cad overlay da prefeitura, dos levantamentos fotográficos dos parcelamentos e bases cad individuais de empreendimentos; (ii) bases com perímetros urbanos elaboradas a partir do levantamento da legislação; (iii) bases do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 5 - Análise com elaboração dos tópicos que estudam a expansão urbana campinense e relação com o parcelamento do solo.

c) Caracterizar bairros planejados em seus aspectos legais, simbólicos, espaciais identificando as suas repercussões.

1 - Levantamento de peças publicitárias dos empreendimentos construídos na última década em Campina Grande em sites das construtoras e imobiliárias, notícias e reportagens veiculadas pela imprensa local. Observa-se quais os produtos imobiliários estão sendo promovidos em Campina Grande, para identificar aqueles denominados “bairros planejados”. 2 - Tabulação de dados com informações mais detalhadas sobre as principais características dos empreendimentos construídos nas duas últimas décadas: (i) ano e década de aprovação pela prefeitura; (ii) proprietários; (iii) localização; (iv) área; (v) padrões de parcelamento; (iv) programas; (v) estratégias discursivas. 3 - Mapeamento das características urbanísticas e arquitetônicas do bairro planejado mais antigo inaugurado em Campina Grande, o Portal Sudoeste, bem como avaliação dos elementos que o estruturam a partir das características elaboradas por Mascaró (2003), Castello (2008), Nacto (2016) sua relação com o uso e ocupação do solo das áreas de entorno. 4 - Sistematização

É importante ressaltar que o foco desta pesquisa é a caracterização de um produto imobiliário e a análise das intervenções concebidas e promovidas pelo mercado privado com projetos de

parcelamentos residenciais. No entanto, enquanto estudo de um produto imobiliário, o trabalho também tem ênfase nos processos de reestruturação urbana a partir do mercado de habitação. Em projetos estruturantes, como no caso dos grandes projetos urbanos identificados por Vainer, Oliveira e Lima Junior (2012), se verificam modelos de promoção, financiamento e gestão público-privados com consequências diretas sobre a política ao criar novos dispositivos administrativos e instaurar coalizões políticas. Neste sentido, há um debate sobre o processo decisório, exploração econômico-financeira e seus desdobramentos.

Neste trabalho, no entanto, considerando o modelo privado de produção do objeto de estudo e o carácter inicial da investigação sobre os produtos imobiliários denominados “bairros planejados”, concentra-se a investigação em suas características simbólicas, legais e espaciais. Neste sentido, com as devidas adaptações, especialmente considerando agente promotor principal e à escala dos projetos, adota-se variáveis descritas nas dimensões institucional, simbólica, arquitetônica-urbanística, socioambiental abordadas por Vainer et. al. (2012) sobre grandes projetos urbanos para construção das análises, conforme disposição no Quadro 1. Além das considerações acima, o tempo para realização do trabalho representou uma dificuldade, não sendo possível considerar a análise da dimensão fundiária, elemento importante a ser abordado em projetos deste tipo. É importante destacar que essas dimensões e variáveis interagem entre si, o que permite estabelecer conexões entre elas e visualização melhor do todo a partir de análises e interpretações, como será observado no decorrer dos capítulos.

O trabalho também inclui a descrição e avaliação de um dos projetos já executados, e neste sentido, foi necessário construir uma matriz de análise (quadro 02) mais detalhada para os elementos projetuais. Considerando os elementos físicos básicos que compõem os territórios residenciais identificados por Santos (1989), Castello (2008) e Lamas (2011), optou-se por construir a análise a partir de três dimensões, organizadas de acordo com a forma, uso, domínio e escala: (i) a região, enquanto dimensão capaz de representar o conjunto de elementos físicos, e medir a relação do projeto com seu entorno vizinho e a cidade; (ii) as áreas de apropriação privada estruturados em quarteirões e lotes; (iii) áreas e elementos de apropriação coletiva representadas pelos sistemas de espaços livres públicos e equipamentos coletivos.

<b>DIMENSÕES</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>
<b>POLÍTICA</b>	Refere-se ao contexto sociopolítico (município, estado) da emergência e/ou da implantação do projeto e envolve a análise (i) das coalizões políticas locais e aquelas formadas a partir do projeto, (ii) do contexto político no momento da elaboração e implantação do projeto, (iii) dos grupos e movimentos de apoio e de contestação ao projeto, sua posição, práticas e discursos.
<b>INSTITUCIONAL</b>	Refere-se aos processos decisórios e de controle social na montagem e na implementação do projeto. Envolve a análise (i) das mudanças institucionais identificadas (atores e organizações participantes, parcerias etc), (ii) dos novos dispositivos legais e/ou modificação da legislação existente, (iii) das características do processo decisório - inclusive formas de controle social - (iv) dos modos de operação e implementação do projeto.
<b>SIMBÓLICO</b>	Relacionada à economia simbólica dos projetos e à sua ordem de justificação. Envolve a análise (i) das referências conceituais, matrizes, valores e representações acionados para fundamentar, justificar e orientar a implementação dos projetos, (ii) das retóricas e discursos em disputa, (iii) das motivações acionadas como justificação (iv) das referências apresentadas como exemplos ou modelos (autores, experiências, lugares, projetos).
<b>ARQUITETÔNICO-URBANÍSTICA</b>	Relacionada aos agentes (consultores, projetistas), à concepção do programa, às referências urbanística e arquitetônicas acionadas e às obras de infraestrutura planejadas executadas e sua relação com a dinâmica urbana. Envolve a análise (i) dos atores responsáveis pela elaboração e implantação do projeto, (ii) das referências urbanísticas (autores, obras, lugares etc.), (iii) do programa e do partido urbanístico do projeto e sua relação com o entorno e com a cidade, (iv) da linguagem arquitetônica adotada e do padrão tecnológico da obra, (v) das obras de infraestrutura executadas em função do projeto, (vi) dos instrumentos urbanísticos/fundiários relacionados ao uso e ocupação.
<b>FUNDIÁRIA</b>	Aborda os processos de geração, apropriação e utilização de mais-valias imobiliárias, à transformação na estrutura fundiária e aos processos de incorporação. Envolve a análise (i) das mais-valias imobiliárias (formas de geração, sua apropriação e uso), (ii) dos processos de incorporação fundiária relacionados ao projeto, (iii) da evolução dos preços na área de implantação em relação ao conjunto da cidade, (iii) da transformação na estrutura fundiária.
<b>SOCIOAMBIENTAL</b>	Enfatiza a distribuição, pelo território dos impactos econômicos e ambientais e sua relação com o processo de desenvolvimento urbano. Refere-se também ao acesso social e controle público dos equipamentos, assim como aos deslocamentos compulsórios e aos processos de gentrificação e segregação social relacionados ao projeto.
<b>ECONÔMICO-FINANCEIRA</b>	Relacionada ao financiamento (investimento público e privado) do projeto, aos modos de exploração econômica dos empreendimentos e aos seus impactos do ponto de vista fiscal (receitas tributárias). Enfatiza a análise das modalidades de financiamento e dos modos de exploração econômica do projeto, das formas de participação do poder público e da distribuição de custos e benefícios gerados.

**QUADRO 1 Dimensões de análise para Grandes Intervenções Urbanas.**

Fonte: Elaborado pelos autores a partir dos estudos de Vainer, Oliveira e Lima Junior (2012, pág. 17-18).

Preto: Não utilizado; Verde: Utilizado.

As dimensões incluem elementos básicos para caracterização elencados tanto a partir dos elementos físicos identificados por Santos (1989), Castello (2008) e Lamas (2011), quanto por elementos quantitativos, qualitativos e funcionais a serem considerados na elaboração de

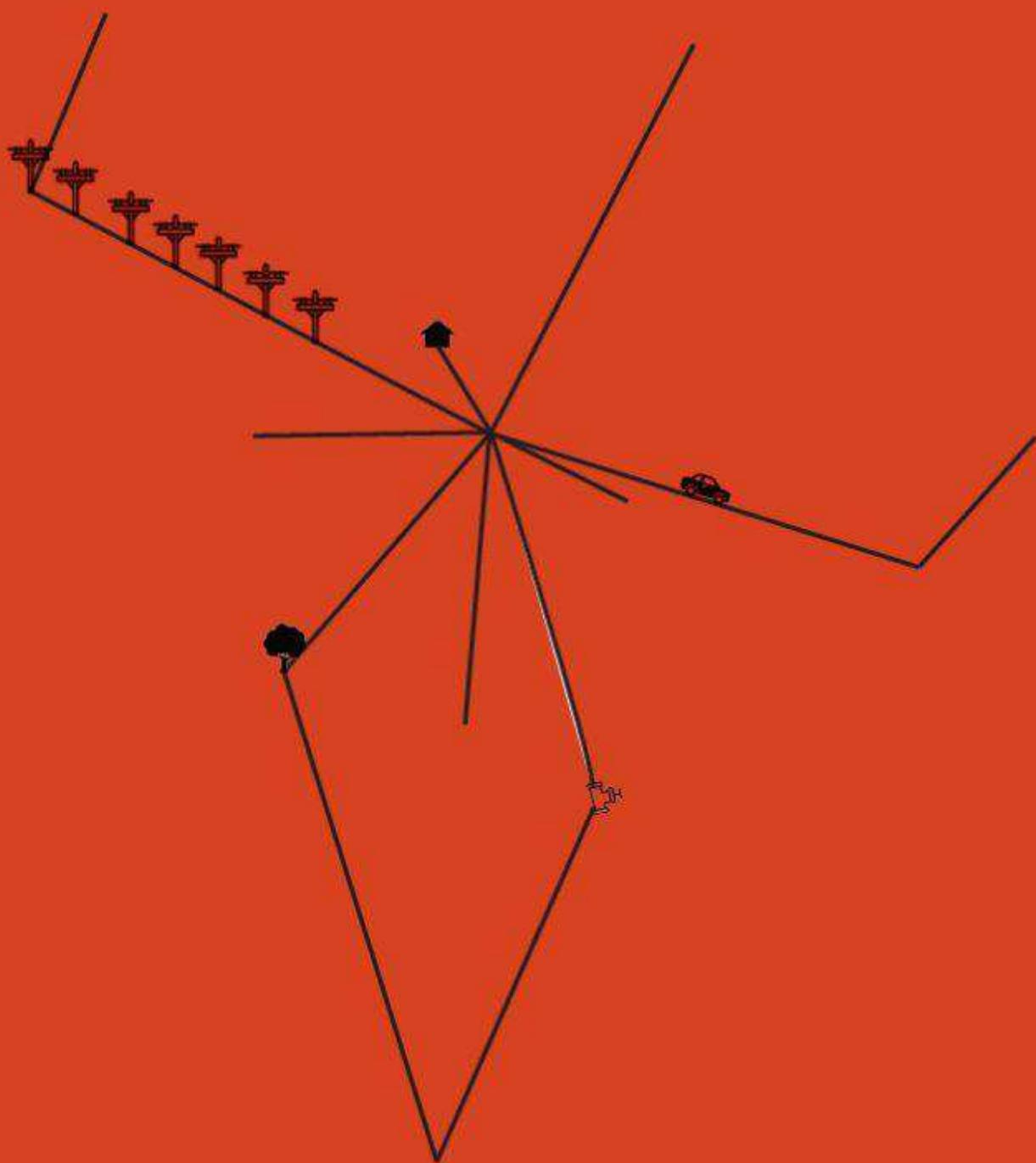
parcelamentos urbanos e espaços públicos discutidos por Mascaró (2003), Rolnik (2014), Ghel (2011), Nacto (2016) e legislações federais que tratam do parcelamento do solo. Estas referências serão apresentadas e discutidas ao longo dos próximos capítulos teóricos, e apresentam parâmetros projetuais e metodologias de avaliação de projetos urbanos amplamente discutidos, sendo capazes de juntos oferecerem elementos para caracterização do padrão de ocupação e identificação de repercussões espaciais causadas pelo empreendimento. O quadro 02 sintetiza essas referências.

<i>DIMENSÕES</i>	<i>ELEMENTOS DE CARACTERIZAÇÃO</i>	<i>REFERÊNCIAS PROJETO E AVALIAÇÃO</i>
<b>REGIÃO</b>	Atividades comerciais, serviços de educação, saúde e áreas institucionais existentes; Paradas de ônibus (posição e quantidade); Itinerário do transporte público (frequência e opções); Equipamentos coletivos (quantitativos, tipologias, áreas de influência, capacidade). Conexões com o entorno;	Opções de transporte (Ronilk, 2014); Frequência de transporte (Ronilk 2014); Usos cotidianos (Ronilk, 2014); Usos eventuais (Ronilk, 2014); Usos esporádicos (Ronilk, 2014); Relação com o entorno (Ronilk. 2014).
<b>ÁREAS DE APROPRIAÇÃO PRIVADA</b>	Traçados predominantes; Zoneamento; Quantitativo, forma e dimensionamentos dos lotes e quadras; Usos do solo (áreas, percentagens, tipologias); Gabaritos; Tipologias de edificações previstas;	Tecidos urbanos e custos (Mascaró, 2003); Tamanho das quadras (Ronilk, 2014); Elementos de composição: estrutura do Espaço Residencial (Castello, 2008).
<b>ÁREAS DE APROPRIAÇÃO COLETIVA</b>	Hierarquia Viária;Tipos (veículos, pedestres, veículos + pedestres); Perfil viário/faixas de circulação; Estacionamento; Declividades máximas; Mobiliário urbano; Iluminação pública; Pavimentação; Rede de saneamento; Rede de abastecimento; Áreas verdes (conexão, quantitativo etc); Arborização urbana; Áreas de preservação e faixas de domínio;	Rede de circulação de pedestres (Rolnik, 2014); Abertura para os espaços públicos (Rolnik, 2014); Declividade das vias e do sítio (Mascaró, 2003); Vias para pedestre, ciclovias e uso misto (Mascaró, 2003); Vias preferencialmente para veículos (Mascaró, 2003); Critérios de qualidade da paisagem para a escala humana em três grupos (Gehl, 2011); Orientações para os desenhos de ruas (Nacto, 2016); Lei federal nº 6766/1979; Elementos de composição: estrutura do Espaço Residencial (Castello, 2008).

**QUADRO 2 Dimensões de análise para avaliação de projetos de comunidades planejadas.**

Fonte: Elaborado pelo autor. Ano: 2022.

O desenvolvimento do trabalho está estruturado em três capítulos, além das considerações iniciais e finais. O primeiro desvenda concepções sobre bairros planejados, investigando os elementos físicos básicos que os estruturam e reunindo parâmetros projetuais para sua caracterização e avaliação. O segundo capítulo descreve a evolução da legislação urbana sobre o parcelamento do solo brasileiro e campinense, investigando a relação entre legislação, parcelamentos planejados e expansão urbana, descreve a estruturação do município de Campina Grande. O terceiro capítulo caracteriza os empreendimentos denominados bairros planejados descrevendo aspectos e rupturas institucionais, simbólicas, espaciais (urbanístico-arquitetônico, socioambientais) para identificar padrões de produção. De modo, especial tendo como estudo de caso o Portal Sudoeste, denominado pelo mercado imobiliário como o primeiro empreendimento deste tipo a ser implantado no município, analisa-se as características físicas do empreendimento, identificando padrões projetuais e avaliando suas repercussões socioespaciais.



**AS CONCEPÇÕES**

## **2.1 HABITAR O PLANEJADO: DESVENDANDO AS CONCEPÇÕES SOBRE BAIRROS PLANEJADOS**

Há muitas definições sobre o que de fato corresponde a um bairro. Barros (2004) explica que no Brasil o bairro representa um limite político-administrativo, com três características simultâneas e integrantes entre si: (i) a forma; (ii) o tamanho; (iii) e a carga histórico-cultural. Além disso, mostra que o bairro representa uma unidade morfológica e estrutural com paisagem, conteúdo e função específica.

Santos (1989) analisa o tema considerando os elementos da morfologia que os compõem. O autor ressalta que o conjunto de lotes, quadras e sistema viário criam espaços diversificados, formando áreas com características próprias, denominadas pelos urbanistas unidades de vizinhança. O autor defende a existência do Bairro em função da sua centralidade e identidade e constata a dificuldade de reconhecimento dos seus limites, mas propõe um modelo em que a escala do bairro corresponde aquela em que se articulam quatro conjuntos de vizinhança com nove quarteirões cada.

Lynch (1960) analisou os elementos que formam a cidade a partir da maneira em que seus usuários a percebem. Nesta concepção os bairros são entendidos como uma área homogênea, compreendida assim devido às características da sua paisagem e dos territórios classificados como vizinhos. Aqui, são os limites, pontos nodais e bairros os elementos que estruturam a cidade, constituindo uma imagem. Na prática o que o autor chama de bairros são áreas menores do que aquelas definidas usualmente nas divisões político-administrativas das cidades brasileiras.

Rodriguez (2016) mostra que ao longo dos últimos 25 anos o mercado imobiliário brasileiro tem investido na constituição de territórios (bairros e comunidades) planejados. A autora explica que ainda não há uma definição clara sobre o que de fato caracteriza como bairro planejado e comunidade planejada. Mas sabe-se que não se trata de uma área necessariamente já ocupada definida como bairro por características paisagísticas, históricas, culturais ou demandas administrativas. É uma concepção que está muito mais associada a um espaço urbano já parcelado ou em processo de parcelamento, que pensado como um

empreendimento é imaginado e construído pela iniciativa privada a partir de um projeto urbanístico, e denominado assim como uma forma de concepção e promoção. É sobre esta concepção produzida pelo mercado imobiliário<sup>3</sup> que o presente trabalho se debruça.

Alguns autores brasileiros apresentam definições considerando os estudos de casos de exemplos de cidades, bairros e comunidades planejados já implementados. Gonçalves (2017) analisa dois empreendimentos construídos no sul e sudeste do país: são o (i) Cidade Criativa Pedra Branca, desenvolvido no município de Florianópolis, em Santa Catarina; e (ii) Granjas Marileusa, desenvolvido no município de Uberlândia, em Minas Gerais. Lima (2016) estuda projetos construídos no nordeste do país, na região metropolitana da capital do Estado de Pernambuco, Recife.

Gonçalves (2017) apresenta uma caracterização mais universal. Para ela as comunidades planejadas se caracterizam por um modelo de produção privado com público-consumidor de média a alta renda, projetos integrados à cidade e baseados nos ideais do New Urbanism. São loteamentos de grande dimensão, que, segundo a autora, variam entre 75 a 100 hectares.

O que atualmente se convencionou chamar dentro do mercado imobiliário como “comunidade planejada” ou “bairro estruturado” nada mais é do que uma expansão urbana fomentada e implantada diretamente pelo setor privado com aval do setor público, tendo como foco consumidor à população média a alta de renda. Porém, a grande diferença (...) reside no fato de que, ao contrário de empreendimentos monofuncionais murados que promovem o espraiamento da cidade e baseiam-se especificamente no uso do veículo motorizado, as comunidades planejadas se constituem em bairros, ou conjunto de bairros, sendo um loteamento ou loteamentos abertos, pretensamente integrados à malha urbana, onde predomina o uso misto e uma intenção de fomentar os percursos pedestres em contraposição ao uso do veículo motorizado. (GONÇALVES, 2017, pág. 36).

Os empreendimentos analisados por Lima (2015) denominado “Cidades e bairros planejados” localizados em Pernambuco apresentam entre 25 e 400 hectares e tem sua emergência associada ao conceito de “Smart City<sup>4</sup>”. A autora sintetiza as principais cidades planejadas e inteligentes lançadas em Pernambuco (Quadro 3).

---

<sup>3</sup> O mercado imobiliário é, na verdade, uma complexa cadeia produtiva que abrange os mais diversos setores, que inclui desde as vendas, financiamentos, locações, administração de condomínios residenciais até edificações, construções entre outros. (CAMARGO, 2015, pág. 1).

<sup>4</sup> “Smart City é o termo que sendo usado atualmente para representar uma nova forma de desenho urbano, pautado no desenvolvimento sustentável. De maneira geral as Smart Cities têm como base propostas voltadas para o meio ambiente, gestão da água e resíduos, mobilidade, educação, saúde, segurança pública, governança, edificações mais eficientes, entre outras propostas. Apesar de se discutir muito o tema, ainda não há um entendimento consistente deste novo conceito de cidade”. (LIMA, 2015, pág. 33).

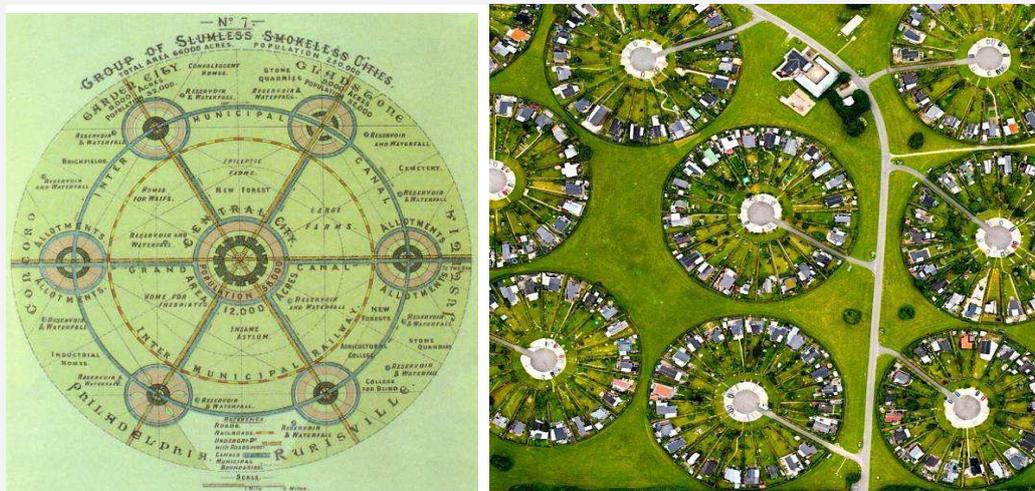
<b>Empreendimento</b>	<b>Município</b>	<b>Empresas responsáveis</b>	<b>Investimento</b>	<b>Área</b>	<b>Unidades habitacionais</b>	<b>Densidades</b>
Complexo Multiuso Convida Suape	Cabo de Santo Agostinho Ipojuca	Moura Dubeux Engenharia e Cone S/A	R\$ 6,5 Bilhões	470 ha	25 mil	200 hab/ha
Engenho Trapiche - Bairro planejado		Cyrela Brazil Realty Grupo Queiroz Galvão e Grupo Francisco Dourado	R\$ 3 bilhões	200 ha	6 mil	320 hab/ha
Eco City Jiquiá	Recife	Conic Souza Filho	***	25 ha	3 mil	480 hab/ha
Cidade da Copa	São Lourenço da Mata	Odebrecht Participações e Investimentos	R\$ 1,6 bilhões	240 ha	7 mil	116,3 hab/ha
Reserva Camará	Camaragibe	AB Côte Real, FMSA, Carrilho, Casa Grande, Moderno Empreendimentos (Romarco), MASF (Imobiliário Norte) e Consulte	R\$ 1 bilhão	26 ha	2,5 mil	96,15 hab/ha
Cidade Atlântica	Goiânia	Cavalcanti Petribu, GL Empreendimentos, Moura (das Baterias Moura) e Queiroz Galvão	R\$ 3 bilhões	50 ha	18 mil	120 hab/ha
Northville	Goiânia	Consórcio Paradigma (AWM Engenharia, CA3 CONSTRUTORA, São Bento Empreendimentos e Malus Incorporadora)	R\$ 1 bilhão		2,2 mil	176 hab/ha

**QUADRO 3 Principais cidades planejadas e inteligentes lançadas em Pernambuco.**

Fonte: LIMA, 2015, pág. 75

Segundo a autora, as cidades e bairros planejados se caracterizam como mega empreendimentos habitacionais, integrados à cidade, com oferta de programas diversificados, amplos investimentos financeiros advindos de agentes distintos, com adoção de sistema de governança corporativas e surgimento de arranjos e articulações entre o setor público e privado. Considerando a sua escala espacial, econômica e particularidades institucionais que promovem, para a autora, representam a mais recente inovação imobiliária-local.

Castello (2008) informa que na história do urbanismo destaca as propostas de “Cidade-Jardim” (Figura 01) e “Unidade de Vizinhança” como aquelas mais reinterpretadas pelas correntes urbanísticas e incorporadas na concepção dos projetos urbanos residenciais em todo o mundo. O trabalho do inglês Ebenezer Howard (1850-1928) propôs uma forma de organização espacial, que redireciona fluxos urbanos, baseada em um núcleo central com população máxima de 58 mil habitantes articulado a núcleos periféricos com até 32 pessoas. Os núcleos possuem limites claros, conectando-se por via férrea, canal e estradas, e adotavam formas circulares divididas em seis fatias denominadas de distritos para população de até 6.000 pessoas. Os princípios de Howard foram colocados em prática por Barry Parker (1867-1947) e Raymond Unwin (1863-1940), fundando o movimento cidade-jardim, com projetos urbanos nas cidades de Letchwoth, Radburn e Welwyn. Eles introduziram elementos importantes como a separação entre veículos e pedestres e os cul-de-sac.



**FIGURA 01** Mapa da Cidade Jardim desenvolvido por Howard  
**FIGURA 02** Imagem do Google Earth de Bronby Haveby, Dinamarca.  
Fonte: Disponível em <<https://www.archdaily.com.br/br/961040/o-que-sao-cidades-jardim>>. Acesso em 09 de agosto de 2022.

Já o conceito de unidade de vizinhança foi aprofundado pelo planejador-sociólogo americano Clarence Perry (1872-1944) ao defini-la a partir de seis princípios básicos.

**Escola:** o tamanho da escola determina o tamanho da Unidade de Vizinhança. Em outras palavras a população, não deve exceder àquela que sustenta uma escola de ensino fundamental, à época aproximadamente 5.000 habitantes. A escola é o ponto focal da unidade, deve estar localizada em posição central em meio a um parque, junto com outros equipamentos comunitários que tenham área de influência equivalente ao tamanho físico da unidade;

**Espaços abertos:** em cada Unidade de Vizinhança 10% da área deve ser destinada a espaços abertos, incluindo praças, jardins, parques esportivos e playgrounds;

**Equipamentos comunitários:** denominados por Perry edifícios por Perry edifícios institucionais, as igrejas, centros comunitários, clubes e bibliotecas devem ser agrupados no entorno da praça central da unidade, junto à escola;

**Áreas comerciais:** devem ser previstos equipamentos comerciais compatíveis com o tamanho da clientela na periferia de cada unidade, preferencialmente em cruzamento de vias arteriais, permitindo que parte da população de outras unidades façam uso conjunto do equipamento;

**Limites:** vias arteriais e rotas de grande fluxo não devem cruzar comunidades residenciais. Ao invés disso, essas vias devem constituir os limites físicos das unidades de vizinhança.

**Vias locais:** as ruas da unidade devem apresentar padrões de desenho compatíveis com as condições de circulação e deslocamento em uma comunidade residencial, facilitando a circulação interior, mantendo um baixo fluxo viário e desencorajando o tráfego de passagem. (CASTELLO, 2008, pág. 50).

Rodriguez (2016) concorda que os bairros planejados brasileiros têm utilizado Princípios do Novo Urbanismo enquanto diretriz de implantação. Gonçalves (2017, pág. 118) nota que para além dos ideais do “New Urbanism” os projetos analisados de “comunidades planejadas” apresentam em segundo plano, características de outras correntes surgidas a partir de 1960, reações ao urbanismo e planejamento urbano.

Com a publicação do livro “Vida e Morte das Cidades Americanas”, em 1961, Jane Jacobs questiona o padrão até então vigente das cidades, baseado num modelo racionalista, monofuncional e centrado no automóvel. Pensados em um período entre guerras para reconstrução das cidades e num contexto de crescente industrialização, os projetos do movimento modernista oficializaram a partir da década de 40, com o Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM’s), o modelo de construção do espaço urbano baseado na geometrização, com a promoção de traçados ortogonais, zoneamento rígidos e espraiamento.

Na França, o projeto da Ville Radieuse de Le Corbusier aplicou o conceito da cidade-jardim vertical (Figura 3). Nos Estados Unidos já se adotava a produção de habitação em áreas das franjas urbanas com baixa densidade de ocupação e ampla dependência do automóvel (Figura

4). No Brasil, Brasília foi desenhada a partir de superquadras de 250 m de lados, ocupadas nos setores residenciais por prédios multifamiliares de gabarito fixo. Para Jacobs esse padrão não valorizava a escala humana desencorajando a ocupação dos espaços públicos. Para enfrentá-lo, seria necessário inverter o modelo de planejamento, estimulando padrões mais compactos de ocupação na cidade, com usos mistos, mistura de prédios antigos e novos, pequenos quarteirões promotores de maiores conexões e elevada densidade. Combinados esses elementos poderiam proporcionar vitalidade urbana e uma boa urbanidade.

Como parte das discussões sobre Desenvolvimento Sustentável da década de 1980, o conceito de Smart Growth (“Crescimento Inteligente”) apresenta propostas que buscam valorizar o meio ambiente natural e expandir as opções de trabalho, moradia e transporte com uma ocupação mais compacta. Como demonstra Rodriguez (2016)

O planejamento do desenvolvimento das áreas urbanas começou a ser estruturado pela rede de transportes disponíveis, e o urbanismo começou a utilizar termos como Transit-Oriented Development (TOD), Traditional Neighborhood Development (TND), neotraditional planning urban design, walkability (...) (RODRIGUEZ, 2016, pág. 47).



**FIGURA 03** Maquete da Ville Radieuse em 1920 por Le Corbusier.

Fonte: Disponível em: <<https://www.arkitektuel.com/ville-radieuse/>>. Acesso em 09 de outubro de 2022.



**FIGURA 4** Subúrbio de Milwaukee, em Wisconsin, na região nordeste dos Estados Unidos.

Fonte: Disponível em: <<https://operamundi.uol.com.br/samuel/41067/facebook-versao-virtual-do-suburbio-norte-americano>>. Acesso em 09 de outubro de 2022.

O termo “New Urbanism” surgiu na década de 1980, baseado nas ideias de Leon e Kryer, desenvolvidas ao longo da década de 1970. Mas foi em 1996, no Congresso do Novo Urbanismo, que a Carta do movimento foi publicada contendo princípios para enfrentar os padrões de ocupação urbana espalhados<sup>5</sup>. O texto apresenta 9 princípios e 27 parâmetros estruturados em três escalas: (i) a região: metrópole, cidade grande e média, cidade pequena; (ii) o bairro, setor e corredor; (iii) a quadra, rua e edifício.

Há na escala da região uma preocupação com a preservação dos ativos ambientais e históricos, com o reconhecimento da importância das terras agrícolas. Busca-se evitar a ocupação de territórios fragmentados, promotores de cidades-dormitórios. Estimula-se a distribuição dos serviços públicos e privados e a mesclagem de diferentes classes sociais. Valoriza-se a organização da cidade considerando os sistemas de transporte público, com

---

<sup>5</sup> Definimos como espraiamento urbano o crescimento urbano que é desconcentrado, não denso e que deixa vazios urbanos dentro da mancha urbana. Uma característica relacionada ao espraiamento urbano é a periferização da população. (NADALIN, IGLORI, 2015).

redução da dependência do automóvel. Na escala do bairro defende-se uma ocupação compacta, com uso do solo do tipo misto, distâncias possíveis de se percorrer a pé, diversidade de parques e tipologias de moradias com promoção de moradias para diferentes perfis de pessoas. Escolas e transporte público posicionados de forma acessível de modo a permitir deslocamentos a pé ou bicicletas. Na terceira escala articula-se os projetos de arquitetura e paisagismo, buscando valorizar elementos como identidade, conforto climático, segurança e proteção.

A ideia de Smart Cities emergiu nos últimos anos e está associada a produção de espaço urbano com apoio de tecnologias físicas e virtuais para articular e otimizar a gestão dos serviços urbanos. Prevê padrões de associação entre o setor público e privado, participação popular e redes de cooperação da cidade. Cidades e projetos que mundialmente<sup>6</sup> têm adotado esse modelo como forma de promover um desenvolvimento mais sustentável a partir do estímulo a fontes de energia renováveis, modelos de gestão de energia eficiente, estímulo a transportes menos poluentes, tratamento de lixo, privilégio para percursos a pé e etc. Lima (2015) apresenta um quadro com um panorama com as seis características das Smart City (Quadro 4).

<i>CARACTERÍSTICA</i>	<i>DESCRIÇÃO</i>
<b>GOVERNANÇA INTELIGENTE</b>	Significa unir a governança dentro e fora da cidade, incluindo serviços e interações que conectam e, quando relevante, integram organizações pública, privadas, civis (...) assim a cidade pode funcionar com eficiência e eficácia. A principal ferramenta para se atingir são as TICs (infraestruturas, hardware e software), habilitadas por processos e operações inteligentes e abastecidos com dados. Conexões internacionais, nacionais e para os interiores também são importantes (além das cidades), dado que uma Smart City pode ser descrita essencialmente como uma rede central globalizada, Isto acarreta parcerias e colaborações públicas, privadas e civis com diferentes stakeholders trabalhando juntos na busca de objetivos inteligentes no nível urbano. Objetivos inteligentes incluem transparência e dados abertos através do uso de TICs e governança eletrônica na participação em decisões e serviços eletrônicos colaborativos. Governança inteligente, como um fato transversal, pode também orquestrar e integrar algumas outras características inteligentes.
<b>ECONOMIA INTELIGENTE</b>	Comércio e negócios on line, aumentando a produtividade, sistemas avançados de manufatura e entrega de serviços baseados nas TIC's, inovação em TIC, assim como novos produtos, serviços e modelos de negócios. Estabelece clusters e ecossistemas inteligentes e também implica em interconexão local e global e inserção internacional com fluxos físicos e virtuais de bens, serviços e conhecimentos.
<b>MOBILIDADE INTELIGENTE</b>	Sistemas de transporte integrados e de logística apoiados por TICs. por exemplo, sistemas de transporte sustentáveis, seguros e interconectados podem englobar ônibus, metrô, carros, bicicletas e pedestres, usando um ou mais modais de transporte. Deve priorizar opções limpas e frequentemente não motorizadas.

<sup>6</sup> Masdar, nos Emirados Árabes Unidos; Songdo Internacional Business District, na Coreia do Sul.

<b>CARACTERÍSTICA</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>
	Informações relevantes em tempo real podem ser acessadas pelo público para poupar tempo e otimizar a eficiência de movimentos pendulares e poupar gastos, assim como gerenciar a rede de transportes para melhorar os serviços e dar feedback aos cidadãos. Usuários do sistema de mobilidade podem também oferecer seus próprios dados em tempo real ou contribuir para um planejamento de longo prazo.
<b>MEIO AMBIENTE INTELIGENTE</b>	Energia inteligente incluindo energias renováveis, grids de energia com TICs, medição, controle e monitoramento de população, renovação de edifícios e amenidades, edifícios “verdes”, planejamento urbano “verde”, assim como uso eficiente de recursos, reuso e substituição de recursos que atendam aos objetivos supracitados. Serviços urbanos como iluminação pública, gerenciamento de lixo, sistemas de drenagem, e sistemas de recursos hídricos, que são monitorados para avaliar o sistema, reduzir a poluição e melhorar a qualidade da água são também bons exemplos.
<b>CIDADÃOS INTELIGENTES</b>	Por Cidadãos Inteligentes entende-se habilidades em meio eletrônico, trabalhar em áreas que façam uso de TIC’s, ter acesso a educação e treinamento, recursos humanos e capacidade de gerenciamento, dentro de uma sociedade inclusiva que melhore a criatividade e fomenta a inovação. isto pode permitir às pessoas e comunidades que elas mesmas alimentem, usem, manipulem e personalizam dados, por exemplo através de ferramentas e instrumentos analíticos apropriados, para tomar decisões e criar produtos e serviços.
<b>MODO DE VIDA INTELIGENTE</b>	Sinônimo de estilos de vida, comportamento e consumo baseado nas TIC’s. Também significa viver com segurança e condições saudáveis em uma cidade com diversas opções culturais, e incorporar habitações e acomodações de boa qualidade. Está relacionado a altos níveis de coesão social e capital social.

**QUADRO 04 Panorama das seis características da Smart City.** Fonte: LIMA (2015, pág, 54).

Rodriguez (2016, pág. 69) divide em três etapas a evolução dos territórios planejados contemporâneos promovidos pela iniciativa privada no Brasil. A primeira etapa refere-se a produção de “um estilo de vida urbano em meio a uma paisagem natural” para população de alto poder aquisitivo, com “valorização da paisagem natural junto a moradia” e “amplos lotes destinados à implantação de residências unifamiliares soltas no lote”. A autora apresenta como exemplo o empreendimento Alphaville definido como “bairro-modelo”, e implantado numa área de 500 hectares na década de 1970, no município de Barueri, Estado de São Paulo.

A segunda tem foco nos espaços de uso comum, com a produção de modelos já inspirados na promoção de comunidades menos monótonas. A autora apresenta como exemplo a comunidade Villa Flora, desenvolvida no município de Sumaré, Estado de São Paulo na década de 90. Para além das unidades residenciais, o programa inclui tipologias com outros usos, capazes de produzir urbanidades, como igrejas, centro comercial, apartamentos, praças e etc. Já a terceira geração estaria ligada à criação de novas centralidades autossuficientes,

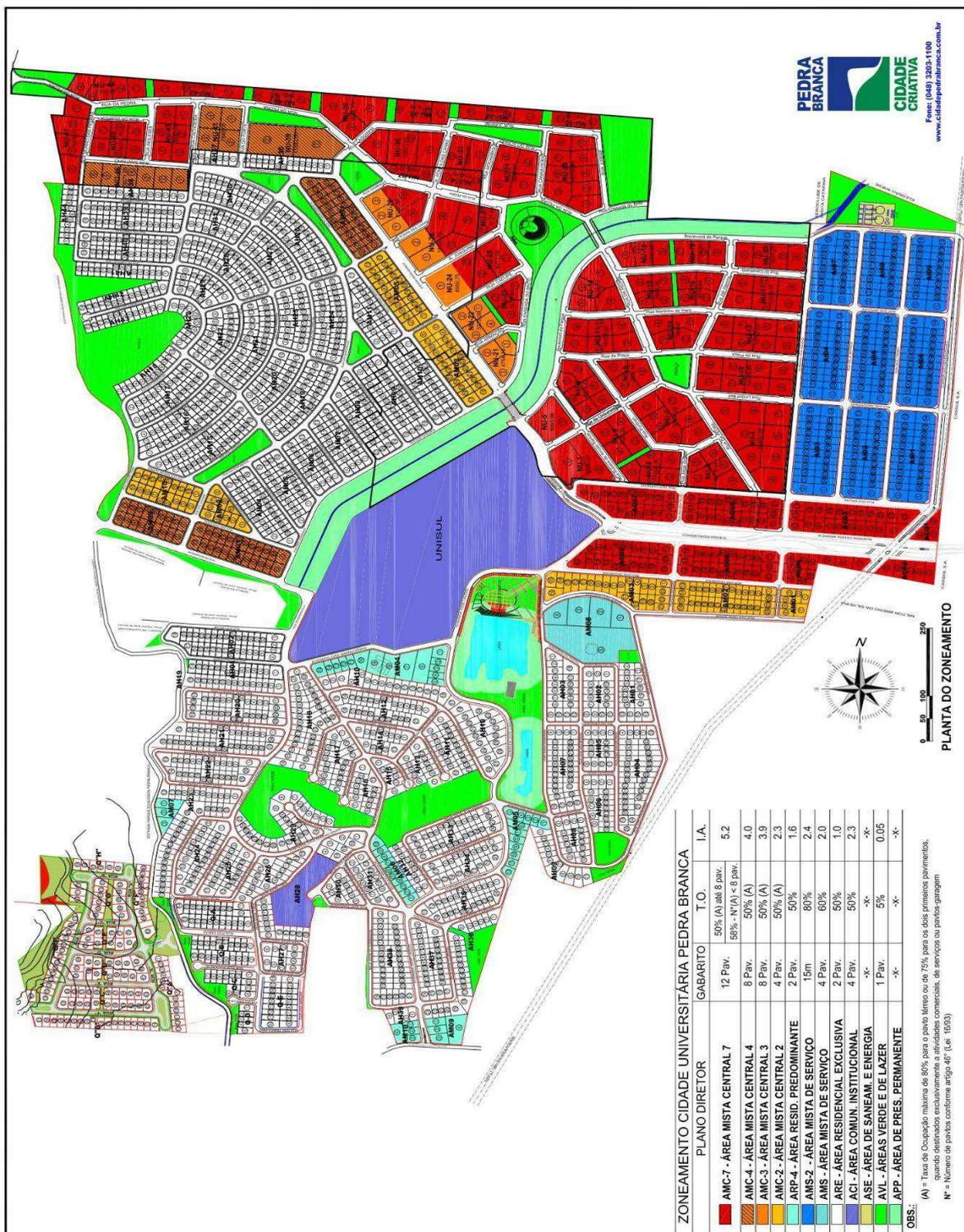
compactas, com diversidade de usos e promovidas a partir de Parcerias Público-Privadas e OUC's, com programas complexos a serem desenvolvidos à longo prazo. Essa última geração está mais associada aos projetos analisados por Lima (2015) e Gonçalves (2017).

O empreendimento Cidade Criativa Pedra Branca foi pensado como uma “nova centralidade” a ser implementada à longo prazo, numa área de 250 hectares à 18 km do Centro do município de Florianópolis - Santa Catarina, capaz de reunir trabalho, estudo, habitação e diversão (Figura 07). Os estudos de Gonçalves (2017) mostram que apesar da construção de um campus universitário, inicialmente o projeto foi implantado em um modelo tradicional de espraiamento e nos moldes setoriais modernistas, com áreas monofuncionais separadas por usos, mas que com a dificuldade de comercializar lotes, o empreendedor decidiu redefinir o projeto com a promoção de uma imagem inovadora associada aos princípios do New Urbanism.

O projeto contratou consultoria de escritórios mundialmente reconhecidos por desenvolveram projetos baseados nos princípios do movimento entre os quais, o DPZ Latin America, Jaime Lerner - Arquitetos Associados e o Gehl Architects. Oferecendo um modelo de “urbanismo sustentável”, a promoção do projeto foca na produção de um espaço público considerado humanizado com diversidade de usos. Neste sentido, mais do que lotes residências, promove-se um programa complexo que envolve área central com comércio, indústrias leves, usos mistos e escritórios. Estabelece-se conceitos e diretrizes baseadas no New Urbanism, com parâmetros que buscam preservar características paisagísticas, como a diversidade de tipologias, usos e atividades. O empreendimento foi transformado em bairro, com aprovação da Lei 1470/2002, com denominação Cidade Universitária Pedra Branca.

Gonçalves (2017) elenca algumas características urbanísticas presentes no empreendimento Cidade Criativa Pedra Branca (Figura 5 e 6). A pavimentação em pedras locais e desníveis com o passeio e leito carroçavel reduzidas, com velocidades não excedendo 30 km/h. As calçadas são amplas, possuem árvores que criam sombreamento para os pedestres e tem áreas de lazer e descanso como mobiliário urbano, com bancos e estacionamento para bicicletas. Nas vias residenciais, onde não há fachadas ativas, adotou-se acessos para garagens subterrâneas com apartamentos nos terrenos e cercamento de em lotes em grandes e vidros para possibilitar a vigilância natural. Há rondas regulares com seguranças privados e sistemas de câmeras. Buscou-se ofertar a diversidade de classes sociais a partir de múltiplas tipologias previstas (duplex, lofts,

penthouses, townhouses), no entanto, a autora mostra que elas não são financeiramente acessíveis às camadas mais pobres.



**FIGURA 05** Projeto Urbanístico do empreendimento Cidade Criativa – Pedra Branca.

Fonte: Disponível em <<https://www.cidadepedrabranca.com.br/um-pouco-de-historia>>. Acesso em 05 de jul.de 2022.



**FIGURAS 05 e 06 Fotos da Cidade Criativa Pedra Branca, em Florianópolis.** Fonte: Disponível em <<https://www.nsctotal.com.br/noticias/cidade-criativa-pedra-branca-aposta-no-conceito-do-novo-urbanismo>>. Acesso em 09 de jul. de 2022.

No projeto Granja Marileusa, implantado no município de Uberlândia, Gonçalves (2017) também identifica conceitos relacionados a criação de novas centralidades com usos diversos. Trata-se de uma área menor com 75 hectares, que apesar da proposta baseada nos ideais do New Urbanism, contando com centro de bairro de uso misto, apresenta contradições relacionadas à previsão de projetos de condomínios horizontais fechados e mini shopping. Há, neste projeto, parcerias com grandes incorporadoras nacionais para a produção de empreendimentos e um enfoque na produção de infraestruturas consideradas de ponta.

(...) energização, redes de telecomunicações, segurança e rede de ultra banda larga por cabeamento subterrâneo, obras de saneamento, pavimentação das ruas, captação e distribuição e instalação de videomonitoramento com câmeras em todas as esquinas com sistema de contingenciamento inteligente. O bairro foi abastecido por duas subestações de energia, com dois cabos subterrâneos, religadores e transformadores automatizados que garantem o local seja iluminado constantemente (GONÇALVES, 2017, pág. 102).

Entre os projetos analisados por Lima (2015), o empreendimento Engenho Trapiche Ipojuca é aquele anunciado como Bairro Planejado (Figura 9). Projetado para ser implantado ao longo de 15 anos, o zoneamento do projeto apresenta um núcleo central com áreas exclusivamente comerciais, espaço para habitação e serviços e parte expressiva com área de preservação permanente. O projeto pretende ser implantado numa gleba localizada no perímetro rural, onde o Plano Diretor Municipal define como Zona de urbanização Preferencial 1b, com áreas mínimas para lote de 250 m<sup>2</sup>, coeficiente de aproveitamento de 1,0 e taxas de ocupação entre 50% e 60%. A vegetação natural da leba foi preservada e incorporada como elementos de uma concepção ambientalmente sustentável na promoção do projeto.

É interessante observar a adoção de elementos previstos nos modelos de Cidades Inteligentes, com modelos de gestão público-privados. No caso do empreendimento Cidade da Copa, localizado em São Lourenço da Mata, previa a instalação de um Centro de Comando e Controle Integrado - CCCI e implantação de Smart Grid para gestão de energia elétrica. Assim como no caso do empreendimento Cidade Criativa Pedra Branca houve neste projeto a tentativa de transferir o campus de uma universidade para o projeto, bem como a participação de empresas nacionais e internacionais, como a norte-americana AECOM na concepção dos projetos.



**FIGURA 9 Projeto Urbanístico do empreendimento Trapiche Ipojuca, em Pernambuco.** Fonte: Disponível em: <<http://venanciojuniorimoveis.blogspot.com/2012/06/bairro-planejado-tambem-em-ipojuca.html>>. Acesso em 15 de jun. de 2022.

De modo geral, são projetos que ocupam grandes áreas e apresentam programas complexos, com oferta de tipologias imobiliárias diversas. Gonçalves (2017, pág. 114) define os bairros e comunidades planejadas como “exemplos do deslocamento temporal do capital excedente para o mercado imobiliário de longo prazo, por meio de projetos urbanísticos de grande dimensão”. Ao analisar projetos produtores de grandes intervenções urbanas recentes, Vainer, Oliveira e Lima Junior (2012) observam que os empreendimentos apresentam características e repercussões espaciais em comum, muito similares aos descritos pelos estudos de Lima (2015), Gonçalves (2017) e a terceira geração de territórios planejados definida por Rodriguez (2016).

Muitos são apresentados como novas centralidades, a partir de Master Plans, com áreas de diferentes usos, articuladas por sinergias, capazes de promover um modelo de vida com menores deslocamentos. Previsto para ser desenvolvido a longo prazo, tem programas complexos com distritos industriais, parques logísticos, parques tecnológicos, espaços para produção imobiliária e atendimento a serviços. Formam coalizões políticas baseadas em articulações público-privadas, promotoras de novos arranjos e instrumentos administrativos.

Para Vainer, Oliveira e Lima Junior (2012) dada a escala dos projetos eles podem produzir rupturas institucionais, arquitetônicas, urbanísticas, econômicas, simbólicas, imobiliárias e etc.

Os projetos também acionam significados relacionados a atributos locais para justificar e promover intervenções. Há a construção de uma imagem, a partir de elementos associados ao desejo sobre uma cidade ideal.

Nos estudos de casos, percebemos que há a construção da imagem do empreendimento urbanístico, chamada no mercado imobiliário de estilo de vida (Lifestyle), com a utilização de conceitos amplamente divulgados pela mídia, e que buscam trazer credibilidade ao projeto: sustentabilidade, mobilidade, inclusão social, inovação entre outros e mais recentemente o conceito de Cidades Inteligentes (Smart Cities). (GONÇALVES, 2017, pág. 115)

Gonçalves (2017, pág. 120) mostra que empresas que desenvolvem os projetos acionam singularidades, particularidades, especificidades aos projetos para torná-los únicos, muitas vezes com uso de qualidades exclusivas dos locais (local flavour) associadas a questões culturais. Lima (2017) explica que a ideia de “inovação” tem um papel na definição de concepção de empreendimentos imobiliários.

Com a introdução de uma inovação espacial no mercado é estabelecida uma nova referência aos consumidores. O papel da inovação no mercado é estimular sua dinamização, ao romper com os padrões vigentes e introduzir uma modificação na estrutura residencial através da diferenciação do produto oferecido. (LIMA, 2017, pág 35).

Há um conteúdo simbólico na escolha das terminologias “bairro” e “planejado”. O “bairro” não existe apenas devido à sua escala urbana, uma vez que, como foi apresentado, eles podem ter dimensões muito diferentes umas das outras, ocupando valores de áreas muito distintas. Enquanto uma unidade socialmente reconhecida relacionada ao modo de vida urbano há uma ideia de senso de comunidade que faz do produto mais do que um objeto de compra e venda de edificações. A escolha pela denominação “bairro” aciona representações, no qual, recorre-se a um modelo existente para promovê-lo com um formato novo, que se distingue dos demais já existentes, tornando-o uma inovação imobiliária: trata-se agora de um espaço “planejado”. É também uma lógica de oposição, como uma espécie de repaginação de produto baseada na solução de problemas existentes. Esta singularidade não está somente na forma como foram ocupadas, mas também pelos elementos que os estruturam, que oferecem programas

complexos capazes de reduzir deslocamentos, infraestruturas modernas e modelos de gestão mais inteligentes e sustentáveis.

## **2.2 ELEMENTOS PARA CARACTERIZAÇÃO DE COMUNIDADES HABITACIONAIS PLANEJADAS**

Este tópico busca identificar os elementos físicos básicos que compõem as comunidades habitacionais. Apoiando-se em uma revisão bibliográfica com as principais referências sobre o tema, apresenta características e parâmetros de avaliação que possam oferecer subsídios para o estudo de territórios planejados. Para entender os elementos que definem o espaço urbano, não se concentra apenas em bases teóricas conceituais, mas se avança no sentido de reconhecer critérios e padrões de implantação considerados adequados.

Ao estudar como as cidades se formam e se desenvolvem, Santos (1989) defende que o espaço urbano se estrutura a partir de três elementos: (i) lote; (ii) quarteirão; (iii) ruas. Esta é uma perspectiva comum aos autores que analisam o meio ambiente urbano a partir do seu espaço construído. Para esses autores, a estruturação representa a forma da cidade e expressa sua sintaxe espacial. Juntos configuram uma espécie de unidade básica de ocupação, sendo constituído por formas, usos, domínios e escalas territoriais diferentes.

Lamas (2011) ao identificar elementos mínimos da morfologia urbana propõem uma classificação que não contempla apenas a escala da cidade. O autor discute unidades que compõem a escala da rua, do bairro e a urbana, classificando-os em dez tipos: (i) o solo; (ii) lote; (iii) quarteirão; (iv) fachada; (v) logradouro; (vi) traçado/rua; (vii) praça; (viii) monumento; (ix) árvores e a vegetação; (x) mobiliário urbano. Castello (2008) reconhece a organização dessas estruturas como 'elementos básicos do sistema urbano' a partir dos subsistemas de espaço público e espaços privados. Enquanto os sistemas públicos são compostos pelo sistema viário e espaços abertos, os privados incluem os quarteirões, lotes e edificações.

O parcelamento do solo representa um dos resultados espaciais da articulação entre um conjunto desses elementos físicos, dos quais são imprescindíveis o lote, a rua e a quadra. Trata-se de um modelo de ocupação humana e estruturação da terra resultado de processos e condições ambientais e sociais. Neste sentido, constituem matéria da transformação e do

desenvolvimento do espaço antropizado. Lamas (2011) define elementos quantitativos, funcionais e qualitativos como aspectos que compõem o espaço urbano. São atributos não apenas capazes de caracterizar mas também de avaliar os ambientes urbanos construídos.

Aspectos quantitativos – Todos os aspectos da realidade urbana que podem ser quantificáveis e que se referem a uma organização quantitativa: densidades, superfícies, fluxos, coeficientes volumétricos, dimensões perfis [...]; Aspectos da organização funcional – [...] ao tipo de uso do solo. Uso a que é destinado e uso que dela se faz; Aspectos qualitativos – Referem-se ao tratamento dos espaços, ao << conforto >> e á << comodidade >> do utilizador [...]; Aspectos figurativos – Os aspectos figurativos relacionam-se essencialmente com a comunicação estética [...] (LAMAS, 2011, pag. 44-46).

Em seu trabalho “Bairros, Loteamentos e Condomínios: elementos para o Projeto de Novos Territórios Habitacionais”, Castello (2008) analisa os elementos físicos que compõem os territórios, dividindo-os em pelo menos três tipos:

(i) áreas de apropriação privada, estruturadas em quarteirões; (ii) estruturas públicas lineares de circulação e de fluxo de pedestres e de veículos, as ruas; (iii) áreas de uso e de apropriação coletiva, espaços abertos e outros equipamentos que complementam e qualificam a vida no espaço urbano. (CASTELLO, 2008, pág. 87).

Mascaró (2003) estuda o projeto de loteamentos urbanos, oferecendo soluções técnicas que se concentram nos custos, funcionalidade e qualidade. O trabalho também mostra a importância dos planejadores pensarem o espaço considerando características naturais do sítio e seu entorno imediato, com soluções projetuais adequadas as declividades, natureza, fluxos, elementos estruturantes vizinhos e etc.

O trabalho da Nacto (2016) concentra esforços na elaboração de diretrizes para projetos de ruas mais humanizadas que se contrapõem a projetos usualmente verificados nas cidades centradas em otimizar a mobilidade de veículos automotores. As ruas são pensadas como espaço público, e neste sentido, devem priorizar o transporte ativo, e pensar elementos urbanos que promovam a permanência e a segurança das pessoas.

O espaço público é incorporado como uma das dimensões do trabalho de Ronilk (2014) que propõe uma metodologia de avaliação não apenas considerando atributos internos, mas também a relação dos projetos com a cidade. Estruturados em três temas (transporte, oferta de equipamentos, comércio e serviços, desenho de integração urbana), o trabalho define nove indicadores com parâmetros mínimos de qualidade que podem ser classificados em bom, aceitável ou insuficiente para medir a inserção urbana. A aprovação está sujeita a qualificação

aceitável em pelo menos nove indicadores, enquanto a insuficiência em qualquer um dos indicadores significa a reprovação. Pensada para aprovação de projetos do PMCMV, a ferramenta estabeleceu como boa referência, os empreendimentos avaliados como bom em pelo menos sete indicadores.

O Tema 01 entende o transporte público como elemento fundamental para uma boa inserção urbana. No indicador 01, “Opções de Transporte”, a qualidade dos serviços é avaliada a partir da quantidade e diversidade de itinerários localizados a 1 km do centro da área (distância percorrida a pé). Qualifica-se como um bom resultado quando apresenta 4 ou mais itinerários diferentes, aceitável pelo menos três e insuficientes 1 ou menos. No indicador 02, verifica-se a frequência e operação das linhas de transporte público, considerando os horários em que o serviço é oferecido em condições regulares, isto é, o entrepico entre 10h e 16h nos dias de semana. As linhas são classificadas de acordo com a Quadro 5.

CLASSIFICAÇÃO			QUALIFICAÇÃO		
ENTREPICOS EM DIAS ÚTEIS	FREQUÊNCIA	PERÍODO DE OPERAÇÃO	BOM:	ACEITÁVEL:	INSUFICIENTE
BOM	Até 10 min.	24 horas	Ter, para cada itinerário identificado no Indicador 1, ao menos uma linha classificada como bom. Isto é, 3 opções de itinerários com boa frequência e bom período de operação.	Ter, para cada itinerário Indicador 1, ao menos uma linha classificada como ACEITÁVEL. Isto é, 3 opções de itinerários com frequência e período de operação aceitáveis	Se algum dos itinerários identificados no Indicador 1 não possuir ao menos uma linha classificada como ACEITÁVEL.
ACEITÁVEL	11 a 20 min.	17 horas			
INSUFICIENTE	Acima de 20 min.	Menos de 17 horas			

**QUADRO 05 Síntese dos parâmetros propostos por Rolnik (2014) para avaliar a frequência transporte.**  
 Fonte: Elaborado pelo autor a partir de Rolnik (2014).

O Tema 02 avalia a oferta de equipamentos, comércio e serviços considerando três escalas/indicadores ((iii) Usos Cotidianos, (iv) Usos Eventuais e (v) Usos Esporádicos) distribuídas de acordo com a capacidade de deslocamento e frequência de uso. O indicador 03 diz respeito aos usos cotidianos, entendidos como aqueles que precisam estar próximos da habitação, uma vez implicam em deslocamentos diários e em caminhadas com crianças pequenas ou com compras para abastecimento cotidiano (ROLNIK, 2014, pág. 13). A

metodologia propõe que eles devem ser realizados em no máximo 15 minutos, o que em áreas planas como as do Portal Sudoeste, equivale a uma distância percorrida de aproximadamente 1.000 metros (Quadro 6).

<i>USOS OBRIGATÓRIOS</i>	<i>USOS COMPLEMENTARES</i>	<i>QUALIFICAÇÃO</i>
(i) Creches públicas; (ii) Escolas públicas de Ensino Infantil; (iii) Áreas livres para lazer e recreação (o espaço deve ser qualificado com mobiliário para lazer, atividades físicas ou descanso, bem como tratamento paisagístico e bom estado de conservação); iv) Mercados, quitandas, hortifrutos ou feiras livres (alimentos frescos).	(i) Açougues; (ii) Padarias; (iii) Farmácias; (iv) Restaurantes (pizzarias, lanchonete e etc); (v) Salão de beleza; (vi) Academia; (vii) Lotéricas ou caixa eletrônicos; (viii) Assistência técnica e reparação (eletrodomésticos, eletroeletrônicos, veículos, bicicletas e etc); (ix) Lojas de material de construção (casa de ferragem, vidraças, etc).	Bom: Todos os usos obrigatórios estão disponíveis, com capacidade de absorver a nova demanda e existem todos os usos complementares. Estes usos estão a uma distância percorrida a pé (e com segurança) máxima de 1.000m.
		Aceitável: Todos os usos obrigatórios estão disponíveis, com capacidade de absorver a nova demanda e existem pelo menos 4 dos usos complementares. Estes usos estão a uma distância percorrida a pé (e com segurança) de no máximo 1.000m.
		Insuficiente: Não há oferta de todos os usos obrigatórios, considerando a capacidade de absorver a nova demanda E/OU há menos de 4 dos usos complementares a uma distância percorrida a pé (com segurança) de no máximo 1.000m.

**QUADRO 06 Síntese dos parâmetros propostos por Rolnik (2014) para avaliar os Usos Cotidianos.**

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de Rolnik (2014).

O indicador 4 trata dos Usos Eventuais, entendidos como deslocamento cotidianos ou demorados, considerando-se as idades dos usuários (jovens ou adultos) (ROLNIK, 2014, pág. 13). Devem ser realizados em no máximo 20 minutos a pé ou 30 minutos de deslocamento, na metodologia traduzidos em uma distância percorrida de 1.400 metros. Neste indicador, o empreendimento classifica-se como aceitável, considerando que todos os usos obrigatórios estão disponíveis e há mais de 7 usos complementares a uma distância de 1.400 metros (Quadro 7).

O indicador 5 corresponde aos Usos Esporádicos, definidos como não essenciais, porém relevantes para a uma boa inserção urbana, necessitando estar a 1 hora do empreendimento e ser capaz de absorver a capacidade gerada pelos projetos. Qualifica-se como bom, considerando a disponibilidade de todos os usos obrigatórios e complementares com capacidade adequada à 1h de deslocamento (Quadro 8).

<i>USOS OBRIGATÓRIOS</i>	<i>USOS COMPLEMENTARES</i>	<i>QUALIFICAÇÃO</i>
(i) Escolas públicas de Ensino Fundamental; (ii) Escolas públicas de Ensino Médio e/ou Técnico; (iii) Unidades de saúde com pronto atendimento; (iv) Farmácias; (vi) Supermercado; (vii) Lotérica ou caixa eletrônico;	(i) Instituição de Ensino Superior; (ii) Biblioteca pública; (iii) Delegacia; (iv) Centro médico ou clínicas especializadas; (v) Correios; (vi) Loja de vestuários, de calçados, etc; (vii) Lojas de eletroeletrônicos, utensílios domésticos, mobiliários, etc; (viii) Restaurantes; (ix) Escritórios ou consultórios; (xi) Bancos; (xii) Livraria ou papelaria; (xiii) Assistência técnica e reparação (eletroeletrônicos, eletrodomésticos, veículos, bicicletas, etc.); (xiv) Escola de línguas, de informática e outras formações complementares) etc.	Bom: Todos os usos obrigatórios estão disponíveis, com capacidade de absorver a nova demanda e existem todos os usos complementares. Estes usos são acessíveis em até 20 minutos de deslocamento a pé ou 30 minutos de deslocamento por transporte público.
		Aceitável: Todos os usos obrigatórios estão disponíveis, com capacidade de absorver a nova demanda e existem pelo menos 7 dos usos complementares. Estes usos são acessíveis em até 20 minutos de deslocamento a pé ou 30 minutos de deslocamento por transporte público
		Insuficiente: Não há oferta de todos os usos obrigatórios, considerando a capacidade de absorver a nova demanda E/OU há menos de 4 dos usos complementares a uma distância percorrida a pé (com segurança) de no máximo 1.000m.

**QUADRO 07 Síntese dos parâmetros propostos por Rolnik (2014) para avaliar os Usos Eventuais.**

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de Rolnik et al (2014).

<i>USOS OBRIGATÓRIOS</i>	<i>USOS COMPLEMENTARES</i>	<i>QUALIFICAÇÃO</i>
(i) Hospital Público; (ii) Centro Público Administrativo (INSS, subprefeitura ou prefeitura, poupatempo, etc; (iii) Instituição de Ensino Superior; (iv) Bancos;	(i) Cinemas; (ii) Parque urbano, ginásio esportivo, estádio e etc; (iii) Teatro; (iv) Museu ou centro cultural; (v) Cartório;	Bom: Todos os Usos Obrigatórios estão disponíveis, com capacidade de absorver a nova demanda E existem todos os Usos Complementares. Estes usos são acessíveis em até 1h de deslocamento com uso de transporte público.
		Aceitável: Todos os Usos Obrigatórios estão disponíveis, com capacidade de absorver a nova demanda e existem pelo menos 3 dos Usos Complementares. Estes usos são acessíveis em até 1h de deslocamento com uso de transporte público.
		Insuficiente: Não há oferta de todos os Usos Obrigatórios, considerando a capacidade de absorver a nova demanda e o tempo de deslocamento E/OU há menos de 3 dos Usos Complementares acessíveis em até 1h de viagem com uso de transporte público.

**QUADRO 08 Síntese dos parâmetros propostos por Rolnik (2014) para avaliar os Usos Esporádicos.**

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de Rolnik (2014).

Assumindo aspectos muito diferentes, como produto das transformações do espaço urbano, o desenho urbano não reflete apenas condições ambientais dos terrenos ou das técnicas de arranjo espaciais previstas nas disciplinas de urbanismo. Muito além das condições topográficas dos terrenos onde são implantados, as decisões projetuais se relacionam ao lugar, tempo, condições ambientais, fluxos viários, usos do solo/padrões de ocupação, pré-existências, legislações, perfil dos usuários, condições econômicas, valores imobiliários, paisagens do entorno do sítio e etc.

Ao analisar padrões históricos de parcelamento, Castello (2008) explica que não há normas universais ou fórmulas indicativas sobre a forma ou tamanho ideal de um quarteirão, no entanto, reconhece como parâmetro fundamental um traçado compatível com a livre e fácil circulação de pedestres e veículos. Neste sentido, ressalta a possibilidade de otimização do quarteirão em área, perímetro e distâncias máximas e mínimas, propondo a extensão e área máximas para quarteirões residenciais em cerca de 250 metros e 2,5 hectares.

O desenho das quadras também implica sobre paisagem urbana, podendo constituir barreiras, e deve ser pensado de acordo com as tipologias habitacionais e os elementos do entorno, de modo a garantir a permeabilidade/acessibilidade visual. Rolnik (2014) propõe um indicador de análise do tamanho de quadras que considera a forma e dimensão das quadras do interior e entorno dos empreendimentos. A partir do perímetro médio das quadras imediatamente adjacentes e quadras do empreendimento qualifica como 'bom' um resultado de até 500 metros, 'aceitável' entre 500 e 800 metros e 'insuficiente' superior a 800 metros.

Rolnik (2014) também considera a relação do desenho do empreendimento com o entorno como um elemento importante a ser avaliado. A autora propõe como parâmetro a porcentagem do perímetro do empreendimento, ou dos empreendimentos contíguos, que é adjacente a um entorno efetivamente urbano, qualificando como Bom aquele que atinge 100%, aceitável 40% ou mais, e insuficiente, menos de 40%. O cálculo se dá pela fórmula:

## **PERÍMETRO DE CONTATO COM ENTORNO EFETIVAMENTE URBANO<sup>7</sup> / PERÍMETRO TOTAL DOS EMPREENDIMENTOS X 100 = %**

A questão econômica representa um outro critério importante, já que há uma relação entre traçado/tamanho das ruas/quadras/lotês e custos de infraestrutura/lucro do empreendimento. A matemática do mercado de terras entende que quanto menor o gasto com infra estruturas e maior a área loteada, isto é, a área privada disponível a comercialização, maior será o lucro do empreendedor. Se, para além das condições geomorfológicas do sítios, as dimensões das quadras representam a soma de lotes padrões, os tamanhos dos lotes são diretamente proporcionais ao poder aquisitivo do perfil de clientes previstos para os empreendimentos.

Castello (2008) explica que quarteirões muito pequenos podem elevar exponencialmente os custos de urbanização ao oferecer maiores porcentagens de sistema viário e infraestruturas intraurbanas. Ao dividir o traçado das ruas e avenidas em malhas urbanas fechadas ((i) ortogonais, (ii) não-ortogonais e (iii) triangulares) e abertas ((i) espinha de peixe, (ii) com ruas sem saída em T, (iii) de traçado aberto, (iv) semiabertas), Mascaró (2003) mostra que traçados não-ortogonais apresentam maiores custos pois apresentam um perímetro mais extenso de vias e redes de infraestrutura, além de lotes irregulares, com perdas de áreas úteis. Por outro lado, descreve a vulnerabilidade de vias do sistema de malha aberta para a execução de serviços de manutenção e impactos negativos sobre a mobilidade urbana. Segundo o autor, o mais equilibrado seria adotar uma combinação do traçado, com malhas fechadas para as vias principais, e malha aberta para vias secundárias.

O posicionamento do lote pode representar uma escolha econômica. Com lados maiores que o dobro da profundidade dos lotes, quarteirões quadrangulares quando não distribuem os lotes com acesso nas quatro faces, exigindo a extensão das redes de infraestruturas, ocupam apenas duas faces, com lotes mais compridos e maior preço da terra por cada lote obtido. Nos quarteirões retangulares, a relação entre a distribuição entre testadas dos lotes e faces das quadras representam as mesmas consequências econômicas para as infraestruturas. Mas é o

---

<sup>7</sup> Não é entendido como entorno efetivamente urbano elementos que constituem barreiras para circulação, como rodovias, linhas férreas, desníveis topográficos, glebas vazias, grandes equipamentos de infra estruturas, loteamentos residenciais ou mistos não ocupados ou parcialmente ocupados, parques urbanos, praças e áreas de proteção ambiental não qualificados/tratados para uso público.

quarteirão triangular aquele que oferece os menores benefícios, representando tanto uma menor quantidade de lotes por hectares, quanto ampla construção de infraestruturas.

Embora reconheça o quarteirão retangular com testadas de lotes em apenas duas faces como a melhor solução, Mascaró (2003) argumenta, que esse modelo de ocupação pode oferecer ruas menos monótonas. Sem as testadas que dão acesso aos terrenos e com um padrão brasileiro de cercamento dos lotes por muros de alvenaria, podem configurar trechos ou ruas inteiras sem permeabilidade visual e representar ambientes com sensação de insegurança. Ressalta-se, no entanto, que quando os parcelamentos não incluem a construção de tipologias habitacionais, a configuração dos lotes podem ser alteradas de acordo com as demandas do mercado imobiliário. A subdivisão e/ou reagrupamento de lotes produz novos arranjos espaciais menos dependentes do parcelamento original.

Castello (2008) explica que a definição dos lotes residenciais deve refletir as tipologias habitacionais<sup>8</sup> concebidas pelo(s) projetista(s) e pelas demandas de quem encomenda o projeto, considerando a legislação incidente na área, e expressar pontos relacionados à acessibilidade, dimensão, forma e geometria. Ao defender como critério básico para o lote a ligação com o sistema de espaço público, reflete sobre o valor da terra com duplo acesso nas esquinas, e a inadequação de lotes nessa condição ao centro da quadra, embora reconheça excepcionalidades relacionadas a redução de malefícios causados pela topografia.

Assim como no caso dos quarteirões, do ponto de vista do desenho, Castello (2008) explica que não existem dimensões ideais para os lotes urbanos, mas ao analisar a relação entre testadas, comprimentos e recuos concluiu que menores testadas a isso e análises da relação entre possibilidades de projeções horizontais de edificações e dimensões do lote, sugere a adoção de lotes regulares, representados por um polígono retangular de quatro lados. Com proporção de um para três (1:3), defende a distribuição de forma regular ao longo das quadras, perpendicularmente à via de conexão viária, com ângulos retos.

As tipicidades dos lotes refletem padrões de uso e ocupação do solo e são reflexos de diferenças sociais. Diferente de Castello (2008), Mascaró (2003) ao relacionar forma e custo de

---

<sup>8</sup> Definida pelo conjunto de relações que a edificação residencial mantém com o terreno onde está inserido, com os lotes do entorno e com o espaço público ao qual está conectado (CASTELLO, 2008, pág. 101).

urbanização, apresenta padrões de lotes em função das classes sociais (Quadro 9). Ao longo dos séculos esses padrões configuraram distintos tecidos urbanos que representam hábitos, normas e técnicas. A organização das cidades em lotes de terras cumpridos com pequenas testadas e sem recuos era um padrão comum no Brasil Colonial. Até os anos 20, o lote foi o lugar do edifício e um meio de planificação e separação entre espaço público e privado (LAMAS, 2011, pág. 86). O adensamento das cidades e os ideais higienistas, instauraram no século XX nos paradigmas no planejamento urbano, enquanto a mobilidade viabilizada pelo surgimento das ferrovias e veículos automotores possibilitou um modelo de ocupação cada vez mais extenso e disperso.

<i>RENDA FAMILIAR</i>	<i>RELAÇÃO RECOMENDADA (TESTADA X FUNDO)</i>	<i>ÁREA (M<sup>2</sup>)</i>	<i>ALGUNS EXEMPLOS (TESTADA X FUNDO)</i>
ALTA (E HABITAÇÃO COLETIVA)	1:1 a 1:2	600 a 1600	18 x 36; 20 x 40 ; 40 x 40
MÉDIA	1:3 a 1:4	300 a 400	10 x 30; 10 x 40 12 x 36
BAIXA	1:5 a 1:6	125 a 200	5 x 25; 5 x 30

**QUADRO 09 Critérios para determinação de forma e tamanho de lotes.**

Fonte: Mascaró, 2003, pág.59.

Tanto Mascaró (2003) quanto Castello (2008) defendem adoção de formas regulares com a ampliação da profundidade dos lotes para redução de custos. As propostas de parcelamentos irregulares com medidas de frente e fundo desiguais e lados não paralelos podem apresentar menores custos, no entanto, oferecem padrões muito limitados de ocupação do terreno. Os autores também entendem que terrenos com relevo acidentado possuem especificidades, e para evitar cortes e aterros, devem apresentar quarteirões e lotes mais irregulares. Mascaró (2003) elabora critérios básicos para esses casos.

- Os lotes deverão apresentar:
- os seus quatro lados deixando de ser paralelos dois a dois e delimitando um trapézio que permitirá a inscrição de um círculo de pelo menos igual a 1,2 a testada mínima especificada para este tipo de loteamento;
  - não mais de quatro lados;
  - perpendicularidade, pelo menos, na testada da frente e em um dos seus lados;
  - quando em forma trapezoidal, uma área mínima igual ou superior a 1,2 área mínima especificada para os lotes de forma regular e se localização preferencialmente nas esquinas do quarteirão. Quanto aos quarteirões:
  - evitará que sejam muitos pequenos ou muitos grandes. Admite-se como normal em terrenos acidentados variações em 20% para mais ou para menos. Assim, se forem especificados quarteirões de 10.000 m<sup>2</sup> será normal para terrenos

acidentados a existência deles de 8.000 a 12.000 m<sup>2</sup>. (MÁSCARO, 2003, pág. 60-61).

Como já apresentado, Castello (2008) entende os espaços abertos e outros equipamentos como um conjunto de elementos que participa da composição e estruturação da cidade, com característica em comum o uso coletivo. São espaços livres ou edificados, não residenciais, com administração tanto pública quanto privada. Com diferentes níveis de complexidade e demandas, destinam-se a atividades de lazer, serviço, administração e comércio, sendo importante defini-los considerando o perfil consumidor previsto nos empreendimentos.

Uma interpretação comum entre estudiosos do tema é que o sucesso da implantação de espaços coletivos em áreas residenciais se relaciona a adequação em relação ao tipo de equipamento na comunidade, tamanho compatível com população usuária e distribuição equilibrada no interior da área. Neste sentido, há uma concentração de esforços na elaboração de parâmetros capazes de subsidiar os projetos de novas comunidades residenciais.

Pittys (2004) elabora índices recomendados para equipamentos coletivos de acordo com raios de influência, dividindo-os em: (i) ponto de ônibus (500 m); (ii) correios (700 m); (iii) culto (2.000 m); (iv) centro de esportes (2.000 m); (v) equipamentos culturais (2.500 m); (vi) grandes equipamentos culturais (5.00 m). Castello (2008) analisa o tema descrevendo grupos tipos de equipamentos de uso coletivo (Quadro 11; Anexo 01), considerando os níveis territoriais discutidos por Santos (1988), elabora parâmetros considerando distâncias máximas percorridas, público-alvo e clientela. O trabalho do Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal apresenta Índices Urbanísticos dos Equipamentos Comunitários e avança ao detalhar a capacidade dos equipamentos (Quadro 12; Anexo 02).

Recentemente Rolnik (2014) ao avaliar a diversidade de usos locais e a oferta de equipamentos, comércios e serviços distribui usos não residenciais em três escalas de uso (cotidianos, eventuais, esporádicos), estabelecendo padrões básicos de acessibilidade de acordo com tempo e distância de deslocamento. Neste trabalho o tema da mobilidade urbana, mais do que o mobiliário urbano, incorpora na análise as opções e frequência de transporte.

<i>EQUIPAMENTOS COLETIVOS</i>	<i>TIPOS</i>
Espaços de lazer e recreação	Área verde, playground, praça, parque esportivo e parque.
Equipamentos de ensino	Pré-escola, escola de 1ª grau, escola de 2ª grau, faculdade/universidade, escola técnica.
Equipamentos de saúde	Ambulatório/clínica médica, posto de saúde, hospital geral, hospital especializado.
Equipamentos de comércio/serviço	Abastecimento serviços gerais, bens/serviços pessoais, comércio de bens eventuais, comércio de bens raros, galeria comercial, c. comercial strip center, shopping mall, shopping center.

**QUADRO 10 Grupos e tipos de equipamentos coletivos.**

Fonte: Elaborado pelo autor a partir do trabalho de Castello (2008).

Como demonstrado anteriormente, a legislação brasileira, no entanto, regulamenta o projeto de espaços coletivos prevendo apenas percentuais mínimos de áreas verdes e institucionais, não levando em consideração a densidade, padrões mínimos de localização, clientela etc. Para além de características quantitativas relacionadas a tempo de deslocamento, raios de influência, distância etc, alguns autores também debatem elementos qualitativos para o espaço público. Rolnik (2014, pág. 32) propõe a avaliação (Quadro 13) da rede de circulação de pedestres a partir de sete elementos que a compõem (calçadas, calçadões, travessias, pontos de acesso ao transporte, rede de iluminação, arborização e sombreamento), identificando em que medida obedecem padrões mínimos de acessibilidade e qualidade. Para a autora, os caminhos até os pontos de ônibus e estações de transporte devem estar completos.

<i>DETALHAMENTO</i>	<i>QUALIFICAÇÃO</i>
<p>A rede de circulação de pedestres será considerada completa quando cada um de seus três elementos forem completos:</p> <p>1. Os espaços de circulação podem ser calçadas protegidas e dedicadas somente ao trânsito de pedestres; vias compartilhadas de forma segura por pedestres, ciclistas e veículos, com limites de velocidade de 15 km/h; ou caminhos exclusivos para pedestres. Estes espaços serão completos quando seguirem os seguintes dimensionamentos mínimos: (i) Espaço totalmente desobstruído para circulação de pedestres, incluindo as demandas de pessoas com mobilidade reduzida (cadeirantes, idosos): mínimo 1,2 metros; (ii) Espaço para locação de postes, sinalizações, mobiliário urbano, canteiros e vegetação: mínimo 0,75m.; (iii) Travessias seguras e com sinalização nos cruzamentos, podendo ser em nível ou, quando em desnível, incluindo rampa para pessoas com mobilidade reduzida (segundo padrões estabelecidos pela NBR 9050). (iv) a sinalização de travessias pode ser dispensada em zonas de tráfego sinalizadas como de baixa velocidade; (v) Abrigos, nos pontos de acesso</p>	<p>Bom: Todos os elementos são completos no projeto, nos percursos aos pontos de transporte e aos equipamentos e serviços obrigatórios descritos no Indicador 3 – Usos Cotidianos.</p> <p>Aceitável: Todos os elementos são completos no projeto e nos percursos até os pontos de transporte identificados no</p>

<p>ao transporte público, que protejam a pessoa do calor e da chuva e que tenham assento para espera do veículo.</p> <p>2. A rede de iluminação será considerada completa quando houver pontos de iluminação que cubram toda a extensão dos espaços de circulação durante a noite.</p> <p>3. A arborização será considerada completa quando houver uma frequência de árvores de copa larga que produzam caminhos sombreados e não obstruam a circulação de pedestre. A arborização pode ser dispensada se houver outros elementos que produzam sombra nos caminhos durante os horários de mais sol e calor do dia, como edifícios, arcadas, marquises e toldos.</p>	<p>Indicador 1 – Opções de Transporte.</p> <p>Insuficiente: Há trechos não completos de algum dos três elementos no projeto.</p>
---	--

**QUADRO 13 Síntese dos parâmetros propostos por Rolnik (2014) para avaliar os Usos Esporádicos.** Fonte: Elaborado pelo autor a partir de Rolnik (2014).

Jacobs (1961) destacou a importância da diversidade de usos, espaços de transição, menor dimensionamento de quadras enquanto elementos de apropriação do espaço público. Gehl (2013) dividiu doze critérios de qualidade da paisagem para a escala humana em três grupos - proteção, conforto, prazer - enquanto requisitos projetuais para pensar o espaço público (Figura 03). Castello (2008) destaca algumas necessidades básicas para os espaços abertos de lazer e recreação

Como regra geral, os espaços abertos públicos deverão oferecer amplas oportunidades para o exercício de atividades recreacionais, contribuir, por incluírem altas proporções de áreas vegetadas, para qualidade do ar no ambiente urbano, prover locais adequados para realização de encontros e de eventos cívicos, e na escala regional, gerar corredores de sustentabilidade, realizando a medição entre a natureza preservada e o meio ambiente. (CASTELLO, 2008, pág. 135).

A relação entre espaço público e espaço privado é analisada considerando o número de acessos. Considera-se que quanto maior o número de acessos, mais movimentadas e seguras são as ruas. O parâmetro mede o número de acessos entre as áreas privadas do empreendimento ou empreendimentos contíguos, e as vias públicas de circulação de pedestre (Rolnik, 2014, pág. 29), qualificando com Bom aqueles que apresentam 4 ou mais, aceitável 2 ou mais e insuficiente menos de 2. O resultado está muito acima do qualificado como Bom, indicando uma relação positiva entre espaço privado e espaço público, considerando estes parâmetros.

### **NÚMERO DE ACESSOS/PERÍMETRO DAS QUADRAS DIVIDIDO POR 100 =**

Como apresentado anteriormente, Castello (2008) entende o sistema viário como um terceiro elemento de composição que organiza o espaço urbano residencial. Tendo a rua como

unidade básica, reconhece-a como um conjunto de ordem diferente, com estruturas espaciais específicas, capaz de promover fluxos e conexões.

Proteção	<p><b>PROTEÇÃO CONTRA O TRÁFEGO E ACIDENTES – SENSACÃO DE SEGURANÇA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Proteção aos pedestres</li> <li>Eliminar o medo do tráfego</li> </ul> 	<p><b>PROTEÇÃO CONTRA O CRIME E A VIOLÊNCIA – SENSACÃO DE SEGURANÇA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ambiente público cheio de vida</li> <li>Olhos da rua</li> <li>Sobreposição de funções de dia e à noite</li> <li>Bom iluminação</li> </ul> 	<p><b>PROTEÇÃO CONTRA EXPERIÊNCIAS SENSORIAIS DESCONFORTÁVEIS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vento</li> <li>Chuva/ neve</li> <li>Frio/calor</li> <li>Polluição</li> <li>Poeira, barulho, ofuscamento.</li> </ul> 
Conforto	<p><b>OPORTUNIDADES PARA CAMINHAR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Espaço para caminhar</li> <li>Ausência de obstáculos</li> <li>Boas superfícies</li> <li>Acessibilidade para todos</li> <li>Fachadas interessantes</li> </ul> 	<p><b>OPORTUNIDADES PARA PERMANECER EM PÉ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Efeito de transição/zonas atraentes para permanecer em pé/ ficar</li> <li>Apelos para pessoas em pé</li> </ul> 	<p><b>OPORTUNIDADES PARA SENTAR-SE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zonas para sentar-se</li> <li>Tirar proveito das vantagens: vista, sol, pessoas</li> <li>Bons lugares para sentar-se</li> <li>Bancos para descanso</li> </ul> 
	<p><b>OPORTUNIDADES PARA VER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Distâncias razoáveis para observação</li> <li>Linhas de visão desobstruídas</li> <li>Vistas interessantes</li> <li>Iluminação (quando escuro)</li> </ul> 	<p><b>OPORTUNIDADES PARA GUVIR E CONVERSAR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Baixos níveis de ruído</li> <li>Mobiliário urbano com disposição para paisagens/ para conversar</li> </ul> 	<p><b>OPORTUNIDADES PARA BRINCAR E PRATICAR ATIVIDADE FÍSICA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Convites para criatividade, atividade física, ginástica e jogos</li> <li>Durante o dia e à noite</li> <li>No verão e no inverno</li> </ul> 
Prazer	<p><b>ESCALA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Edifícios e espaços projetados de acordo com a escala humana</li> </ul> 	<p><b>OPORTUNIDADES DE APROVEITAR OS ASPECTOS POSITIVOS DO CLIMA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sol/sombra</li> <li>Calor/fresco</li> <li>Brisa</li> </ul> 	<p><b>EXPERIÊNCIAS SENSORIAIS POSITIVAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bom projeto e detalhamento</li> <li>Bons materiais</li> <li>Ótimas vistas</li> <li>Árvores, plantas, água</li> </ul> 

FIGURA 10. 12 Critérios de qualidade com respeito à paisagem do pedestre. Fonte: Gehl, 2013, pág. 239.

Nacto (2016), adota uma abordagem na qual compreende que ruas, mais do que um espaço bidimensional para locomoção, devem ser pensadas como espaço público composto por múltiplas superfícies e estruturas, onde se realizam uma variedade de usos e atividades. O que se observa é que desde o século passado veículos automobilísticos privados assumiram protagonismo no desenho das ruas. O trabalho propõe um novo modelo menos dependente

dos automóveis e com foco nas pessoas e no transporte coletivo. Neste sentido, apresenta alternativas viárias baseadas na promoção da segurança e sustentabilidade por meio do enfrentamento da violência no trânsito, má qualidade do ar, poluição sonora, ineficiência econômica e etc.

A fim de facilitar o escoamento pluvial, Mascaró (2003, pág. 35) recomenda a alocação nas regiões das curvas de nível conhecidas como complúvio, isto é, onde as águas se concentram. O autor também aponta a necessidade das ruas serem pensadas não apenas com base na sua função e taxa de ocupação, mas também com base nos limites espaciais existentes em bairros habitados por diferentes classes sociais. No caso de vias em terrenos com altos declives, assim como nos casos do desenho de lotes e quadras, faz algumas considerações.

(...) Já em relação às ruas, é importante que:

- particularmente as interiores dos bairros onde há frente de lotes residenciais, sejam traçadas acompanhando as curvas de nível, evitando-se cortes e aterros;
- as ruas principais e avenidas onde se prevê trânsito intenso, tenham o seu traçado o mais reto possível sendo feitos cortes e aterros quando não exista outra alternativa;
- os cruzamentos sejam o mais perpendiculares que a topografia permita, admitindo-se um ângulo mínimo de 60% entre elas. (MÁSCARO, 2003, pág. 60-61).

As vias não desempenham o mesmo papel no sistema viário. Castello (2008) explica que todo sistema viário tem pelo menos três tipos que apresentam diferentes modelos de dimensionamento, pavimentação, velocidade e sinalização baseados no papel que desempenham para a comunidade e para a cidade. As normas brasileiras têm hierarquizado quatro tipologias, sendo as primeiras aquelas de maior fluxo viário. As Normas do DNR (1974, pág. 04) dividiam a rede em quatro sistemas: (i) arterial principal; (ii) arterial secundário; (iii) vias coletoras; (iv) vias locais. O Código de Trânsito (Lei 9.503, de 23 de setembro de 1997) classifica as vias urbanas abertas à circulação em vias de trânsito rápido, via arterial, via coletora e via local.

Clarece Perry, em 1929, defendia que vias de grande fluxo devem constituir limites das comunidades residenciais. Castello (2008) ressalta a relação entre vias arteriais e veículos automotores, refletindo a importância das vias locais desencorajar o trânsito rápido diante a sua conexão imediata com as residências. Já Mascaró (2003) apresenta um padrão de recomendação de distribuição da hierarquização viária urbana baseado na participação de total de veículos por quilômetro (Quadro 13).

SISTEMA VIÁRIO	PARTICIPAÇÃO NO TOTAL (%)	
	Veículos/Km	Extensão
(1) ARTERIAL PRINCIPAL	40-55	05-10
(2) ARTERIAL SECUNDÁRIA	20-55	10-15
(1 + 2) ARTERIAL TOTAL	65-75	15-25
(3) VIAS COLETORAS	05-10	05-10
(4) VIAS LOCAIS	15-30	65-80

**QUADRO 13 Padrão recomendado de distribuição da hierarquização viária urbana.**

Fonte: Máscaro (2003, pág. 71).

Ao analisar vias existentes, Nacto (2016) identifica uma rede abrangente de espaço público e para além da capacidade classifica ruas considerando usos e fluxos que não seguem a divisão tradicional na qual o arruamento se destina ao automóvel e o passeio ao pedestre. São ruas exclusivas para pedestre, compartilhadas comerciais e residenciais, grandes, avenidas e bulevares, ruas e caminhos em áreas informais e etc. O Anexo 03 (Quadro 15) apresenta um comparativo entre os parâmetros projetuais indicados por Mascaró (2003), Castello (2008) e Nacto (2016) para elementos que compõem o espaço público.

Há entre os parâmetros projetuais aqui estudado elementos relacionados às concepções identificadas nas cidades, bairros e comunidades planejados contemporâneos. Além de apresentar caminhos projetuais adequados (MASCARÓ, 2003), nota-se uma preocupação com a promoção da diversidade de usos e a integração com a cidade (Rolnik, 2014), ruas e espaços públicos humanizados (Nacto, 2016; Gehl 2013), quadras com capacidade de promover conexões (Castello, 2008) e equipamentos públicos e transportes públicos acessíveis ao pedestre (Castello, 2008, Rolnik, 2014).

An aerial photograph of a city, showing a central green area (likely a park or forest) surrounded by urban development. The city is viewed from a high angle, showing the layout of streets and buildings. The central green area is a large, irregularly shaped patch of green, with a winding path or road through it. The surrounding urban area is a mix of light and dark colors, representing buildings and roads. The overall scene is a top-down view of a city's layout.

**AS LEIS  
E A CIDADE**

### **3.1 A REGULAÇÃO BRASILEIRA E CAMPINENSE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO**

Este tópico se concentra na descrição da legislação brasileira sobre parcelamento do solo, considerando a sua importância para as transformações urbanas do país ao longo das décadas. O objetivo é entender os marcos legais, para desvendar os principais parâmetros introduzidos, suas respectivas motivações e, no decorrer dos próximos tópicos, suas repercussões socioespaciais. Retoma-se as principais legislações para desvendar contribuições, exigências mínimas e limitações que oferecem para implantação de parcelamentos planejados. É importante ressaltar a necessidade de reconhecer o papel da legislação e da estrutura administrativa para aprovação de projetos urbanos enquanto condicionante de implantação, mas também como reflexo das transformações socioeconômicas e do planejamento urbano.

Durante o período colonial (1530-1822), com as sesmarias, o Brasil adotou um modelo de aquisição de terras que não garantia a propriedade, apenas usufruto, concentrando a exclusividade do poder público no fornecimento de terras. O fim desse sistema a partir da Independência do Brasil, tornou a posse a principal forma de apropriação do território. Mas foi a Lei de Terras, em 1850, que instaurou um novo marco ao reconhecer a terra como mercadoria, já que estabeleceu a compra e venda como forma de apropriação das terras chamadas “devolutas”. Isso se deu em um cenário de aprovação da Lei Eusébio de Queiroz, com políticas imigração, migração campo-cidade e sucessivas demandas por terras.

A ilegalidade sobre a invasão/ocupação de terras públicas e as altas taxas impostas para regularização fundiária das terras ocupadas contribuíram para impedir o acesso à terra para os ex-escravizados e imigrantes, mantendo a mão de obra barata para latifundiários e a estrutura fundiária concentrada. Leonelli (2010) argumenta, no entanto, que a lei introduziu a prática de parcelar, apresentando novas relações espaciais, econômicas, fundiárias e etc, como: a adoção da forma retangular enquanto a mais econômica, demarcação de áreas e limites, surgimento do loteador como proprietário de terras e regras de alinhamento e aberturas de vias, definição de fronteiras de público e privado, e a atuação do Estado no controle urbanístico.

Outras transformações político-econômicas implicaram na demanda por terras. A constituição da República, com ciclos como o do café no sudeste, e a recente industrialização brasileira

resultaram em um processo acelerado de urbanização das cidades. Foi a insegurança jurídica sobre a aquisição de terras que motivou a aprovação de um decreto federal (Lei Federal 58/1937) sobre lotes. Ao incorporar uma cláusula sobre arrependimento, o Código Civil (1916) acabava desamparando compradores. Eram comuns práticas de loteamento em terras sem titularidade comprovada e o arrependimento sobre a venda de lotes, ainda que com registros de propriedade quitados.

A lei trouxe uma série de procedimentos como a aprovação pela prefeitura e autoridades sanitárias e militares competentes, exigência descrição da propriedade loteada, planta de loteamento assinada pelo proprietário e engenheiro, numeração dos lotes, nomenclatura das vias, espaços livres, vias públicas de conexão. Fávero (1995) explica, no entanto, que a ausência de sanções penais ao loteador que descumprisse as determinações acabou não conseguindo evitar a proliferação de loteamentos clandestinos, nem as irregularidades de projeto e comercialização dos lotes.

Leonelli (2010) mostra que após a aprovação do Decreto-Lei N 58/1937, nos anos 50 há um intenso debate sobre a regulação do parcelamento do solo, dado o intenso processo de proliferação de loteamentos que ocorria no país. A autora descreve duas propostas de leis federais de loteamentos, uma de 1955, que propunha tornar vias de comunicação e espaço livres bens inalienáveis de uso público e o anteprojeto da Lei de Parcelamento do Solo aprovada em 1976. Leonelli (2010) explica que o projeto de lei de 1955 acabou sendo vetado sob argumento de oneração dos cofres públicos, dada suposta responsabilidade sob a implantação de infraestruturas e o entendimento das áreas livres como áreas privadas. Já a proposta de lei federal sobre loteamentos teve seus aspectos urbanísticos alterados, sendo aprovados alguns artigos no Decreto-lei N 271, de 28 de fevereiro de 1967.

O decreto definiu o loteamento urbano, desmembramento e zona urbana, que acabaram sendo incluídas na lei federal de 1979 que trata do parcelamento do solo. Enquanto o loteamento prevê a abertura e/ou ampliação de vias de circulação, o desmembramento requer apenas subdivisão de terras, sem o prolongamento do sistema viário. A lei também estabeleceu responsabilidade do loteador pela concessão de uso de espaço aéreo e impediu loteamentos sem infraestrutura, prevendo multa em caso de descumprimento. Além disso, possibilitou a recusa sobre a aprovação dos loteamentos de modo a evitar a excessiva produção de lotes e o

aumento de investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços (BRASIL, 1967).

Ainda na década de 60, a Lei Nº 271/1964 reconheceu o condomínio em edificações como uma possibilidade de incorporação imobiliária. O que se estabeleceu foi a possibilidade de propriedade conjunta, com o domínio por mais de uma pessoa sobre um bem, com uma fração privada e outra comum. Embora nos anos posteriores, a legislação tenha sido utilizada para aprovação dos denominados “condomínios horizontais”, a tipologia horizontal prevista na lei, relaciona-se apenas a empreendimentos horizontais com projeto arquitetônico ou construção das edificações.

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário dêste ou o promitente cessionário sobre êle desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte: a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades; (...) c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas; d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Só em 1979, com a aprovação da Lei Nº 6766, para além das normas administrativas e jurídicas, detalhou requisitos urbanísticos. O capítulo II descreve normas urbanísticas para os loteamentos, como a área mínima de 125 m<sup>2</sup> e a frente mínima de 5 metros para os lotes, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 metros ao longo das faixas de domínio de águas correntes e dormentes. Além disso, a articulação do traçado à topografia e ao sistema viário existente. Tornou-se uma obrigatoriedade a porcentagem mínima de 35% para áreas públicas (vias, áreas de lazer e áreas institucionais), embora posteriormente tenha sido revogado pela Lei 9.785/1999. A Lei Nº 13.913, de 25 de novembro de 2019, assegurou o direito de permanência de edificações na faixa não edificável contígua às faixas de domínio público de rodovias, possibilitou a redução da extensão dessa faixa não edificável por lei municipal ou distrital de 15 metros para 5 metros.

A lei também apresentou regras sobre a aprovação dos parcelamentos. Os capítulos III e IV descrevem elementos mínimos que devem compor os desenhos dos projetos, incumbindo ao interessado a solicitação de diretrizes à prefeitura antes da elaboração dos projetos de

loteamento. O capítulo V submete aprovação do loteamento à prefeitura, proibindo empreendimentos em áreas de risco. Ao Estado, submete-se a aprovação de empreendimentos localizados em áreas de interesse especial definidas por legislação federal ou estadual, áreas que pertencem a mais de um município, e área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> (100 hectares).

As disposições penais foram outras importantes contribuições, ao promoverem uma maior segurança jurídica sobre a aquisição dos lotes quando comparada às leis anteriores, uma vez que considerou o parcelamento contrário à lei crime contra administração pública. A legislação também incluiu um capítulo sobre os contratos, definindo modelos de documentação com indicações mínimas e a descrição de casos de impugnação. Apesar dos avanços, Favero (1995) aponta um debate sobre a inconstitucionalidade da legislação, uma vez que segundo autor atravessa a autonomia municipal para deliberar sobre o território local, embora reconheça a sua importância para o controle do uso e ocupação do solo, especialmente diante das limitações técnicas, políticas e econômicas dos municípios brasileiros.

Em 1999, a Lei Nº 9.785, entre outras disposições, alterou a Lei 6.766/1979. A legislação articulou as condições de parcelamento aos requisitos urbanísticos definidos pelos planos diretores, instituiu regras sobre zonas especiais declaradas de interesse social (ZEIS) e disposições sobre a aprovação dos projetos. Segundo a lei os loteamentos deveriam apresentar no mínimo áreas de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres proporcionais à densidade de ocupação prevista no plano diretor.

Entre outros marcos urbanísticos importantes, a lei definiu os equipamentos de escoamento pluvial, iluminação pública, rede de esgoto sanitário, abastecimento de água, energia elétrica e vias de circulação pública como infraestruturas básicas. Além disso, impede o parcelamento do solo em áreas socioambientalmente frágeis definidas como:

- i - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; ii - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; iii - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes; iv- em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;v - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção. (BRASIL, 1979).

O parcelamento do solo para fins urbanos que define a Lei 6766/1979 passou a ser admitido apenas em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas por legislação municipal. A propriedade rural<sup>9</sup> é regulada pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), não podendo ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior ao módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento, dependendo de autorização prévia do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA. A Nota Técnica INCRA/DF/DFC nº 02/2016 do INCRA revogou a possibilidade de loteamentos de imóveis rurais voltados à criação de núcleos urbanos, sítios de recreio ou à industrialização, dispensando a anuência do INCRA, e restringindo as modalidades ao parcelamento para fins urbanos, de acordo com os requisitos da Lei 6766/1979.

Embora num contexto amplo o parcelamento do solo urbano representa a divisão de uma propriedade, no sentido jurídico, essa modalidade deve se dar a partir do loteamento ou desmembramento. Apesar disso, como já demonstrado anteriormente, a divisão da terra com a construção de muros ao redor do loteamento e a implantação de controle de acesso há décadas representava uma realidade em muitos municípios brasileiros. A Lei 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária e urbana, reconheceu, a partir da instituição do “Condomínio de Lotes”, a prática da incorporação da terra sob o modelo do que o mercado imobiliário usualmente denomina de condomínios fechados, isto é, um condomínio que vende os lotes sem as edificações já construídas. A lei também acrescentou ao 2º da Lei 6.766/79 o § 8, definindo o Loteamento de Acesso Controlado como uma modalidade de loteamento.

No “Condomínio de Lotes” o acesso não é livre para pessoas sem relação com proprietários do empreendimento e as áreas coletivas e sua manutenção são de responsabilidade dos residentes. Uma crítica a esses empreendimentos é a possibilidade de não doação de áreas para construção de equipamentos públicos, embora em alguns municípios isso já seja uma obrigatoriedade. Já no “Loteamento de Acesso Controlado” é permitido o livre acesso de pedestres ou veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, e as áreas comuns são de propriedade coletiva.

---

<sup>9</sup> Prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, (Lei nº 4.504/64).

Outro elemento importante da lei trata sobre a regularização dos conjuntos habitacionais. A lei explica que esse tipo de empreendimento pode ser constituído a partir de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

Não se observa nas legislações sobre parcelamento do solo nenhuma regulação que trate especificamente de áreas denominadas “Bairros Planejados”. Como demonstrado, as tipologias reconhecidas nas leis mais recentemente estão muito mais relacionadas ao domínio das terras e ao controle de acesso dos empreendimentos. O “bairro planejado” não existe enquanto uma modalidade de parcelamento do solo em âmbito federal, mas, como já verificado no capítulo anterior, muito mais como uma forma de promoção de empreendimentos do mercado imobiliário. Majoritariamente implantados sob a forma de loteamentos urbanos seguem normativas estabelecidas pelas Leis 6766/1979 e Lei Nº 9.785/1999.

Outras legislações federais importantes para os projetos de parcelamento do solo são aquelas que tratam da relação entre a implantação de projetos urbanos e o meio ambiente. A resolução Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) Nº 1 DE 23/01/1986, ao dispor sobre critérios e diretrizes gerais para avaliação de impacto ambiental, estabeleceu a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental (EIA)/Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) a projetos urbanísticos com mais de 100 hectares e/ou localizados em áreas de interesse ambiental. A Resolução 302/02 do CONAMA e a Lei nº 4.771/65 (Código Florestal) apresentam definições, limites e parâmetros para áreas de preservação permanente (Anexo 04 - Quadro 16).

No Estado da Paraíba e no município de Campina Grande não há leis específicas que regulam a aprovação dos parcelamentos do solo, nem detalhe a estrutura administrativa. Não verificou-se a existência de uma autoridade metropolitana estadual responsável pela anuência em casos de projetos em áreas integrantes da região metropolitana. Há poucos registros sobre a estrutura de aprovação do parcelamento do solo ao longo dos anos na escala do município. A estrutura administrativa que trata do tema corresponde àquela apresentada na Lei de Organização Administrativa, a qual apenas apresenta os órgãos que compõem as secretarias, sem detalhar objetivos e procedimentos específicos.

Embora, em Campina Grande, na década de 70, o Plano de Desenvolvimento Integrado (PDLI), tenha descrito parâmetros para projetos urbanísticos, atualmente, sem uma lei de uso e ocupação do solo, a prefeitura segue os dispositivos previstos na Lei 6766/79. A criação do Serviço Nacional de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) contribuiu para o estabelecimento de uma política nacional de desenvolvimento urbano que incentivou a criação de planos locais. Sob a administração do prefeito Evaldo Cruz (1973-1977), a Lei Nº 176/75 de 30 de outubro de 1975 instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Campina Grande (PDDI-CG). Embora os estudos o apontam como um plano discursivo e critiquem seu caráter tecnocrático, a legislação significava um avanço para o controle do uso e ocupação do solo, já que para além de diretrizes e objetivos, estabelecia parâmetros e normas para os projetos urbanos, paisagísticos e arquitetônicos. Além disso, como parte complementar do texto, o município desenvolveu mapeamentos e plantas padronizadas da área urbana que viabilizaram um maior disciplinamento territorial nos anos posteriores.

Antecipando-se a lei 6769/1977, a legislação apresentou condicionantes para aprovação dos projetos de parcelamento do solo, entre os quais: (i) regras sobre alinhamento e nivelamento dos terrenos; (ii) dimensionamento para quadras e vias; (iii) regras sobre arborização de logradouros; (iv) testadas e áreas mínimas, recuos, taxas de ocupação, índice de aproveitamento para lotes; (v) parâmetros específicos para terrenos com fins “urbanos em área rural”, denominados “populares” e “conjuntos residenciais”; (vi) regras sobre faixa “non-aedificandi” e ocupação de áreas denominadas preservação permanente; (vii) destinação de lotes para edificações, comércio e serviços; (viii) reserva de 5% para fins paisagísticos e recreativos; (ix) proibição da urbanização de terrenos pantanosos ou sujeitos a inundações sem execução dos serviços de aterro e drenagem adequados. Estes dispositivos, no entanto, foram revogados com a criação dos Planos Diretores nas décadas seguintes.

A Constituição de 1988, objetivando descentralizar as políticas urbanas, instaurou um padrão de autonomia administrativa aos municípios para deliberar assuntos locais. Em 1990, uma nova Lei Orgânica Municipal foi instituída. A legislação considerou como complementar a lei de organização administrativa e divisão política. No entanto, já apresentava normas sobre o ordenamento territorial municipal, como o condicionamento do loteamento de glebas urbanas à implantação de infraestruturas básicas, em condições e prazos estabelecidos por lei. Também

considerou como complementares o Plano Diretor, o Código de Obras, o Código Municipal de Defesa do Meio Ambiente, que vieram a ser implantados nos anos posteriores.

As modificações na estrutura administrativa alteraram as competências sobre a aprovação dos projetos de parcelamento diversas vezes entre os anos 1990 e 2000<sup>10</sup>, de modo a segmentá-la. Atualmente são as Secretaria de Planejamento, Gestão e Transparência (SEPLAN), Secretaria de Serviços Urbanos e Meio Ambiente (SESUMA), Secretaria de Finanças (SEFIN) e Secretarias de Obras (SECOB) as responsáveis pelo processo de aprovação. A SEPLAN atua a partir da Coordenadoria de Planejamento Urbano, no qual realiza o controle urbanístico com a definição de diretrizes urbanísticas, análise, aprovação e cadastro dos projetos de parcelamentos do solo. Na SESUMA, a partir da coordenadoria do Meio Ambiente<sup>11</sup>, realiza-se o licenciamento ambiental e a emissão das Certidões de Uso e Ocupação do Solo. A SEFIN atua com o controle de loteamentos a partir do cadastro imobiliário. Já a SECOB, por meio do Departamento de Obras e Regulamentações, é responsável por efetuar o emplacamento, fiscalização e análise para emissão de licenças de construção e habite-se, no entanto, com exceção da atividade de emplacamento, o que se verifica é a restrição da sua atuação a projetos de edificações.

As concessionárias também atuam no processo de aprovação, sendo responsáveis pelo laudo de viabilidade técnica, indicando à área parcelada a possibilidade técnica de atendimento dos serviços de abastecimento, saneamento e energia elétrica. O Cartório de Registro de Imóveis (CRI) possui a função de garantir autenticidade ao processo, e o direito real de propriedade do imóvel regulado. Para ser regular o parcelamento deve ser aprovado pelo Poder Público e registrado no CRI. É denominado irregular o parcelamento aprovado pelo poder público, registrado ou não em Cartório, não executado ou com execução em desacordo com as normas e diretrizes técnicas. Já a situação de clandestinidade ocorre quando o empreendimento não é aprovado pelo poder público e/ou CRI.

Sem regulamentação específica municipal, o processo de aprovação em Campina Grande segue as normas previstas na Lei 6766/1979. O capítulo VI apresenta o processo necessário para o

---

<sup>10</sup> Lei Nº 2.622/1993, Lei Complementar Nº 001/1997, Lei Complementar Nº 001/1997, Lei Complementar Nº 001/2002.

<sup>11</sup> À exceção dos casos previstos na Lei 6766/1979, descritos anteriormente, quando é necessário a anuência do órgão ambiental estadual, representado pelo Estado da Paraíba pela Superintendência de Administração do Meio Ambiente (SUDEMA).

registro do loteamento, apresentando etapas, documentações e períodos mínimos exigíveis. A primeira etapa corresponde à definição de diretrizes<sup>12</sup> urbanísticas, com apresentação de requerimento e planta do imóvel. Com parecer ambiental e viabilidade técnica necessários, submete-se o projeto à prefeitura com prazo de 90 dias para aprovação e 60 (sessenta dias) para aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização (Lei 6766/1979). Em seguida, o projeto deverá ser submetido ao Cartório de Registro de Imóveis em um prazo de 180 dias, para que posteriormente possa se realizar o cadastro imobiliário. A partir do registro as áreas públicas tornam-se domínio do município.

É importante destacar, no entanto, que o Código de Defesa do Meio Ambiente (Lei Complementar Nº 42/2009) apresenta algumas normas para a aprovação de loteamentos. Os loteamentos estão previstos como atividades sujeitas ao licenciamento ambiental. O tópico que trata do parcelamento do solo retoma normas descritas na Lei 6769/1979 relacionada às áreas onde não é permitido o parcelamento do solo e estabelece a reserva de 35% da gleba para áreas públicas, dos quais 15% são facultados à escolha do Município.

A legislação federal não trata, mas é comum em legislações estaduais e municipais sobre o parcelamento do solo a previsão de etapas para além das atividades previstas no Cartório de Registro de Imóveis e Cadastro Imobiliário, relacionadas à realização e comprovação das obras de acordo com o projeto aprovado, isto é, a emissão do Alvará de Construção, seguida de Termo de Conclusão de Obras e Licença de Operação<sup>13</sup> pela prefeitura. O Código de Defesa do Meio Ambiente (Lei Complementar Nº 42/ 2009), apesar da existência da SESUMA enquanto órgão independente, delega à SEPLAN a emissão e exigência de licenças<sup>14</sup>, quando a Secretaria avaliar necessário do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), embora na prática essa seja uma tarefa executada pelo órgão ambiental.

Há um conflito administrativo relacionado à emissão de licenças, tanto devido às lacunas relacionadas à responsabilidade sobre fiscalização dos projetos e seus respectivos pareceres técnicos muito dependentes da avaliação das concessionárias, quanto à possibilidade de

---

<sup>12</sup> Dispensada para municípios com menos de 50 mil habitantes cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento (Lei 6766/1979).

<sup>13</sup> Autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após constatação dos condicionantes e medidas ambientais cumpridas nas licenças anteriores estabelecidas para a operação (Lei Complementar Nº 42/2009).

<sup>14</sup> Licença Simplificada, Licença Prévia, Licença de Instalação e Licença de Operação.

flexibilização da obrigatoriedade de estudos ambientais respaldada pela lei ambiental. Ao mesmo tempo, identifica-se a segmentação das atividades de aprovação de projetos em diferentes Secretarias, especialmente relacionadas à fiscalização, enquanto uma dificuldade para o efetivo controle do uso e ocupação do solo.

Um outro problema é a ausência de legislação que estabeleça parâmetros para criação das diretrizes urbanísticas para o parcelamento do solo, como disposição de áreas públicas, áreas de lotes de acordo com o zoneamento e etc. Embora se reconheça o uso da Lei 6766/1979, é importante estabelecer normas que se adaptem às diferentes realidades intraurbanas do Município e ofereçam mais transparência no processo de aprovação dos projetos.

Além disso, ressalta-se que a Lei 6766/1979, pensada para fins urbanos, não se adapta plenamente às tipologias reconhecidas pela Lei de Regularização Fundiária, como o Condomínio de Lotes. Com questões urbanísticas<sup>15</sup> não delimitadas no âmbito legal à nível federal, assim como foi feito ao longo do século XX com os loteamentos e desmembramentos, é necessário pensar uma legislação que se adapte a esses empreendimentos e minimize impactos socioespaciais negativos e ônus econômicos relacionados à ausência de aparato legal.

---

<sup>15</sup> Ex. área limite para construção, infraestruturas mínimas, servidões de passagem e requisitos para aprovação do projeto.

## 3.2 A PRODUÇÃO DE PARCELAMENTOS PLANEJADOS EM CAMPINA GRANDE E A ESTRUTURAÇÃO DA CIDADE.

Este tópico se relaciona a produção de parcelamentos urbanos, o desenvolvimento socioeconômico, as políticas urbanas para compreender a ocupação urbana e a estruturação da cidade. Como apresentado anteriormente, considerando a confiabilidade, a possibilidade de manuseio dos dados e o interesse na investigação sobre a relação entre as comunidades planejadas e a expansão urbana, resolveu-se utilizar os empreendimentos aprovados pela Prefeitura Municipal de Campina Grande para identificar os parcelamentos. Esses dados são analisados considerando estudos acadêmicos sobre o município de Campina Grande, pesquisas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística e a política urbana municipal.

A última subdivisão territorial de Campina Grande data de 1994, quando a Lei n.º 5.884 elevou o então distrito de Boa Vista à categoria de município. A expansão da área urbana de Campina Grande caracterizou-se, em um primeiro momento, por um processo de aglomeração, e a partir da década 1970, dispersão, em um modelo de maior expansão territorial com menores índices de crescimento demográfico.

A lei orgânica de Campina Grande atual instituiu a divisão territorial da zona urbana em distritos, com as aglomerações urbanas classificadas como cidades e vilas. Além do distrito sede, essa área urbana distribui-se em três distritos, são eles: (i) São José da Mata; (ii) Galante; (iii) Catolé (Cartograma 01). O distrito sede foi dividido em bairros, tendo como requisitos para criação um espaço com características físicas homogêneas e de constituição histórica comum (CAMPINA GRANDE, 1990, pág. 8). A lei manteve as definições da Lei Nº 1542 de 1982 que criou e estabeleceu os limites físicos do Centro da Cidade e 48 bairros<sup>16</sup>. A divisão permaneceu assim até 2006, quando, em 13 de fevereiro, a Lei Nº 4382 criou o bairro “Jardim Quarenta”, via desmembramento de área consolidada pertencente a outro bairro.

---

<sup>16</sup> i) Acácio de Figueiredo; (ii) Alto Branco; (iii) Araxá; (iv) Bela Vista; (v) Bodocongó; (vi) Castelo Branco; (v) Catolé; (viii) Centenário; (iv) Cidades; (x) Conceição; (xi) Cruzeiro; (xii) Cuités; (xiii) Dinâmica; (xiv) Distrito Industrial; (xv) Estação Velha; (xvi) Itararé; (xvii) Jardim Continental; (xviii) Jardim Paulistano; (xix) Jardim Tavares; (xx) Jeremias; (xi) José Pinheiro; (xii) Lauritzen; (xviii) Liberdade; (xiv) Louzeiro; (xv) Malvinas; (xvi) Mirante; (xvii) Monte Castelo; (xviii) Monte Santo; (xix) Nações; (xxx) Nova Brasília; (xxxi) Novo Bodocongó; (xxxii) Palmeira; (xxxiii) Pedregal; (xxxiv) Prata; (xxxv) Presidente Médice; (xxxvi) Quarenta; (xxxvii) Ramadilha; (xxxviii) Sandra Cavalcante; (xxxix) Santa Cruz; (xxxx) São José; (xxxxi) Santa Rosa; (xxxxii) Santa Antônio; (xxxxiii) Serrotão; (xxxxvi) Tambor; (xxxxv) Três Irmãs; (xxxxvi) Universitário; (xxxxvii) Velame-Jardim Borborema; (xxxxviii) Vila Cabral.

Alguns bairros têm menos de 50% da sua área ocupada, são eles aqueles que estão inseridos na borda urbana da cidade (Cartograma 02). Alguns localizam-se mais a Norte do município em áreas com vulnerabilidade ambiental (Cuités, Novo Bodocongó, Jardim Continental, Nações, Jardim Tavares, Castelo Branco, Vila Cabral, Araxá). Muitos têm parcelamentos aprovados, mas não (inteiramente) executados devido às dificuldades de urbanização relacionadas às condições topográficas.

Outros, localizados em áreas planas ao sul da cidade, existem desde a lei de 1982, e possuem uma área vasta, para onde vem se incentivando a expansão urbana (Serrotão, Três Irmãs, Cidades, Acácio Figueiredo, Velame). Alguns foram criados recentemente, considerando, segundo a prefeitura, áreas urbanizadas até então não reconhecidas ou onde concentraram-se a construção de empreendimentos, especialmente conjuntos habitacionais, bairros planejados e condomínios horizontais fechados: Catarina, Lagoa de Roça, Jardim Itararé, Tropeiros da Borborema, Aluizio Campos, Marinho, Bento Figueiredo, Bairro dos Portais<sup>17</sup> e Santa Terezinha. Há também o caso do Complexo Aluizio Campos, que será implantado mais a sudeste, o qual até então apenas o empreendimentos habitacionais, o Polo de Modas e algumas poucas indústrias foram instaladas. Às margens da BR-230 e do Bairro Santa Teresinha, há parcelamentos de condomínios horizontais aprovados em áreas até então rurais, e que ainda não foram executados.

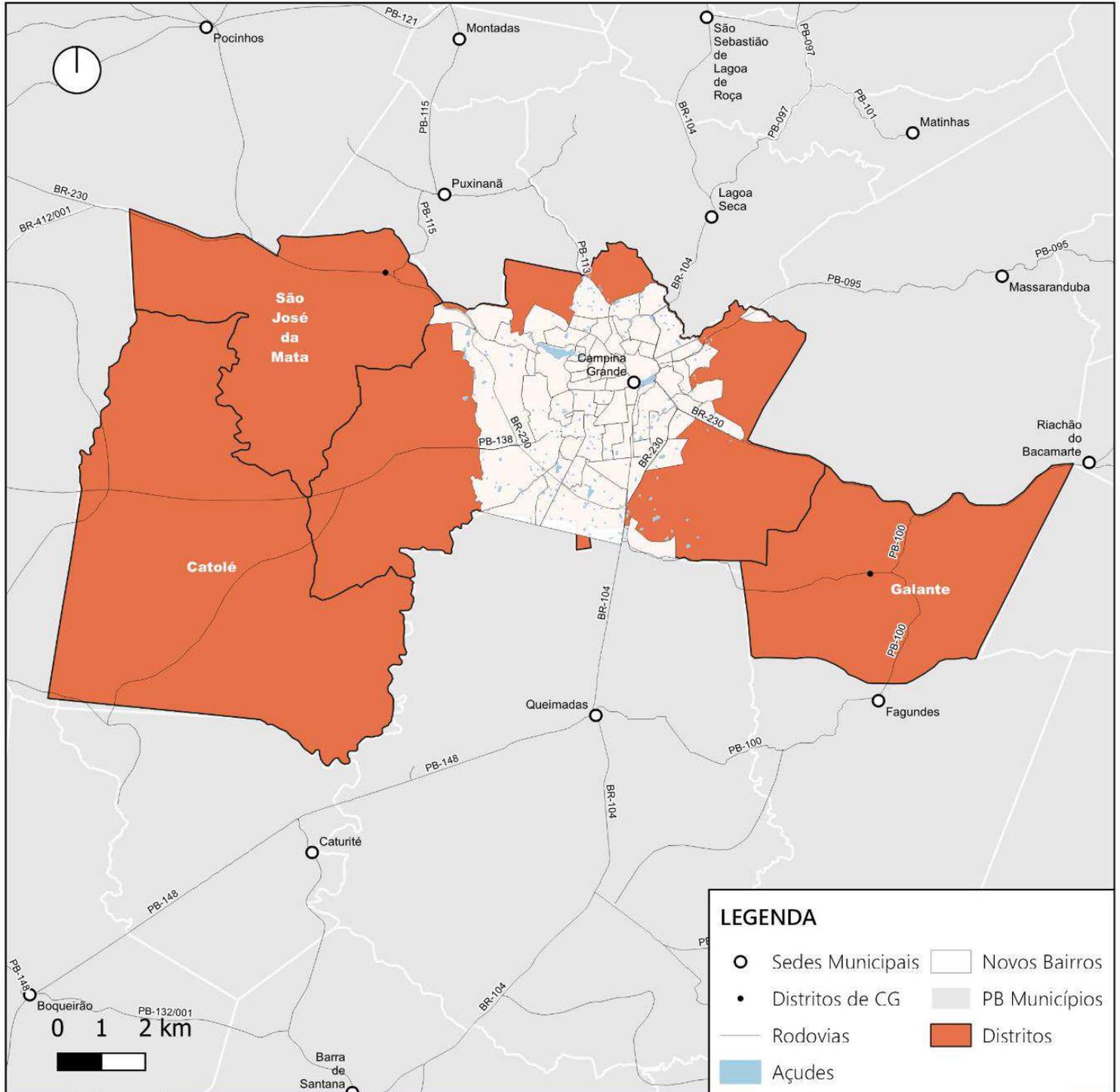
---

<sup>17</sup> O arquivo shape da prefeitura não inclui a delimitação do bairro. Além disso, a legislação que o criou não limita as coordenadas, e o texto que o descreve é confuso, não sendo possível delimitá-lo no mapa. Conforme descrição: É conectado, com a PB 138, Rodovia Gov. Antônio Mariz, Três Imãs (Jardim Verdejante), Acácio Figueiredo, e com a Rua José Francisco Pereira Filho (Estrada Salgadinho), essa discriminação margeia o Portal Sudoeste, Portal Campina e Portal Belágio, e tem como via de acesso a Avenida Floriano Peixoto e a Avenida Almirante Barroso (Lei Nº 7.945/2021).

# CARTOGRAMA 01

## LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE

Projeção: UTM Datum Sirgas 2000  
 Elaboração: Jobson Lima (2022)  
 Bases cartográficas: SEPLAN (2021), IBGE (2015), AESA (2021)



# CARTOGRAMA 02

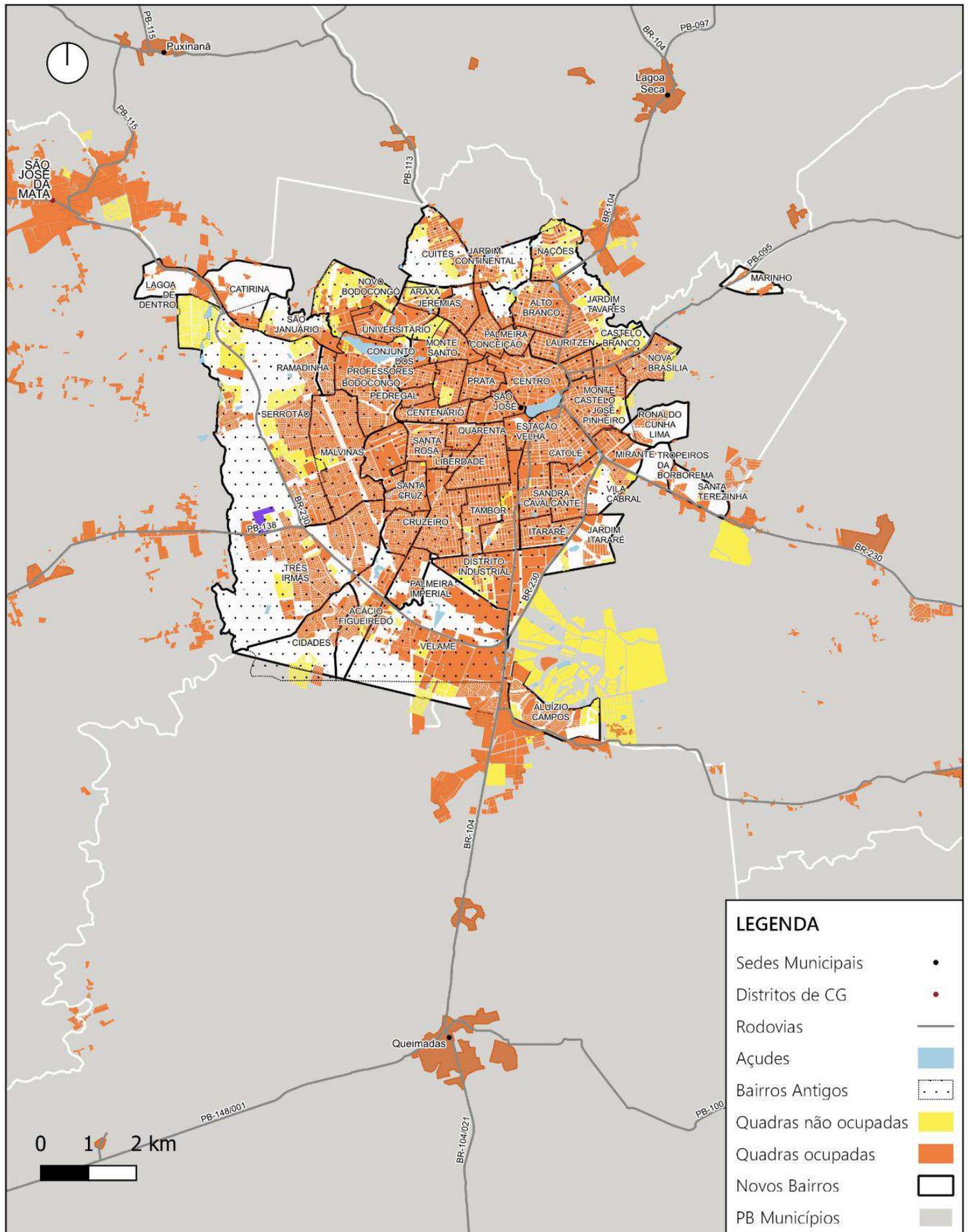
## BAIRROS X

### ÁREA PARCELADA

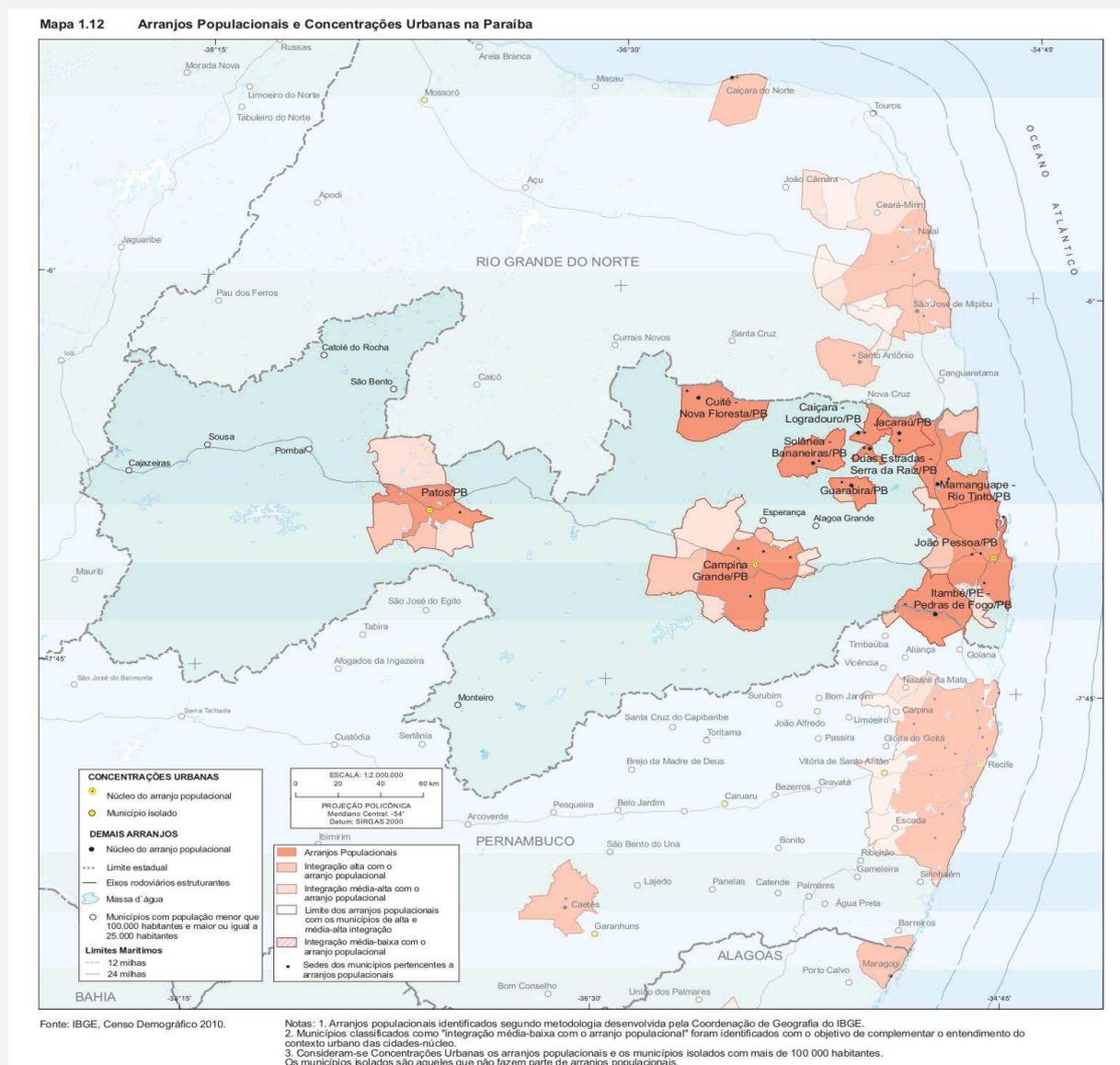
Projeção: UTM Datum Sirgas 2000

Elaboração: Jobson Lima (2022)

Bases cartográficas SEPLAN (2021), IBGE (2015),  
AESA (2021)

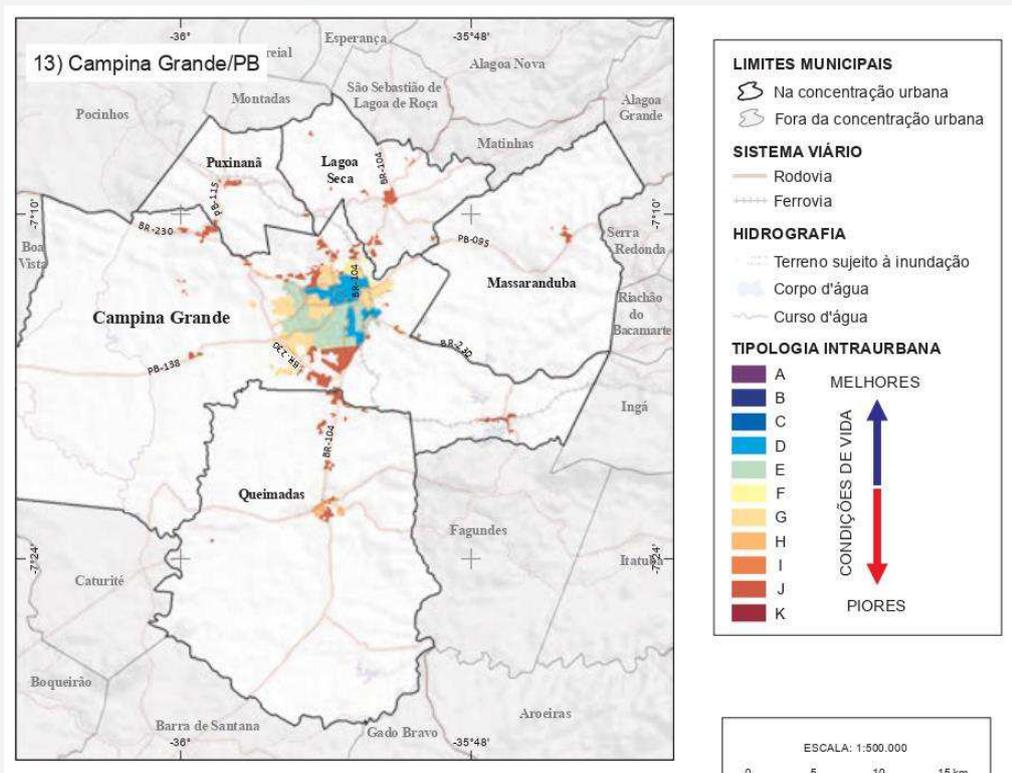


Alguns municípios vizinhos a Campina Grande possuem uma rede urbana mais ligada ao núcleo central campinense, conectados sobretudo a partir das principais rodovias que atravessam a cidade. Embora o município seja limítrofe a dez municípios paraibanos, são Lagoa Seca, Massaranduba, Puxinanã e Queimadas aqueles com maior conexão com sua rede urbana. Até a década 60 alguns deles ainda estavam incluídos no território campinense. Recentemente o Instituto de Geografia e Estatística do Brasil (IBGE, 2016) os definiu como parte do Arranjo Populacional de Campina Grande (Figura 11), isto é, um agrupamento de municípios integrados a partir de critérios espaciais e organizacionais.



**FIGURA 11. Arranjos Populacionais e Concentrações Urbanas do estado da Paraíba.**  
 Fonte: ARRANJOS..., 2016, pág. 417.

É a caminho dos eixos de circulação que seguem em direção aos distritos sedes dos municípios do arranjo populacional para onde a área urbana da cidade tem se expandido em um modelo muito desigual. Em 2017, o estudo Tipologia Intraurbana do Brasil caracterizou o Arranjo Populacional de Campina Grande como “zonal”, isto é, com a distribuição de populações com diferentes condições de vida em áreas vizinhas (Figura 12). Apesar disso, a espacialização da escala das condições de vida demonstra a associação dos piores resultados à mancha urbana dos núcleos de municípios vizinhos, distritos e áreas periféricas dispersas da cidade de Campina Grande.



**FIGURA 12. Mapa dos resultados do estudo Tipologia Intra Urbana sobre a Concentração Urbana de Campina Grande - PB.**

Fonte: Tipologia..., 2017, pág. 75. Nota: 1.. Consideram-se Concentrações Urbanas os arranjos populacionais e os municípios isolados com mais de 100 000 habitantes. Os municípios isolados são aqueles que não fazem parte de arranjos populacionais. 2. A tipologia intraurbana refere-se somente às Áreas de Ponderação com mais de 40% de domicílios em situação urbana.

Nos limites entre Campina Grande e Queimadas, na década de 80 o Loteamento Redenção foi construído por proprietários de terras (SILVA, 2014) no sentido leste da BR-104, surgindo a região hoje denominada de Ligeiro. Nos anos seguintes, o Governo do Estado da Paraíba atuou na construção de distritos industriais e empreendimentos habitacionais por meio das Companhia de Desenvolvimento da Paraíba (CINEP) e Companhia Estadual de Habitação

Popular (CEHAP) nesta região<sup>18</sup>, conhecida como Ligeiro, e desde que a PMCG lançou o Complexo Aluizio Campos e construiu um conjunto habitacional em mais de 114 hectares, outros empreendimentos habitacionais privados vêm sendo implantados nas proximidades<sup>19</sup>.

Entre os municípios de Lagoa Seca e Campina Grande, no fim dos anos 90, como será demonstrado adiante, um condomínio horizontal foi inaugurado, e desde 2010, a região tem concentrado outros empreendimentos deste tipo em uma área desconectada do distrito-sede, e até então com dinâmicas ainda muito rurais. Já no município de Massaranduba, a aprovação recente de um parcelamento aberto privado, inaugurou uma frente de urbanização, com dimensões muito grandes para a escala do município e muito mais conectadas a área urbanizada campinense. No município de Puxinanã, a conurbação de parte de sua área urbanizada com o distrito de São José da Mata, e a criação de novos bairros urbanos campinenses conectados a seus limites municipais, poderá ampliar e viabilizar novas frentes imobiliárias.

O Cartograma 03 apresenta como se deu essa expansão considerando os parcelamentos aprovados por décadas em Campina Grande e aqueles implantados em áreas urbanas de municípios vizinhos conurbados a Campina Grande. Rios (1963) aponta as estradas que conectam a cidade a outras cidades como guias da expansão urbana de Campina Grande ao longo da história e descreve o surgimento dos maiores loteamentos na parte oeste da cidade a partir de 1948. Todos se localizam em bairros vizinhos ao atual Bairro do Centro. Os loteamentos Floripes Pontes e Raimundo Viana I, nas proximidades do Açude Novo, no bairro da Prata, e o Loteamento Juvino Lourenço da Silva, no então bairro Lauritzen. Como demonstrado anteriormente, a legislação federal vigente ainda não se debruçava sobre a questão urbanística, e sem obrigatoriedade, os projetos aprovados em Campina Grande ainda não discriminam calçadas, porcentagens de áreas e destinação para áreas públicas.

---

<sup>18</sup> Na década de 90, implantou às margens do loteamento Gama e Tertuliano Marciel (atualmente Ligeiro I e II), localizados em Queimadas, o Conjunto Serra da Borborema - IPEP. O projeto do Loteamento Distrito Industrial do Ligeiro foi aprovado em 2012. Já em 2015, a CEHAP inaugurou o Cidade Madura.

<sup>19</sup> O Grupo Rocha Cavalcante, responsável pela execução do Conjunto Habitacional Aluizio Campos, adquiriu terrenos no complexo, e agora está construindo o Campina Residence 1 e 2 (com 496 unidades cada), no Loteamento destinado à implantação das indústrias. É importante destacar que no projeto inicial estavam previstos ainda outros três empreendimentos, são eles: Cidade dos Funcionários (1156 unidades), o conjunto da União Campinense de Equipes Sociais (496 unidades) e conjunto da SAB - Malvinas (quantidade indefinida). Juntos, apenas somam mais de 6744 unidades habitacionais. Recentemente, a Andrade Marinho implantou um empreendimento denominado Bairro Planejado Portal Serrano na região.

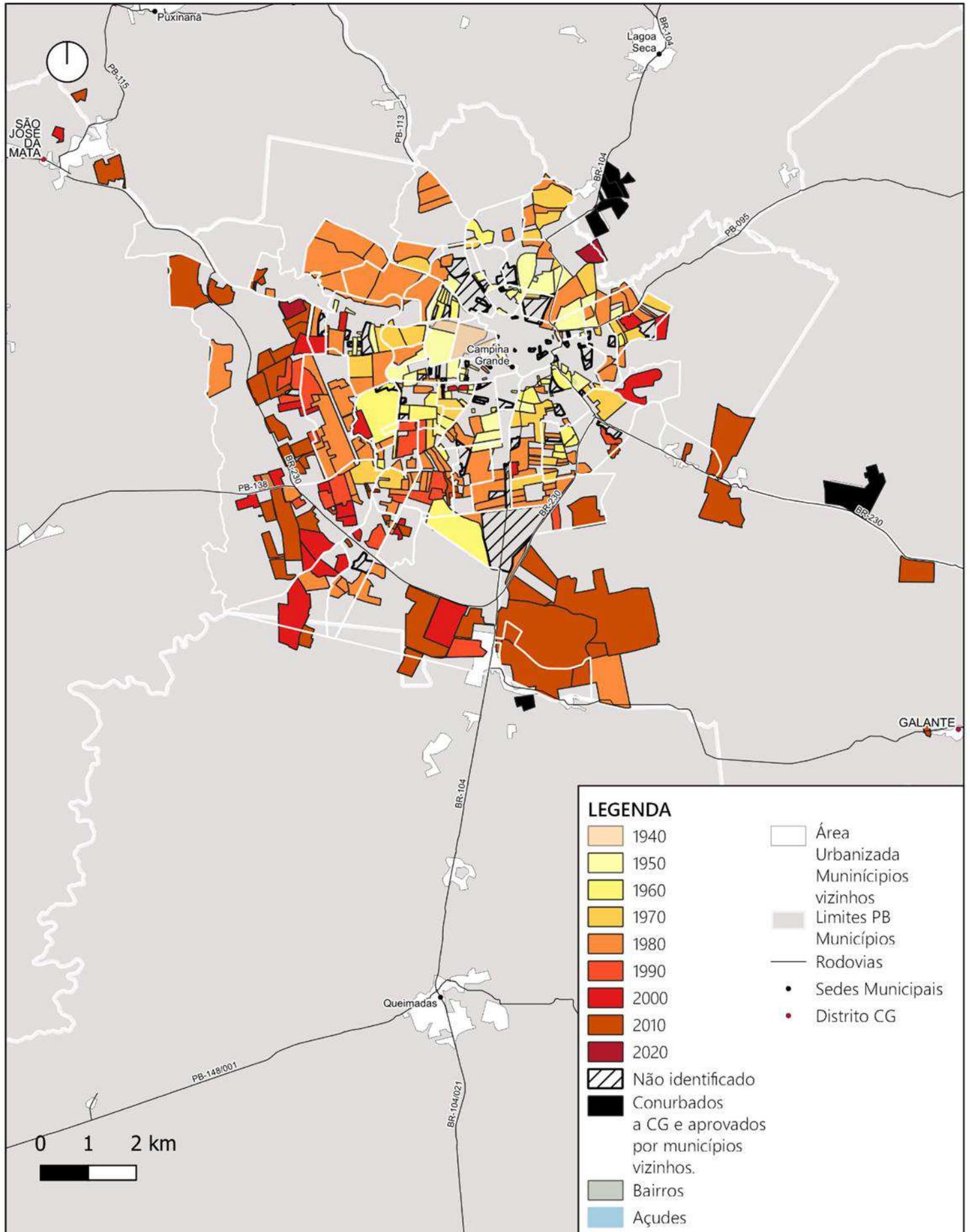
# CARTOGRAMA 03

## PARCELAMENTOS

### APROVADOS

### POR DÉCADA

Projeção: UTM Datum Sirgas 2000  
Elaboração: Jobson Lima (2022)  
Bases cartográficas: SEPLAN (2021), IBGE (2015),  
AESA (2021)



Com 8838 casas (CÂMARA, 1988), na década de 1940, o município possuía uma importante posição na rede urbana brasileira. Para além da localização geográfica, ocupava a décima sexta maior população do país, e entre os municípios da então região Leste, ficava atrás apenas das capitais dos estados Ceará e Pernambuco. A produção do algodão, responsável pelo boom econômico, e a implantação da ferrovia, em 1907, promoveram um grande incremento populacional e imobiliário na primeira metade do século XX. A população passa de 17.041 habitantes em 1907 para 126.443 na década de 1940, e área urbana de cerca de 1,3 km<sup>2</sup> para 4,2 km<sup>2</sup> no mesmo período (Porto, 2007, p. 55-63).

É diante deste contexto de expansão territorial, crescimento demográfico e desenvolvimento econômico que se intensifica a implantação de serviços e obras de infraestrutura urbana. Em um intervalo de 10 anos são construídos o Açude de Bodocongó (1912-1917) e o sistema de adução e reservação de água Puxinanã/Grota Funda (1925-1927), e instalados o primeiro sistema de iluminação elétrica (1920) e o serviços de bondes (1926). Ainda no início dos anos 30, com o advento do automóvel, a cidade é incluída no plano rodoviário do Ministério de Viação do Governo Federal, a partir da construção da estrada de terra que liga a capital Parahyba (atual João Pessoa) a Campina Grande, e em 1940 o governo federal dá início a sua construção. No entanto, as intervenções mais impactantes para sua estruturação urbana acontecem a partir do final da década de 30, quando, inspirada em obras de higiene e embelezamento, Campina Grande implanta um sistema de abastecimento e esgotamento sanitário, reestrutura ruas, desapropria casas e modifica a sua paisagem ao regular a construção de novas edificações (Decreto Nº 51/1935).

Além das condições favoráveis à expansão urbana promovidas pelas obras e serviços urbanos, Porto (2007) explica que as intervenções de embelezamento provocaram o surgimento de novos bairros, com a instalação da elite financeira em uma nova área ao sul do atual Bairro do Centro e na região do atual Bairro da Prata. Com 59,68 ha, o empreendimento Raimundo Viana I representa o maior loteamento aprovado, com área cinco vezes maior que as dos demais empreendimentos. Queiroz (2008) descreve que com mais de mil terrenos disponíveis para venda, o empreendimento já contava com rede elétrica, telefonia, infraestrutura de água e esgoto antes da sua ocupação.

Em 1950, com 173 206 habitantes, Campina Grande manteve o ritmo de crescimento, passando a apresentar a décima terceira maior população do país. Ao todo nesta década, foram aprovados cerca de 59 parcelamentos urbanos. Porto (2007, p. 65) explica que a realidade do município era diferente em relação aos problemas causados pela seca na região Nordeste, e como um centro industrial em ascensão<sup>20</sup>, acabava funcionando como “barramento” para migração para o Centro-Sul. Carvalho (2020, p. 84) mostra que as atividades industriais passaram a localizar-se nas proximidades dos Açude Velho e Açude de Bodocongó, e a concentração de indústrias em áreas específicas promoveram a construção de residências para operários, formando os atuais bairros da Liberdade, José Pinheiro e Bodocongó.

Até então era uma prática frequente a utilização do nome dos proprietários para denominar os empreendimentos, mas é nesta década em que verifica-se uma maior dissociação entre o agente produtor e o título dos loteamentos aprovados. São doze<sup>21</sup> loteamentos denominados “jardins”, que, enquanto um produto imobiliário, podem ter se inspirado nas “cidades-jardins” e/ou comunidades planejadas paulistanas, produzidas no início do século, para vender um modelo de vida a partir do acesso à lotes para moradia. Campina Grande criou a Comissão Municipal de Desenvolvimento Econômico (COMUDE) a fim de articular iniciativas promotoras do desenvolvimento urbano, e a partir de 1957, em meio ao debate sobre projetos de leis federais para o parcelamento do solo, os projetos descrevem os empreendimentos com mais detalhes.

Nos anos 1960 a instauração do governo militar implementou um planejamento tecnocrático e autoritário, que direcionou energia no desenvolvimento econômico. A Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE) fomentou a industrialização regional, e a construção do Açude Epitácio Pessoa (Açude de Boqueirão), tornou viável o investimento no parque industrial do município. Além da criação de algumas instituições destinadas à administração de serviços de energia, comunicação, abastecimento e saneamento, implantou-se a Companhia de Industrialização de Campina Grande (CINGRA) e o primeiro distrito industrial a cinco quilômetros da área central. Carvalho (2020) explicam que a criação

---

<sup>20</sup> Entre 1950 e 1960, observa-se um incremento de 127% nos empreendimentos industriais e de 115,3% no número de operários fabris (CARVALHO, 2020, pág. 81).

<sup>21</sup> Embora não haja um padrão de localização, é evidente a produção do proprietário “Álvaro Araújo de Pereira e Irmãos”, responsável pelo maior número de loteamentos da década (04), todos com o rótulo de “jardim” (Jardim Produção Mineral, Jardim Paulistano I, Jardim Paulistano II e Jardim Palmeira).

dos distritos industriais representaram a primeira iniciativa de dispersão da cidade, iniciando um processo de fragmentação espacial.

Verifica-se um redirecionamento na expansão, antes concentrada mais à norte e oeste em áreas com maiores declividades, passam a ocupar terras a sul e leste, onde há terrenos mais planos. Com a mudança da base econômica do ciclo do algodão para a produção industrial, e a realocação da zona industrial, reestrutura-se o uso e ocupação do solo. Dois empreendimentos aprovados, diferente dos demais até então implantados, têm mais de 50 hectares, são eles o Núcleo de Granjas Dinamérica (117,304 ha) e o Adrianópolis (113,540 ha). São projetos para construção em áreas periurbanas da época, mais a sul, localizadas a um raio de 4km e 5 km, respectivamente. O Loteamento Adrianópolis, inclusive, foi aprovado para ocupar as proximidades do Aeroporto João Suassuna, onde se desenvolveu os distritos industriais.

Até a década de 1960 eram poucas as empresas que atuavam na construção de empreendimentos, bem como os proprietários responsáveis por mais de um projeto. Observa-se um destaque na atuação da Construtora Castro Comércio Ltda e dos proprietários “Alvaro A. Pereira e Irmão” e “José Souto da Nóbrega”. Com a Ditadura Militar e a política de concentração de investimentos nas capitais estaduais, Campina Grande diminuiu a sua importância econômica. Entre as décadas de 1960 e 1970 há uma redução no número de empreendimentos aprovados. Neste período, três áreas até então categorizadas como distritos são transformadas em municípios, reduzindo a sua ascendente taxa geométrica de crescimento populacional anual (Costa, 2013). Segundo o IBGE, Campina Grande passou de 207.445 habitantes para 195.303, nos anos 1970.

Maia (2014) explica a partir da década de 60 com a criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), Banco Nacional de Habitação (BNH), Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP), a Companhia Estadual de Habitação Popular (CEHAP), o Instituto de Pensões e Aposentadoria dos Servidores do Estado (IPASE) e o Instituto de Previdência do Estado da Paraíba (IPEP) a política habitacional intensificou-se no Estado da Paraíba. A autora defende que o financiamento e a construção de loteamentos e conjuntos habitacionais populares em massa entre os anos 60 e 80 estimulou a industrial da construção civil ao mesmo tempo em que estabeleceu uma urbanização periférica e fragmentada, tendo o Estado como principal agente produtor.

Nos anos 1970, percebe-se, no entanto, uma diversificação com uma maior atuação de empresas como a Nova Camp, ICOL Indústria de Const. Ltda, Produtos e Ultra Som e Sibral Imóveis. Nota-se também a presença de alguns agentes políticos e imobiliários atuantes até os dias atuais na produção do espaço urbano, como os membros da família política “Cunha Lima” e membros da família “Lamir Motta”, atualmente com atuação no mercado imobiliário a partir da Construtora Andrade Marinho LMF. Carvalho (2020) ressalta que houve uma reorganização espacial em Campina Grande neste período, com a descentralização de atividades, a partir da implantação do Distrito dos Mecânicos, da Ceasa (Central de Abastecimento), Terminal Rodoviário Argemiro de Figueiredo, Campus II da Universidade Federal da Paraíba (atualmente Universidade Federal de Campina Grande) e concentração serviços médico-hospitalares no bairro da Prata. Como já demonstrado anteriormente, no final dos anos 1970, alguns marcos legais importantes para a regulação do parcelamento do solo e para o planejamento urbano municipal impactaram na estruturação da cidade.

Com objetivo de disciplinar e ordenar o seu processo de expansão, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - PDDI (Lei Nº 176/1975) foi sob a égide do planejamento tecnocrático. O PDDI (Lei Nº 176/1975) dividiu o município em quatro grandes áreas, sendo elas: (i) área urbana; (ii) área de expansão urbana; (iii) área de transição; (iv) área rural. Previa zonas intraurbanas classificadas em doze tipos<sup>22</sup> que relacionavam a ocupação ao uso em um modelo muito funcionalista, isto é classificado de acordo com usos rígidos. A Lei 6766/1979, o Plano de Desenvolvimento Integrado de Campina Grande, o levantamento aerofotográfico e o surgimento do Cadastro Imobiliário possibilitam um maior controle urbanístico e reconhecimento sobre as comunidades planejadas. O Projeto Cura e o Programa de Erradicação de Sub-habitação - PROMORAR promoveram a urbanização de áreas em condições inadequadas. É em meio a esse cenário que na década de 1980 se verifica uma explosão de parcelamentos urbanos aprovados.

A Companhia Estadual de Habitação Popular iniciou a implantação do Conjunto Habitacional Álvaro Gaudêncio, dividido em cinco etapas, onde hoje localiza-se o Bairro das

---

<sup>22</sup> Zona Comercial Principal (ZCP); Zona Comercial Norte (ZCN), Zona Comercial Leste (ZCL), Zona Comercial (Oeste), Zona Comercial Sul (ZCS), Zona Residencial Leste 1 e 2, Zona Residencial Sul 1 e 2), Zona Residencial Oeste 1 e 2, Zona Residencial Extensiva Norte 1, 2, 3, 4 e 5, Zona Residencial Extensiva Oeste 1, 2, 3 e 4, Zona Universitária, Zona Industrial, Zona de Expansão Industrial, Zona Hospitalar, Áreas públicas para fins recreativos 1, 2, 3 e 4, Zona Residencial de Projetos Especiais.

Malvinas. Empresas privadas com maior número de empreendimentos concentram sua atividade mais à sul do município, com “Borborema” da empresa Nova Camp, os empreendimentos Rocha Cavalcante construídos pela Construtora Rocha Cavalcante e Francisco do Bú. Apesar da explosão, muitos loteamentos não foram efetivados implantados<sup>23</sup>, como apresentado no mapa 02, especialmente aqueles localizados mais a norte, onde há limitações relacionadas às condições topográficas. Pelo menos 21 dos 30 empreendimentos não implantados ou parcialmente construídos na cidade, foram aprovados na década de 80.

Nos anos 1990, houve uma redução na produção dos empreendimentos, mantendo os padrões de concentração dos projetos mais à sul do município. Com a extinção do BNH em 1986, coube a Caixa Econômica Federal a responsabilidade sobre a política federal de habitação, no entanto, a produção se deu com menor impacto até o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida, em 2009. Entre as construtoras atuantes no período, destaca-se a Construtora Rocha Cavalcante, responsável por empreendimentos aprovados na região dos bairros do Cruzeiro, Cinza e Catolé. A CEHAP implantou os últimos empreendimentos do projeto Conjunto Álvaro Gaudêncio, na região do atual bairro das Malvinas, e o Condomínio Serra da Borborema, às margens da BR-104, na divisa entre Campina Grande-Queimadas.

Nesta década novos elementos passam a compor a estruturação da cidade: são condomínios fechados e shoppings centers. Em 1998 o primeiro condomínio horizontal fechado da concentração urbana é implantado nos limites entre os municípios Campina Grande (PB) e Lagoa Seca (PB). Trata-se de uma região, às margens da BR-104 e desconectada da malha urbana do distrito sede de Lagoa Seca, onde, diante as suas amenidades naturais (LIMA, 2017) na década de 2010 passaram a se concentrar condomínios horizontais fechados, produzidos por empresas de atuação nacional, para classes de renda com maior poder aquisitivo.

Nos anos 1990, instituiu-se um novo Plano Diretor (Lei N 3236/1996). O Plano Diretor seguinte (Lei N 3236/1996) restringiu o macrozoneamento a zona rural e a zona urbana. Já o zoneamento intraurbano dividiu a cidade em apenas quatro áreas, desta vez, de acordo com as condições físicas e a disponibilidade de infraestrutura e equipamentos. Bonates (2010) mostra

---

<sup>23</sup> 21 dos 30 empreendimentos aprovados pela prefeitura e não implantados são da década de 80.

que o plano funcionou mais como uma “carta de intenções”, uma vez que não orientou as obras de infraestrutura públicas, nem a produção do mercado imobiliário.

Com o Estatuto da Cidade e os avanços legais sobre o planejamento participativo, o Plano Diretor anterior foi revisado (Lei Complementar Nº 003/2006), implantando um novo zoneamento.

Art. 18. A Zona de Recuperação Urbana caracteriza-se pelo uso predominantemente residencial, com carência de infra-estrutura e equipamentos públicos e incidência de loteamentos irregulares e núcleos habitacionais de baixa renda.

Art. 19. São objetivos da Zona de Recuperação Urbana:

- I – complementar a infra-estrutura básica;
- II – implantar equipamentos públicos, espaços verdes e de lazer;
- III – promover a urbanização e a regularização fundiária dos núcleos habitacionais de baixa renda;
- IV – incentivar a construção de novas habitações de interesse social;
- V – conter a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis.

Art. 20. A Zona de Expansão Urbana é aquela onde o uso e a ocupação do solo destinam-se ao crescimento da cidade. Parágrafo único. Quando a Zona de Expansão Urbana já estiver em processo de ocupação terá prioridade na instalação de infra-estrutura urbana necessária à sua viabilização. (PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE, 2006, pág.06-07)

Costa (2013) identifica nos anos 2000 uma intensificação do processo de verticalização<sup>24</sup>, associada a valorização da região dos Bairros do Catolé e Mirante, com a construção dos shoppings Luiza Motta (199?) e Partage (1999). O Estado investiu em infra estruturas de escoamento (implantação e duplicação de rodovias, construção de viadutos, rodoviária e etc), por outro, a iniciativa privada vem construindo empreendimentos de consumo para classe média e alta, especialmente nos bairros do Catolé e Mirante.

Lucas (2012, pág. 79) explica que a construção do Terminal Rodoviário Argemiro Figueiredo (popularmente denominada Rodoviária Nova), em 1985, contribuiu para o desenvolvimento da região, possibilitando a implantação de hotéis, shoppings e a expansão imobiliária das décadas seguintes. Batista (2011, pág. 13) defende que há um processo de reestruturação na cidade a partir da formação de uma nova centralidade, com a implantação de um shopping na área, representado pela descentralização de algumas atividades comerciais e de serviços no centro tradicional. Estão sendo construídos hotéis, campus de faculdades privadas, hipermercados, atacarejos, condomínios verticais e horizontais, que tornaram a região objeto de valorização do preço do solo (LIMA, 2017; COSTA, 2013).

---

<sup>24</sup> Enquanto de 1990 a 2000 foram implementados cerca de 23 prédios, entre 2000 e 2010, são construídos 59 novos empreendimentos (COSTA, 2013).

Para Costa (2013) há uma valorização nos bairros das Nações, Jardim Tavares e Alto Branco, na área Noroeste, a partir da implantação do supermercado Atacadão. LIMA (2017) explica que eles compõem os bairros mais rentáveis da cidade, correspondendo a áreas com melhores condições de renda e oferta de serviços, é onde o mercado concentra condomínios verticais para população de alta renda (Cartograma 04) . Apesar da desaceleração do crescimento populacional da cidade, o autor também nota uma ampla extensão da terra periférica da cidade, com a construção de conjuntos habitacionais e loteamentos privados, estes últimos mais a sul do município, ambos para camadas de menor renda.

Já em relação à questão das construções de moradias, há três aspectos que influenciam a estrutura da cidade em estudo. O primeiro diz respeito às áreas que vem tendo um crescimento vertical, voltado, de maneira geral, para as camadas de maior renda da cidade, concentrando-se, ainda, na área central e em seus arredores, mais precisamente, nos Bairros da Prata, Alto Branco, Bela Vista, Jardim Tavares, Catolé e Mirante. O segundo se refere ao crescimento horizontal que, segundo revelam os dados, concentra-se em bairros periféricos, como Malvinas, Cruzeiro, Três Irmãos e Cidades, que vêm atraindo, cada vez mais, a classe média da cidade. O terceiro envolve as construções de conjuntos habitacionais, que se especializam de modo não homogêneo na periferia geométrica da cidade. (COSTA, 2013, pág. 63).

Bonates (2010) mostrou que a legislação urbana tem pouca influência na localização de empreendimentos verticais. Embora reconheça as limitações das Zonas de Recuperação Urbana, nos objetivos, a legislação elaborada posteriormente pelo Código de Obras estimula o adensamento da área em padrões previstos para a Zona de Qualificação Urbana, entendida como aquela com infraestruturas mais consolidadas e capaz de absorver padrões de ocupação mais permissivos. Ao mesmo tempo, os parâmetros previstos para a Zona de Expansão Urbana estimulam uma ocupação menos verticalizada, mas não estipulam áreas e testadas mínimas para terrenos, e mantêm os mesmos padrões de taxa de ocupação dos terrenos de zonas mais consolidadas. Os parâmetros também são muito flexíveis, no município de São Paulo, por exemplo, maior cidade do país, a Lei Nº 16.402 (2016) apresenta índices de aproveitamento máximos em áreas em que se estimula o adensamento de 4,0 (para eixos estruturantes) e 2,0 (nas macroáreas).

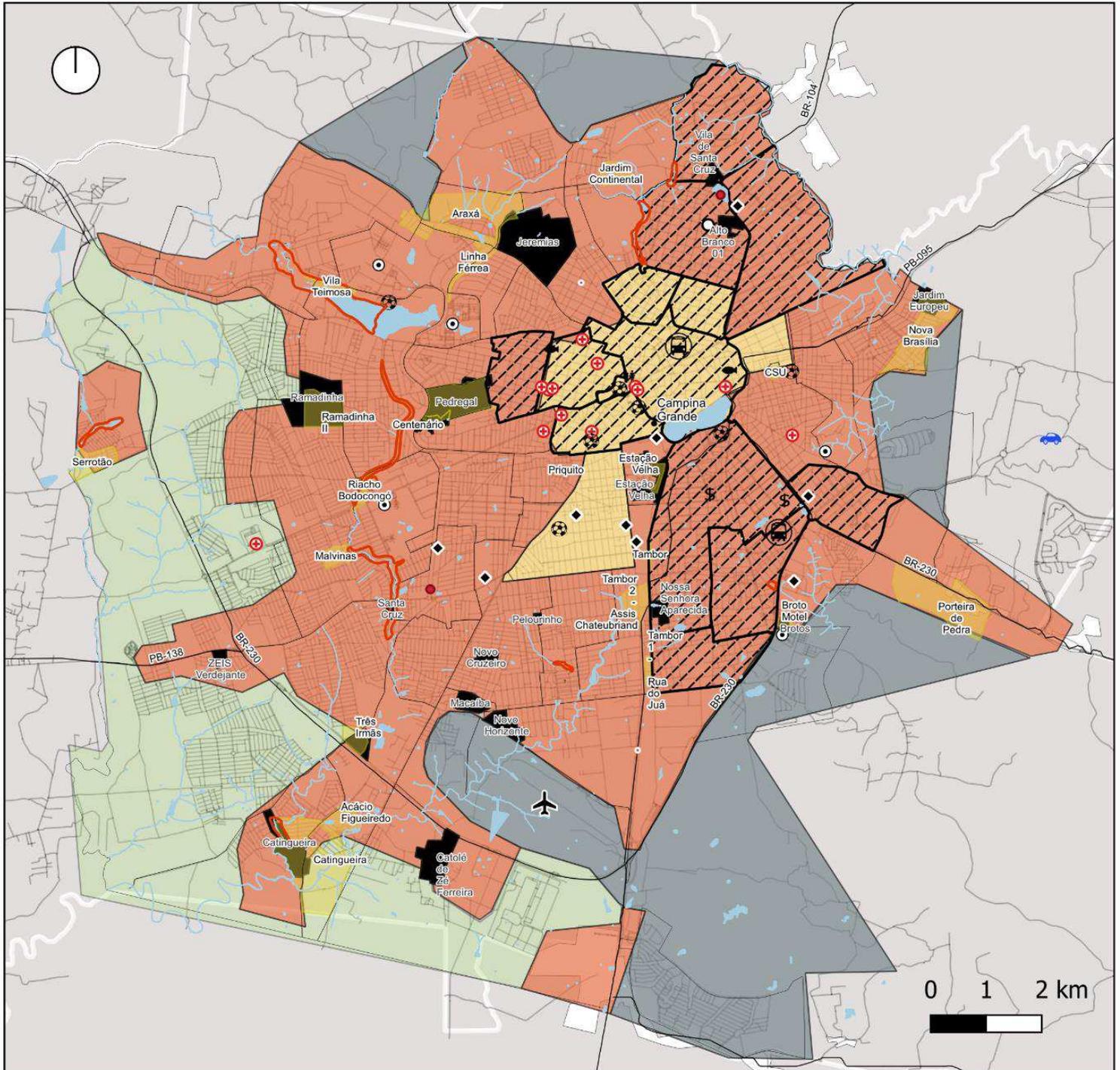
# CARTOGRAMA 04

## ESTRUTURAÇÃO

### DA CIDADE DE

### CAMPINA GRANDE

Projeção: UTM Datum Sirgas 2000  
 Elaboração: Jobson Lima (2022)  
 Bases cartográficas: SEPLAN (2021), IBGE (2015),  
 AESA (2021)



#### LEGENDA

- |                       |                                      |                          |     |
|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------|-----|
| Bairros               | Vias CG                              | CEASA                    | UPA |
| Açudes                | Bairros Valorizados (Macarajá, 2017) | Centro Médico/Hospital   |     |
| Área Urbanizada       | Aglomerados Subnormais (IBGE, 2019)  | Distrito dos Mecânicos   |     |
| Municípios vizinhos   | Áreas de risco (CPRM)                | Feira                    |     |
| Limites PB Municípios | Rodoviária                           | Hipermercado/Atacarejo   |     |
| Riachos               | Aeroporto                            | Parque                   |     |
| Rodovias              | Campus Universidades/Faculdades      | Parque Estadual do Poeta |     |
| ZEIS (2009)           |                                      | Shopping                 |     |
|                       |                                      | Terminal de Integração   |     |
- 
- #### Macrozonas Plano Diretor (2006)
- |                     |
|---------------------|
| Expansão Urbana     |
| Ocupação Dirigida   |
| Qualificação Urbana |
| Recuperação Urbana  |

Nos anos 2010, há pelo menos quatro elementos imobiliários em destaque do ponto de vista do parcelamento do solo: condomínios horizontais fechados, conjuntos habitacionais, complexo multimodal e bairros planejados. Os condomínios fechados se multiplicam, com construtoras nacionais e locais produzindo habitação para população de alta e média renda, e ocupando áreas localizadas às margens de rodovias, algumas fragmentadas do tecido urbano em zonas antes rurais de municípios vizinhos.

O Programa Minha Casa Minha Vida, lançado em 2009, mobilizou a construção de grandes conjuntos habitacionais e residenciais na cidade, concentrando os maiores na região mais ao sul da cidade. A fim de aquecer a economia em crise e combater o déficit habitacional, o programa também ofereceu subsídios para o acesso à moradia própria para classe média, o que estimulou a construção de parcelamentos residenciais pelo mercado imobiliário, alguns têm sido denominados de “Bairros Planejados”.

A iniciativa pública concebe, junto às lideranças do setor produtivo um empreendimento no modelo de Complexo Multimodal em uma área de 800 hectares, localizada à sudoeste da cidade, com áreas para atividades industriais, habitacionais, logísticas, comerciais, ensino e produção de tecnologia. O Complexo Aluízio Campos, especialmente com a construção do Conjunto Habitacional Aluízio Campos para uma população de mais de 16 mil habitantes, inaugurou uma nova frente de urbanização na cidade às margens do bairro do Ligeiro, localizado no município de Queimadas. Neste caso, trata-se de uma frente de reestruturação urbana, capaz de demandar novos usos, serviços, equipamentos e fluxos intensos de deslocamentos tanto para Campina Grande, quanto para municípios pequenos do entorno. O que se observa é um processo de ruptura pelo surgimento de novos espaços com diferentes funções urbanas, conteúdos sociais e econômicos.

Costa (2013) mostra que as empresas locais CIPRESA, Rocha Cavalcante e Andrade Marinho são as mais atuantes na cidade, segundo o autor, elas são parte do mercado imobiliário da cidade há mais de 20 anos. A Construtora Rocha Cavalcante e a Andrade Marinho LMF têm produzido parcelamentos que vão desde condomínios horizontais fechados a loteamentos abertos denominados bairros planejados. Tanto a CIPRESA, quanto a Rocha atuaram junto à iniciativa, a partir da construção de Residenciais e Conjuntos Habitacionais Fechados na década

recente. É possível observar que algumas construtoras têm concentrado diferentes tipologias de projetos em áreas contíguas. Isso pode estar relacionado a estrutura fundiária da cidade.

Costa (2013) identificou a construção de cinco, dos sete edifícios verticais construídos entre 2000 e 2010 no Bairro do Mirante pela Construtora CIPRESA. Mais recentemente ela tem investido na área com a construção de empreendimentos para camadas populares. Às margens da comunidade original que deu nome ao bairro Vila Cabral, implantou o bairro planejado Mirante da Serra. Entre o recém criado Bairro Jardim Itararé e o aglomerado subnormal/ZEIS Broto, diante a proximidade ao Campus Universitário da Facisa, construiu, em 2014, o Residencial Jardim Botânico II (324 unidades habitacionais), e em 2017, o Residencial Sol Nascente (352 unidades habitacionais).

Desde o lançamento do Hospital de Emergência e Trauma Dom Luiz Gonzaga Fernandes, a empresa Andrade Marinho LMF investiu na construção de condomínios horizontais fechados para classe média e bairros planejados na região sul e oeste. Entre 2010 e 2015 a construtora executou três empreendimentos (Serraville, Monteville e Parkville) e, em 2020, lançou o Condomínio Ecoville, em área vizinha ao empreendimento denominado bairro planejado Portal dos Bosques, que também pertence à empresa. A empresa construiu também os Portais Sudoeste e Portal de Campina, mais à sul, e recentemente lançou o Condomínio Fechado Village Sudoeste em área vizinha aos empreendimentos.

No processo mais recente de estruturação da cidade, tem se notado frequentes alterações na área urbana em virtude sobretudo de projetos de habitação (Cartograma 05). Nenhum dos planos urbanísticos da cidade apresentam critérios detalhados para a delimitação do perímetro urbano, nem estabelecem regras claras para a sua ampliação<sup>25</sup>. É comum, tanto ao PDLI quanto nas leis que tratam sobre o perímetro urbano, um inciso que transforma áreas não consideradas urbanas em parte da zona urbana desde que os projetos de loteamentos ou infraestruturas ocupem  $\frac{1}{3}$  do seu traçado. Somado a isso, a ausência de um parecer participativo para casos de ampliação, bem como a transformação de terras ruriais em áreas urbanas a partir de decretos do poder executivo, tem facilitado a pressão do mercado imobiliário sobre a

---

<sup>25</sup> O PDL previa a posterior elaboração de três planos para o planejamento da área de expansão urbana: (i) Plano do Sistema Viário Básico; (ii) Plano de Urbanização das Zonas de Expansão; (iii) Planos de Centros Comunitários. Nos planos de 1975 e 1996 as zonas urbanas foram delimitadas em leis posteriores (Lei Nº 571/79 e Lei Nº 3968/2001).

flexibilização da regulação do controle do uso e ocupação, especialmente sobre o perímetro urbano.

O decreto nº 4.088/2014 ampliou o perímetro urbano para viabilizar o parcelamento do solo para fins urbanos na área onde hoje está sendo implantado o Complexo Aluizio Campos e na região onde localiza-se o Parque Estadual do Poeta. São áreas consideradas de urbanização restrita pelo Plano Diretor (Lei Nº 03 de 09 de outubro de 2006), mediante as condições ambientais e as deficiências de infraestrutura e equipamentos públicos. Em 2018, com decreto nº 4373 a área de um imóvel de 390.360.88 m<sup>2</sup>, denominado como será demonstrado a seguir pelo mercado imobiliário “Bairro Planejado”, foi declarado área de interesse social, tornando-se urbano.

Nota-se ainda a ampliação da transformação de terras rurais em terra urbana para a construção de empreendimentos vendidos como condomínios horizontais fechados, implementados em um padrão muito disperso, não só em Campina Grande, mas também em municípios vizinhos. Há uma ideia para essas prefeituras de que a produção desses projetos significa ampliar os impostos de arrecadação. Campina Grande tem se sobressaído neste processo, uma vez que sem órgão metropolitano para legislar em casos como esses, a aprovação de projetos e o cadastro imobiliário em empreendimentos com territórios intermunicipais tem se dado exclusivamente pelo município.

Recentemente, diante a produção destes projetos urbanos, loteamentos urbanos pela iniciativa privada e as discussões sobre a revisão do plano diretor, o poder público vem criando novos bairros (Cartograma 05). Embora reconheçam territórios em parte já ocupados como o bairro Aluizio Campos, as novas leis<sup>26</sup> incorporam muitas áreas ainda não ocupadas localizadas às margens da área urbanizada, especialmente nos bairros Tropeiros da Borborema, Catirina, Serrotão e Lagoa de Dentro. Algumas inclusive estão fora do perímetro urbano, e com o novo plano diretor, podem acabar sendo incorporadas ao perímetro urbano, facilitando a produção

---

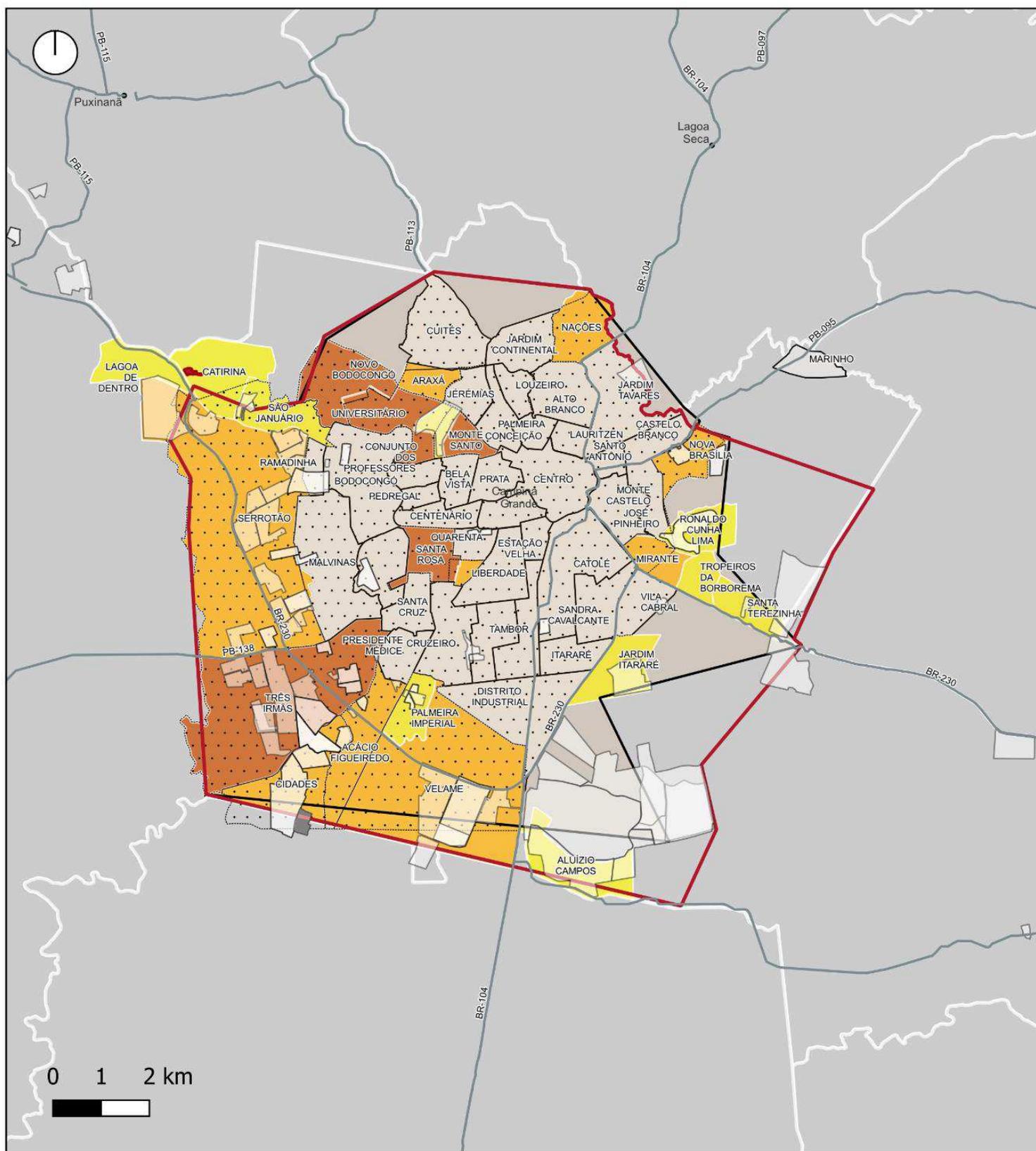
<sup>26</sup> A Lei Nº 6.591/2017 desmembrou a localidade de Lagoa de Dentro do distrito de São José da Mata, transformando-a em área urbana e bairro. As áreas onde localizam-se o Conjunto Habitacional Aluizio Campos e o condomínio fechado construído em terras antes pertencentes ao parque tiveram sua poligonal definida a partir da Lei Nº 7160/2019. A Lei Nº 7.627 criou os bairros Tropeiros da Borborema, Santa Teresinha e Bento Figueiredo, delimitando os dois primeiros. A Lei Nº 7.945 tratou sobre a criação, delimitação e ajustamento de bairros no município, criando e delimitando os bairros Catirina, Jardim Itararé, Lagoa de Dentro e São Januário. A lei também descreveu o Bairro dos Portais como área que inclui os denominados bairros planejados Portais Sudoeste e Portal Campina e o loteamento Portal Bellagio. Também ajustou os poligonais dos bairros Mirante, Monte Santo, Serrotão e Universitário, e delimitou o bairro Bento Figueiredo, com mesma poligonal e denominação do “bairro planejado” que está sendo construído na área.

de empreendimentos habitacionais em terras baratas desarticuladas do núcleo central e pressão para ampliação do uso urbano em terras rurais.

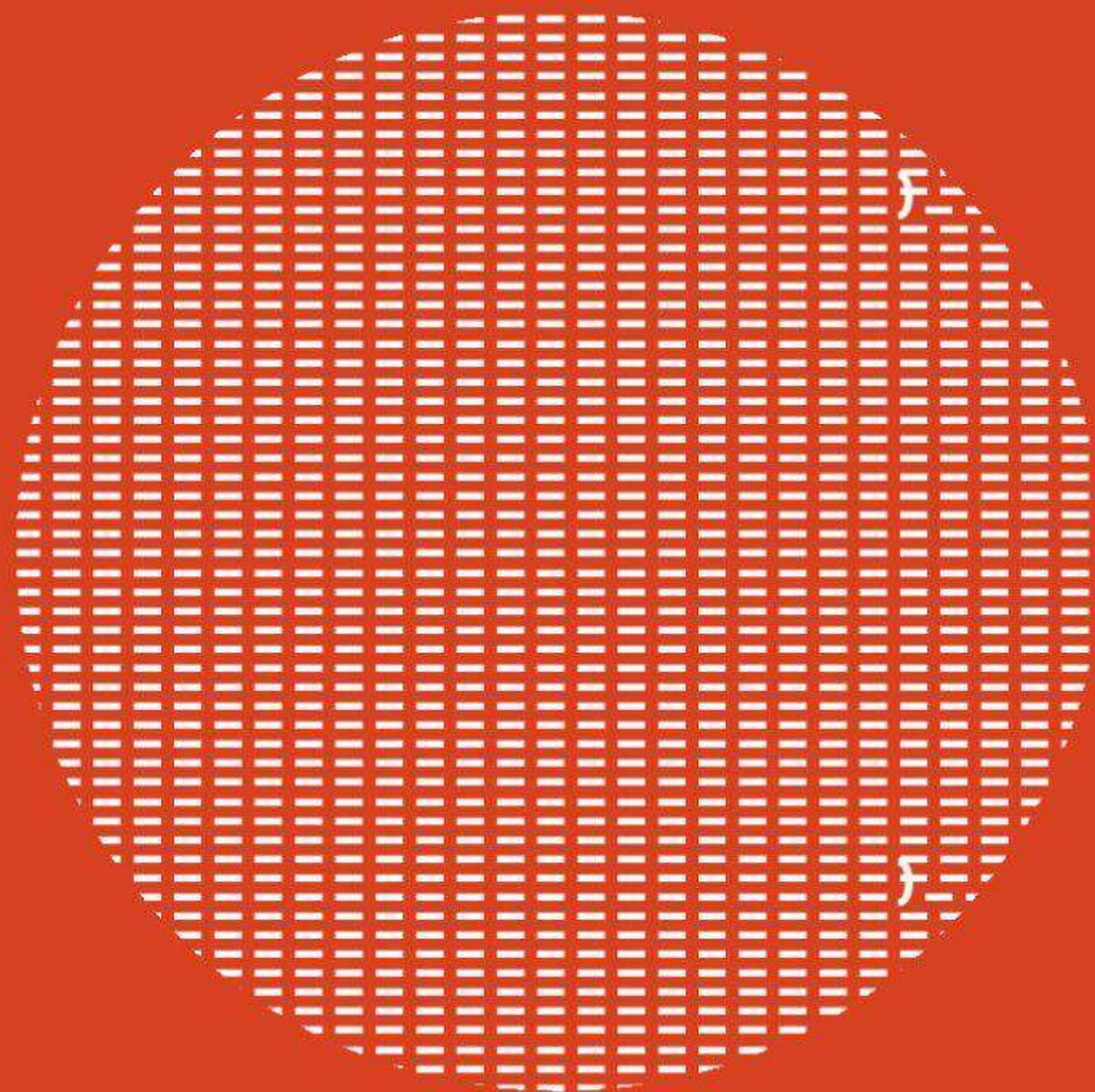
# CARTOGRAMA 05

## MODIFICAÇÕES NA ÁREA URBANA

Projeção: UTM Datum Sirgas 2000  
 Elaboração: Jobson Lima (2022)  
 Bases cartográficas SEPLAN (2021), IBGE (2015), AESA (2021)



• Sedes municipais	⋯ Bairros Antigos	▒ PB Municípios 2021
■ Bairros ampliados	▭ Limites Lei Municipal N 3.968/2001	▭ Parcelamentos aprovados entre os anos 2000 e 2020
■ Bairros novos	▭ Limites Decreto N 4.088/2014	— Rodovias
▭ Bairros inalterados	▭ Limites Decreto N 4.252/2016	
■ Bairros reduzidos	▭ Limites Decreto N 4.373/2018	



**OS BAIRROS**

## **4.1 BAIRROS PLANEJADOS: PRODUTOS PARA O ACESSO À MORADIA**

Para acumular capital, vender produtos habitacionais, o mercado imobiliário cria e aciona significados capazes de justificar novos valores de uso da terra. No caso dos produtos denominados “Bairros Planejados”, busca-se vender um modelo de vida considerado diferencial que vai além da aquisição da terra para moradia própria, vende-se também um espaço urbano. Enquanto produto, há uma lógica que tenta o caracterizar como um objeto único e distinto das demais formas de habitar na cidade.

Neste tópico, identifica-se quais empreendimentos vêm sendo denominados pelo mercado imobiliário bairros planejados a partir das peças de promoção dos empreendimentos. Busca-se caracterizá-los considerando os elementos discursivos utilizados para vendê-los, observando-se as suas características de produção, representações, conceitos, referências urbanísticas, retóricas que fundamentam os projetos e destacando algumas repercussões socioespaciais a partir da análise dos mapeamentos, registros fotográficos, legislações vigentes e estudos sobre o espaço urbano campinense e os bairros planejados brasileiros.

Inicialmente a pesquisa levantou os parcelamento do solo urbano produzidos nas duas últimas décadas e aprovados pela municipalidade. Em seguida, identificou, a partir do levantamento de peças publicitárias, notícias e reportagens veiculadas nos portais da internet das construtoras, imobiliárias e imprensa quais vinham sendo promovidas com a denominação de bairros planejados. O trabalho sistematizou informações sobre os principais elementos que os caracterizam, entre os quais, áreas, proprietários, programas arquitetônicos-urbanísticos, sínteses discursivas e etc, e os analisou considerando as dimensões para Grandes Intervenções Urbanas propostas por Vainer et al (2012).

O processamento das informações coletadas resultou na identificação de nove parcelamentos aprovados em Campina Grande, denominados pelo mercado imobiliário como condomínios fechados, bairros planejados, loteamentos, residenciais. Alguns empreendimentos não possuem peças publicitárias nos sites das construtoras e imobiliárias. Outros são anteriores aos anos 2010, outros não estão em fase de construção/implantação. Há também projetos produzidos pela iniciativa pública que são anunciados apenas em peças jornalísticas, como

“conjuntos habitacionais”, “residenciais”, “complexo multimodal”, “distrito industrial” e “polo industrial”. A pesquisa optou por incluir os empreendimentos Vila Maria da Luz e Portal Serrano não aprovados pela prefeitura de Campina Grande. Localizados dentro do que o IBGE (2016) define como Arranjo Populacional de Campina Grande, foram implementados por construtoras com ampla atuação no município, estando desarticuladas dos núcleos urbanos sedes do município que pertencem, e tendo uma relação de produção imobiliária muito mais ligada à dinâmica urbana de Campina Grande (Cartograma 06).

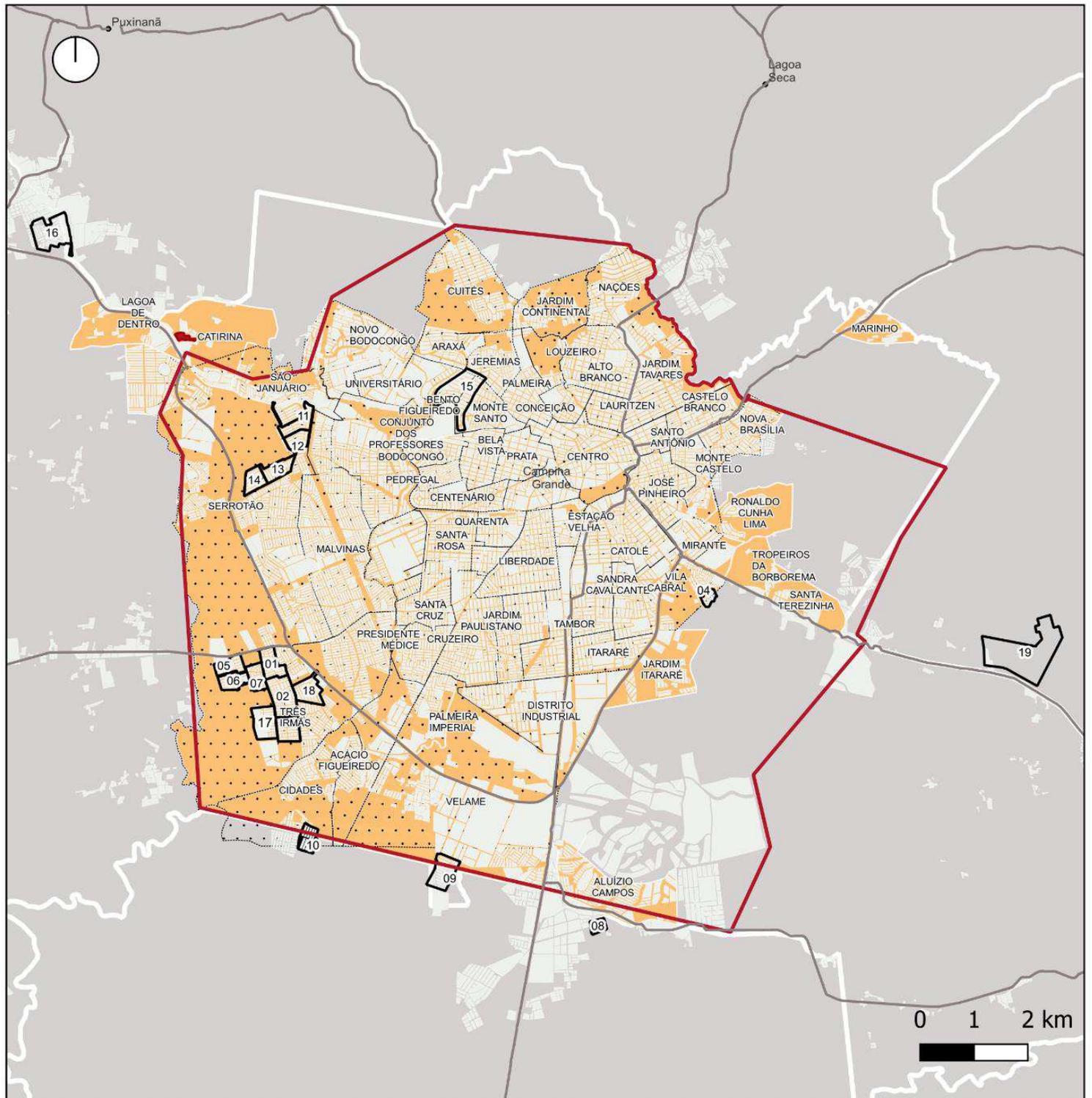
A maior parte dos projetos denominados “bairros planejados” foram lançados por empresas com sede no município (Quadro 17). A Cipresa Empreendimentos Ltda e o Grupo Rocha Cavalcante, que atuaram nas duas últimas décadas na construção de conjuntos habitacionais e residenciais em parceria com a prefeitura, construíram respectivamente o Mirante da Serra e o Vila Maria da Luz. A Rocha & Farias Construções Ltda foi responsável pelo empreendimento Jardim Bellagio. Mas é a Construtora Andrade Marinho LMF, do empresário Lamir Motta Filho, a empresa que mais vem investindo no produto imobiliário, sendo responsável por pelo menos quatro empreendimentos localizados em Campina Grande e um situado na divisa com o município de Queimadas (PB). Há também projetos de empresas com atuação nacional como a Resecom, Moura Construções S/A e Golden Empreendimentos Imobiliários Eireli, responsáveis respectivamente pelo Jardim Walnyza, Altos de Campina e o Quintas da Mata.

Em Campina Grande os projetos desenvolvidos apresentam áreas pequenas. Como apresentado, para Gonçalves (2017) bairros planejados geralmente ocupam grandes áreas, entre 70 e 100 hectares. Lima (2015) ao observar os casos localizados na região metropolitana do Recife observa empreendimentos menores, com até 25 hectares, mas também identifica outros com mais de 200 hectares. Baseados em concepções do “New Urbanism” a maioria dos projetos desenvolvidos na RM de Recife tem acima de 170 hab/ha, ainda que localizados em áreas periurbanas, uma vez que são pensados como uma nova centralidade, autossuficiente. O Bairro Planejado Engenho Trapiche tem por exemplo 320 hab/hectare. Já os projetos localizados em Campina Grande apresentam baixas densidades, com no máximo 150 hectares. A maioria dos empreendimentos adotam um padrão de loteamento, com lotes de 20,00 a 25,00 metros de fundo. Há uma tendência em diminuir o fundo dos lotes, para ampliar o número de quadras e, portanto, de lotes a serem vendidos.

# CARTOGRAMA 06

## LOCALIZAÇÃO DOS BAIROS PLANEJADOS

Projeção: UTM Datum Sirgas 2000  
 Elaboração: Jobson Lima (2022)  
 Bases cartográficas: SEPLAN (2021), IBGE (2015),  
 AESA (2021)



• Sedes municipais	1 Portal Sudoeste (Etapa I)	11 Portal dos Bosques (Etapa 1.1)
Barros novos	2 Portal Sudoeste (Etapa II)	12 Portal dos Bosques (Etapa 1.2)
Bairros antigos	3 Portal Sudoeste (Etapa III)	13 Portal dos Bosques (Etapa 2.1)
Perímetro urbano 2014	4 Mirante da Serra	14 Portal dos Bosques (Etapa 2.2)
Perímetro adicional 2016	5 Portal de Campina (Etapa I)	15 Bento Bairro Conectado
Perímetro adicional 2018	6 Portal de Campina (Etapa II)	16 Quintas da Mata
PB Municípios 2021	7 Portal de Campina (Etapa III)	17 Portal Sudoeste (Etapa IV)
	8 Portal Serrano	18 Jardim Bellagio
	9 Jardim Walniza	19 Vila Maria da Luz
	10 Altos de Campina	

**QUADRO 17 Síntese com as principais características de produção dos Bairros Planejados.**

BAIRROS PLANEJADOS	ETAPAS	ANO	PROJETISTA	RESPONSÁVEL TÉCNICO	LOTES (M)	ÁREA (HA)	LOCALIZAÇÃO ORIGINAL	LOCALIZAÇÃO ATUAL	PROPRIETÁRIO	Nº LOTES	DENSIDADE (HAB/HA) <sup>27</sup>
Portal Sudoeste	1ª, 2ª, 3ª, 4ª	2012, 2012, 2012 e 2021	Jonas Irejan, Morgana Targino	Paulo Germano F. Cavalcanti, Rosângela Salvador da Silva Guimarães.	7,00 x 20,00 12,00 x 20,00 8,00 x 20,00	95,91	Bairro Serrotão - Campina Grande	Bairro dos Portais - Campina Grande	Portal dos Bosques Andrade Marinho LMF Construções SPE LTDA	3438	143,38
Portal de Campina	I, II e III	2015 <sup>28</sup> , 2016 e 2016	Jonas Irejan	Vinícius Albuquerque e Cunha Júnior	8,00 x 20,00 9,00 x 25,00 9,00 x 20,00 12,00 x 20,00 12 x 25,00 8,00 x 25,00	44,31				1217	109,86
Portal Serrano	Não consta	Não consta	Não identificado	Não identificado	7,00 x 20,00	12,60	Bairro do Ligeiro - Queimadas	Bairro do Ligeiro - Queimadas		Não consta	Não consta
Portal dos Bosques	1.1, 1.2 e 2.1 e 2.2	2016, 2017, Não consta, Não	Alexandre Mações	Lamir Motta Filho, Murilo Alves de Oliveira	8,00 x 20,00 12,00 x 20,00	80,09	Bairro do Serrotão - Campina Grande	Bairro do Serrotão - Campina Grande		1931	96,44

<sup>27</sup> Utilizou-se o modelo de cálculo utilizado pelos estudos de viabilidade técnica municipal, que multiplica a população por quatro e divide pela área total.

<sup>28</sup> Loteamento original aprovado em 2005.

BAIROS PLANEJADOS	ETAPAS	ANO	PROJETISTA	RESPONSÁVEL TÉCNICO	LOTES (M)	ÁREA (HA)	LOCALIZAÇÃO ORIGINAL	LOCALIZAÇÃO ATUAL	PROPRIETÁRIO	Nº LOTES	DENSIDADE (HAB/HA) <sup>27</sup>
		consta.									
Bento Bairro Conectado	Não consta	2018 <sup>29</sup>	Não identificado	Não identificado	13,00 x 25,00 12,00 x 25,00 20,00 x 30,00 25,00 x 30,00 18,00 x 11,00 25,00 x 12,00 30,00 x 11,00 30,00;	41,45	Bairro Universitário - Campina Grande	Bairro Bento Figueiredo		Não consta	
Mirante da Serra	Não consta	2013	Morgana Targino e Maria Verônica R. do V.	Jarbas Batista Gonçalves	6,00 x 20,00 Lotes de esquina variáveis	6,51	Bairro do Vila Cabral - Campina Grande	Bairro do Vila Cabral - Campina Grande	Cipresa Empreendimentos	220	135,18
Vila Maria da Luz	Não consta	Não consta	x	x	8,00 x 20,00	70,48	Zona Rural de Massaranduba	Não identificado	Rocha Cavalcante	Não identificado	Não consta
Jardim Walnyza	Não consta	2016	Thobias Maia	Henrique Viana Aguiar	6,25 x 20,00 10,60 x 20,00	24,11	Bairro das Cidades - Campina Grande	Bairro das Cidades - Campina Grande	Empreendimentos Imobiliário Resecom.	845	140,19

<sup>29</sup> Loteamento original aprovado em 1982.

<b>BAIRROS PLANEJADOS</b>	<b>ETAPAS</b>	<b>ANO</b>	<b>PROJETISTA</b>	<b>RESPONSÁVEL TÉCNICO</b>	<b>LOTES (M)</b>	<b>ÁREA (HA)</b>	<b>LOCALIZAÇÃO ORIGINAL</b>	<b>LOCALIZAÇÃO ATUAL</b>	<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>Nº LOTES</b>	<b>DENSIDADE (HAB/HA)<sup>27</sup></b>
					12,00 x 20,00						
Altos de Campina	Não consta	2016	Raphael Campos	Felipe Canuto Araújo	6,50 x 20,00 Lotes de esquina irregulares	14,28			Moura Construções S/A	513	143,69
Jardim Bellagio	Não consta	2016	Thobias A. Maia	Alexandre Farias	6,25 x 20,00	20,92	Bairro Serrotão - Campina Grande	Bairro dos Portais - Campina Grande	Rocha & Farias	586	112,04
Quintas da Mata	Não consta	2018	Morgana Targino	Antônio Fernando de Holanda Júnior	8,00 x 20,00	36,25	Distrito de São José da Mata em Campina Grande	Distrito de São José da Mata em Campina Grande	Golden Empreendimentos Imobiliários Eireli	1080	119,27

Apesar da segmentação em etapas de implantação, os projetos não estão sendo implantados a longo prazo, como nos exemplos estudados por Gonçalves (2017) e Lima (2015), com tempo mínimo de 15 anos. Com exceção do Portal dos Bosques etapas 2.1 e 2.2, e do Portal Sudoeste, que iniciou recentemente uma quarta etapa não prevista no projeto original, todos os outros empreendimentos já tiveram suas obras de parcelamento completamente executadas.

Desde o lançamento do Portal Sudoeste, em 2012, nota-se que os demais parcelamentos abertos implantados pela iniciativa privada são promovidos com essa denominação. Há inclusive projetos aprovados em décadas anteriores, mas que não chegaram a ser implantados, e que com glebas incorporadas pelas construtoras, sofreram pequenas adaptações, e agora estão sendo promovidos como bairros planejados.

Em 2005, o Loteamento Portal de Campina foi aprovado tendo como proprietário M. Silveira Magazine Ltda. Uma nova versão do projeto aprovada dez anos depois, contém novos proprietários e responsáveis técnicos, enquanto o projeto apresenta o mesmo desenho. Observa-se que diferente do caso do empreendimento Cidade Criativa Pedra Branca, analisado por Gonçalves (2017), em que projetos de espaços públicos foram repensados, no caso do Portal de Campina o empreendimento não sofreu grandes mudanças (Quadro 18), mas ajustes a demandas da prefeitura. As adaptações se justificam devido a novas diretrizes impostas considerando a realidade atual do entorno da área onde foram projetados os empreendimentos.

<i>EMPREENDIMENTO</i>	<i>ÁREA LOTEADA</i>	<i>CIRCULAÇÃO O VIÁRIA</i>	<i>EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO</i>	<i>ÁREA VERDE</i>	<i>ÁREA NÃO EDIFICANTE</i>	<i>TOTAL (M<sup>2</sup>)</i>
Loteamento Portal de Campina	51,36%	38,92%	9,72%		12.591,20 m <sup>2</sup>	137.910,00
Portal de Campina	50,93%	39,01%	4,97%	5,09%	12.591,20 m <sup>2</sup>	140.463,59
Loteamento Casa dos Arcos	55,28%	23,40%	5,14%	10,80%	5,38%	415.200,00
Bento Figueiredo	60,66%	24,62%	3,92%	10,80%	Não consta	415.200,00

**QUADRO 18. Áreas com loteamentos aprovados em décadas anteriores e lançados recentemente como bairros planejados.** Fonte: Elaborado pelo autor a partir do banco de projetos aprovados da Secretaria de Obras de Campina Grande, 2022.

O Loteamento Casa dos Arcos foi inicialmente aprovado na década de 1980 sob propriedade da Bento Figueiredo S/A Empreendimentos, tornou-se o Bento Figueiredo Bairro Conectado. O projeto do Bento Figueiredo inclui áreas alienadas (escrituradas em cartório) do parcelamento anterior, sofrendo apenas pequenos ajustes na distribuição das áreas, ao parcelar uma área não loteada onde antes estava inserido o edifício sede da fazenda e transferir áreas públicas para às margens de uma comunidade vizinha. Embora tenha realizado poucas alterações em elementos estruturantes (quadras, vias e lotes), incluiu outros elementos comuns aos bairros planejados estudados por Gonçalves (2017) e Lima (2015), entre os quais, infraestruturas consideradas inteligentes, como iluminação em led e monitoramento a partir de câmeras de segurança.

Como demonstrado nos capítulos anteriores, na última década, o espaço urbano campinense se expandiu formando uma periferia não homogênea com a produção de empreendimentos tanto por iniciativa pública quanto pela iniciativa privada. Estudos recentes sobre o município revelam justificativas para suas promoções e vendas. Empreendimentos públicos tem construído um plano discursivo baseado em uma espécie de urbanismo de exceção, recorrendo-se ao ineditismo e a necessidades socioeconômicas para justificar os investimentos de recursos em intervenções urbanas, de modo a valorizar ações da gestão.

No caso dos empreendimentos urbanos privados há um foco na produção de espaço para moradias, com incorporação da terra como mercadoria. Enquanto produto se vende estilos de vida, neste sentido, adicionam-se elementos de valorização para justificar a compra de produtos imobiliários. Os elementos incorporam atributos com carácter diverso, desde a paisagem do entorno, acessibilidade, infraestruturas urbanas, programas arquitetônico-urbanísticos, facilidades de compra, materialidades à oferta de segurança, lazer, status social, modernidade, sustentabilidade e etc.

Promovido pela iniciativa pública, a proposta do Complexo Multimodal Aluízio Campos aponta necessidades e potencialidades históricas, geográficas e econômicas para a construção do projeto. Os estudos de Miranda et al (2019) demonstram a adoção do marketing urbano para atração de investimentos, com a venda de atributos específicos locais, reprodução de programas baseados em *Master Plans*, com áreas autossuficientes e modelos de intervenção público-privados. Neste caso, não se promove apenas a produção imobiliária

para configuração da terra urbana. Mesmo na construção do Conjunto Habitacional Aluizio Campos, buscou-se reproduzir o repertório da inovação, a partir do discurso da sustentabilidade, com o emprego de materiais considerados econômicos e baixo impacto ambiental. Um outro ponto identificado foi o argumento da realização do sonho da casa própria, elemento fundamental utilizado na promoção de conjuntos habitacionais, residenciais e loteamentos oficiais convencionais recentemente construídos.

Ao estudar os produtos imobiliários denominados condomínios horizontais fechados, o trabalho de LIMA (2017) identificou três características gerais que funcionam como elementos de valorização para justificar a compra: (i) elementos naturais; (ii) elementos estruturais; (iii) acessibilidade. Para o autor, no caso dos Condomínios Horizontais Fechados do município, se dá sobretudo a partir de atributos internos relacionados aos elementos estruturais e naturais, como “meio ambiente, clima, eco, verde” e “segurança, lazer, privacidade e conforto”. Bonates (2010) identificou elementos objetivos (infraestruturas-urbanas e localização em bairros de alta renda) e subjetivos (status e segurança) como elementos determinantes na verticalização de edificações em Campina Grande.

Com localizações periféricas e promovidos pela iniciativa privada, no caso dos denominados Bairros Planejados, os promotores imobiliários têm acionado significados relacionados aos elementos estruturais (LIMA, 2017) e objetivos (BONATES, 2010) sobretudo internos aos empreendimentos. O apelo publicitário promove um espaço urbano definido como planejado, que “embora” integrado à cidade, pode ser capaz de proporcionar elementos subjetivos (BONATES, 2010) como “tranquilidade” e “conforto”, desta vez, a um custo considerado “acessível”.

É possível identificar atributos frequentes nas peças publicitárias das comunidades denominadas “bairros planejados”, utilizadas para justificar a sua compra enquanto produto imobiliário. Atributos materiais são definidos como os elementos físicos, concretos, tangíveis representados por infraestruturas urbanas, ambientes construídos, materialidades, distâncias, usos, equipamentos, serviços, formas de pagamentos, condicionantes naturais, entorno e etc. Atributos imateriais aqueles intangíveis, abstratos, mais relacionados ao campo das subjetividades e das sensações, como segurança, conforto, lazer, tranquilidade, privacidade, qualidade de vida, status social e etc. A análise dos atributos escolhidos pelas construtoras e imobiliárias para promover os projetos permite interpretações sobre as características e representações acionadas pelos projetos. Os Quadros 18 e 19 sintetizam esses elementos identificados.

**QUADRO 18. Síntese dos principais atributos materiais vendidos nas peças publicitárias**

Bairros Planejados	Atributos materiais									Total
	Localização privilegiada	Diversidade de usos (serviços, comércios e etc)	Infraestruturas urbanas	Áreas de lazer urbanizadas	Ambientes/ Programa Arquitetônico	Vias largas	Materiais Construtivos	Facilidades de Pagamento	Área projetada por técnicos	
Portal Sudoeste	x	x	x	x		x			x	6
Portal de Campina			x	x				x		3
Portal Serrano	x		x					x		3
Portal dos Bosques	x		x					x		3
Bento Bairro Conectado	x	x	x	x		x	x			6
Mirante da Serra	x				x		x			3
Vila Maria da Luz			x			x		x		3
Jardim Walnyza	x		x	x				x		4

Bairros Planejados	Atributos materiais									Total
	Localização privilegiada	Diversidade de usos (serviços, comércios e etc)	Infraestruturas urbanas	Áreas de lazer urbanizadas	Ambientes/ Programa Arquitetônico	Vias largas	Materiais Construtivos	Facilidades de Pagamento	Área projetada por técnicos	
Altos de Campina			x	x	x		x	x		5
Jardim Bellagio	x				x			x		2
Quintas da Mata	x		x							2
Total	8	2	9	5	3	3	3	7	1	-

Fonte: Elaborado pelo autor, 2022.

**QUADRO 19. Síntese dos principais atributos imateriais vendidos nas peças publicitárias**

Bairros Planejados	Atributos imateriais										Total
	Lazer	Segurança/ Tranquilidade	Modelo de vida planejado	Conforto / Comodidade	Socialização/ Convivência	Conexão	Qualidade de vida	Realizar sonho da casa própria	Identidade	Modernidade	
Portal Sudoeste	x	x	x	x	x	x		x	x		8
Portal de Campina	x		x		x		x	x			4
Portal Serrano			x			x		x			3
Portal dos Bosques			x			x		x			3
Bento Bairro Conectado	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	10
Mirante da Serra			x			x		x			3
Vila Maria da Luz			x					x			2
Jardim Walnyza	x		x		x	x		x			5

	Atributos imateriais										Total	
	Bairros Planejados	Lazer	Segurança/ Tranquilidade	Modelo de vida planejado	Conforto / Comodidade	Socialização/ Convivência	Conexão	Qualidade de vida	Realizar sonho da casa própria	Identidade		Modernidade
Altos de Campina	x		x			x			x			4
Jardim Bellagio			x				x		x			3
Quintas da Mata			x				x		x			3
Total	5	2	11	2	5	5	2	11	2	1		

Fonte: Elaborado pelo autor, 2022.

A ideia de localização privilegiada é um elemento comum a quase todos os projetos (presente em pelo menos oito de onze), não aparecendo especialmente naqueles situados em áreas periurbanas, mais fragmentadas do que áreas urbanas consolidadas, é o caso do Portal de Campina, Vila Maria da Luz e Altos de Campina. Ela é entendida como um elemento capaz de oferecer conexão, não relacionando-se a elementos naturais ou paisagísticos, mas acessibilidade a equipamentos, comércios e serviços.

Apesar da proximidade entre alguns condomínios horizontais fechados e bairros planejados, eles não apresentam na maioria dos casos os mesmos atributos locacionais. Enquanto os condomínios mencionam vias que levam ao centro de comércio e serviços (LIMA, 2017), os bairros planejados se concentram, em sua maioria, na proximidade a indústrias, equipamentos de ensino e rodovias que ligam o município a cidades vizinhas. Nesse sentido, as condições de acessibilidade e equipamentos urbanos escolhidos e ressaltados variam de acordo com o público-alvo, e, ao mesmo tempo, se apropriam dos usos do entorno onde são instalados.

Os projetos localizados à sul ressaltam a proximidade com as indústrias, equipamentos de serviço e mobilidade: (i) O Portal Sudoeste evidencia a conexão com a rodovia Alça Sudoeste, o Hospital Regional de Trauma, o Departamento Estadual de Trânsito (DETRAN) e o Distrito Industrial. (ii) O Portal Serrano (QE) destaca a localização próxima ao Complexo Aluizio Campos (CG), o Polo de Modas (CG), aeroporto (CG) e distrito industrial de Queimadas e Campina Grande; (iii) O Jardim Walnyza garante: “você vai poder comprar o seu lote e morar apenas 300m da (indústria) Coteminas”. Aqueles mais à oeste ressaltam a proximidade às universidades: são o (iv) Portal dos Bosques, (v) Quintas da Mata e (vi) Bento Bairro Conectado. Já, mais a sudeste, o Mirante da Serra e Vila Maria da Luz vinculam sua posição à proximidade ao maior shopping da cidade.

Apesar de uma suposta “localização privilegiada”, de modo geral, observa-se que os empreendimentos têm se situado nas áreas periurbanas de Campina Grande ou em áreas rurais de municípios do entorno conurbados ao limite municipal campinense. São lugares que detém grandes glebas vazias, de modo geral, não inseridas nos eixos de valorização imobiliária identificados por LIMA (2017), e onde estão as piores condições de vida (TIPOLOGIA..., 2017). Estão cercadas por comunidades populares e/ou áreas que sofreram processos de

urbanização recente, com a expansão de infraestruturas urbanas, especialmente a partir da iniciativa pública.

Em 2017, o Grupo Rocha Cavalcante iniciou a construção do denominado bairro planejado Vila Maria da Luz, na zona rural do município de Massaranduba (PB), às margens da BR-230 (Figura 13). Trata-se de uma área desarticulada do núcleo central do município, e mais articulada a ocupações dispersas resultados de fluxos do núcleo urbano central de Campina Grande. A região era ocupada principalmente por povoados e comunidades rurais, mas desde 2010, tornou-se área de investimento do mercado imobiliário quando condomínios horizontais<sup>30</sup> fechados passaram a ser implantados ao longo da rodovia. O município de Massaranduba tem uma população estimada de 14.077 habitantes (IBGE, 2021). Até 2015, a área urbanizada do núcleo central correspondia a cerca de 50,75 hectares (IBGE, 2015). Com uma área territorial maior que a do núcleo urbano sede, o Bairro Planejado Vila Maria da Luz promoverá um grande impacto espacial, demográfico, econômico e administrativo. O projeto ocupa 70,89 hectares em um território disperso do município com dinâmicas rurais e equipamentos públicos insuficientes para a demanda prevista.



**FIGURA 13** Imagem aérea do empreendimento Vila Maria da Luz, em Massaranduba (PB).

Fonte: Página da internet da Imobiliária Remax Empreender, 20??<sup>31</sup>.

<sup>30</sup> Condomínio Fechado Reino Verde (196 lotes) da Freire Empreendimentos Imobiliário Ltda, Condomínio Campus Conde (717 lotes) da Q-3-Empreendimentos Imobiliários Ltda, Condomínio Teriva (367 lotes) da Teriva Campina Grande Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.

<sup>31</sup> Disponível em <<https://www.remaxempreender.com.br/imovel/lote-a-venda-no-loteamento-vila-maria-da-luz/TE0191-REPT>>. Acesso em: 15 de set. de 2021.

A construtora Andrade Marinho LMF implantou em área contígua ao projeto do Complexo Multimodal Aluízio Campos, no bairro do Ligeiro, um empreendimento denominado bairro planejado Portal Serrano (Figura 14). Desconectada da malha urbana central de Queimadas e Campina Grande, a região apresenta deficiências e dependência em relação a Campina Grande (SILVA, 2014), funcionando como uma cidade-dormitório. Os estudos de Miranda et al(2019) demonstram que alguns equipamentos públicos instalados com a construção do Conjunto Habitacional Aluízio Campos foram insuficientes para a demanda requisitada ou nem sequer foram construídos, como é o caso da escola estadual de ensino médio. Além disso, apontam contradições na proposta de redução dos deslocamentos do projeto referentes à falta de correlação entre o perfil da população projetada e os equipamentos produtivos instalados. A produção de parcelamentos privados, como o Portal Serrano, que dependem de recursos públicos para construção de equipamentos institucionais, deverá ampliar esses problemas.



**FIGURA 14** Imagem aérea do empreendimento Portal de Campina, em Queimadas (PB).  
Fonte: Página da internet da empresa Andrade Marinho LMF, 2017<sup>32</sup>.

<sup>32</sup> Disponível em: <<https://andrademarinholfm.com.br/empreendimento/portal-serrano>>. Acesso em: 15 de set. de 2021.

Promovido pela Moura Construções, o Bairro Planejado Altos de Campina foi aprovado em 2016 pela PMCG. Localizado entre a região do Bairro das Cidades em Campina Grande e a zona rural do município de Queimadas, é contíguo à área loteada não construída do Loteamento Pedro Godim, situando-se de forma fragmentada<sup>33</sup> em relação ao tecido urbano. Para além desse conflito territorial, como apresentado nos capítulos anteriores, para viabilizar o projeto o Decreto N<sup>o</sup> 4254/2016, ampliou o perímetro urbano municipal (Figura 15).



**FIGURA 15** Imagem aérea do empreendimento Altos de Campina, entre Campina Grande (PB) e Queimadas (PB). Fonte: Página da internet da empresa Moura Construções, 20???.<sup>34</sup>

O Jardim Walnzya, por sua vez, está em parte inserido nos limites territoriais do bairro do Velame, nas proximidades do Loteamento Distrito Industrial do Ligeiro, onde se localiza a fábrica da empresa Coteminas. O projeto foi realizado pela Empreendimentos Imobiliário Residencial Resecom, e embora aprovado em 2016 pela PMCG, apresenta mais da metade da sua área localizada na zona rural do município de Queimadas.

Nota-se a reprodução de um modelo periférico de acesso à casa própria para classe média com a extensão da malha urbana, sobretudo em áreas que concentram investimentos públicos. É um padrão de urbanização de décadas que direciona a expansão da cidade para o sul do município e promove uma ocupação da terra em vetores distintos de acordo com as

<sup>33</sup>

<sup>34</sup> Disponível em: <<https://mouraconstrucoes.com/cidades/altos-de-campina/>>. Acesso em: 15 de set. de 2021.

condições de renda (ver COSTA, 2013; LIMA, 2017). A opção pelo padrão periurbano se explica também na escolha por terras baratas. São áreas que ultrapassam os limites urbanos e municipais, chegando a pequenos municípios vizinhos, onde há limitações administrativas para regulação territorial.

Como demonstrado anteriormente, há uma relação com estrutura fundiária da cidade, já que se percebe concentrações da produção de empreendimentos imobiliários em territórios específicos de acordo com as empresas realizadoras dos projetos. A Andrade Marinho LMF e a CIPRESA vem concentrando a produção de diferentes empreendimentos em áreas vizinhas.

A exceção ao modelo de localização periurbano apresentado acima é o empreendimento Bento Figueiredo Bairro Conectado. Nele a localização privilegiada é incorporada como parte da concepção e identidade do projeto. A “conexão” é uma referência ao acesso à uma terra mais integrada à área urbana, capaz de proporcionar menores deslocamentos, e, ao mesmo tempo, a proximidade com instituições de ensino e tecnologia. Diferente dos demais “bairros planejados”, o projeto é cercado por áreas urbanizadas ocupadas há décadas, integradas à malha urbana existente, e em parte, com entorno associado a equipamentos de ensino. Para além da localização próxima a eles, as peças publicitárias ressaltam a proximidade com parques, feira livre, equipamentos de saúde e área central. Há uma intenção na promoção do projeto em oferecer status a partir da localização.

Assim é o Bento Bairro Conectado, um empreendimento realmente inteligente e conectado a tudo o que a cidade tem de melhor. (ANDRADE MARINHO LMF, s. a.).

Viver no Bento é estar perto de tudo o que é necessário, é estar próximo aos serviços de saúde, às instituições de educação e ao comércio. (...) Outro aspecto relevante é a mobilidade urbana, já que o empreendimento tem várias vias de acesso facilitando assim o deslocamento (...). E os diferenciais vão além. A área de 330 mil metros quadrados, onde o bairro foi construído, dispõe de infraestrutura de ponta, o que impactará positivamente no cotidiano de quem vive no local. (ANDRADE MARINHO LMF, 2020, pág. 02).

O Bento também está às margens de áreas com vulnerabilidade social, são as Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Jeremias e os aglomerados subnormais da Linha Férrea e Araxá. Elas não são entendidas como parte dos elementos da “localização privilegiada”, não sendo anunciadas nas peças publicitárias. Elas foram retiradas inclusive das peças publicitárias em que aparece o masterplan do projeto (Figura 16 e Figura 17). No desenho do projeto, são os

terrenos vizinhos a essas comunidades vulneráveis aqueles onde optou-se por posicionar os espaços verdes e áreas comunitárias, algumas inclusive misturam-se a quadras loteadas.



**FIGURAS 16 E 17** Peça publicitária apresenta “localização estratégica” e Master Plan do empreendimento Bento Bairro Conectado. Á direita, vizinho as área verdes, localiza-se o aglomerado subnormal da Linha Férrea, já a sul, também separada por áreas verdes a ZEIS Jeremias. Fonte: Página da internet da empresa Andrade Marinho LMF, 201?.<sup>35</sup>

<sup>35</sup> Disponível em: <>. Acesso em: 15 de set. de 2021.

O projeto previa a construção de uma larga rua onde localiza-se a comunidade. Com a sua permanência se criaram ruas de menores dimensões destinadas a pedestres e em seguida implantaram as áreas de lazer. Neste sentido, esta solução pode estar tanto relacionada à mitigação de problemas de desvalorização dos terrenos localizados às margens da comunidade, quanto a uma suposta proposta de integração de diferentes comunidades residenciais a partir de espaços coletivos.

Além da promoção como “bairros planejados”, as construtoras vêm criando outros rótulos simbólicos que funcionam como uma espécie de marca do produto imobiliário. A Construtora Rocha Cavalcante tem lançado projetos<sup>36</sup> promovidos como bairros planejados denominados “Vila” em municípios do interior dos Estados de Pernambuco (PE) e Piauí (PI). Já a Construtora Andrade Marinho LMF denomina como “Portal” os seus projetos situados em Campina Grande, até então, a exceção foi o empreendimento Bento, lançado como um “Bairro Conectado”. Como uma marca, agrega-se um status ao produto. Habitá-lo significa morar em lugar diferenciado, consumir um ambiente planejado.

Há também outras relações de identidade que podem inferir aos projetos singularidades e provocar sentidos de comunidade. O Portal Sudoeste é promovido enquanto “primeiro e maior bairro 100% planejado da cidade”. O Bento aciona atributos históricos ao frisar uma homenagem, em seu nome, a um ex-prefeito da cidade, antigo proprietário da área, e apresentar grafites com fatos que narram ciclos econômicos. Gonçalves (2017, pág. 116) mostra que os empreendimentos urbanísticos buscam uma ligação com a cultura (...), ficando claro um estreitamento das relações entre mercado imobiliário e estetização urbana.

Percorrer as ruas do Bento é voltar no tempo, promovendo o encontro da vida com a história através da arte urbana. Os grafites que preenchem os muros e postes e que estão presentes na praça do bairro narram fatos históricos relacionados ao desenvolvimento econômico e social de Campina Grande. Um destaque é o Ciclo do Ouro Branco, uma referência à produção algodoeira que teve nos Tropeiros da Borborema os precursores. É possível desvendar um pouco da origem de uma cidade que de entreposto comercial, se tornou polo de Tecnologia, Industrial e de Educação.(ANDRADE MARINHO LMF, 2020, pág. 03).

Outro ponto de destaque é o encontro com a história da arte urbana. Os grafites expostos nos muros e postes contam fatos históricos relacionados ao desenvolvimento econômico e social da cidade de Campina Grande. O Ciclo do Ouro

---

<sup>36</sup> Vila Pajeú em Afogados (PE), Vila Serrita (PE), Vila Exu (PE), Vila Santo Inácio (PE), Vila Planalto (PE), Vila Dona Antônia (PE), Vila Serrana (PI), Vila Cardeal Arcoverde (PE).

Branco é um dos exemplos, com referência à produção de algodão. (CONSTRUÇÕES, s.a., pág. 02).

O Portal Sudoeste é o primeiro bairro planejado de Campina Grande e oferece infraestrutura completa, ideal para viver com tranquilidade. (CONSTRUÇÕES, s.a., pág. 01).

A diversidade de usos é, assim como no caso da “localização privilegiada” oferecidos enquanto elementos capazes de reduzir deslocamentos. Mas diferente daqueles analisados por Gonçalves (2017) e Lima (2015), os projetos não são pensados como novas centralidades autossuficientes que preveem mais que a oferta de lotes residenciais, mas zonas comerciais, usos mistos, equipamentos institucionais, habitações construídas e etc. Na verdade, com programas simples e sem parâmetros de ocupação rígidos, nas peças publicitárias, a diversidade de uso se relaciona muito mais à existência de vizinhanças consolidadas.

Localizado em ponto estratégico de Campina Grande, o Bento nasce no centro de uma área extremamente adensada e repleta de oportunidades. Ligado por importantes vias a centros comerciais, universidades, escolas, centros de saúde e aos principais equipamentos públicos e bairros da cidade. (ANDRADE MARINHO LMF, s. a.)

As propostas de diversidades de uso são citadas apenas no Portal Sudoeste e Bento Bairro Conectado. Embora os discursos tratem muito mais dos usos do entorno, o Portal Sudoeste, segundo os agentes imobiliários, prevê uma área comercial na via coletora que atravessa o projeto, e o Bento sugere nas peças publicitárias uma proposta de instalação de edificações com usos distintos. Isso é diferente dos master plans complexos previstos nos estudos de Gonçalves (2017), concebidos como minicidades autosuficientes, com áreas centrais de uso misto.

A partir de agora, a população ganha um bairro projetado moderno e conectado por importantes vias aos principais equipamentos públicos, centros comerciais e de lazer da cidade. Isso permitirá a interação com os moradores do entorno, além de estimular a ampliação do comércio e impactar positivamente na qualidade de vida de um número crescente de pessoas que já residem nas proximidades e as que irão morar ou trabalhar no Bento. (ANDRADE MARINHO LMF, 2020, pág. 01).

Nos empreendimentos baseados no Novo Urbanismo (New Urbanism), busca-se a fragmentação, já concebida desde os croquis iniciais com divisão do projeto urbanístico em bairros com características variadas em que cada um deles constitui uma mini cidade auto suficiente e percorrível a pé. Estes bairros com seus subcentros que tem por intenção mimetizar a diversidade das cidades, cada um deles têm características bem distintas, em termos de tipologias, usos do solo (...). (GONÇALVES, 2017, pág. 117)

Como apresentados anteriormente por Gonçalves (2017), Rodrigues (2016) e Lima (2016), comunidades planejadas têm se inspirado em propostas do novo urbanismo e cidades inteligentes para produzir bairros considerados inteligentes e com diversidade de usos. O Bento é o empreendimento que mais se aproxima desta concepção. Ele tem sido vendido como uma proposta de bairro “inteligente” e “moderno”, relacionada mais a materiais construtivos das infraestruturas urbanas definidas como “de ponta”, como iluminação em led, e a propostas de serviços de monitoramento, com câmeras nas principais avenidas, do que a modelos de gestão.

Nota-se no conceito das comunidades planejadas (Gonçalves, 2017) uma preocupação com a humanização dos espaços e a redução de deslocamentos, que seria promovida pela variedade de serviços e a implantação de equipamentos de lazer. Há nos bairros planejados de Campina Grande uma atenção aos espaços verdes, vendidos enquanto diferenciais paisagísticos e locais que proporcionam lazer, saúde, tranquilidade, socialização, convivência, qualidade de vida e conforto. Rodriguez (2016) explica que há uma proposta de senso de comunidade nos bairros planejados, especialmente naqueles classificados como parte da 2ª Geração.

É um espaço preparado para receber projetos de imóveis residenciais, comerciais e de serviços e convivências. (ANDRADE MARINHO LMF, s. a.).

Além de rua principal com área comercial e fácil acesso pela Alça Sudoeste, o empreendimento dispõe de ruas e avenidas amplas e espaços para convivência com praças centrais. Isto significa mais qualidade de vida e valorização do seu investimento.(ANDRADE MARINHO LMF, s. a.).

(...) Ciclofaixa: 630 metros. Área urbanizada da futura praça: 5.824 metros quadrados. Além de toda essa infraestrutura, serão instalados equipamentos de ginástica e também será feita uma pista de caminhada. E o bairro também foi contemplado com um projeto de arborização.(Andrade Marinho LMF, 2020, pág. 03).

Historicamente, a urbanização das áreas de lazer coube ao poder público. Como demonstrado no tópico 3.1, trata-se de uma discussão da década 50, que resultou na defesa da inviabilidade econômica sobre a urbanização dessas áreas por parte da iniciativa privada. Enquanto atributo interno, elemento de domínio dos condôminos e diante a proposta anti urbana de isolamento e convívio social, as construtoras têm entregado áreas de lazer urbanizadas em condomínios horizontais fechados. Elas vêm entendendo a urbanização de áreas de lazer como um objeto de valorização tanto dos empreendimentos em sua escala urbana, quanto dos lotes que

circundam as áreas de lazer. É neste sentido que, com projetos menos complexos, alguns bairros planejados têm entregado parte das áreas de lazer previstas já urbanizadas.

Verifica-se que esta é uma prática comum aos empreendimentos das empresas Resecom e Moura Construções S/A. As áreas de lazer urbanizadas aparecem em apenas três projetos produzidos pela Andrade Marinho LMF em Campina Grande, não correspondendo a um modelo de produção homogêneo capaz de se caracterizar como um elemento básico dos bairros planejados produzidos no município. Observa-se, no entanto, enquanto um elemento diferencial. Se produzido com qualidade, devem minimizar ônus negativos relacionados à expansão em áreas periurbanas, estimular o convívio social, o senso de comunidade, a segurança, a ocupação do espaço público, a saúde da população e enfrentar o modelo de produção imobiliária anti urbana. Devem ainda estimular o debate sobre a tarefa da urbanização de áreas de lazer, podendo serem previstos em legislação futura como formas de contrapartidas, projetadas de acordo com critérios quantitativos e qualitativos, especialmente em áreas urbanas fragmentadas.

Nem todas aquelas previstas nos folders são efetivamente urbanizadas pela iniciativa privada. As áreas de lazer urbanizadas apresentam quadras de areia para prática de futebol, equipamentos de ginástica, pista de caminhada, playgrounds, arborização e estão geralmente<sup>37</sup> localizadas em áreas centrais dos projetos (Figuras 18 e 19). Nota-se uma proposta de incentivo a atividades físicas, e a escolha por oferecer espaços de lazer para crianças, considerando o público-alvo principal dos projetos, correspondente a famílias mais jovens, que podem ter filhos pequenos. São programas muito simples, quando comparados aqueles previstos em condomínios horizontais, que incluem piscinas, academias, salões de jogos e eventos, pequenos corpos d'água, múltiplas quadras e etc.

---

<sup>37</sup> Observa-se que apesar da proposta de preocupação com os espaços de lazer, diferentemente do bairro planejado Portal Sudoeste, essas áreas estão localizadas no Bento Bairro Conectado de acordo com o projeto anterior, em lugares consideradas menos privilegiadas, tanto devido às condições topográficas como a proximidade a comunidades vulneráveis do entorno.



**FIGURAS 18** Peça publicitária apresenta área de lazer do empreendimento Altos de Campina.  
Fonte: Moura Construções, 2017<sup>38</sup>.



**FIGURA 19.** Peça publicitária apresenta área de lazer do empreendimento Jardim Walnyza.  
Fonte: Portal da Resecom, 2017<sup>39</sup>.

<sup>38</sup> Disponível em: <<https://mouraconstrucoes.com/cidades/altos-de-campina/>>. Acesso em: 15 de set. de 2021.

<sup>39</sup> Disponível em: <<https://resec.com.br/empreendimento/jardim-walnyza-loteamento/>>. Acesso em: 15 de set. de 2021.

As ciclofaixas aparecem, apenas, nos projetos dos Bento Bairro Conectado e Portal de Campina, embora a prefeitura alegue que esse item é um novo elemento já solicitado nas diretrizes para aprovação de loteamentos urbanos. No Bento, diferente de outros projetos da cidade, em que a implantação de vegetação fica a cargo do comprador do lote, já foram implantadas árvores em todas as calçadas do projeto. O empreendimento inclui ainda a construção de uma pista de caminhada.

(...) o lugar perfeito para quem tem família, especialmente com filhos pequenos ou planeja ter futuramente. (...) As ruas e avenidas são largas e arborizadas, cenário perfeito para fazer caminhadas ou levar os filhos para brincar ao fim do dia. (CONSTRUÇÕES, s.a., pág. 02).

(...) Além de toda essa infraestrutura, serão instalados equipamentos de ginástica e também será feita uma pista de caminhada. E o bairro também foi contemplado com um projeto de arborização. (ANDRADE MARINHO LMF, 2020, pág. 04).

Redes de infraestrutura urbanas consideradas “completas”, “de ponta”, “modernas” são vendidas enquanto um diferencial dos projetos. Com exceção do Jardim Bellágio e Mirante da Serra, que têm enfoque nas edificações construídas, todos os empreendimentos mencionam esse elemento enquanto um atributo. São de redes de abastecimento, drenagem, esgotamento, pavimentação, energia elétrica e etc. A ideia de “bairro planejado” é vendida como uma oposição a um modelo de ocupação considerado “espontâneo”, com ausência de “regularidades”, devido, entre outros fatores, à carência de infraestruturas urbanas.

As estruturas urbanas, quando planejadas, têm uma influência no funcionamento das cidades e impactam na qualidade de vida da população. Em Campina Grande, uma área de 330 mil metros quadrados que, por muitos anos se manteve inóspita, repleta de ocupações irregulares, sem nenhuma infraestrutura, tornou-se um empreendimento moderno. (ANDRADE MARINHO LMF, 2020, pág. 04).

Bairro planejado (Vila Maria da Luz) com acesso pavimentado e com infraestrutura completa: Rede de água, Rede elétrica, Avenida principal asfaltada, Drenagem superficial, Ruas cascalhadas, Reservatório de água, Ruas largas. (Portal OLX.PB, s.a)

É ainda neste sentido que é ressaltado o planejamento do projeto por técnicos especializados. Uma prática comum a projetos urbanos planejados, com intervenções urbanas em grandes áreas, é o desenvolvimento de projetos por profissionais e/ou consultorias mundialmente reconhecidos para agregar valor econômico e simbólico ao produto. Não é o caso dos bairros planejados de Campina Grande, frequentemente projetados por técnicos com atuação local, em alguns casos, já contratados pela prefeitura municipal, e também responsáveis por projetos de conjuntos habitacionais, condomínios fechados, complexos multimodais,

residenciais e loteamentos convencionais recentemente construídos. Ainda sim, é uma exigência para aprovação dos empreendimentos o projeto assinado por técnicos especializados.

O projeto foi desenvolvido por arquitetos, urbanistas e engenheiros para oferecer a melhor infraestrutura aos moradores. (ANDRADE MARINHO LMF, s. a.).

Em Campina Grande a Lei Complementar N° 042/2009 estabelece a regulação sobre a aprovação dos parcelamentos, e junto as Leis Federais N° 9.785/1999 e N° 6.766/1976, elas já incluem os equipamentos de escoamento pluvial, iluminação pública, rede de esgoto sanitário, abastecimento de água, energia elétrica e vias de circulação pública como infraestruturas básicas. Para além dos marcos legais, na prática, outros parcelamentos regulares integrados à cidade e executados na última década sem o rótulo de bairros planejados já apresentam essas redes de infraestrutura instaladas.

É importante ressaltar os impactos negativos, como a pavimentação de alguns empreendimentos como Bento Bairro Conectado, no qual, quase todas as ruas foram asfaltadas, impermeabilizando o solo de forma excessiva (Figura 20), estimulando um padrão de circulação com velocidades mais altas para automóveis. Por outro lado, como já demonstrado anteriormente, há inovações para os padrões dos parcelamentos privados produzidos em Campina Grande, relacionadas à qualidade das infraestruturas, como o uso de lâmpadas de led, que oferecem menor custo de manutenção e melhor distribuição de iluminação, e humanização de espaços coletivos, com implantação de árvores, pistas de caminhada e urbanização de áreas de lazer.

Não há uma homogeneidade na produção dessas infraestruturas (Figura 21), tanto naquelas mais complexas, como naquelas consideradas básicas. O Vila Maria da Luz, que está sendo construído em um município pequeno, mas em área urbana mais conectada à dinâmica urbana de Campina Grande, o programa previsto nas peças publicitárias não menciona a rede de esgoto e mesmo a pavimentação das vias locais inclui apenas drenagem superficial e ruas cascalhadas. Ligações a rede geral de esgotamento são menos comuns em municípios de pequeno porte, sendo mais utilizados fossas sépticas e rudimentares, ainda mais em áreas até então rurais.

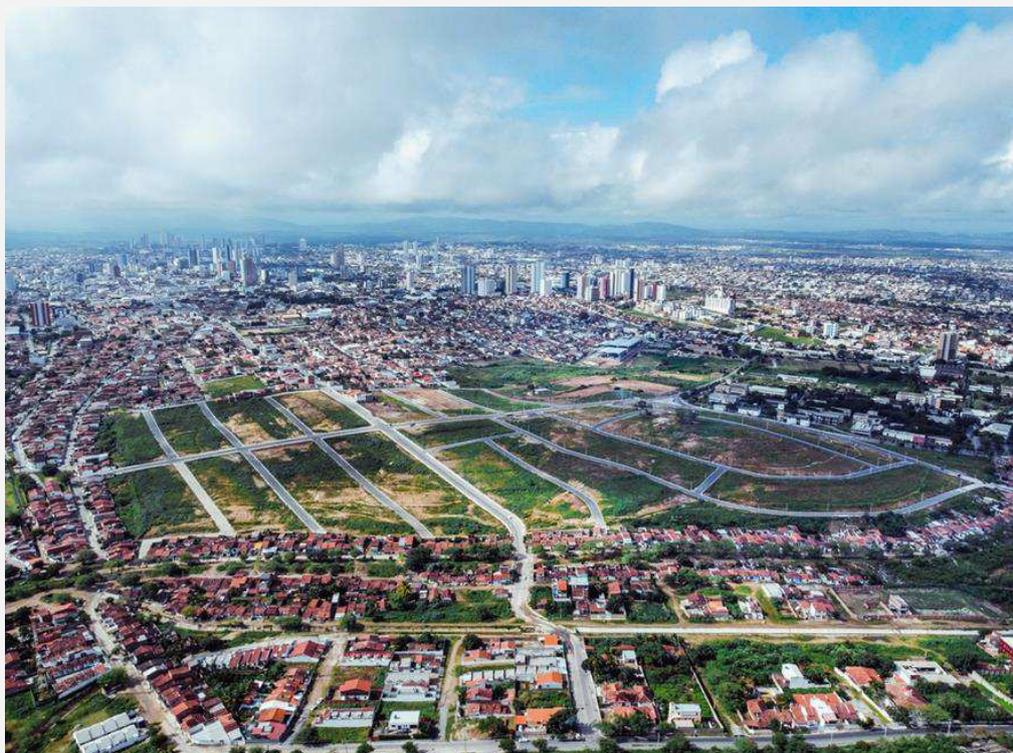


Figura 20 Vista aérea do Bairro Planejado Bento Bairro Conectado.

Fonte: Portal da Construtora Andrade Marinho, 201?<sup>40</sup>.

Uma oportunidade imperdível de investimento espera por você.

Vias públicas calçadas   Energia elétrica   Iluminação pública   Área verde e de lazer  
 Rede de água   Coleta de água e esgoto   Vias arborizadas   Lotes demarcados

3ª ETAPA ENTREGA EM DEZEMBRO/2014  
 2ª ETAPA EM PROCESSO DE ENTREGA  
 1ª ETAPA ENTREGUE

BAIRRO PLANEJADO  
**PORTAL SUDOESTE**  
 Próximo ao Detran - Alça Sudoeste

ANDRADE MARINHO LMF  
 Registro de Incorporação: B-272922/PL-189/LIVRO 2/1-2  
 Curitiba - Paraná - Brasil - PO  
**83. 3341.1575**

FIGURA 21 Peça publicitária do empreendimento Portal Sudoeste destaca as infraestruturas do projeto. Fonte: Portal da Construtora Andrade Marinho, 201?<sup>41</sup>.

<sup>40</sup> Disponível em: <<https://andrademarinholmf.com.br/empreendimento/bento-bairro-conectado>>. Acesso em: 15 de set. de 2021.

<sup>41</sup> Disponível em: <<https://andrademarinholmf.com.br/empreendimento/portal-sudoeste>>. Acesso em: 15 de set. de 2021.

Há uma proposta de monitoramento com câmeras nas principais vias no programa do Bento Bairro Conectado, e no Portal Sudoeste, fala-se na existência de um posto policial, com presença de rondas. Assim como no caso das áreas de lazer, verifica-se um aprimoramento dos programas ao oferecer novos itens também previstos em condomínios fechados horizontais, mas adaptados à realidade de projetos integrados à cidade para públicos de menor renda, e desta vez relacionados à segurança dos moradores.

Alguns projetos mencionam ruas largas como benefícios. É o caso dos empreendimentos Vila Maria da Luz, Portal Sudoeste e Portal dos Bosques. As peças publicitárias do Vila Maria da Luz citam apenas a largura total das vias. Mas entre os empreendimentos aprovados em Campina Grande, como no caso 4º Etapa do Portal Sudoeste e Portal dos Bosques, nota-se que, comparando com o projeto de outras comunidades planejadas, até mesmo como condomínios fechados, alguns projetos implantados mais recentes e denominados bairros planejados tem oferecido calçadas com vias locais mais largas (2,50) que as usuais (2,0 m). Ressalva-se que apesar dos avanços que isso pode representar, considerando as propostas de desenho urbano da Nacto (2015) e Mascaró (2003), não observa-se menores padrões de faixas de rolamento para veículos, já que são os poucos os projetos aprovados que preveem e implantam espaços para ciclistas e transporte coletivo.

Aqueles empreendimentos que incluem a entrega de lotes com edificações já construídas ressaltam programas arquitetônicos. São eles os que mais frisam a realização do sonho da casa própria, uma vez que, diferente dos outros projetos, já oferecem lotes com edificações construídas e, portanto, projetos com usos mais fixos relacionados à moradia. Além do Bento Bairro Conectado que apresenta as lâmpadas de led, são esses projetos que tratam sobre a materialidade das construções. Elas não representam inovações, mas são ressaltadas enquanto elementos que podem imprimir atributos e estimular a venda dos produtos.

Localizado em área mais distante do núcleo urbanizado de Campina Grande, o Altos de Campina apresenta casas mais simples, soltas no lote, com telhado de duas águas, 50 m<sup>2</sup> de área construída e dois dormitórios (Figura 23). O Mirante da Serra, próximo ao eixo de valorização da região do Shopping Partage, oferece casas entre 55m<sup>2</sup> e 100m<sup>2</sup>, com 2 e 3 dormitórios, vagas de garagem, muros, platibandas e etc. Já o Jardim Bellagio (Figura 22),

apresenta residências com até 50 m<sup>2</sup>, com becos, vagas de garagem, 2 quartos, muros e platibandas.

Nenhum deles inclui edificações verticalizadas. Apenas o Mirante da Serra prevê diferentes tipologias, no entanto, todas com fins residenciais. Neste sentido, são projetos padrões, sem diversidade de usos e distintas tipologias, e no caso do Altos de Campina, implantado em uma área fragmentada do tecido urbano. Caso diferente dos bairros planejados estudados por Gonçalves (2017) e Lima (2015). que embora localizados em áreas desarticuladas da cidade existente, tentam criar novas centralidades promovendo um zoneamento e/ou construção de tipologias com diversos usos. Podem, portanto, reproduzir um padrão de ocupação homogêneo, muito criticado pelos ideais do New Urbanism.



**FIGURA 22** Peça publicitária do empreendimento Jardim Bellagio com edificações a serem implantadas  
Fonte: Rocha & Farias, 2017<sup>42</sup>.

<sup>42</sup> Disponível em: <<https://rochaefarias.com.br/>>. Acesso em: 15 de set. de 2021.



**FIGURA 23 Peça publicitária do empreendimento Altos de Campina com edificações a serem implantadas.** Fonte: Moura Construções, 2017<sup>43</sup>

Facilidades de pagamento são oferecidas como capazes de proporcionar um custo acessível de investimento. É um atributo apresentado em quase todos os empreendimentos e ressaltados especialmente naqueles localizados em áreas mais distantes do núcleo central de Campina Grande. Alguns projetos mencionam o baixo custo de investimento, embora não descrevam valores. No entanto, é possível identificar facilidades de pagamento como aquelas previstas nos empreendimentos Altos de Campina, em que o pagamento pode ser realizado sem consulta ao SPC ou Serasa, e no Portal dos Bosques, o qual oferece parcelamento em até 84 vezes.

Observa-se, portanto, que os empreendimentos denominados bairros planejados oferecem um produto urbano associado a um novo estilo de vida com moradia própria e menores problemas urbanísticos para classe média. Apesar das semelhanças nos atributos promovidos, não há uma homogeneidade nos programas, mesmo entre aqueles que são construídos pela mesma construtora. Neste sentido, embora incorporem no discurso conceitos do new urbanism verificados nas comunidades planejadas, e em alguns casos apresentem infraestruturas consideradas inovadoras, podem reproduzir padrões de produção

---

<sup>43</sup> Disponível em: <<https://mouraconstrucoes.com/cidades/altos-de-campina/>>. Acesso em: 15 de set. de 2021.

já historicamente verificados em outros loteamentos abertos regulares, isto é, que obedecem a Lei de Parcelamento do Solo (Lei 6766/1979).

## **4.2 ESTUDO DE CASO: O BAIRRO PLANEJADO PORTAL SUDOESTE**

Neste tópico, o trabalho concentra-se na caracterização dos bairros planejados, considerando seus elementos espaciais e tendo como estudo de caso o Bairro Planejado Portal Sudoeste. O objetivo é investigar os padrões de produção projetuais, identificando suas repercussões socioespaciais. Como já apresentado anteriormente, o Portal Sudoeste é um produto imobiliário da Construtora Andrade Marinho LMF, vendido como “primeiro e maior bairro planejado de Campina Grande”, desde a sua promoção, parcelamentos abertos têm sido vendidos como “Bairros Planejados”.

Num primeiro momento, caracteriza-se e avalia-se a relação do projeto com a cidade e com o entorno. Em seguida, suas áreas de apropriação privada e áreas de apropriação coletiva. Para isso, considera-se os condicionantes legais federais e municipais, parâmetros projetuais apresentados por Mascaró (2003), Castello (2008) para comunidades planejadas, princípios da Carta do Novo Urbanismo que baseiam comunidades planejadas, a metodologia para avaliar a implantação de novos empreendimentos urbanos, proposta proposta por Rolnik (2014).

A implantação do Portal Sudoeste foi inicialmente segmentada em três etapas (área da poligonal total de 698.123,72 m<sup>2</sup>), aprovadas em 2012, com projeto da Arquiteta e Urbanista Morgana Targino<sup>44</sup> e responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Paulo Germano F. Cavalcanti. A primeira tem área total de 130.887,28 m e conta com 476 lotes e 21 quadras (01-21), correspondendo a menor poligonal. A segunda representa a maior parte do projeto contando com 1079 lotes distribuídos ao longo de 35 quadras (22-57) e 228.602,14 m<sup>2</sup>. Já a terceira tem 598 lotes e 21 quadras (58-78), sendo modificada em 2014, quando a Linha de Transmissão da CHESF foi transferida da área, dividindo a quadra em duas novas (79-80), com

---

<sup>44</sup> Arquiteta e Urbanista da prefeitura responsável pelo projeto de outros empreendimentos vendidos pelo mercado imobiliário como Bairros Planejados como Quintas da Mata e Mirante da Serra. Além de projetos de condomínios horizontais fechados como Monteville e o projeto urbanístico do Complexo Multimodal Aluizio Campos.

um total de 114 novos lotes. Aprovado recentemente, com projeto e responsabilidade técnica do Engenheiro Paulo Germano F. Cavalcanti, a construtora vem realizando as obras da 4ª etapa em área vizinha. Trata-se do maior empreendimento do projeto Portal Sudoeste já que conta com 1171 (mil cento e setenta e um lotes) distribuindo ao longo de 30 (trinta) quadras.

As quatro etapas juntas somam 98,60 ha (985.960,05 m<sup>2</sup>) e 3.438 lotes, entre aqueles aptos a utilização (2.267 lotes), 82,39% dos lotes originais estão ocupados. Diante a possibilidade de avaliação de repercussões sobre o espaço já construído, bem como, a limitações metodológicas, uma vez que a pesquisa teve acesso aos arquivos editáveis apenas destes três empreendimentos, as análises do tópico se concentram no projeto das três etapas já implantadas (Cartograma 07).

### 4.1.1 *Região*

As glebas onde o projeto vem sendo implantado pertenciam ao Bairro Três Irmãos onde se concentram terras dos proprietários Ivandro Cunha Lima<sup>45</sup>, José de Arimateia Rocha<sup>46</sup> e José Francisco G. Neto. Com 841,07 hectares e situado na periferia urbano-rural, tratava-se de um dos maiores bairros da cidade. O bairro era limitado pela rodovia PB-138, e atravessado pela BR-230 (Rodovia Transamazônica), que representam barreiras físicas significativas da área, mas também, correspondem a fluxos de conexão metropolitana que direcionaram a ocupação de equipamentos com fins industriais, de serviços e logísticos para a região. As vias conectam-se com eixos de circulação estruturantes da cidade, que acessam a malha urbana central. Próximo ao Aeroporto João Suassuna, o distrito industrial e ao entroncamento entre as BR-230 e a BR-104, são ocupados por urbanos geradores de fluxos metropolitanos, como o Hospital de Emergência e Trauma Dom Luiz Gonzaga Fernandes e a Circunscrição Regional de Trânsito (CIRETRAN). Mais da metade das terras do bairro Três Irmãos foram ocupadas apenas na última década. A intensificação do parcelamento do solo para camadas populares a partir da década de 80, a construção da rodovia Alça Sudoeste, a instalação de indústrias e equipamentos urbanos de serviços viabilizaram uma ampla expansão urbana em direção à região nos últimos anos. (Cartograma 07)

---

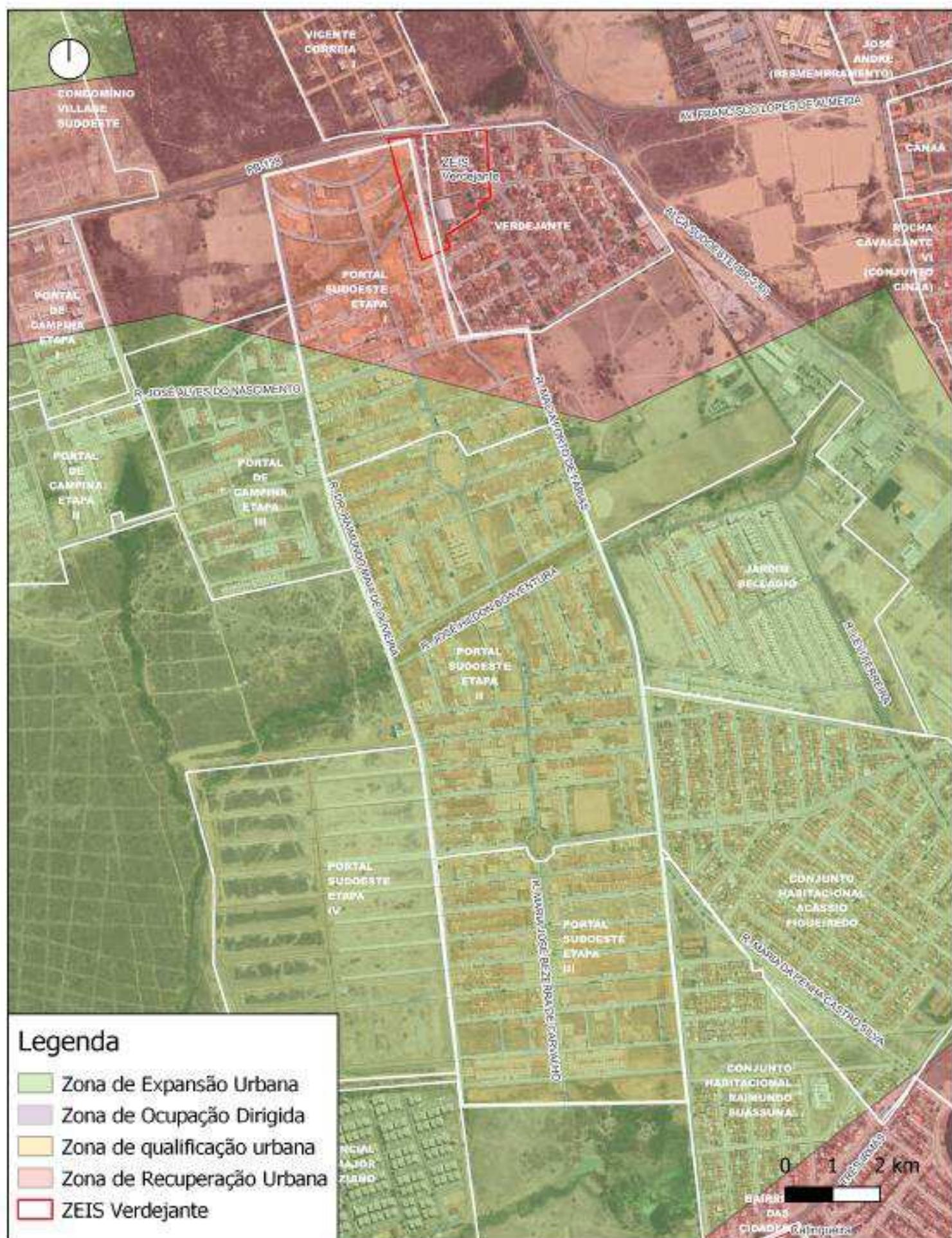
<sup>45</sup> Advogado, tabelião, proprietário rural e político brasileiro (1930-2020), irmão e tio dos ex-prefeito de Campina Grande e ex-governador do Estado da Paraíba Ronaldo Cunha Lima e Cássio Cunha Lima. Era titular do único Cartório de Registro de Imóveis do município.

<sup>46</sup> Proprietário do Grupo Rocha Cavalcante.

# CARTOGRAMA 07

## LOCALIZAÇÃO DO PORTAL SUDOESTE

Projeção: UTM Datum Sirgas 2000 25 5  
Elaboração: Jobson Lima (2022)  
Bases cartográficas: SEPLAN (2021), IBGE (2015),  
AESA (2021)



Como demonstrado anteriormente, a região sudoeste, onde ele se localiza, foi beneficiada com a implantação de conjuntos habitacionais produzidos a partir do Programa Minha Casa Minha Vida (2009). Este processo se deu especialmente numa região localizada após a Alça Sudoeste entre os Bairro das Cidades e parte dos bairros do Velame, Três Irmãos e Acássio Figueiredo. Até 2010 pouco povoados, estão entre os maiores bairros do município em extensão territorial, contando com grandes glebas vazias inseridas no perímetro urbano. Representam vetores de conexão para Campina Grande e região, uma vez que são atravessados pela Alça Sudoeste (Rodovia Transamazônica - BR-230) e a rodovia PB-108,

Lugar de atividades agrícolas, apresenta corpos d'água, é parte da região onde deságuam os canais que atravessam a cidade (Bodocongó e Prado). Com grandes glebas vazias, e envolta comunidades habitacionais fragmentadas, agentes imobiliários vêm se apropriando dessas terras para a produção de habitação e comunidades urbanas denominadas "Bairros Planejados". Anteriormente ao Portal Sudoeste, já compunham a área a comunidade Jardim Verdejante, o residencial Major Veneziano, os Conjuntos do Cinza e Ronaldo Cunha Lima (Desmembramento Dozinho Barros I e II). Nos bairros vizinhos, também já haviam sido implantados o Conjunto Habitacional Pedro Godim (Loteamento Governador Pedro Godim), em 2006, e nos anos seguintes, os Conjunto Habitacional Catingueira (Loteamento Catingueira) e Conjunto Habitacional Acácio Figueiredo e Raimundo Suassuna (Loteamento Acácio Figueiredo e Raimundo Suassuna), Os denominados bairros planejados Portal de Campina e Jardim Bellagio foram construídos após a destes empreendimentos. A implantação destes últimos projetos criou um novo limite administrativo na cidade, denominado "Bairro dos Portais".

De acordo com o Plano Diretor de Campina Grande (2006), o empreendimento Portal Sudoeste está localizado entre duas zonas do macrozoneamento. Doze quadras da primeira etapa são parte da Zona de Recuperação Urbana (ZRU), há cinco entre a ZRU e a Zona de Expansão Urbana (ZEU), as demais estão na são parte exclusiva da ZEU, e incluem as segunda, terceira e quarta etapa do projeto. O plano diretor (2006) e o Código de Obras (2013) estabeleceram objetivos e parâmetros que estimulam a ocupação dessas zonas, as quais, junto a Zona de Ocupação Dirigida, possuem as maiores taxas de ocupação máxima dos terrenos (60% para uso residencial e 75% para outros usos) e índices de aproveitamento

máximo (para uso residencial e outros usos, respectivamente, na ZRU de 5,5 e 4,0, e na ZEU de 3,0 e 2,0).

As edificações implantadas respeitam os padrões previstos para as Zonas de Recuperação Urbana e Zona de Expansão Urbana, com ocupação de no máximo quatro gabaritos em edifícios que agrupam vários lotes originais (padrão de 8 m x 20 m) e dois gabaritos em edificações unifamiliares. Até então, não nota-se muitas diferenças do ponto de vista das tipologias das construções. Na verdade, são as áreas em que o Plano Diretor estimula maiores índices construtivos, aquelas onde há menos lotes ocupados, como se demonstrará a seguir, muito provavelmente devido a limitações de custo relacionadas a compra e urbanização das áreas.

O projeto original do Portal Sudoeste atende à legislação ambiental, com a preservação de cursos naturais d'água, redes de energia e suas faixas de domínio, embora, posteriormente, a rede de energia tenha sido transferida e a quadra que ocupava, redesenhada e loteada. Nota-se, no entanto, que o projeto ocupou áreas vazias destinadas à Zona Especial de Interesse Social Verdejante, definidas pela Lei Municipal nº. 4.806/2009. Tratavam-se de terras para regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários. Como recomenda o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), induzindo o cumprimento da função social da propriedade.

Implantado em uma área relativamente plana da cidade, em um formato retângular, o projeto tem como principal via de acesso a Rodovia PB-138. O acesso conecta o bairro com dois eixos estruturantes de mobilidade urbana: (i) a Alça Sudoeste que limite a área urbana consolidada, conectando-a com acessos metropolitanos e eixos viários, como a (ii) Avenida Francisco Lopes de Almeida, que atravessam a cidade, dando acesso aos bairros e a área central. O bairro não deu seguimento ao traçado de todas as vias do entorno imediato, isto aconteceu apenas com as Rua José Alves do Nascimento, Rua José Hildon Boa Ventura e Rua José Albuquerque de Santana, que, junto às vias coletoras que atravessam (Rua Maria José Bezerra de Carvalho) e limitam a comunidade (Rua Maria Porto de Farias e Rua Dr. Raimundo Maia de Oliveira), são responsáveis por conectá-lo à cidade. O Portal Sudoeste classifica-se como aceitável, uma vez que atinge 42,25%, no índice que avalia a sua integração com o entorno (Cartograma 08), a partir da metodologia desenvolvida por Rolnik et al (2014).

## **PERÍMETRO DE CONTATO COM ENTORNO EFETIVAMENTE URBANO/PERÍMETRO TOTAL DOS EMPREENDIMENTOS = $1.878,15/2002,50 \times 100 = 42,25\%$ (ACEITÁVEL)**

São pelo menos 45 paradas de ônibus localizadas a 1 km<sup>47</sup> do centro da poligonal do empreendimento (1ª, 2ª e 3ª etapa) dispostas para atender quatro linhas de transporte com itinerários diferentes: 077, 092, 922 e 902. Apenas a rota da Linha 922 cruza todo o projeto, correspondendo aquela mais acessível a toda a área. A rota 077 é menos acessível ao Bairro Planejado Portal Sudoeste, tendo uma única parada localizada dentro do raio de 1 km, a qual, para acessá-la é necessário atravessar barreiras físicas, como a rodovia de alto fluxo (BR-230) e glebas vazias.

O tema 01 da metodologia proposta por Ronilk et al (2012) avalia a inserção urbana dos projetos a partir da rede de transporte público (Cartograma 09), não somente considerando a diversidade de itinerários, mas também a regularidade da frequência em entrecpicos (10h-16h) de dias úteis (segunda-sexta). A existência de quatro itinerários a qualifica como um Bom indicador do ponto de vista das Opções de Transporte (indicador 01). Embora a Linha 922 apresenta rotas com 20 minutos de intervalo, não há itinerários com mais de 17 horas de operação, qualificando o projeto como insuficiente no requisito de frequência de transporte. Esse último, no entanto, corresponde a um problema da escala do município, que apresenta poucas linhas para além para além das 20h00.

O projeto contempla seis áreas para a instalação de equipamentos comunitários. O número de áreas previstas, bem como a localização de 15% delas é decidido junto à prefeitura, a partir das diretrizes de aprovação dos projetos. Como apresentado, sabe-se que o projeto está em parte na Zona de Recuperação, que possui carência de infraestruturas urbanas e equipamentos públicos, e na Zona de Expansão Urbana que prevê a prioridade a instalação de infraestruturas quando em processo de ocupação.

Com cerca de 1988 lotes, o Conjunto Habitacional Acácio Figueiredo e Raimundo Suassuna, inaugurado anos antes do Portal Sudoeste, demandou a construção de nova Unidade Básica de Saúde (UBS), Escola Municipal de Ensino Infantil, praças e Creche na região. Desde então, com a implantação do Portal Sudoeste (3.438 lotes), Portal de Campina (405 lotes) e Jardim

---

<sup>47</sup> Definida de acordo com o indicador 1 da metodologia proposta por Rolnik (2014)

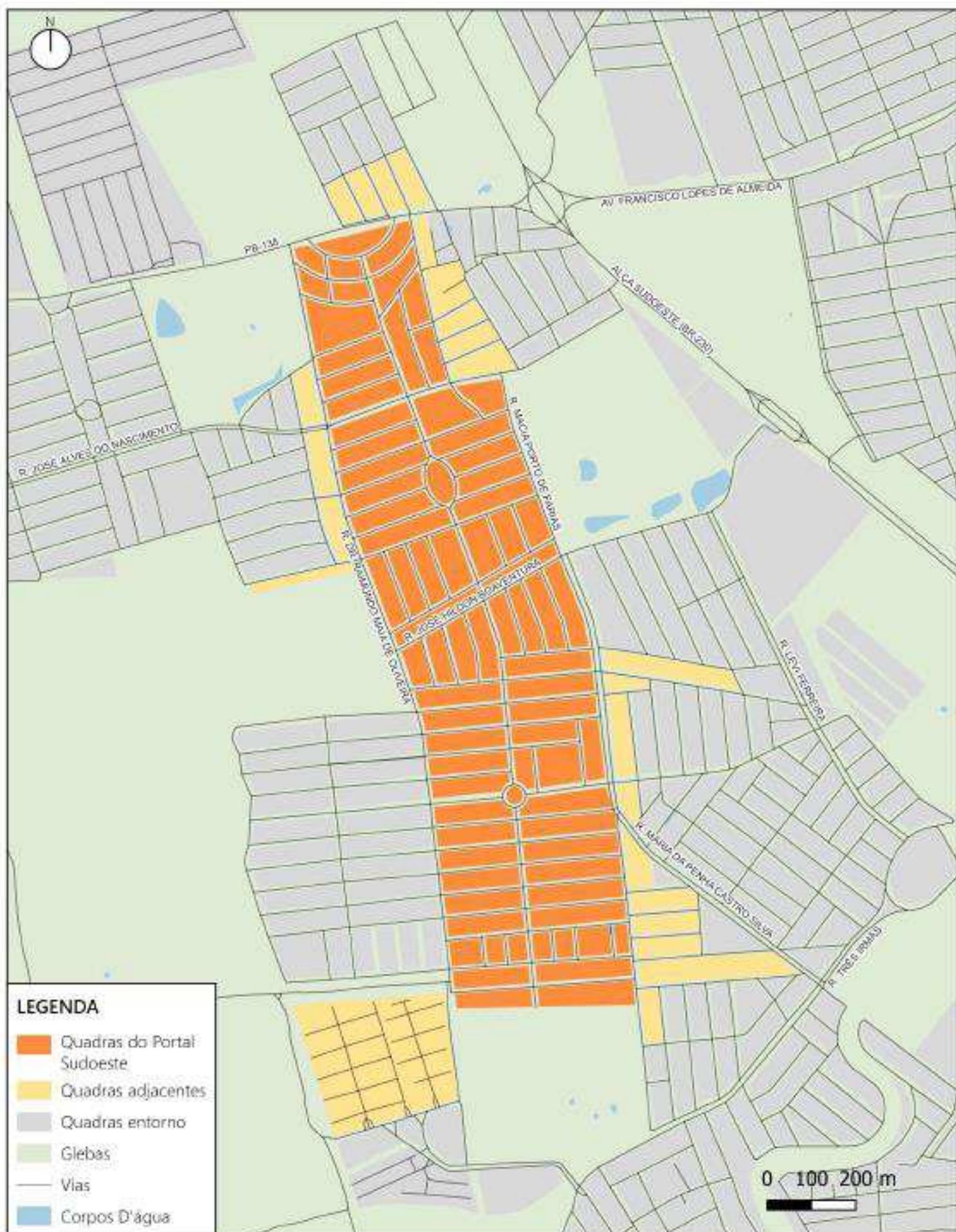
Bellágio (586 lotes) mais de 4.429 lotes estão sendo implantados. Passados mais de 10 anos da aprovação do Portal Sudoeste, nenhum empreendimento ou área verde foi construído pela iniciativa pública.

Rolnik et al (2012) destaca a importância da oferta de equipamentos e serviços, considerando as distâncias e os meios disponíveis para acessá-los. Como apresentado anteriormente, em sua metodologia de avaliação da inserção urbana de empreendimentos, divide o tema dos usos em três indicadores:(i) usos cotidianos (indicador 03), realizados em até 1 km; (ii) usos eventuais (indicar 04) para distâncias com até 1400 m; (iii) usos esporádicos (indicador 05), sendo aqueles não essenciais. Observa-se que embora contemple todos os usos complementares previsto pela metodologia de Rolnik (2014), a área não possui nenhuma creche pública (Cartograma 10), o que a qualifica como insuficiente no indicador usos cotidianos. Há no entanto bons resultados resultando nos demais indicadores, já que classifica-se como aceitável, considerando que todos os usos obrigatórios estão disponíveis e há mais de 7 usos complementares a uma distância de 1.400 metros (Cartograma 11), e bom para usos esporádicos, uma vez que possui todos os usos acessíveis em no máximo 1 hora.

# CARTOGRAMA 08

## TAMANHO DAS QUADRAS

Projeção: UTM Datum Sirgas 2000 Fuso: 25 S  
Bases cartográficas: SEPLAN (2021), LIMA (2022)  
Elaboração: Jobson Lima (2022)





# CARTOGRAMA 10

## USOS

### COTIDIANOS

Projeção: UTM Datum Sirgas 2000 Fuso: 25 S  
 Bases cartográficas: SEPLAN (2021), LIMA (2022)  
 Elaboração: Jobson Lima (2022)



#### LEGENDA

- |                              |                                       |                                   |
|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| • Paradas de ônibus          | • Escolas Ensino Infantil             | ⌘ Academias                       |
| — Vias                       | • Áreas Livres para Lazer e Recreação | • Restaurantes                    |
| ⊘ Raio 1km                   | ⌘ Mercadinhos                         | ⌘ Salão de beleza                 |
| ■ Glebas                     | ⌘ Minibox                             | ⌘ Lotéricas ou caixas eletrônicas |
| ■ Corpos D'água              | ⌘ Açougues                            | ⌘ Assistência Técnica e Reparação |
| ■ Quadras do Portal Sudoeste | • Padarias                            | ⌘ Material de Construção          |
| ■ Quadras entorno            |                                       |                                   |

0 100 200 m



# CARTOGRAMA 11

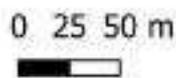
## USOS EVENTUAIS

Projeção: UTM Datum Sirgas 2000 Fuso: 25 S  
 Bases cartográficas: SEPLAN (2021), LIMA (2022)  
 Elaboração: Jobson Lima (2022)



### LEGENDA

- |                              |                                       |  |
|------------------------------|---------------------------------------|--|
| — Vias                       | ● Escolas Ensino Fundamental          | ⚡ Lotéricas ou caixas eletrônicos            |
| ⊘ Raio 1,4 km                | ● Escola Ensino Médio                 | 🛒 Supermercado                               |
| ■ Glebas                     | ● Unidade Básica de Saúde             | ● Centro de Referência de Assistência Social |
| ■ Corpos D'água              | ⚡ Farmácia                            | 👕 Lojas de vestuário, calçados e etc.        |
| ■ Quadras do Portal Sudoeste | ● Áreas Livres para Lazer e Recreação | 🍴 Restaurantes                               |
| ■ Quadras entorno            |                                       | 🔧 Assistência técnica e reparação            |



## 4.2.2 *Áreas de apropriação privada*

O zoneamento previsto no projeto aprovado não discrimina lotes comercializáveis de acordo com o tipo de uso, como acontece em outros parcelamentos aprovados coletados pela pesquisa e aprovados pela prefeitura. O que se verifica é a discriminação dos lotes destinados ao domínio público, isto é, as áreas verdes, faixas de domínio e áreas institucionais (Cartograma 12). É possível também identificar a concentração de lotes com maiores dimensões nas esquinas e quadras da primeira etapa, mas considerando as construções já implantadas, isso está muito mais relacionado à minimização de ônus de custos de urbanização, devido às declividades dos terrenos (MASCARÓ, 2003), e parâmetros da legislação urbana como recuos (Lei Nº5410/2013).

Observa-se que alguns elementos naturais auxiliaram na construção deste zoneamento. De modo geral, o projeto está localizado em uma área relativamente plana, com curvas de nível que variam entre 481 e 506 metros de altura, tendo ponto mais alto o acesso pela rodovia PB-138. Adotou-se um traçado orgânico nesta região, onde há também as áreas com maiores declividades. Nos complúvios com as duas maiores declividades, optou-se por alocar quadras destinadas a áreas verdes, de modo a facilitar o escoamento das águas. São áreas em que o traçado assumia o desenho de um fundo de vale (MASCARÓ, 2003).

Adota-se um traçado de malha urbana fechada ortogonal na maior parte da gleba, sem combinações com outros traçados fechados (não-ortogonal) e abertos (espinha de peixe, urbana ruas sem saída em T, aberta de traçado aberto). Mesmo com essa solução, e com 29,93% de área de circulação viária, o projeto apresenta 33,29 lotes por hectares, um padrão acima do verificado pelos loteamentos com traçados baseados em malhas abertas estudados por Mascaró (2003), que apresentam maiores quantidades de lotes por hectares e menores custos com implantação de infraestruturas. Isso pode estar relacionado ao padrão dos lotes, que possuem dimensões menores no Portal Sudoeste do que aqueles estudados pelo autor.

# CARTOGRAMA 12

## ZONEAMENTO PORTAL SUDOESTE

Projeção: UTM Datum Sirgas 2000 25 S  
Elaboração: Jobson Lima (2022)  
Bases cartográficas: SEPLAN (2021), IBGE (2015), AESA (2021)



A escolha pela forma ortogonal busca menores percursos e custos, e embora o loteamento tenha conseguido ampliar a quantidade de lotes por hectares de modo a vender mais terras, o traçado fechado não significa um modelo mais econômico que o aberto devido aos custos com infraestruturas. Além disso, optou-se por uma solução com quadras retangulares com lado menor igual ao dobro da profundidade dos lotes, e frente saindo para quatro ruas, o que significa maiores custos de infraestrutura intraurbana.

Por outro lado, é possível verificar uma relação positiva entre espaço público e privado, que oferece mais segurança para ruas. Essa relação não se dá apenas pela orientação dos lotes em todas as faces das quadras, mas também como apresentado na metodologia de Rolnik et al (2014), a partir do número de aberturas para o espaço público. A autora qualifica como Bom os empreendimentos que apresentam 4 ou mais acesso a cada 100 metros de via, no Portal Sudoeste, está muito bem avaliado neste quesito, tendo uma média de 8,23 acessos.

Observa-se também que a opção por menores percursos não está conectada com padrões mínimos de deslocamento previstos para os pedestres. Há poucas quadras com perímetros menores ou iguais a 250 metros (padrão ideal previsto por Castello, 2008), embora todas tenham menos que 2,5 hectares (Cartograma 13). A metodologia de Rolnik et al (2014) qualifica como insatisfatório o perímetro médio das quadras<sup>48</sup> com mais de 800 metros, aceitável aqueles entre 500 e 800 metros, e “bom” aqueles com até 500 metros. O Portal Sudoeste apresenta um resultado muito insatisfatório, com um perímetro médio de 2720 metros.

É comum a localização de áreas públicas em áreas menos valorizadas na história do parcelamento brasileiro, onde há as maiores declividades. As quadras que obedecem ao padrão de 250 metros estão situadas nas proximidades daquelas onde estava inicialmente localizada a faixa de domínio da CHESF (quadras 79 e 80). A Rede de Energia funcionaria como uma barreira física para o empreendimento, representando também um lugar menos valorizado para compra de lotes, de modo a significar um condicionante para a concentração nesta região, áreas públicas das áreas públicas. Por outro lado, é uma área que pode estabelecer uma conexão positiva com uma comunidade planejada que venha a ser instalada

---

<sup>48</sup> Média do perímetro das quadras do empreendimento, ou conjunto de empreendimentos contíguos, e de todas as quadras imediatamente adjacentes a ele(s) (RONILK et al, 2014).

na vizinhança. Considerando o padrão dos lotes do projeto, e a necessidade de contemplar áreas loteadas, o desenho das quadras adotou um tamanho menor nesta região.

Nota-se uma concentração de lotes não ocupados onde há terrenos maiores, tanto nas quadras da primeira etapa implantadas em terrenos com topografia mais acidentada, quanto nos lotes de esquinas de modo geral. Isso pode se dá tanto devido aos valores de compra, quanto aos custos de urbanização (Cartograma 14). Verifica-se também uma tendência de menor ocupação em frente a áreas com grandes glebas vazias e ao longo da via coletora (R. Maria José Bezerra de Carvalho), e vias que fazem divisa com áreas de bairros do entorno menos consolidadas.

A maioria dos lotes possuem padrões regulares, com polígonos retangulares de quatro lados e ângulos retos, conforme indicam as recomendações de Mascaró (2003) e Castello (2008). A exceção são os casos dos lotes em áreas com maiores declividades, onde os padrões são mais irregulares, de modo a evitar grandes cortes e aterros.





Há formas trapezoidais nas esquinas de quadras com traçado não-ortogonal, localizadas na 1ª etapa do projeto (quadras 02, 03, 04, 05 e 06). Nelas também mesmo os lotes com formas mais retangulares, apresentam medidas mais irregulares, com testadas maiores, variando entre 11,45 m e 15,30 m, enquanto fundos entre 10,55 m e 15,55 m. Há exceções, mas nos quarteirões retangulares nota-se a adoção de um padrão de lotes com proporções de 3:5 (12 m x 20 m) nos terrenos de esquinas e 2:5 (8 m x 20 m) nos demais. Nos quarteirões com menos de 250 metros de extensão há um padrão de loteamento com 7 m x 20 m.

A proporção avaliada por Castello (2008) para lotes planejados considerando diminuição de custos com infraestruturas urbanas e projeções horizontais das edificações é de 1:3. Mascaró (2003) recomenda uma relação testada x fundo a partir de padrões de renda: (i) para população de média renda, de 1:3 a 1:4, com áreas entre 300 e 400 metros; (ii) já para baixa renda, 1:5 a 1:6, com áreas entre 125 a 200 m<sup>2</sup>. Em todos, é possível observar uma relação em que seriam necessários comprimentos mínimos equivalentes a pelo menos um terço da testada. No Portal Sudoeste, a opção por lotes com menores comprimentos pode representar a escolha por quadras com menores lados, possibilitando a ampliação da área loteada a partir da implantação de mais quadras, de modo a ampliar lucros relacionados à venda de um maior número de lotes. É necessário investigar em que medida isso representa a ampliação de lucros, tendo em vista a consequente ampliação das redes de infraestrutura.

A adoção desse padrão de loteamento possibilita a produção de um espaço urbano mais denso na área de expansão urbana, que possui limitações quanto à oferta de equipamentos públicos. O que se observa na prática, é que sem áreas mínimas previstas por zonas, e sem a oferta de edificações já construídas como acontece em alguns bairros planejados, é comum a aquisição de vários terrenos por construtoras e proprietários de terras para posterior fusão e desdobro de lotes. Com a compra de lotes vizinhos, os empreendedores realizam a sua fusão, e na maioria das vezes, divide-os de acordo com padrões mínimos para testada (até 5 m) previstos na Lei 6766/1979. Os lotes são revendidos com edificações unifamiliares já construídas. Na prática, o zoneamento acaba não repercutindo muito sobre os padrões de parcelamento, sem Lei de Parcelamento do Solo, os padrões construtivos e a escolha sobre a localização de terreno refletem muito mais o atendimento à público-alvos, condições naturais

dos terrenos, questões fundiárias, viabilidades econômicas para extensão de infraestruturas urbanas e etc.

A maior parte das edificações são unifamiliares, térreas e com usos predominantemente residenciais. Alguns poucos prédios comerciais, com dois gabaritos, concentram-se na via coletora que atravessa a comunidade e possui os maiores fluxos de deslocamentos (Cartogramas 15 e 16). Há também tipologias multifamiliares, representadas por pequenos residenciais com casas de um gabarito, a residenciais com prédios de até quatro pavimentos, implantados em lotes que sofreram remembramento. Diferente dos conjuntos habitacionais e residenciais, recentemente construídos na cidade a partir do Programa Minha Casa Minha Vida, observa-se uma diversidade de tipologias, que oferecem uma paisagem rica, evitando áreas monótonas e ocupação de grandes áreas capazes de funcionar como barreiras físicas. Gonçalves (2017) defende que no caso das “comunidades planejadas” brasileiras, há o zoneamento de mercado em contraponto ao zoneamento monofuncional.

O “zoneamento de mercado” que nada mais é do que o fato de serem os agentes do mercado imobiliário que definirem o uso solo em vez do poder público. (GONÇALVES, 2017. pág. 116).

No caso do Portal Sudoeste, este zoneamento não se dá pela construtora responsável pelo projeto do loteamento e pode não resultar em espaços com diversidades de tipologias. A implantação das tipologias a partir da fusão e desdobro de lotes (Cartogramas 17 e 18), revela uma flexibilidade sobre a ocupação da área no zoneamento do projeto, que não prevê tipologias edificadas diferentes como um critério de planejamento do bairro, deixando sob as mãos dos construtores e , o domínio sobre parte importante da qualidade de seu ambiente construído, relacionada não somente a paisagem e a diversidade de usos, mas também as densidades populacionais. Um elemento importante a ser pensado, por exemplo, são as repercussões dessas densidades sobre as infraestruturas de abastecimento, uma vez que, no caso do projeto Bairro Planejado Portal Sudoeste, a Análise de Viabilidade de Atendimento com Serviço de Abastecimento (Processo Nº 13031-11), considerava a população prevista para a população das 2143 unidades (calculada para 8572 pessoas) residenciais previstas no projeto.

# CARTOGRAMA 15

## Usos do solo

Projeção: UTM Datum Sirgas 2000 25 S

Elaboração: Jobson Lima (2022)

Bases cartográficas: SEPLAN (2021), IBGE (2015),  
AESA (2021)



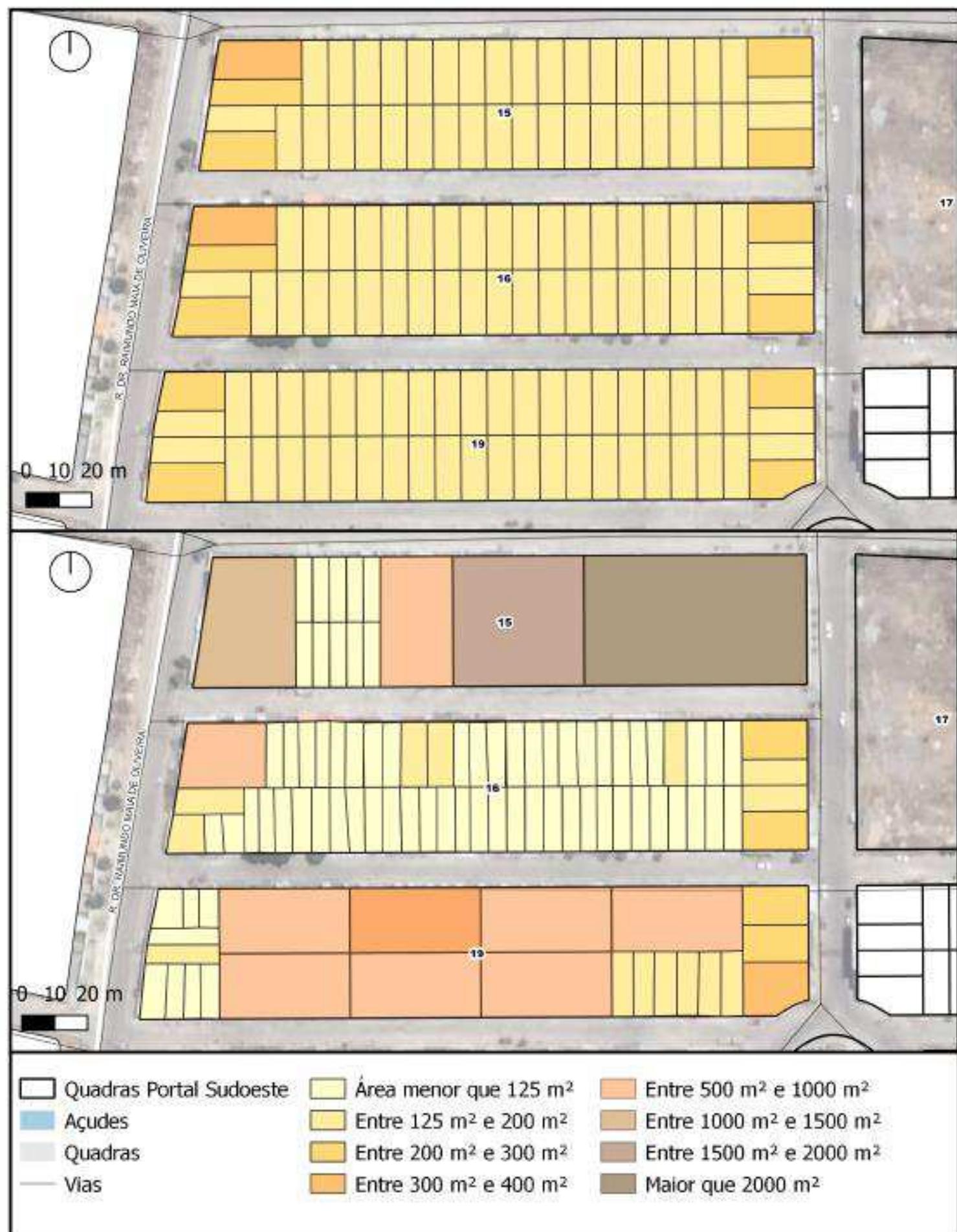


# CARTOGRAMA 17

## ÁREA DOS LOTES DO PROJETO X

### LOTES OCUPADOS

Projeção: UTM Datum Sirgas 2000 25 S  
 Elaboração: Jobson Lima (2022)  
 Bases cartográficas: SEPLAN (2021), IBGE (2015), AESA (2021)



# CARTOGRAMA 18

## TIPOLOGIA DE EDIFICAÇÕES

Projeção: UTM Datum Sirgas 2000 25 5  
Elaboração: Jobson Lima (2022)  
Bases cartográficas: SEPLAN (2021), IBGE (2015),  
AESA (2021)



### 4.2.3 ÁREAS DE APROPRIAÇÃO COLETIVA

O projeto apresenta cinco tipos de perfil viários. As ruas mais largas são as vias que limitam o empreendimento e o conectam com comunidades do entorno. A Rua Dr. Raimundo Maia de Oliveira e Rua Márcia Porto de Farias limitam a unidade de vizinhança, enquanto a Rua José Alvez do Nascimento conecta o empreendimento ao Portal de Campina e ao Jardim Verdejante. A primeira possui 24,00 metros, com calçadas de 3,00 m, arruamentos de 8,00 m e canteiros de 2,60 m. Já a segunda e terceira têm 20,00 m, prevendo 2,00 m de passeio em cada um dos lados. Mascaró (2013) denomina vias arteriais aquelas entre 21,80 e 27,30 metros.

Há uma via interna a comunidade, que atravessa todo o empreendimento, com 15,00 m total de largura, arruamento de 10 m e calçadas de 2,00 m. Atuando como um importante eixo de conexão, capaz de distribuir fluxos internos e externos ao bairro, é por onde passa o transporte público, e onde tem se concentrado uma dinâmica menos comercial. Diante a sua capacidade de exercer um papel de via coletora, com dinâmicas não residenciais e deslocamentos por múltiplos modais, nota-se pouca atenção nos padrões de dimensionamento. Nacto (2016) apresenta parâmetros projetuais para ruas de bairro, as quais são entendidas como principais aquelas com mais de 18 metros. Mascaró (2003) apresenta vias coletoras entre 16,50 e 21,50 metros.

O projeto prevê dois tipos de seções transversais para vias locais, um com 11,00 e outro com 12,00 m. Ambos têm calçadas com 2,00 m, diferenciando-se no arruamento, o primeiro, respectivamente, com 7,00 e, o segundo, com 8,00 m. Trata-se de um padrão adequado (MÁSCARO, 2003) para vias locais que recebem menores fluxos devido ao seu carácter residencial.

Diferente de outros bairros planejados, nenhuma das suas vias foram asfaltadas, todas foram entregues com pavimentação em paralelepípedo, apresentando impactos ambientais menos negativos quando comparados com outros projetos analisados no tópico anterior. As vias reproduzem padrões historicamente comuns aos loteamentos abertos brasileiros. Elas não são entendidas como um espaço humanizado, construindo-se ainda muito entorno do automóvel, com pouco espaço para pessoas e veículos mais ambientalmente sustentáveis,

podendo oferecer padrões menores de segurança, especialmente quando o bairro estiver mais consolidado e com maiores fluxos de deslocamento.

Elas não prevê diversidades de modais, como ciclofaixas, ciclovias, como acontece no caso dos Portais de Campina e Bento Bairro Conectado, nem tão pouco baias para ônibus, faixas de ônibus e estacionamento. Os dimensionamentos previstos acabam privilegiando o fluxo de veículos automotores, com dimensões menores que as mínimas previstas para calçadas em vias arteriais e coletoras (MASCARÓ, 2003). Ressalta-se, no entanto, que como observado anteriormente, a quarta etapa do projeto, que está em fase de implantação, apresentou perfis viários para ruas locais com maiores dimensionamentos que os usuais em Campina Grande.

A metodologia de Ronilk et al (2012) analisa a Rede de Circulação de Pedestres, composta por calçadas, calçadões, travessias, rede de iluminação e arborização e sombreamento. Observa-se que a circulação para pedestre oferece o mínimo de áreas desobstruídas em todos os perfis viários previstos, considerando a faixa de serviço de 0,80 m e o espaço de circulação de 1,2 metros. Não identificou-se a existência de faixas de travessias elevadas ou em nível. A rede de iluminação cobre a extensão de todos os espaços à noite, mas as árvores não produzem caminhos sombreados ao longo dos caminhos de circulação. Essa condição qualifica como insuficiente neste indicador, já que há trechos não completos de algum dos três elementos do projeto (espaço de circulação, iluminação e arborização).

As áreas destinadas aos equipamentos coletivos e verdes distribuem-se ao longo de todo projeto, embora representem porcentagens muito distintas entre as etapas, muito devido à dimensão de suas poligonais. Atende-se em todas as etapas a reserva de pelo menos 35% das terras para o domínio público. Apesar dos folders do empreendimento apresentarem áreas de lazer urbanizadas, apenas uma delas foi entregue já implantada, e passados 10 anos desde a aprovação do projeto, apenas ela foi construída. A prefeitura instalou inclusive a Cooperativa para Associação de catadores de materiais de construções onde estava prevista parte da área verde da quadra 01. Sem uso, alguns desses terrenos inclusive recentemente foram ocupados por moradores que reivindicam o direito à moradia.



**FIGURA 24** Vista aérea das áreas de lazer urbanizadas do Portal Sudoeste.

Fonte: Construtora Andrade Marinho LMF, 2022<sup>49</sup>

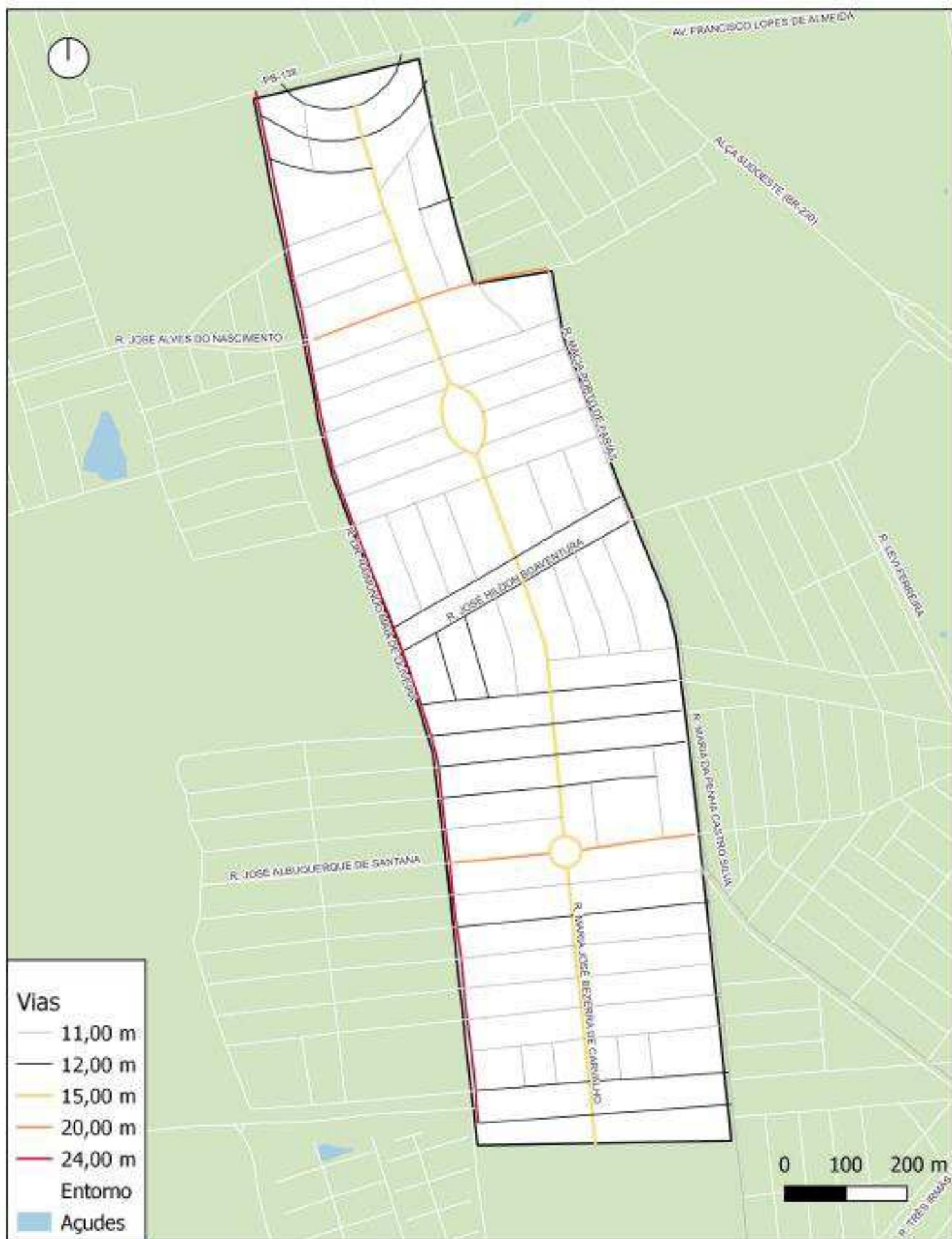
---

<sup>49</sup> Disponível em <<https://andrademarinholmf.com.br/empreendimento/portal-sudoeste>>. Acesso em de agosto de 2022.

# CARTOGRAMA 19

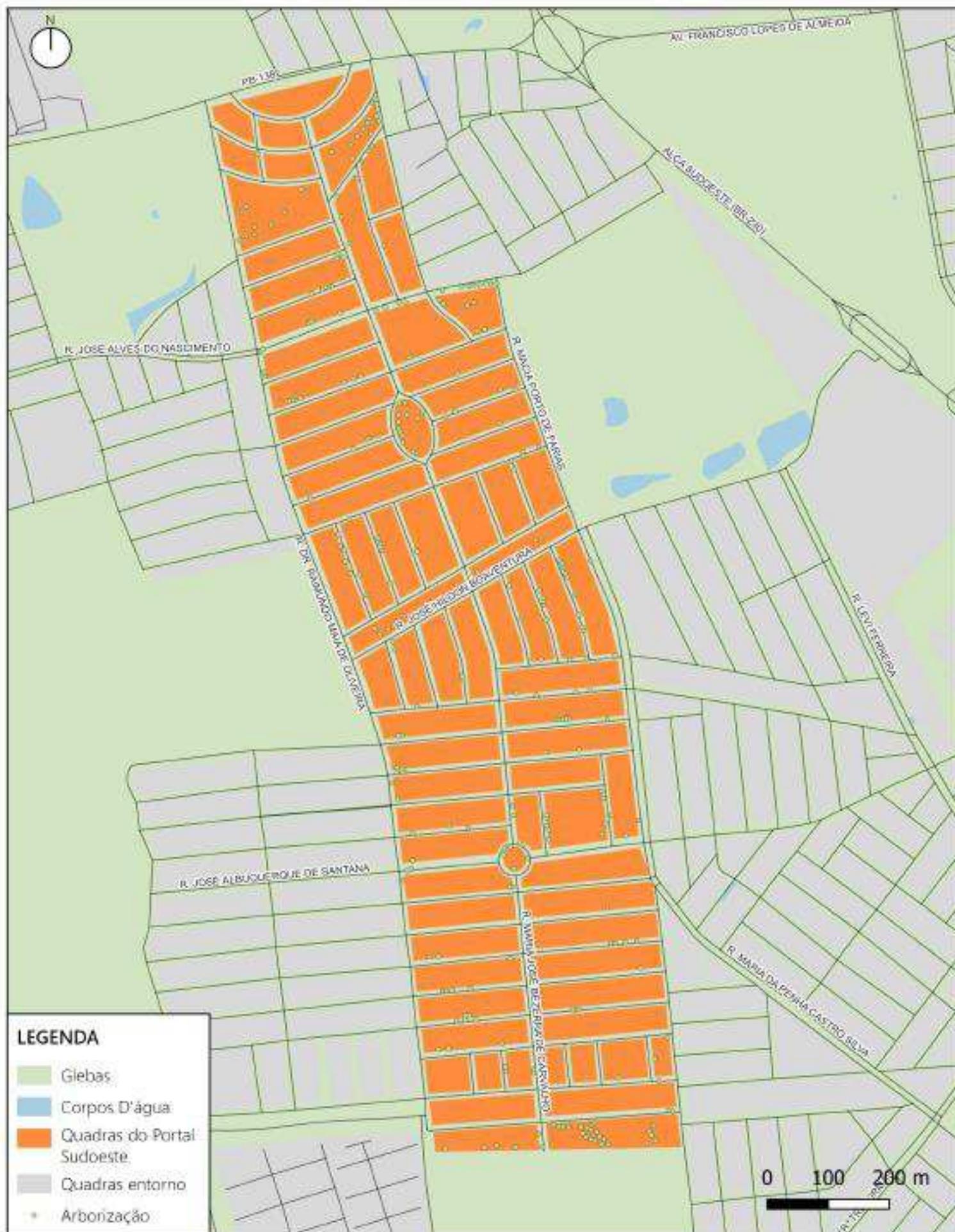
## DIMENSIONAMENTO DAS VIAS

Projeção: UTM Datum Sirgas 2000 25 5  
Elaboração: Jobson Lima (2022)  
Bases cartográficas: SEPLAN (2021), IBGE (2015),  
AESAs (2021)



# CARTOGRAMA 20 ARBORIZAÇÃO

Projeção: UTM Datum Sirgas 2000 Fuso: 25 S  
Bases cartográficas: SEPLAN (2021), LIMA (2022)  
Elaboração: Jobson Lima (2022)



## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Os Bairros Planejados brasileiros produzidos em grandes cidades têm suas concepções baseadas em princípios do Novo Urbanismo, são pensados como centralidades autosuficientes com diversidade de usos, densidades qualificadas, infraestruturas inteligentes, modelos de gestão público-privadas, projetadas muitas vezes por consultorias internacionais, sendo implantados à longo prazo. A denominação “bairro” aciona representações, no qual, recorre-se a um modelo existente para promover um produto novo, que se distingue dos demais, tornando-o uma inovação imobiliária: trata-se agora de um espaço “planejado”. É também uma lógica de oposição, como uma espécie de repaginação de produto baseada na solução de problemas existentes. Essa singularidade não está somente na forma como foram ocupadas, mas também nos elementos que os estruturam, como programas, materialidades e etc.

Em Campina Grande, nota-se que desde 2012, com o lançamento do Portal Sudoeste, os loteamentos privados vêm sendo promovidos com essa denominação. Há inclusive projetos aprovados em décadas anteriores, mas que não chegaram a ser implantados, e que com glebas incorporadas pelas construtoras, sofreram pequenas adaptações, e agora estão sendo promovidos com esse rótulo. Empresas locais com atuação há mais de 20 anos são as principais produtoras, especialmente a Andrade Marinho LMF. A ideia de “bairro planejado”, aqui, é vendida como uma oposição a um modelo de ocupação considerado “espontâneo”, com ausência de “regularidades”, devido, entre outros fatores, à carência de infraestruturas urbanas. Mas também como uma área com produtos exclusivos que pode oferecer ao consumidor um status associado ao lugar onde mora, daí a criação de rótulos específicos de acordo com as construtoras promotoras, como “portais” e “vila”.

Embora seja possível identificar uma inspiração nos modelos de concepção de comunidades planejadas apresentados nas capitais brasileiras, verificam-se muitas diferenças. As peças publicitárias mencionam a diversidade de usos como atributos dos projetos, no entanto, a associam ao entorno construído. Apesar da localização fragmentada em relação ao tecido urbano existente, os projetos não são pensados como centralidades autossuficientes, nem preveem ofertas de parâmetros urbanísticos como zonas ou lotes com usos e tipologias

específicas e distintas. Mesmo naquelas que têm edificações construídas, elas restringem-se a unidades residenciais, oferecendo um padrão de ocupação ainda muito homogêneo. Os projetos são pensados por arquitetos-urbanistas e engenheiros com atuação local. Com áreas diversas, apesar da execução em etapas, não são projetos previstos para implantação à longo prazo, demandando grandes investimentos e modalidades público-privadas de gestão e atuação.

Os projetos não possuem programas homogêneos mesmo entre aqueles que são construídos pela mesma construtora. Isso não se dá a toa, uma vez que essas infraestruturas devem variar de acordo com a concepção dos projetos, criando exclusividades aos produtos, que vão além da localização. Há empreendimentos com infraestruturas mais simples e, outros, mais complexas. O Vila Maria da Luz, por exemplo, não apresenta todas as ruas pavimentadas nem saneadas. Já o Bento tem infraestruturas com tecnologias mais avançadas, como lâmpadas de led.

Há nesses bairros planejados uma atenção aos espaços coletivos, especialmente as áreas verdes. Como estudado, a legislação brasileira delegou a responsabilidade sobre a urbanização dessas áreas ao poder público, no entanto, assim como já é realizado em condomínios horizontais fechados, onde o domínio é coletivo, alguns bairros vem entregando áreas verdes já urbanizadas. Embora ainda seja necessário avançar sobre a qualidade dos espaços implementados, uma questão importante a entender é em que medida as urbanização de áreas públicas de lazer devem ser uma obrigação para o poder público e representam uma inviabilidade econômica para iniciativa privada. É possível pensá-las como uma contrapartida para as prefeituras diante dos impactos negativos para a expansão urbana? Até que ponto cabe uma legislação que incorpore parâmetros quantitativos e qualitativos prevendo a urbanização (de parte) dessas áreas?

Em alguns poucos projetos há também uma tentativa de humanização das vias, a partir da arborização, ampliação da largura do passeio em vias locais, implantação de ciclofaixas, embora ainda as faixas de rolamento apresentem padrões de dimensionamento e velocidade que priorizam o automóvel. Outros asfaltaram todas as ruas, e/ou só implantaram perfis viários tradicionais. É comum os parcelamentos concentrarem esforços de projeto no dimensionamento de áreas privadas, de forma a gerar mais lucros, mas uma necessidade

urgente é pensar o espaço público e a paisagem urbana como um elemento desse planejamento.

O enfrentamento da insegurança também é um outro novo elemento, e enquanto no Bento Bairro Conectado ela se dá com câmeras nas vias principais, nas peças publicitárias do Portal Sudoeste, aparecem a partir de rondas policiais. É importante ressaltar que os projetos não vendem apenas atributos materiais, mas também elementos simbólicos que promovem um modelo de vida com “qualidade de vida”, “seguro”, “confortável”, “conectado”, “saudável” e “moderno”.

A localização dos projetos pouco se relaciona a diretrizes e parâmetros da legislação vigente. Verifica-se a necessidade de grandes glebas para a realização de projetos com escala urbana. As condições de urbanização devem ser viáveis considerando o público-alvo, e, neste sentido, opta-se por áreas mais planas. Em áreas socialmente vulneráveis, as glebas são menos valorizadas, oferecendo maior facilidade para aquisição e lucro. Devem também ser acessíveis, não somente considerando os fluxos de deslocamento, mas também as redes de infraestruturas. Daí muitas vezes o padrão de vizinhança com empreendimentos públicos habitacionais implantados recentemente de forma fragmentada. Há também uma relação com as condições fundiárias das empresas promotoras dos projetos, que concentram a produção de empreendimentos imobiliários com tipologias e públicos-alvos diferentes em áreas vizinhas. A implantação de projetos em áreas localizadas em municípios do entorno conurbadas a Campina Grande se aproveita das estruturas administrativas menos consolidadas e dos interesses das pequenas cidades em ampliar a arrecadação de impostos para empreender em terras baratas.

É a reprodução de um modelo periurbano de acesso à casa própria para classe média. Trata-se de um modelo de expansão espraiado, que ocorre em Campina Grande desde a década de 60, no qual a produção de habitação privada é viabilizada pela implantação de infraestruturas e equipamentos públicos, e intensificada mais recentemente com a construção de conjuntos habitacionais para baixa renda, distritos industriais e condomínios horizontais fechados. A novidade é a ocupação de áreas pertencentes a municípios vizinhos, muito mais ligadas à dinâmica urbana de Campina Grande, e no caso do Vila Maria da Luz, com área superior àquela ocupada pela sede do município ao qual pertence. Este modelo apresenta repercussões

socioespaciais como a ocupação de áreas anteriormente rurais, muito fragmentadas e desconectadas dos tecidos urbanos, com consequências negativas sobre o deslocamento dos usuários e acesso a serviços.

O estudo de caso do Portal Sudoeste demonstrou que mesmo em projetos mais integrados ao tecido urbano consolidado há repercussões negativas relacionadas à inserção urbana. O adensamento de áreas periurbanas, não tem acompanhado a implementação de infraestruturas e equipamentos urbanos. Construído há dez anos, o empreendimento apresenta padrões qualificados como positivos quanto às opções de transporte público, integração com o entorno, existência de usos eventuais e esporádicos, interface entre áreas públicas e privadas, mas negativos quanto a frequência de transporte público, existência de usos cotidianos, perímetro médio de quadras e rede de circulação de pedestres.

A ausência de legislação de uso e ocupação do solo delimitando testadas e áreas mínimas, bem como parâmetros específicos do loteamento, tem deixado sobre as vontades dos construtores o adensamento do solo, que modificam lotes originais a partir de processos de fusão e desdobro para vender mais unidades habitacionais. Por outro lado, o bairro tem apresentado tipologias de edificações mais diversas, com padrões de paisagem menos homogêneos que outros modelos de empreendimentos habitacionais que estruturam a cidade, como conjuntos habitacionais.

Os projetos também têm apresentado rupturas na legislação. Enquanto o empreendimento Bento Bairro Conectado teve sua área completamente transformada em um novo bairro denominado Bento Figueiredo, a área dos empreendimentos Portal de Campina, Jardim Bellagio e Porta Sudoeste tornou-se Bairro dos Portais. Com a implantação do empreendimento Altos de Campina, em área rural ainda fragmentada do tecido urbano consolidado, o seu perímetro foi transformado em área urbana via decreto municipal. Assim como o Jardim Walnyza, parte do projeto pertence a Queimadas (PB), sem órgão de controle metropolitano, esses projetos têm sido aprovados apenas em Campina Grande. Já o Portal Sudoeste ocupou áreas destinadas à regularização e urbanização de assentamentos precários.

São problemas que apontam impasses sobre a aprovação de projetos urbanos e demandam a necessidade de se pensar a cidade de forma integrada com outros municípios, dado o caráter

metropolitano que a expansão urbana vem assumindo, e suas respectivas repercussões sobre os padrões de deslocamento, ocupação, demandas por equipamentos e serviços. Refletem ainda a urgência em enfrentar pressões do mercado imobiliário sobre a gestão pública, com a definição de critérios para alterações no perímetro urbano associados às capacidades das infraestruturas e equipamentos urbanos e a submissão a avaliação de mecanismos participativos. Nesta perspectiva, duas questões tornam-se fundamentais: (i) é necessário planejar a expansão urbana; (ii) não existe bairro planejado se ele não considera a sua relação com a cidade existente.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARRANJOS Populacionais e Concentrações Urbanas do Brasil. 2 Ed. Rio de Janeiro: 2016. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv99700.pdf>>. Acesso em 22 de out.. de 2020.

ÁREAS Urbanizada/s do Brasil 2015. Rio de Janeiro, 2017. Disponível em:<<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2100639>>. Acesso em 04 de nov. de 2020.

ANDRADE MARINHO LMF. Campina Grande ganha novo bairro planejado e conectado com o futuro. G1 Paraíba, Campina Grande, 17 de agosto de 2020. Disponível: <<https://andrademarinholmf.com.br/empreendimento/portal-sudoeste>>. Acesso em: 18 de maio de 2022.

ANDRADE MARINHO LMF. Portal Andrade Marinho LMF. Campina Grande, s.a. Disponível: <<https://andrademarinholmf.com.br/empreendimento/portal-sudoeste>>. Acesso em: 18 de maio de 2022.

ANDRADE MARINHO LMF. Portal Andrade Marinho LMF, Campina Grande, s.a. Disponível: <<https://www.andrademarinholmf.com.br/bento/>>. Acesso em: 18 de maio de 2022.

BARROS, S.A.L.. Que recorte territorial podemos chamar de bairro? O caso de Apipucos e Poço da Panela no Recife. Revista de Urbanismo, Santiago de Chile, n. 9, mar. 2004. Disponível em:<<http://revistaurbanismo.uchile.cl/>>. Acesso em: 20 abr. 2004.

BRASIL. Decreto Lei Nº 58, De 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento de prestações.

BRASIL. Decreto-Lei Nº 271, de 28 fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências.

BRASIL. Decreto Lei Nº 3.079, de 15 de setembro de 1938. Regulamenta o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispões sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

BRASIL. Estatuto da Cidade: Lei 10.257 de 10 de julho de 2001. 3. ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Edições Câmara, 2010.

BRASIL. Lei Nº 601 de 18 de Setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império.

BRASIL. Lei Nº 4.504 de 30 de Novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências.

BRASIL. Lei Nº 3.071 de 1º de Janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil.

BRASIL Lei Nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.

BRASIL Lei Nº 9.785 de 19 de janeiro de 1999. Altera o decreto de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766 de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano).

BRASIL Lei Nº 13.465 de 11 de Julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal.

BRASIL Lei Nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em

BONATES, M. F. Leis que (des) orientam o processo de verticalização: transformações urbanas em Campina Grande à revelia da legislação urbana. XI Colóquio Internacional de Geocrítica. Buenos Aires, 2010.

CASTELLO, Iára Regina Castello. Bairros, Loteamentos e Condomínios. Elementos para o Projeto de Novos Territórios Habitacionais. Porto Alegre, Editora da UFRGS, 2008.

CAMPOS, Candido Malta Filho. Reinvente seu bairro. Caminhos para você participar do planejamento de sua cidade. Editora 34. São Paulo - SP. 2003.

CÂMARA, Epaminondas. Datas campinenses. Campina Grande: Editora Caravela, 1988.

CAMPINA GRANDE. Lei Nº 176 de 30 de Outubro de 1975. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Campina Grande, PDDI-CG - e dá outras providências.

CAMPINA GRANDE. Lei Complementar Nº 042 de 24 de Setembro de 2009. Institui o Código de Defesa do Meio Ambiente do Município de Campina Grande e dá outras providências.

CAMPINA GRANDE. Decreto Nº 4.088 de 02 de Julho de 2014. Regulamenta a lei municipal no 3.968, de 28 de novembro de 2001, para dispor sobre o perímetro urbano do município de campina grande e dá outras providências.

CAMPINA GRANDE. Decreto nº 4.047, de 30 de outubro de 2013. Declara de interesse social para fins de desapropriação, o imóvel que menciona e dá outras providências. Disponível em: <<http://191.253.16.180:8080/ConsultaLei/>>. Acesso em 09 de outubro de 2019.

CAMPINA GRANDE. Lei Nº 178 de 30 de outubro de 1975. Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

CAMPINA GRANDE. Lei Nº 176 de 30 de outubro de 1975. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Campina Grande, PDDI-CG - e dá outras providências. BRASIL Lei Nº 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império.

CAMPINA GRANDE. Lei Nº 1.542 de 06 de maio de 1987. Cria e delimita bairros da cidade e dá outras providências.

CAMPINA GRANDE. Lei Complementar nº 033 de 31 de outubro de 2006. Promove a revisão do Plano Diretor do município de Campina Grande. Disponível em: <[http://pmcg.org.br/wp-content/uploads/2014/10/Plano\\_Diretor\\_2006.pdf](http://pmcg.org.br/wp-content/uploads/2014/10/Plano_Diretor_2006.pdf)>. Acesso em 25 de ago. 2018.

CAMPINA GRANDE. Lei complementar nº 095, de 16 de abril de 2015. Institui o Plano Diretor de Mobilidade Urbana do Município de Campina Grande PB, estabelece as diretrizes para o acompanhamento e o monitoramento de sua implementação, avaliação e revisão periódica e dá outras providências. Disponível em:

<<http://191.253.16.180:8080/ConsultaLei/Default.aspx?numero=12531>>. Acesso em 21 de set. de 2018.

CAMPINA GRANDE. Lei N º 3.236 de 08 de Janeiro de 1996. Institui o Plano Diretor do Município de Campina Grande e dá outras providências.

CAMPINA GRANDE. Lei Nº 3968 de 28 de Novembro de 2001. Delimita a Zona Urbana de Campina Grande – PB e dá outras providências.

CAMPINA GRANDE. Lei N º 4.382 de 13 de Fevereiro de 2006. Denomina de “Jardim Quarenta” o loteamento Jardim Quarenta no município de Campina Grande e dá outras providências.

CAMPINA GRANDE. Lei N º 5.316 de Setembro de 2013. Denomina de bairro o loteamento Palmeira Imperial no Velame, na cidade de Campina Grande e dá outras providências.

CAMPINA GRANDE. Lei N º 5.410 de 23 de Dezembro de 2013. Código de obras – dispõe sobre o disciplinamento geral e específico dos projetos e execuções de obras e instalações de natureza técnica, estrutural e funcional do município de Campina Grande, alterando a lei de nº 4130/03, e dá outras providências.

CAMPINA GRANDE. Lei Nº 6.591 de 19 de Maio de 2017. Desmembra do distrito de São José da Mata e transforma em bairro a localidade de Lagoa de Dentro e dá outras providências.

CAMPINA GRANDE. Decreto Nº 4.373 de 12 de Setembro de 2018. Declara para fins habitacionais a área mencionada tornando-a urbana, e dá outras providências.

CAMPINA GRANDE. Lei N º 7.160 de 01 de Abril de 2019. Cria e delimita os bairros Aluizio Campos e Ronaldo Cunha Lima, no município de Campina Grande, e dá outras providências.

CAMPINA GRANDE. Lei N º 7.627 de 17 de Julho de 2020. Cria e denomina os bairros Tropeiros da CAMPINA GRANDE. Borborema e Santa Teresinha no município de Campina Grande.

CAMPINA GRANDE. Lei Nº 7.945 de 10 de Junho de 2021. Dispõe sobre a criação, delimitação e ajustamento de Bairros no Município de Campina Grande, em detrimento aos seus novos limites e dá outras providências.

CAMARGO, Loise Franco de. A financeirização: origens históricas, possíveis definições e impactos. 2015. 56f. Campinas, 2015. Monografia (Graduação). Curso de Ciências Econômicas, Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 2015

CARVALHO, Myrian Batista de. A Estrutura e a Infraestrutura: Análise da relação entre o desenvolvimento do sistema de abastecimento de água e a estrutura intraurbana de Campina Grande – PB. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano), Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2020.

CONAMA. RESOLUÇÃO CONAMA nº 1, de 23 de janeiro de 1986. Publicada no DOU, de 17 de fevereiro de 1986, Seção 1, páginas 2548-2549.

COSTA, Leonardo Barbosa da. Estruturação da Cidade de Campina Grande: as estratégias e intencionalidades do mercado imobiliário. João Pessoa, 2013. Mestrado em Geografia. Universidade Federal da Paraíba, Centro de Ciências Exatas e da Natureza, João Pessoa, 2013.

CONSTRUÇÕES, Wanderley. Procura um bairro para morar? Conheça as vantagens do Portal Sudoeste, em Campina Grande. Portal Wanderley Construções, Disponíveis: <<https://www.wanderleyconstrucoes.com.br/blog/procura-um-bairro-para-morar-conheca-as-vantagens-do-portal-sudoeste-em-campina-grande/>>. Acesso em: 18 de agosto de 2022.

FÁVERO, E. Função do parcelamento do solo na organização urbana nas cidades médias paulistas: a experiência de Limeira – SP. 1995. 360 f. Dissertação (Mestrado). Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1995.

PORTO, Francisco Evangelista. O mapa da cidade: o papel das políticas públicas e suas relações com o crescimento urbano da cidade de Campina Grande - PB. Dissertação (Mestrado). Ciências da Sociedade, Universidade Estadual da Paraíba, Campina Grande, 2007.

PITTS, Adrian. Planning Design Strategies for Sustainability and Profit: pragmatic sustainable design on building and urban scales. Architectural Press: Oxford, 2004.

GEHL, Jan. Cidades para pessoas, 2ª edição. São Paulo : Perspectiva, 2013. ISBN: 978-856273-0980-6.

GONÇALVES, Miriam de Oliveira. Construindo o espaço urbano através de comunidades planejadas no Brasil. 2017. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2017.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Regiões Metropolitanas, Aglomerações Urbanas e Regiões Integradas de Desenvolvimento. IBGE, 2020. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/18354-regioes-metropolitanas-aglomeracoes-urbanas-e-regioes-integradas-de-desenvolvimento.html?=&t=o-que-e>>. Acesso em 25 de out. de 2020.

IBGE. Regiões de Influência de Cidades (REGIC). Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2018a. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101728.pdf>. Acessado em: 02/07/2020

ÍNDICES... SL: Geoeduc.com, SD. Disponível em: [http://www.geoeduc.com/arquivos/materiais/exemplos\\_de\\_area\\_de\\_influencia\\_por\\_aplicacao.pdf](http://www.geoeduc.com/arquivos/materiais/exemplos_de_area_de_influencia_por_aplicacao.pdf). Acesso em: 12/08/2022

JACOBS. J.. Morte e vida de grandes cidades. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

LAMAS, José M. Ressano Garcia. Morfologia Urbana e Desenho da Cidade. Fundação. Calouste Gulbenkian, 6ª edição, 2011.

LEIS e requerimentos. Portal Oficial da Câmara Municipal de Campina Grande, 2021 Disponível em: <<https://www.camaracg.pb.gov.br/leis-e-requerimentos/>>. Acesso em: 15 de nov. 2021.

LEIS Estaduais. Assembleia Legislativa da Paraíba, 2021. Disponível em: <<https://www.camaracg.pb.gov.br/leis-e-requerimentos/>>. Acesso em: 30 de nov. 2021.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana. A Construção da lei federal de parcelamento do solo urbano 6.766: debates e propostas no início do séc. XX a 1979. 2010. 294 f. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo). Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, 2010.

LIMA, Adjael Maracajá de. Condomínios horizontais fechados e o uso do solo urbano em Campina Grande (2000-2017). Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de pós-graduação em

Geografia, Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2018.

LIMA, Janaina Aparecida Gomes de. Inovações no produto imobiliário: o modelo de “cidades e bairros planejados” como paradigma de uma nova governança? Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano). Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2015. Disponível em: <<https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/17044>>. Acesso em 10 de abr. de 2020.

LYNCH, Kevin. A imagem da cidade. Editora Martins Fontes, São Paulo, 1982. ISBN 972-44-0379-3.

LUCAS, Eduardo Araújo. Arquitetura e Cidade: três obras em Campina Grande entre 1972 e 1985. Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal da Paraíba, Centro de Ciências Exatas e da Natureza, João Pessoa, 2012.

MAIA, S. D. Habitação popular e o processo de periferização e de fragmentação urbana: uma análise sobre as cidades de João Pessoa-PB e Campina Grande-PB. Geosul, Florianópolis, v. 29, n.58, p. 89-113, jul/dez. 2014.

MIRANDA, L. I. B.; LIMA, J. B. S.; MORAES, D. A.; XAVIER, T. M. C. Espriamento e mercantilização do espaço urbano em Campina Grande: o caso do Complexo Aluizio Campos. In: XVIII Encontro Nacional da Associação de Pós Graduação em Planejamento Urbano e Regional - ENANPUR, 2019, Natal. XVIII Encontro Nacional da Associação de Pós Graduação em Planejamento Urbano e Regional - ENANPUR, 2019.

MASCARÓ, J. L. Loteamentos Urbanos. 1 edição. Porto Alegre: Livraria do Arquiteto, 2003.

NACTO. Guia Global de Desenho de Ruas. Nacto, 2016. Disponível em: <<https://nacto.org/publication/global-street-design-guide/>>. Acesso em: 01 de ago. 2021.

OLX.PB. Campina Grande, s.a. Disponível: <<https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/terreno-a-venda-na-vila-maria-da-luz-940939617>>. Acesso em: 18 de agosto de 2018.

RIOS, José Arthur (Coord.). Campina Grande: um centro comercial do Nordeste. Rio de Janeiro: SESC, 1963.

RODRIGUEZ, Karina Diogenes. Princípios e parâmetros do novo urbanismo em territórios planejados no Brasil. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo, 2016.

ROLNIK, Raquel. Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Novembro de 2014.

SÃO PAULO. Lei Nº 16.402 de 22 de março de 2016. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

SILVA, W. T. da. Ensaio dissertativo sobre o bairro do Ligeiro no município de Queimadas-PB a partir do aspecto urbano. 2014. 26f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) - Universidade Estadual da Paraíba, Campina Grande, 2014.

TIPOLOGIA Intraurbana: Espaços de diferenciação socioeconômica nas Concentrações Urbanas do Brasil. Rio de Janeiro: IBGE, 2017. Disponível em:

<[http://geoftp.ibge.gov.br/organizacao\\_do\\_territorio/tipologias\\_do\\_territorio/tipologia\\_intraurbana/Tipologia\\_Intraurbana.pdf](http://geoftp.ibge.gov.br/organizacao_do_territorio/tipologias_do_territorio/tipologia_intraurbana/Tipologia_Intraurbana.pdf)>. Acesso em 04 de nov. de 2020.

VAINER, Carlos; OLIVEIRA, Fabricio Leal de; LIMA JUNIOR, Pedro de Novais - Notas metodológicas sobre a análise de grandes projetos urbanos. In: DE OLIVEIRA, Fabricio Leal; CARDOSO, Aduino Lucio; COSTA, Heloisa Soares de Moura; VAINER, Carlos Bernardo (org). Grandes projetos metropolitanos: Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Fabricio Leal de Oliveira. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012, p. 11-23.

# ***ANEXOS***



Anexo 01

Quadro 11 - Equipamentos urbanos: grupos hierárquicos parâmetros de implantação

Grupo	Agente		Tipo de equipamento	Parâmetros			Características
	público	privado		local	dist.	client.	
1ª	x	x	Creche, Pré-escola	u n i d a d e  v i z i n h a n ç a	400 m	-	Relações frequentes e numerosas. Deslocamentos diários a pé. Aproximadamente 10 min. de percurso. Equipamentos de média frequência.
	x	x	Escola 1º Grau			322	
	-	x	Comércio cotidiano (abastecimento)			250	
	x	-	Praça, playground, área verde			-	
	-	x	Igreja, Templo			265	
	x	x	Escola 2º Grau			730	
	x	x	Centro Comunitário (CSU)			+/- 600	
	-	x	Comércio eventual (bens pessoais)				
2ª	-	x	Serviços Pessoais (ñ especializados)	b a	800 m	+/- 450	Deslocamentos a pé.

		x	Parques (lazer e esportes)	i r r o s		-	Distância de tempo de até 30 min.
	x	x	Posto de saúde, ambulatório e clínica.		+/400		
3ª	x	x	Faculdades, universidades.	r e g i ã o / c i d a d e s			Relações excepcionais, pouco frequentes e/ou menos numerosas.  Deslocamentos por meio de transporte individual ou coletivo.
	x	x	Bibliotecas, museus e teatros.				
	x	x	Comércio raro.				
	-	x	Strip Center, Shopping Center.				
	-	x	Serviços Especializados.				
	-	x	Sedes de empresas e administração.				

Fonte: Castello (2008).

## ANEXO 02

QUADRO 12. ÍNDICES URBANÍSTICOS DOS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

<i>EQUIPAMENTOS</i>	<i>TIPO</i>	<i>DESCRIÇÃO</i>
EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO	Centro de Educação Infantil (creche, maternal e jardim da infância)	Público Alvo: crianças de 0 até 6 anos; Área mínima do terreno: 3.000 m <sup>2</sup> ; Raio de influência máximo: 300 m; Número de alunos por equipamento: 300; Percentual da população total, por classe de renda que utiliza o equipamento: alta; 12.6%; média 18.1%; baixa 24.5%.
	Centro de Ensino Fundamental	Público Alvo: adolescentes de 7 a 14 anos; Área mínima do terreno: 8.000 m <sup>2</sup> ; Raio de influência máximo: 1.500 m; Numero de alunos por equipamento: 1050; Percentual da população total, por classe de renda que utiliza o equipamento: alta; 16.9%; média 18.8%; baixa 23.4%.
	Centro de Ensino Médio	Público Alvo: adolescentes e adultos; Área mínima do terreno: 11.000 m <sup>2</sup> ; Raio de influência máximo: 3.000m; Número de alunos por equipamento: 1440; Percentual da população total, por classe de renda que utiliza o equipamento: alta; 6.0%; média 7.1%; baixa 5.8%
EQUIPAMENTO DE SAÚDE	POSTO DE SAÚDE (Orientação e prestação de assistência médico-sanitária à população).	Localização próxima às áreas residenciais; Equipamento de área urbana de baixa densidade populacional (50 hab./ha); Uma unidade para cada 3.000 hab; Área mínima do terreno: 360 m <sup>2</sup> ; Raio de influência máximo: 1.000 m

<i>EQUIPAMENTOS</i>	<i>TIPO</i>	<i>DESCRIÇÃO</i>
	CENTRO DE SAÚDE (Orientação e prestação de assistência médico-sanitária à população).	Localização próxima às áreas residenciais, preferencialmente, em centro de bairro com fácil acesso por transporte coletivo. Uma unidade para cada 30.000 hab. Área mínima do terreno: 2.400 m <sup>2</sup> . Raio de influência máximo: 5.000 m. Número de alunos por equipamento: 300
	HOSPITAL REGIONAL	Localização em área de concentração urbana e fácil acesso, evitando a proximidade aos Centros de Ensino Infantil, creches e residências. Uma unidade para cada 20.000 hab. Área mínima do terreno: 900 m <sup>2</sup> ; Raio de influência máximo: 2.000 m.
EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA E ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA	POSTO POLICIAL	Localização em área de concentração urbana e fácil acesso, evitando a proximidade aos Centros de Ensino Infantil, creches e residências. Uma unidade para cada 20.000 hab. Área mínima do terreno: 900 m <sup>2</sup> . Raio de influência máximo: 2.000 m.
	BATALHÃO DE INCÊNDIO	Localização de fácil e rápido deslocamento aos locais de maior risco de incêndio e a toda região de modo geral. Uma unidade para cada 120.000 hab. Área mínima do terreno: 10.000 m <sup>2</sup>
Parques e Praças	Parques, praças e vizinhanças.	Uma unidade para cada 10.000 hab. Área mínima do terreno: 6.000 m <sup>2</sup> , que podem estar dissociados em áreas de até 600m <sup>2</sup> . Raio de influência máximo: 600m

<i>EQUIPAMENTOS</i>	<i>TIPO</i>	<i>DESCRIÇÃO</i>
	Parques de Bairro.	Localização em área de fácil acesso ao bairro, seja a pé ou por transporte coletivo. Uma unidade para cada 20.000 hab. Área mínima do terreno: 20.000 m <sup>2</sup> , que podem estar dissociados em áreas de até 6.000 m <sup>2</sup> . Raio de influência máximo: 2.400m.
	Parque da Cidade.	Localização privilegiada em relação à cidade como um todo. Dimensionamento deve seguir às diretrizes do Plano Diretor. Sugere-se implantá-lo em áreas contíguas aos cursos d'água existentes.
Outros parâmetros urbanísticos para localização de Equipamentos Comunitários:	Ponto de Ônibus= raio de 500 m; Correios= raio de 700 m; Culto= raio de 2000 m; Centro de Esportes= raio de 2000 m; Equipamentos Culturais= raio de 2500 m; Grandes Equipamentos= raio de Culturais	

Fonte: GDF/IPDF, s.l.

## ANEXO 03

Quadro 15. Quadro comparativo com síntese de parâmetros para projetos de elementos que compõem o espaço público

TEMAS	NACTO (2016)	CASTELLO (2005)	MASCARÓ (2003)
<b>Declividades das vias</b>	Não menciona	Declividade máxima das vias arteriais: 8% Declividade máxima das vias coletoras: 10% Declividade máxima das vias locais: 12%	Declividade máxima das vias arteriais: 5% Declividade máxima das vias coletoras: 7% Declividade máxima das vias locais: 15% Interiores de lotes: 20%
<b>Calçadas</b>	<p>Calçadas contínuas com faixas livres entre 2,4 m e 1,8 m em ruas de baixo tráfego.</p> <p>Corredores comerciais com 3 m de largura no mínimo, corredores com fluxo pesado entre 8 m e 10 m.</p> <p>Zonas de amortecimento podem ter entre 1,8 m e 2,0 m.</p> <p>Canteiros de árvores com pelo menos 1.5 m de largura.</p> <p>Orientação para deficientes visuais por meio de semáforos sonoros, faixas de piso tátil, rampas e etc.</p> <p>Rampas acessíveis e abas laterais com inclinação de preferência de 8% e máxima de 10% em todas as travessias.</p> <p>Estacionamento de até 6,0 m da faixa de pedestre para aumentar a visibilidade.</p> <p>Cafés, vendedores de ruas e quiosques: em faixas de cerca entre 1,0 m e 3,0 m de largura.</p> <p>Extensão de vitrinas e bancadas: no máximo 1,5 m a 2 m de largura.</p> <p>Semáforo para pedestres com contagem regressiva.</p> <p>Contemplar arborização e plantio a fim de proporcionar sombreamento e sensação de abrigo.</p>	<p>Faixa de circulação mínima de 1,80 m.</p> <p>Parada de ônibus com acréscimo na faixa de rolamento mínima de 1,20 m.</p> <p>Arborização com acréscimo na faixa de rolamento mínima de no mínimo 1,0 m.</p> <p>Posteamento de acréscimo na faixa de rolamento mínima com acréscimo de 0,60 m no passeio.</p>	<p>Largura mínima para passeios = 2,40 m ( 1,20 m para pedestres, 0,60 m para mobiliário e 0,60 m entre faixa de circulação e linha da edificação);</p> <p>Largura mín. em vias locais: 1,50 m;</p> <p>Para o trânsito de deficientes físicos sofrer uma acréscimo entre 0,20 e 0,30 m;</p> <p>Considerando o espaço de 1,0 m para arborização e ou posteamento da rede, 1,60 para o trânsito de pedestres e 1,00 a 1,40 m para locação de redes subterrâneas a calçada ideal deverá atingir 3,60 a 4,00 no total;</p>

<b>TEMAS</b>	<b>NACTO (2016)</b>	<b>CASTELLO (2005)</b>	<b>MASCARÓ (2003)</b>
	Contemplar sistemas de sinalização orientativa que devem indicar as distâncias que podem ser percorridas a pé ou em bicicleta em 5 ou 10 minutos.		
<b>Travessias</b>	<p>Faixas de pedestre dispostas em todos os cruzamentos e também em pontos no meio de quadras onde houver expectativa de tráfego de pedestre ou forem observadas linhas de desejo.</p> <p>Caminhos de passagem em nível em canteiros centrais, ilhas de refúgio e ilhas de esquina.</p> <p>Travessias em nível a cada 80 m ou 100 m em ambientes urbanos. Distâncias maiores que 200 m devem ser evitadas pois geram problemas de observância.</p> <p>Implantação de semáforos quando as velocidades dos veículos forem maiores que 30 km/h e o volume de pedestre e as demandas por travessias forem altos.</p> <p>Estreitamentos de calçadas através de extensões de calçadas para encurtar travessias, acomodar mobiliários, vendedores, paradas, transportes coletivos, infraestrutura verde e etc.</p> <p>Largura da faixa de pedestre dimensionada tão largas quanto as calçadas com 3 m de largura ou mais.</p> <p>Ilhas de pedestre com profundidade mínima de 1,8 m, mas preferencialmente de 2,4 m e 10 m a 12 m de comprimento.</p>	<p>Separadores das faixas de trânsito posicionados no mesmo nível ou não-variável;</p> <p>Apoio a conversão veicular à esquerda - mínimo 3,00 m;</p> <p>Ilha central de refúgio e espera para pedestre de no mínimo 1,80 m;</p>	<p>Varia de acordo com a hierarquia viária e elementos da via:</p> <p>Local: 2,50 m</p> <p>Arterial:</p> <p>Canteiro central e mão única: 2,00 m</p> <p>Canteiro central e ponto de ônibus: 5,0 m</p> <p>Canteiro central e mão dupla: 5,00 m</p>
Infraestrutura cicloviária	<p>Ciclofaixas com amortecimento: largura total de 3,2 m</p> <p>Ciclofaixa convencional: largura mínima de 1,8 m para pista. Adequada para vias com velocidades inferiores a 40 km/h.</p> <p>Vias cicláveis: quando a rua é pequena.</p>	<p>Faixas apropriadas para vias coletoras e locais com dimensões mínimas de 1,50 m em cada sentido do tráfego, devem ser dispostas acompanhando sistema viários situados em zonas de topografia pouco</p>	<p>Unidirecional: Lmín. = 2,00 m</p> <p>Canteiro separador = 0,60 m, podendo ser substituído por pintura;</p> <p>Bidirecional: Entre 2,50 e 3,00 m (recomendando).</p>

<b>TEMAS</b>	<b>NACTO (2016)</b>	<b>CASTELLO (2005)</b>	<b>MASCARÓ (2003)</b>
	Vias cicláveis de contrafluxo para ruas de fluxo.	acidentadas, atendendo preferencialmente áreas residenciais.	
<b>Transporte coletivo</b>	Faixas laterais dedicadas ao transporte coletivo: 3 m a 3,3 m Corredores laterais de transporte coletivo: 3,3 m e 3,5 m Corredores centrais de transporte coletivo com embarque central: 3,3 m a 3,5 m Corredores centrais de transporte coletivo com embarque latera: 10 m e 12,5 m Faixas de conversão de 3,0 m.	A implantação de eixos de transporte coletivo nas vias arteriais exige um módulo de 3,30 m a 3,50 m em cada sentido de tráfego, acrescido de faixa reservada para os pontos de parada de 3,00 m.	Ônibus: 3,50 m; Baia: 3,00 m.
<b>Automóveis</b>	Faixas de tráfego misto entre 2,7 m e 3 m de largura, quando as velocidades de circulação forem de 30 km/h; Faixas para veículos grandes entre 3,0 m e 3,3 m; Faixas de tráfego bidirecional: entre 4,75 m e 5,5 m.	Em média 3,00 m dependendo, evidentemente, do fluxo viário. Em vias expressas, tais como avenidas perimetrais, o módulo deve chegar a 3,50 m, enquanto que em ruas locais de pequena extensão e baixo trânsito é viável usar faixas de rolamento de 2,170 m em cada sentido de tráfego.	Varia de acordo com a hierarquia viária: Local: 2,50 m; Coletora e arterial: 3,50 m.
<b>Estacionamento</b>	Faixas de estacionamento paralelo: Vagas com largura entre 1,8 m e 2,5 m, com exceção de quando compartilhadas com serviços municipais e veículos de carga em que é aceitável uma largura de até 3 m. Estacionamento de motocicletas: entre 2,0 m e 2,5; m de comprimento e ao menos 1,0 m de largura. Não ocupar áreas entre 3,0 m e 8,0 m da esquina.	Estacionamento paralelo ao passeio: mín. 2,50 m; Estacionamento transversal e diagonal a 45º: mín. 5,00 m; Estacionamento diagonal a 30º: mín. 4,70 m.	Estacionamento paralelo ao passeio: mín. 2,50 m; Estacionamento transversal e diagonal a 45º: mín. 5,00 m; Estacionamento diagonal a 30º: mín. 4,70 m.
<b>Raios de</b>	Não consta	Não consta	Via local: R = 5,00 m

<b>TEMAS</b>	<b>NACTO (2016)</b>	<b>CASTELLO (2005)</b>	<b>MASCARÓ (2003)</b>
<b>esquina</b>			Via coletora ou local + coletora ou arterial. R = 4,0 m Via coletora + via arterial . R = 9,0 m
<b>Árvores</b>	Distância mínima de cruzamentos: 3,0 m Posicionadas a 8,0 m do meio-fio e a 2,5 m da parada mais próxima.	Não consta	Evitar conflito entre arborização e infraestrutura (iluminação, rede de energia, serviços de abastecimento, saneamento, telefonia e etc). Não recomenda a arborização em vias menores ou iguais a 6,0 m, com passeios menores que 2,5 m. Recomenda uma distância maior que 3,0 m em relação a postes. Protegidas por blocos de concreto ou alvenaria com largura de menos de 1 m e profundidade de 50 cm.
<b>Serviços subterrâneos</b>	Gás natural: d = 0,075 m Adutora e Água resfriada com d= 0, 55 m e afastamento de 0,3 m. Esgotamento sanitário: d=0,15 m Adutora de água de reuso e adutora de água potável: d= 0,15 m	Não consta	Não consta
<b>Iluminação</b>	Espaços entre dois postes entre 2,5 a 3 vezes a altura do poste.	Não consta	Varia de acordo com altura do ponto de luz e características luminotécnicas dos corpos iluminados.

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de Nacto (2016), Castelo (2005) e Mascaró (2003).

## ANEXO 04

Quadro 16

<b>NORMA</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>
<p>Resolução 302/02 do CONAMA</p>	<p>Constitui Área de Preservação Permanente a área com largura mínima, em projeção horizontal, no entorno dos reservatórios artificiais, medida a partir do nível máximo normal de:</p> <p>I - trinta metros para os reservatórios artificiais situados em áreas urbanas consolidadas e cem metros para áreas rurais;</p> <p>II - quinze metros, no mínimo, para os reservatórios artificiais de geração de energia elétrica com até dez hectares, sem prejuízo da compensação ambiental.</p> <p>III - quinze metros, no mínimo, para reservatórios artificiais não utilizados em abastecimento público ou geração de energia elétrica, com até vinte hectares de superfície e localizados em área rural.</p>
<p>Lei nº 4.771/65</p>	<p>São consideradas de preservação permanente, sem prejuízo dos regimentos municipais, as florestas e demais formas de vegetação natural situados:</p> <p>a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima será:</p> <p>1 - de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;</p> <p>2 - de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;</p> <p>3 - de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;</p> <p>4 - de 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;</p> <p>5 - de 500 (quinhentos) metros para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;</p> <p>b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;</p> <p>c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;</p> <p>CENTRO DE APOIO OPERACIONAL DO MEIO AMBIENTE E CONSUMIDOR 15</p> <p>9 – Área de Preservação Permanente (APP)</p> <p>Registro de Loteamentos Urbanos</p> <p>d) no topo de morros, montes, montanhas e serras;</p> <p>e) nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive;</p> <p>f) nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;</p> <p>g) nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;</p> <p>h) em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação.</p>

<b>NORMA</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>
	<p>Art. 3º Consideram-se, ainda, de preservação permanentes, quando assim declaradas por ato do Poder Público, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) a atenuar a erosão das terras;</li> <li>b) a fixar as dunas;</li> <li>c) a formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;</li> <li>d) a auxiliar a defesa do território nacional a critério das autoridades militares;</li> <li>e) a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;</li> <li>f) a asilar exemplares da fauna ou flora ameaçados de extinção;</li> <li>g) a manter o ambiente necessário à vida das populações silvícolas;</li> <li>h) a assegurar condições de bem-estar público.</li> </ul>

Fonte: Elaborado pelo autor a partir das Lei nº 4.771/65 e Resolução 302/02 do CONAMA.