

CRUZ DAS ALMAS: A ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL NA ÁREA DE HABITAÇÃO SOCIAL (2004-2011)

CRUZ DAS ALMAS: THE PERFORMANCE OF THE PUBLIC ADMINISTRATION ON THE FIELD OF SOCIAL HOUSING. (2004/2011)

Velmani Oliveira

Mestre em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social da Universidade Católica do Salvador – UCSAL, graduada em Licenciatura em Geografia, com Especialização em Novas Metodologias Aplicadas à Educação.

velmani10@hotmail.com/velmani100@yahoo.com

RESUMO

O presente artigo aborda a questão da habitação social na cidade de Cruz das Almas BA, e os principais desafios enfrentados pelo governo municipal na implementação de programas e ações voltados à questão da moradia, particularmente em relação ao quadro de irregularidade da posse da terra e do déficit habitacional. Apresenta inicialmente, com base em revisão bibliográfica, uma breve análise do processo de institucionalização do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e do novo modelo de gestão pública democrática, apoiado nos planos diretores participativos, com destaque para a o instrumento urbanístico da Zona Especial Interesse Social (ZEIS). Posteriormente, com base em pesquisa de campo, o artigo trata da atuação do governo municipal de Cruz das Almas/BA na área de habitação social, com ênfase no Plano Diretor de 2008. Além disso, aborda os programas e obras implementadas, em parceria com os governo estadual e federal, através do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Trata-se, pois de contribuir para o entendimento acerca dos desdobramentos, em âmbito municipal, das prerrogativas legais estabelecidas pelo Estatuto da Cidade para o referido município, tanto sob o aspecto da legislação, quanto sob o aspecto das intervenções urbanas efetivamente implantadas pelo poder publico.

Palavras-chave: Política habitacional. Política Urbana. Cruz das Almas. Estatuto da Cidade. Plano Diretor. Habitação de interesse social. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

ABSTRACT

The present article approaches the issue of social housing on the city of Cruz das Almas - BA, and the main challenges faced by the municipal government in the implementation of programs and actions towards the matter of housing, particularly in regards to state of irregularity of land ownership and the habitational deficit. Presents initially, based on bibliographical research, a brief analysis of the institutionalization of the Estatuto da Cidade (Law nº 10.257/2001) and the new democratic public administration model, supported by the participative directive plans, with highlights on the urban instrument of the Zona Especial Interesse Social (ZEIS). Subsequently, based on field research, the article addresses Cruz das Almas' municipal government performance on the area of social housing with emphasis of 2008 Plano Diretor. Besides that, approaches the programs and works implemented in partnership with state and federal government through Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) and Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). That being said, this article contributes to the understanding of the unfolding, on a municipal scope, of the legal prerogatives established by Estatuto da Cidade for the mentioned municipality, both under the aspect of legislation and the aspect of urban interventions effectively enforced by the public administration.

Keywords: Housing policy. Urban policy. Cruz das Almas. Estatuto da Cidade. Plano Diretor. Social interest housing. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

INTRODUÇÃO

O processo de urbanização no Brasil, a partir da década de 1950, foi intensificado em decorrência, principalmente, da política econômica que direcionou os investimentos para o setor industrial e para a modernização das atividades agrárias. A partir de 1960, as políticas governamentais passaram a intervir decisivamente na organização do espaço brasileiro, com o objetivo de promover a integração nacional, modernizar o território brasileiro e desenvolver a economia capitalista. Na década de 1970, a população urbana do país já era superior à população rural. Como consequência, tem-se um intenso processo de crescimento urbano caracterizado, principalmente, pela ocupação do solo de forma desordenada. (PEREIRA, 2008).

No decorrer do século XX, vários documentos legais foram aprovados no Brasil na tentativa de organizar o uso do solo urbano.¹ Contudo, a Lei 10.257 aprovada em 2001 (Estatuto da Cidade), tornou-se o maior avanço em relação aos documentos legais produzidos até então, regulamentando o capítulo da política urbana, previsto nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988.

O presente artigo aborda a produção social de habitação e a regularização fundiária no município de Cruz das Almas/BA e os principais desafios enfrentados pelo governo municipal na implementação de programas e ações voltados à questão da moradia. Algumas indagações foram necessárias na produção deste trabalho. Quais os fatores foram responsáveis pela implantação de 22 (vinte e dois) projetos de loteamentos em sua maioria ilegais/irregulares na zona urbana do município de Cruz das Almas/BA a partir da década de 1990, como os loteamentos Fazenda Miradouro e Bela Vista? Quais as prerrogativas legais estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal (1999) e pelo Plano Diretor, revisado em 2008, quanto à implantação dos loteamentos na cidade de Cruz das Almas/BA? Qual o papel desempenhado pelo poder público municipal na implantação dos loteamentos irregulares? Qual a ação frente aos loteamentos irregulares/ilegais?

¹ Pode-se citar como exemplo a Lei 7.803/89 (Código Florestal); a Lei do Parcelamento Urbano (Lei 6.766/79); a Lei Nacional de Recursos Hídricos (Lei 9433/97), dentre outras.

O artigo está estruturado em duas seções. A primeira trata da análise das prerrogativas legais do Estatuto da Cidade (2001) e do novo modelo de gestão pública democrática proposto, apoiado nos planos diretores participativos, previsto para os municípios com população acima de vinte mil habitantes. Esta lei tem como objetivo principal o atendimento à função social da cidade e da propriedade, instituindo, entre outros, os instrumentos da Zona Especial de Interesse Social e do usucapião urbano, com vistas à regularização de extensas áreas ocupadas por favelas, vilas, invasões ou loteamentos clandestinos e irregulares. (BRASIL, 2001).

Na segunda seção, o artigo traz uma análise acerca da questão da habitação social e da regularização fundiária no município de Cruz das Almas/BA. Este município, a partir da promulgação do Estatuto da Cidade, necessitou realizar a revisão da lei do Plano Diretor (2001), o que foi concretizado em 2007, como forma de se adequar às normas instituídas pela lei do Estatuto, com vistas à promover o ordenamento do solo urbano, com a participação da sociedade civil, explorando todas as potencialidades e conflitos inerentes ao processo. Em 2010, o município foi contemplado a implementação de programas do governo federal para a realização de obras de infraestrutura urbana, com recursos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Desse modo, ainda nessa seção serão enfocados os programas e as intervenções relacionadas à questão da habitação social, implementados no período 2004/2011.

Nesse sentido, busca-se contribuir para o entendimento acerca dos desdobramentos, em âmbito municipal, das prerrogativas legais estabelecidas pelo Estatuto da Cidade para o município de Cruz das Almas, tanto sob o aspecto legal, a partir da análise do conteúdo do Plano Diretor (2008) relativo à habitação social, quanto sob o aspecto das intervenções urbanas efetivamente implantadas pelo poder público.

1. Estatuto da Cidade, Plano Diretor e Habitação de Interesse Social no Brasil

No Brasil, a década de 1980 foi marcada por conquistas que envolveram, essencialmente, a participação da população, como o retorno das eleições diretas, mas principalmente do direito da população de participar da organização e ordenamento do uso solo urbano. Nesse período, a retomada dos preceitos da Reforma Urbana e a promulgação da Constituição de 1988, foram, sem dúvida, grandes conquistas relacionadas à participação

social e ao exercício da cidadania. Deve-se ressaltar que a Constituição Federal (1988) significou um grande avanço para a gestão das cidades brasileiras, e em especial para as metrópoles, as quais sofreram um intenso processo de urbanização. Tem-se, a partir daí, uma nova forma de intervir na cidade, com base em novo contexto sociopolítico e econômico, que tem como foco principal, a questão social.

O capítulo da política urbana da Constituição Federal (1988), nos artigos 182 e 183, definiu o Plano Diretor como um instrumento de planejamento, obrigatório para os municípios com mais de 20.000 habitantes, bem como a função social da cidade e da propriedade urbana, como forma de garantir o acesso a terra urbanizada, direito à moradia, à infraestrutura, lazer e ao saneamento básico. Em 2001, lei que regulamenta estes artigos - o Estatuto da Cidade - foi sancionada, com o poder de estruturar e estabelecer normas de ordem pública e de interesse social, com objetivo de organizar o espaço urbano, numa visão coletiva, tendo representado uma inegável conquista social relativamente à normatização da política urbana. (RIBEIRO; CARDOSO, 2003).

Com a promulgação do Estatuto da Cidade (2001), o Plano Diretor Municipal foi regulamentado como um dos instrumentos de política urbana, a qual, conforme estabelecido no artigo 2º, tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais e da propriedade urbana. No artigo 40, parágrafo 4º, o Estatuto da Cidade instituiu o processo participativo na elaboração e implementação do Plano Diretor, que deverá ser realizado através de audiências públicas, debates, publicidade dos documentos e informações produzidas, e acesso destes, tornando-se um instrumento básico da política e desenvolvimento urbano. (BRASIL, 2001).

Deve-se ressaltar, entretanto, que o Plano Diretor Participativo, apesar de poder ser considerado um avanço para a política urbana no Brasil, a partir das novas diretrizes trazidas pela Lei 10.257/2001, não deve ser considerado, em si mesmos, como a solução para todos os problemas urbanos. A sua efetiva aplicação prática estará, em grande medida, associada à mobilização e organização da sociedade, no sentido de fazer valer os preceitos relacionados à função social da cidade e da propriedade.

Além da aprovação do Estatuto da Cidade (2001) e da implantação dos Planos Diretores Participativos, vale destacar outros avanços importantes relativamente à consolidação da política de habitação de interesse social no Brasil, até então não priorizada nas políticas públicas, com vistas ao atendimento da significativa demanda habitacional para população de

baixa renda. Trata-se da criação do Ministério das Cidades (2003) e da institucionalização da Política Nacional de Habitação (PNH), aprovada em 2004 pelo Conselho das Cidades, dando suporte institucional à promoção de moradia digna à população de baixa renda.

A Política Nacional de Habitação tem como componentes fundamentais: a integração urbana de assentamentos precários (particularmente no que se refere ao acesso ao saneamento básico, à regularização fundiária e à moradia adequada); a produção de habitação; e a integração da política habitacional à política de desenvolvimento urbano. A PNH estabeleceu a implantação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), instituídos pela Lei Federal nº 11.124 de junho de 2005. A principal meta é implantar políticas e programas que promovam o acesso à moradia digna a população de baixa renda; reduzir o déficit habitacional, concentrado nas faixas de rendas de até 03 salários mínimos, bem como promover a regularização dos assentamentos precários.

A nova sistemática, de acordo com a Lei Federal nº. 11.124/05, prevê ainda a elaboração, pelos Estados e municípios, do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS). Trata-se de um conjunto de objetivos e metas, diretrizes e instrumentos de ação e intervenção para o setor de habitação, expressando o entendimento dos governos e da sociedade civil para a elaboração da política habitacional. Devem prever ainda os recursos financeiros que devem ser mobilizados para o atendimento da demanda.

Por fim, destaca-se ainda, a instituição do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) do governo federal, que objetiva oferecer moradia à população de baixo poder aquisitivo, viabilizando a promoção da titulação da propriedade, a destinação de recursos financeiros e a construção de moradias nos terrenos regularizados, vez que, o alto custo da terra urbana é um dos grandes limitadores das ações do PMCMV.

Em face dessas novas prerrogativas legais estabelecidas em âmbito federal, cabe, pois aos Estados e municípios a identificação das demandas locais e a previsão de recursos financeiros para a implementação efetiva de políticas e ações públicas com vistas à minimização dos problemas habitacionais, principalmente aqueles relacionados à população de baixa renda.

1.1. O Estatuto da Cidade e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

O Estatuto da Cidade (2001) instituiu instrumentos que deverão ser considerados quando da elaboração e/ou revisão dos Planos Diretores Municipais, podendo-se citar, no âmbito da regularização urbanística e fundiária, as Zonas Especiais de Interesse Social; a concessão de direito real de uso; a concessão de uso especial para moradia; o usucapião especial em imóveis urbanos; dentre outros. Destes, vale destacar o instrumento da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) de interesse do presente trabalho. Segundo Alfonsin (2002), as ZEIS são:

zonas urbanas específicas, que podem conter áreas públicas ou particulares ocupadas por população de baixa renda, onde há interesse público de promover a urbanização e/ou regularização jurídica da posse da terra, para salvaguardar o direito à moradia. (ALFONSIN, 2002, p. 92).

Apesar da institucionalização deste instrumento, em âmbito federal, ocorrer apenas a partir da lei do Estatuto, a Zona Especial Interesse Social - ZEIS vem sendo utilizado no Brasil desde a década de 1980, por diversas administrações municipais. O termo teve origem na cidade de Recife (PE), na lei municipal de uso e ocupação do solo urbano (Lei Municipal nº 14/1983). Foram delimitadas as áreas urbanas caracterizadas como assentamentos habitacionais espontâneos e consolidados, os quais foram submetidos a normas urbanísticas especiais de interesse social, com vistas à sua regularização jurídica e integração na estrutura urbana.

A partir da experiência de Recife, o instrumento da Zona Especial de Interesse Social passou a ser referência em todo o Brasil, com base na Lei Municipal nº 14.511 ou Lei dos PREZEIS (Planos de Regularização das ZEIS), relacionada à políticas de urbanização e regularização fundiária de favelas, com destaque especial à participação dos moradores, inspirando a aplicação em outros municípios com governos progressistas. Um dos principais aspectos inovadores do PREZEIS refere-se à criação de mecanismo de gestão das ZEIS, representada pelas Comissões de Urbanização e Legalização da Posse da Terra (COMULs), compostas por representantes do poder público e das comunidades, responsáveis pela discussão e aprovação dos projetos de urbanização e regularização fundiária para as respectivas ZEIS.

A difusão das ZEIS foi intensificada a partir das legislações municipais de uso e ocupação do solo, servindo como diretriz para que os investimentos públicos fossem aplicados em infra-estrutura, segurança da posse da terra e direito à cidade por seus

moradores, estabelecendo diretrizes para a questão da infra-estrutura básica para o parcelamento do solo nas áreas de habitação social. (BRASIL, 2009).

Além da experiência de Recife/PE pode-se citar outras iniciativas importantes no Brasil, a exemplo do município de Salvador/BA. Neste caso, conforme exposto por Teixeira (2009) deve-se registrar que o município instituiu, ainda na década de 1980, o instrumento das Áreas de Proteção Sócio-Ecológica – APSEs, contidas na Lei Municipal de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo - LOUOS (Lei nº. 3.377/84), que foi posteriormente incorporada ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PLANDURB (Lei Municipal nº. 3.525/85). Segundo a autora, estes tratavam-se de assentamentos consolidados de baixa renda, localizados em áreas centrais da cidade de Salvador, as quais valorizadas pelo processo de transformação urbana, ficaram suscetíveis à pressão do mercado imobiliário, induzindo ao processo de expulsão da população. No Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de 2004, esse instrumento passou a ser denominado Área Especial de Interesse Social (AEIS), e, mais recentemente, no PDDU de 2008 (Lei n. 7.400/2008), receberam a denominação de ZEIS.

As ZEIS devem ser instituídas por lei municipal, no caso, a lei do Plano Diretor ou uma lei específica, devendo conter: - os perímetros delimitados das áreas; - os critérios para o estabelecimento das normas especiais de uso e ocupação do solo, e os instrumentos que devem ser implantados para a regularização e urbanização nesses espaços. (BRASIL, 2009). Deve-se ressaltar que, o Plano Diretor, ao identificar as áreas das ZEIS, estabelece como meta e diretrizes a regularização fundiária, considerando que, as ZEIS quando delimitadas abrangem espaços sociais irregulares e mesmo clandestinos, no objetivo de organizar e legalizar a cidade informal, em prol do bem estar coletivo da sociedade. (PEREIRA, 2008).

Demandando um tratamento urbanístico especial, as Zonas de Especial Interesse Social, são, portanto, áreas delimitadas pelo Plano Diretor Municipal ou lei específica, com índices urbanísticos próprios, podendo viabilizar a regularização fundiária e edificação de assentamentos implementados pela população de baixo poder aquisitivo, para o caso das áreas ocupadas, bem como a criação de um estoque de terras direcionados à produção de habitação popular, para o caso das áreas vazias, atendendo, dessa forma, a diversas situações conforme o contexto físico-geográfico, social e econômico de cada município.

No que se refere à institucionalização em âmbito federal das ZEIS, além da sua previsão no Estatuto da Cidade (2001), destaca-se, recentemente, a aprovação da lei federal nº.

11.977/2009 (Programa Minha Casa Minha Vida / PMCMV), reconhecida como um avanço para a política de regularização fundiária de assentamentos precários e para o marco regulatório das ZEIS. No Art. 4, inciso V da referida lei fica estabelecida a definição de ZEIS como: “parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo”.

A regularização fundiária, do ponto de vista jurídico, se descreve como a intervenção pública com o objetivo de legalizar a permanência da população em áreas que se encontram em desconformidade com a lei. O conceito de regularização fundiária, conforme disposto no art. 46 da lei federal nº 11.977/2009 refere-se ao “conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado”.

A lei estabelece ainda duas categorias de regularização fundiária (art. 47, incisos VII e VIII): a de interesse social e a de interesse específico (para a qual não está caracterizado o interesse social). A regularização fundiária de interesse social aplica-se aos assentamentos ocupados por população de baixa renda, nas situações em que exista o reconhecimento legal ou administrativo do direito à moradia. Desse modo, a Lei nº 11.977/2009 ao criar instrumentos e mecanismos específicos para a regularização fundiária de interesse social, objetiva facilitar e agilizar a concretização do direito à moradia por meio da demarcação urbanística; legitimação de posse; regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente – APP’s; e estudo técnico para comprovar que a intervenção programada implicará na melhoria das condições ambientais relativamente à situação de ocupação irregular anterior.

O processo de regularização fundiária de interesse social, ainda segundo a referida lei, considera a existência de assentamentos irregulares (sem título de propriedade) ocupados por população de baixa renda, devendo o poder público manifestar o interesse em regularizar, ainda que sejam outros os legitimados a darem início ao processo (art. 50). Institui como procedimento de regularização fundiária a existência de documento que indique a demarcação urbanística da área, com indicação das áreas de domínio público. (art. 56)

A revisão e/ou elaboração dos Planos Diretores deve contemplar, portanto, as disposições contidas na Lei federal n. 11.977/2009, considerando-se que esta representou um avanço para os problemas e questões sobre a habitação, em destaque para as ocupações informais, vislumbrando-se a possibilidade da população de baixa renda conquistar o direito à moradia, bem como o acesso à posse da terra legalizada e urbanizada.

A regularização fundiária constitui-se, pois em um instrumento da política urbana, que possibilita o acesso à cidade universal e essencialmente aos direitos sociais, como a moradia digna. Abrange todo o território nacional, podendo ocorrer em áreas da União, Estados, Distrito Federal e Municípios que declarem interesse sobre os projetos de regularização fundiária de interesse social, limitada à transferência de títulos fundiários, sobretudo os de propriedade privada. (MARICATO, 2010).

Em suma, pode-se registrar significativos avanços na política urbana no Brasil, particularmente no que se refere à habitação de interesse social e a regularização jurídica, com destaque especial para a institucionalização das ZEIS no Estatuto da Cidade (2001), contribuindo para a implementação de programas habitacionais de interesse social e o redirecionamento dos recursos federais e estaduais para o enfrentamento dos problemas habitacionais, resultantes, entre outros aspectos, de uma política de desenvolvimento econômico que gerou paisagens de pobreza, assentamentos irregulares e condições precárias de moradia.

2. Cruz das Almas/BA: a reformulação do Plano Diretor e as ações do poder público relativas à habitação de interesse social

Conforme exposto anteriormente, o Estatuto da Cidade (2001) e o Plano Diretor Participativo constituem-se em importantes instrumentos para dar suporte legal à administração municipal, para as ações de regularização fundiária e urbanística dos assentamentos precários, com vistas à melhoria das condições de habitabilidade da população de baixa renda e a promoção de segurança jurídica da posse e da diminuição da vulnerabilidade social.

Com a aprovação do Estatuto da Cidade, ficou regulamentada a obrigatoriedade dos municípios, com mais de 20.000 habitantes, de elaborar e/ou revisar seus respectivos Planos Diretores. Desse modo, todos os municípios que já dispunham de Plano Diretor, a exemplo de

Cruz das Almas, deram início ao processo de revisão, como forma de adequação às diretrizes estabelecidas pela referida lei federal.

O Plano Diretor de Cruz das Almas de 2001 (Lei Complementar nº. 003/2001), bem como sua legislação complementar (Leis Municipais nº 002/2001 - Código de Obras); nº 004/2001 - disciplina a aplicação do Imposto Predial e Territorial Progressivo no Tempo; nº 005/2001 - Código do Meio Ambiente) foram elaborados anteriormente à aprovação do Estatuto da Cidade (2001). O modelo de desenvolvimento urbano adotado neste Plano, priorizou as obras de urbanização e infra-estrutura no núcleo central da cidade, estimulando a ocupação dos vazios urbanos, no intuito de reverter a tendência de expansão para a periferia de Cruz das Almas. (BRASIL, 2008). Contudo não obteve êxito no controle da ocupação das áreas (loteamentos) próximos ao centro urbano e a expansão periférica.

Em termos de habitação, o Plano Diretor de 2001 estabeleceu um programa específico de atendimento básico à população de baixa renda, com a previsão de projetos apoiados em programas do governo estadual, como o (Viver Melhor), e do governo federal (Caixa Econômica/Pro-Sanar). Em termos de saneamento ambiental instituiu (art. 44), a execução de obras voltadas para a extensão do serviço de abastecimento de água à população.

Em termos de uso e ocupação do solo urbano, o plano instituiu a delimitação de 4 (quatro) zonas dentro do perímetro urbano - residencial (ZR), comercial e serviços (ZC), atividades industriais e serviços rodoviários (ZSR) e os parques urbanos/ sistema de áreas verdes (P) - e as zonas nas áreas externas ao perímetro urbano - zona de expansão controlada semi-urbana, e a zona de proteção ambiental (art. 16 a 21). Para estas zonas foram estabelecidos parâmetros de ordenamento do uso e ocupação do solo urbano. (Figura 1). Quanto às ZEIS, o Plano Diretor de 2001 previu a instituição das mesmas como um dos instrumentos da política urbana do município (art. 3º), sem delimitar em mapa as áreas destinadas à aplicação desse instrumento. (BRASIL, 2008).

O referido Plano recomendou como áreas mais propícias para a ocupação urbana, as áreas de platô e as de encostas de pouca declividade, voltadas para o sudeste. As áreas efetivamente ocupadas neste período por edificações e espaços livres (535 há) apresentavam as seguintes tipologias: uso comercial e serviços (13%); uso industrial (2%); uso residencial (36%); áreas com edificações em construção (4%); áreas ainda não ocupadas/lotes, terrenos baldios e ruínas (45%).

De acordo com informações da Prefeitura de Cruz das Almas, a partir da década de 1990, novos loteamentos passaram a fazer parte da paisagem urbana da cidade - muitos destes irregulares e clandestinos, já que boa parcela da população não apresentava condições para ocupar os lotes disponíveis nas áreas infraestruturadas, comprometendo a qualidade de vida social e ambiental. Desse modo, no período de 1990 a 2004, conforme informações da Secretaria de Infraestrutura, registrou-se a implantação de 22 (vinte e dois) novos loteamentos inseridos no perímetro urbano do município, muitos destes, ilegais, clandestinos e mesmo irregulares próximos ao centro urbano. Tem-se, dessa forma, a ocupação em áreas alagadiças, a exemplo do Loteamento Bela Vista e quadras do Loteamentos Miradouro, associado a falta de serviços públicos e sociais.

A revisão do Plano Diretor de Cruz das Almas, aprovada em 2008 (Lei Complementar nº 12 de 04 de dezembro de 2008), ficou a cargo da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico. A lei apresenta as diretrizes e princípios que norteiam os diversos campos do desenvolvimento urbano, e em particular, à política de habitação. (CRUZ DAS ALMAS, 2008).

O processo de revisão do Plano Diretor de Cruz das Almas, em 2007, teve como uma das principais problemáticas urbanas, a questão da habitação de interesse social, associada à regularização fundiária e ao déficit habitacional e sua inadequação em termos de infraestrutura, considerando-se que, o déficit habitacional do município abrange um total de 1.608 (hum mil seiscentos e oito) domicílios particulares permanentes (12,27% do total), conforme dados de 2008, do Ministério das Cidades (Tabela 1). Some-se a isso o fato de que apenas 8,3% do total dos domicílios particulares, dispunham de fossa séptica ou estavam ligados à rede geral de esgoto, em 2000, o que implica que mais de 90% dos domicílios particulares não dispunham deste serviço público. (Tabela 2).

Tabela 1 - Déficit habitacional e inadequação domiciliar - Cruz das Almas

Município	Déficit Habitacional		Inadequação			
			Adensamento		Infraestrutura	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Cruz das Almas	1.608	12,27	740	5,65	12.425	94,79

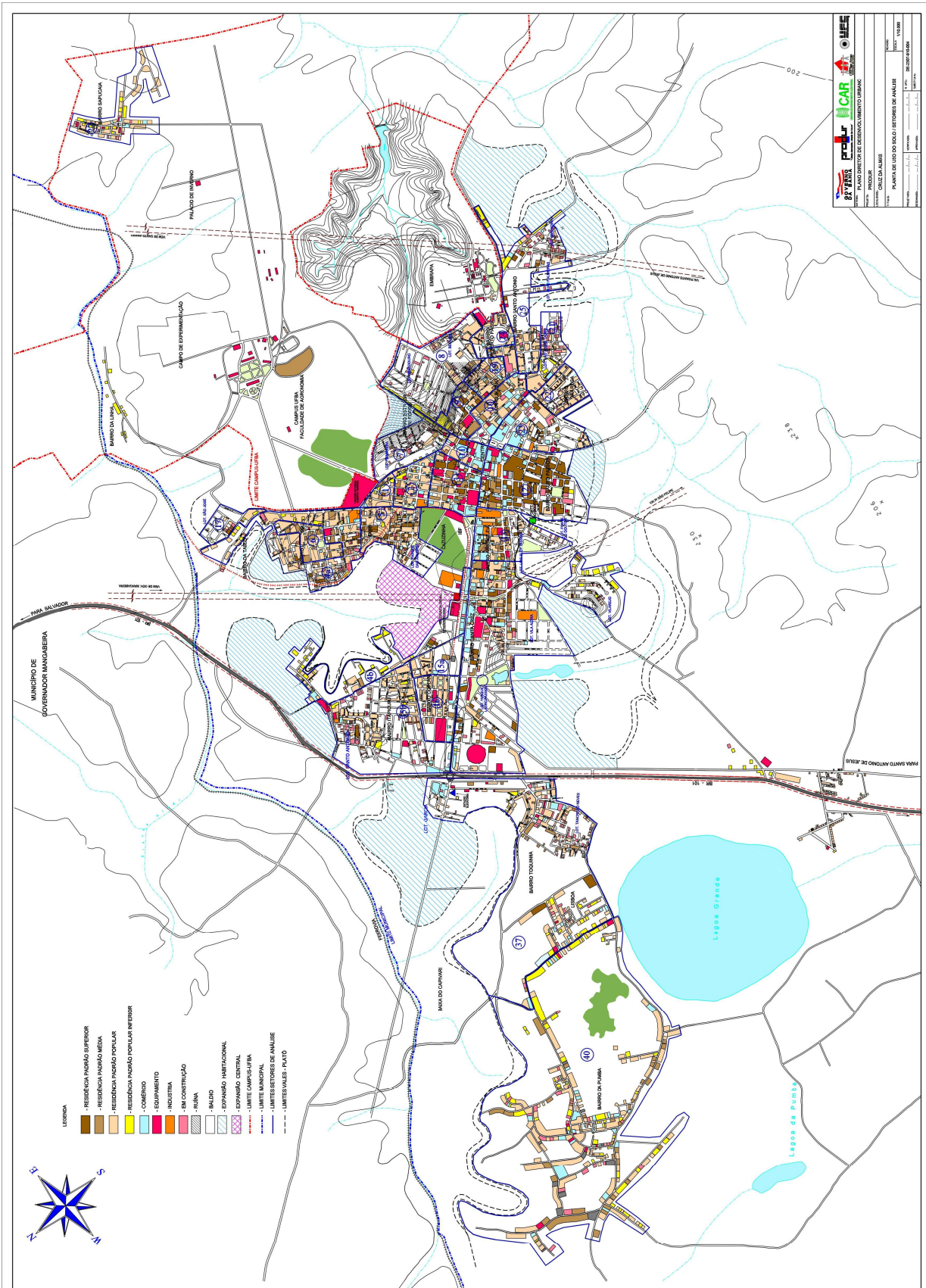
Fonte: Ministério das Cidades (2008). In. BRASIL (2008).

Tabela 2 - Déficit de acesso aos serviços de saneamento ambiental – Cruz das Almas

Município	Domicílios Particulares Permanentes	Com Fossa Séptica ou ligados à Rede Geral de esgoto		Ligados à Rede Geral de abastecimento	
		Absoluta	Absoluto	%	Absoluta
Cruz das Almas	13.078	1.083	8,3	9.108	69,6

Fonte: IBGE, Censo Demográfico (2000) e SNIS. In. BRASIL (2008).

O Plano Diretor (2008) previu que o município deve promover a habitação digna para a população de baixa renda e, ainda, a implementação de infraestrutura urbana em bairros ainda não consolidados, bem como a ampliação dos serviços de educação e saúde e de saneamento básico.



Fonte: UFC, 1999.

Revista Eletrônica Georaguaiá. Barra do Garças-MT. V 3, n.1, p 149 - 173. Janeiro/julho. 2013.

Figura 1 – Cruz das Almas - Zoneamento (1998)

Ressalta-se ainda que, no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (Lei Complementar nº 12/2008), a política de habitação voltada para a população de baixa renda está diretamente relacionada à institucionalização das ZEIS, sendo destinado um capítulo específico na referida lei, constando de definição, tipologia, e propostas para essas áreas de interesse social. O plano apresenta a delimitação em mapa das respectivas ZEIS, bem como, ações de regularização fundiária, urbanização e construção de moradias. (art. 49) (Figura 2). Prevê ainda a celebração de convênios com os governos federal, estadual e o Ministério Público na questão da regularização fundiária dos loteamentos em estado de ilegalidade ou irregularidade no município.

O zoneamento, instituído no Capítulo IV da Lei nº 12/2008 do Plano Diretor Municipal, apresenta no art.38 nove zonas, representadas em mapa (Figura 10), que especificam e organizam a área urbana do município de Cruz das Almas, sendo estas:

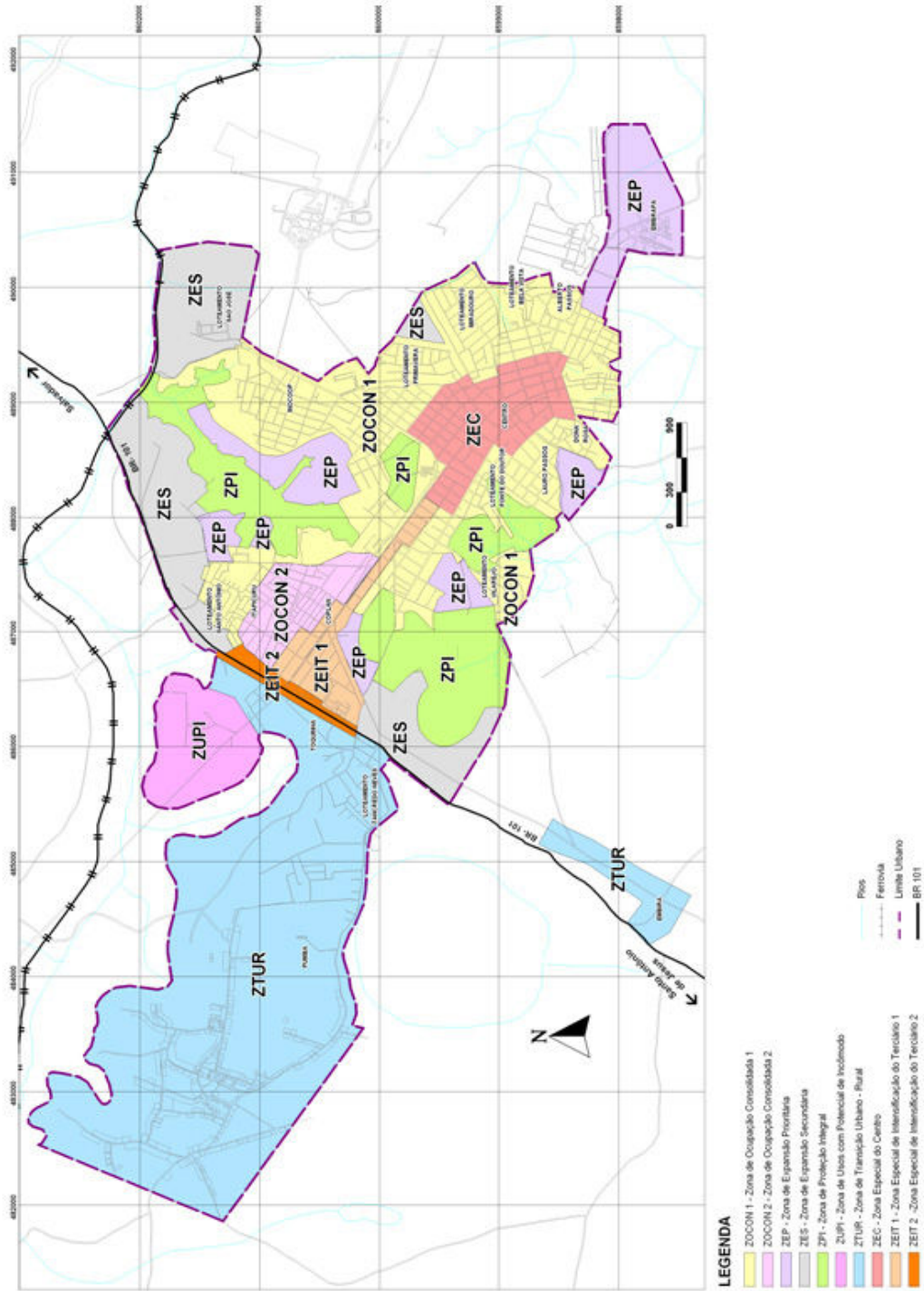
- Zona de Ocupação Consolidada (ZOCON), subdividida em ZOCON 1 e ZOCON 2. Compreende bairros consolidados, considerando o tempo de ocupação, infraestrutura e serviços disponíveis;
- Zona de Expansão Prioritária (ZEP) – composta por áreas em processos de consolidação;
- Zona de Expansão Secundária (ZES) – áreas com tendência de intensificação da ocupação em médio e longo prazo, que demandam custos para implantação de infraestrutura e serviços urbanos;
- Zona de Transição Urbano-Rural (ZTUR) – áreas onde se pretende manter as condições atuais de ocupação;
- Zona de Proteção Integral (ZPI) – áreas ambientais que necessitam de preservação e ações de recuperação ambiental;
- Zona de Usos com Potencial de Impactos (ZUPI) – área onde se preveem intervenções e atividades causadoras de impactos à estrutura urbana;
- Zona Especial do Centro (ZEC) – área sujeita a um maior adensamento construtivo e diversificação de uso de serviços e comerciais;
- Zona Especial de Intensificação do Terciário (ZEIT), subdividida em ZEIT 1 e ZEIT 2. Esta Zona constitui de atividades comerciais e serviços, propondo-se a intensificação desses usos de maneira ordenada;

- Zona de Especial de Interesse Social (ZEIS) – “Zona destinada à produção e manutenção de habitação de interesse social, visando qualificar os espaços como favelas, assentamentos precários, loteamentos irregulares e outras formas de moradia precárias(...)” (CRUZ DAS ALMAS, 2008).

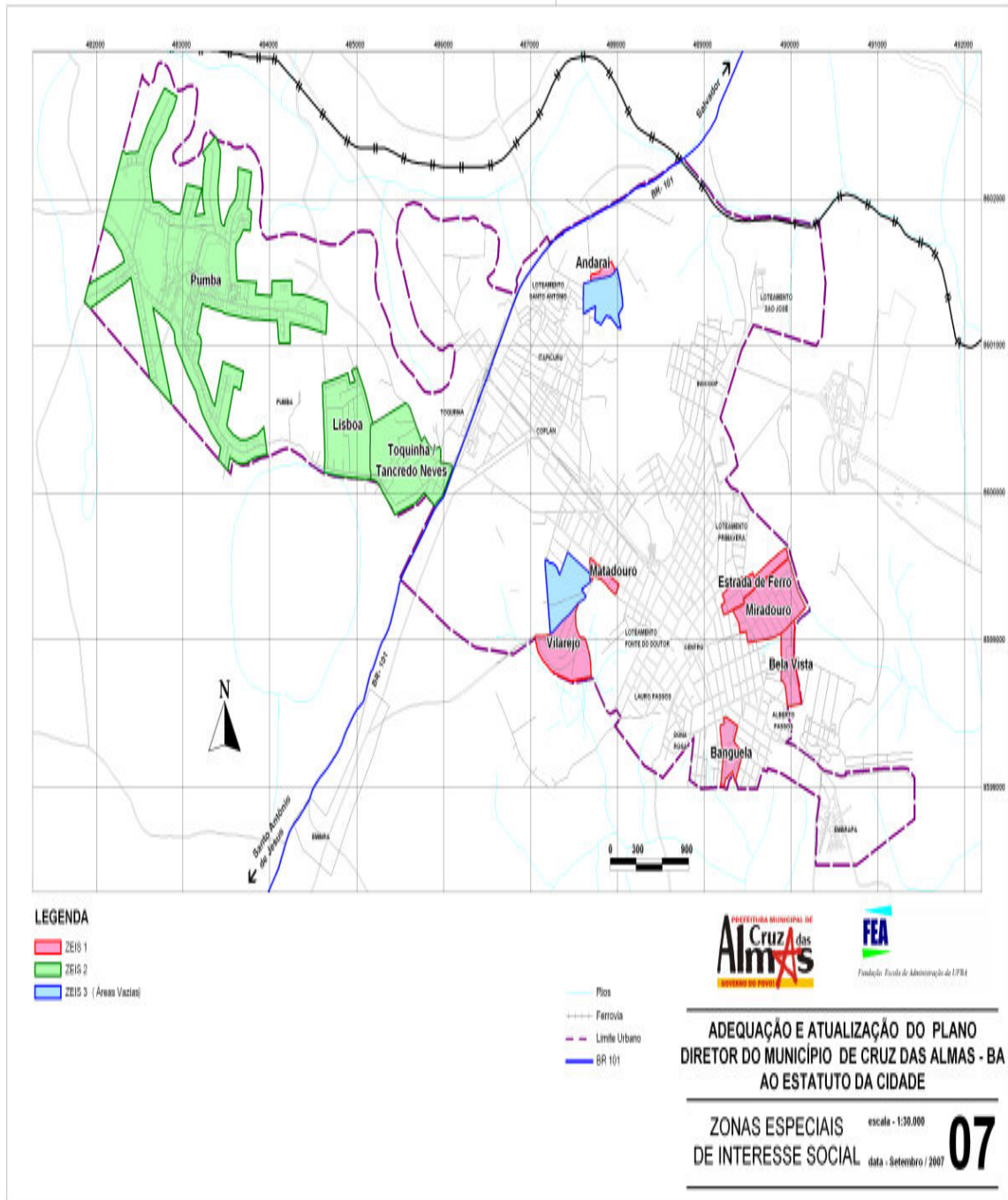
Desse modo, o Plano Diretor de Cruz das Almas - BA estabelece três categorias específicas para as ZEIS. (art. 39). A **Zona Especial de Interesse Social 1 - (ZEIS1)** compreende as áreas públicas ou particulares, ocupadas por assentamentos de população de baixa renda onde o poder público deverá promover os meios para a regularização fundiária e urbanística, implantação de infra-estrutura, serviços e equipamentos públicos (inclusive de recreação e lazer); e as áreas públicas ou particulares, ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, que já passaram por melhorias através de investimentos em infra-estrutura, serviços, equipamentos e regularização jurídica, de forma a garantir a segurança da permanência das famílias.

A ZEIS 1 abrange cinco áreas residenciais consolidadas na zona urbana, sendo elas: o bairro da Estrada de Ferro, Vilarejo, Banguela e os loteamentos Fazenda Miradouro e Bela Vista, estes dois últimos localizados próximo ao centro urbano e foco de análise do presente trabalho. O loteamento Fazenda Miradouro, aprovado pela Prefeitura de Cruz das Almas em 1994, é considerado irregular em razão do não cumprimento do loteador da implantação das obras básicas de infraestrutura, conforme previsto na Lei 6.766/79. O loteamento Bela Vista teve seu projeto aprovado pela Prefeitura Municipal. Entretanto a falta de pagamento de taxa pelo loteador tornou este um loteamento irregular, não constando memorial e registro no Cartório de Imóveis. (CRUZ DAS ALMAS, 2011).

As **Zonas Especiais de Interesse Social - 2 (ZEIS 2)** são definidas como áreas públicas ou particulares, ocupadas por comunidades tradicionais vinculadas à agricultura de subsistência, onde o poder público deve promover os meios para a regularização fundiária e recuperação ambiental, implantando infra-estrutura, serviços e equipamentos públicos, medidas necessárias à manutenção das atividades de subsistência, tradições e cultura. Por fim, a **Zona Especial Interesse Social - 3 (ZEIS 3)**, que abrange os terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados, localizados em áreas dotadas de infraestrutura.



Fonte: CRUZ DAS ALMAS. Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, 2011.
Figura 2 - Mapa de Zoneamento do município de Cruz das Almas - 2008



Fonte: CRUZ DAS ALMAS, 2011

Figura 3 - Zona Especial de Interesse Social no Município de Cruz das Almas/BA.

No Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (2008) estão previstos, também, programas e projetos voltados a questão da moradia popular. Pode-se citar o programa de urbanização e melhorias nos bairros e nucleações, com diretrizes que norteiam a criação de áreas de lazer e esportes, parques infantis, quadras poliesportivas nos bairros carentes, praças, melhorias nos serviços públicos e de infraestrutura. Destaca-se ainda o subprograma de Habitação de Interesse Social, voltado ao atendimento do déficit quantitativo e qualitativo de moradias para a população com faixa de renda de até 3 (três) salários mínimos. As ações estão definidas conforme três eixos: produção habitacional, melhoria habitacional e regularização fundiária.

Além do Plano Diretor, outros instrumentos de extrema importância vêm sendo implementados pelo poder público municipal relacionado à gestão pública da habitação de interesse social, fomentados pelo governo federal (Ministério das Cidades). Trata-se do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) e do Fundo Municipal de Habitação. Deve-se ressaltar que, a partir da elaboração do PLHIS tem-se a adesão da gestão pública (estadual ou municipal) ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, habilitando-os a receber os recursos do FNHIS (BRASIL, 2006). Para tanto, deverá também ser implementado os fundos e conselhos gestores locais.

O PLHIS prevê o planejamento habitacional do município de forma participativa, agregando os diversos agentes da sociedade envolvida no desenvolvimento urbano como: setor público e privado; movimentos populares e sociedade civil organizada; Conselho Municipal das Cidades; instituições de ensino e técnicas, bem como o poder público municipal. (CRUZ DAS ALMAS, 2011).

O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, de caráter deliberativo, foi criado pela Lei nº 1080/2008, bem como o seu Conselho Gestor – CGFMHIS. Tem como objetivo principal proporcionar o acesso da população de baixa renda aos programas de moradia, incluindo o acesso à infraestrutura e serviços públicos, como garantia de qualidade de vida dos beneficiários. Além disso, visa centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas de habitação de interesse social destinados à população de menor renda. Envolve todas as esferas da sociedade, sendo composto por um representante de cada Secretaria Municipal, além de um representante da comunidade e da igreja. Em seus artigos 1º ao 6º; 8º

e 9º estabelece as competências; o órgão e as Secretarias Municipais envolvidas na execução da referida Lei.

2.1. Ações do poder público municipal em habitação social

O município de Cruz das Almas, a partir da disponibilização dos instrumentos recentes de planejamento, quais sejam o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (2008), o Fundo Municipal de Habitação e o Plano de Habitação de Interesse Social (em elaboração), passou a estar apto a receber o aporte de recursos federais e estaduais relativos aos investimentos em habitação social, em particular aqueles relacionados ao Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Segundo informações da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, pode-se destacar a implementação dos seguintes programas: Programa de subsídio à habitação de interesse social (2007) - 70 unidades habitacionais no bairro da Embira – parceria com a Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano (SEDUR) e o Ministério das Cidades. Recursos: R\$ 600.000,00; Programa de Subsídio à habitação de interesse social (2009) zona rural - 50 unidades habitacionais na zona rural - parceria com a Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano (SEDUR) e o Ministério das Cidades. Recursos: R\$ 650.000,00; Programa Minha Casa Minha Vida - 208 unidades habitacionais - Ministério das Cidades. Recursos: R\$ 660.000,00.

Com isso, houve uma correlação entre as prioridades estabelecidas no PDDU 2008 e os investimentos do PAC na área de infra-estrutura social urbana, em especial para obras de saneamento e habitação. No tocante às obras do PAC, em 2008, a Prefeitura de Cruz das Almas assinou convênio com os governos federal e estadual, para a realização de obras de saneamento básico, esgoto e água, com previsão de cobertura de 75% do município e 100% da área urbana. O referido convênio tem um montante de recursos de R\$ 35 milhões. (Figuras 4 a 7)



Fonte: Cruz das Almas, 2011.

Figuras 4 e 5 – Obras do PAC I. Instalação de rede de esgoto sanitário no centro da cidade de Cruz das Almas/BA.



Fonte: Cruz das Almas, 2011.

Figuras 6 e 7 - Obras do PAC I. Instalação de rede de esgoto sanitário (esq.) e Feira Livre (dir.)

Para a implementação do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e a execução das obras de saneamento básico e de infraestrutura, como a pavimentação nas diversas localidades do município, a Prefeitura contou com a participação da Empresa Baiana de Água e Saneamento S.A. (EMBASA), e o apoio da Secretaria de Obras Públicas.

As obras de saneamento básico, realizadas através do PAC I, em 2010 tiveram, portanto, como objetivo assegurar um meio ambiente favorável, por meio de controle da poluição da água, do solo e do ar, proporcionando assim, uma maior organização do espaço sócio espacial no município. Além disso, foram realizadas obras nas áreas das ZEIS 1, no período de 2008 a 2010, com recursos oriundos de convênios celebrados entre a Prefeitura Municipal de Cruz das Almas e Governo do Estado. Trata-se de obras de pavimentação de ruas em algumas quadras do Loteamento Fazenda Miradouro; construção de áreas de lazer e posto de saúde; construção da praça na Rua Rio Branco (Estrada de Ferro). (Figuras 8 e 9). Com relação aos investimentos do Programa de Aceleração do Crescimento do governo federal, prevê-se ainda, conforme informações da Secretaria de Planejamento e

Desenvolvimento Econômico (2011), a construção de uma praça no Loteamento Miradouro a ser realizada em 2012.



Fonte: Cruz das Almas, 2011.

Figuras 8 e 9 - Cruz das Almas - Obras de serviço público e infraestrutura no bairro da Estrada de Ferro e primeiras quadras do Loteamento Fazenda Miradouro, 2008 e 2010.

Na questão da habitação social, tem-se a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida, resultando na construção de 208 unidades habitacionais. Em 2009, o governo municipal entregou 70 casas populares localizado na comunidade da Embira e, em 2010, iniciou a construção de 50 unidades habitacionais para moradores das localidades da zona rural, como Péla, Porco, Umbaubeira, Tiririca e Engenho São João. (Figuras 10 a 13).



Fonte: Cruz das Almas. Secretaria de Infra-Estrutura. 2011.

Figuras 10 e 11 – Casas populares no bairro da Embira. Cruz das Almas, 2009.



Fonte: Cruz das Almas, 2011.

Figuras 12 e 13 – Construção de casas populares no bairro da Péla. Município de Cruz das Almas, 2009.

No âmbito do PAC II, o município foi contemplado com: pavimentação do bairro Chapadinha - R\$ 2.000.000,00; pavimentação do bairro José Augusto Sampaio - R\$ 1.300.000,00; urbanização integrada do bairro Embira com pavimentação e 30 unidades habitacionais - R\$ 2.000.000,00; praça do PAC - R\$ 400.000,00; posto de saúde da família - R\$ 400.000,00; plano de saneamento básico - R\$ 290.000,00; quadra coberta da escola Recanto Feliz - R\$ 400.000,00; Plano Local de Habitação de Interesse Social - R\$ 60.000,00. Ressalta-se que todos os projetos pleiteados pelo governo municipal compunham demandas reprimidas do orçamento participativo, elaborado no período de 2006 a 2008.

Quanto à regularização fundiária, o poder público municipal vem atuando em parceria com o Ministério Público, tendo realizado, no período 2010/2011, ações de regularização fundiária em loteamentos privados ilegais ou irregulares. O objetivo da intervenção do Ministério Público e da Prefeitura é a entrega do título de imóvel aos diversos moradores destes loteamentos privados, a exemplo do Loteamento Primavera, localizados próximo do centro urbano do referido município. Ainda, segundo a Promotoria de Justiça, os loteamentos Fazenda Miradouro e Bela Vista, localizados próximo ao centro urbano do município, considerando-se sua densa ocupação e o fato de terem surgido na década de 1990, ficou a cargo da empresa imobiliária responsável pela venda dos lotes, no caso do Fazenda Miradouro, a entrada de um novo processo de registro dos lotes para que assim, seja expedido o pedido do “habite-se”. Tal fato não ocorreu no loteamento Bela Vista em função da sua irregularidade fundiária, e por este loteamento estar enfrentando um inquérito civil na Promotoria de Justiça para sua regularização fundiária.

A Prefeitura Municipal, em parceria com o Ministério Público, encontra-se em processo de revisão a concessão do alvará de construção de loteamentos, para aqueles que ainda não dispõem de infraestrutura de água, energia e pavimentação, conforme disposto nos artigos 50 a 59 do Plano Diretor (Lei 12/2008) referente ao uso e ocupação do solo urbano do município.

Na zona rural, a regularização fundiária realizada pelo governo municipal referiu-se à titulação de mais de 500 (quinhentos) imóveis, por intermédio de convenio com a Secretaria Estadual de Agricultura, através da CAR (Companhia de Desenvolvimento Territorial), empresa vinculada ao programa de combate a pobreza rural.

Em síntese, a aprovação da revisão do Plano Diretor de Cruz das Almas, em 2008, com base nas prerrogativas legais estabelecidas pelo Estatuto da Cidade (2001), contribuiu sobremaneira para a implantação de programas e projetos sociais e habitacionais instituídos pelos governos federal e estadual, a exemplo do Plano Local de Habitação Social e do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), com vistas ao atendimento da população com renda de 0 a 3 salários mínimos. Além disso, destacam-se as ações de regularização fundiária para a população que reside em loteamentos irregulares ou ilegais, bem como a previsão de oferta de serviços de infra-estrutura e saneamento básico, os quais vem sendo implementados através do Programa de Aceleração do Crescimento - PAC. Diante disso, a revisão do Plano Diretor de Cruz das Almas proporcionou um avanço no que se refere à minimização dos problemas habitacionais do município, possibilitando a implementação de programas dos governos federal e estadual relacionados às obras de saneamento, infraestrutura e construção de casas populares.

Nesse sentido, apesar dos referidos programas não terem, até então, abrangido toda a área urbana e, principalmente, loteamentos populares que se encontram em estado precário de habitação, a exemplo do Loteamento Bela Vista, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Cruz Almas (2008) vem se mostrando eficaz na prática no ordenamento urbano, na medida em que, os problemas habitacionais vem sendo solucionados.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As mudanças instituídas pelo Estatuto da Cidade, em 2001, com vistas a revisão dos Plano Diretores, e sua obrigatoriedade aos municípios com mais de vinte mil habitantes, mostrou-se um grande avanço para as cidades brasileiras, que sofreram um processo acelerado de urbanização, com, significativos problemas urbanos, como o surgimento de assentamentos irregulares e a construção de moradias precárias.

O presente artigo teve como objetivo investigar os desdobramentos, para o município de Cruz das Almas/BA, das prerrogativas legais estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, a partir da revisão do Plano Diretor (2008), bem como das ações do poder público municipal efetivamente implantadas, ou em vias de implantação, relacionadas à habitação social, foco principal de abordagem. Este município de pequeno porte, localizado no Recôncavo Sul da Bahia, tem registrado em período recente, um maior dinamismo em sua economia, com

significativo crescimento populacional, o que vem implicando no aumento da demanda por moradia, tendo resultado na ocupação do solo urbano de forma desordenada e ilegal.

Constata-se, dessa forma, mudanças decorrentes da revisão do Plano Diretor (2008), com base no aparato da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e da Lei 11.977/2009, em especial com relação à habitação de interesse social. Mediante pesquisa bibliográfica e pesquisa de campo, pode-se concluir que o a gestão pública municipal vem atuando no tratamento da questão habitacional, com destaque para o período de 2008 a 2011, cujo avanço pode ser constatado no cenário urbano de Cruz das Almas.

Com o Plano Diretor (2008), Cruz das Almas, assim como mais 22 (vinte e dois) municípios do Estado da Bahia foram contemplados com o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), do governo federal. No PAC I, destaca-se o projeto de esgotamento sanitário, com inúmeros benefícios, além de proporcionar a conservação do meio ambiente. Nos projetos do PAC II, estão previstas as obras de infraestrutura, de habitação de interesse social e serviços sociais, como a oferta de postos de saúde, o qual proporcionará maior qualidade de vida aos beneficiados. Registram-se também as obras infra-estrutura e a construção de unidades habitacionais realizadas em convênio com o governo do Estado e governo federal (Programa Minha Casa Minha Vida), tanto na zona urbana quanto rural, como meio de sanar o déficit habitacional.

Destaca-se ainda a parceria do poder público municipal e Ministério Público no município, com vistas à regularização fundiária, o que vem proporcionando a esperança de muitos cidadãos cruzalmenses que vivem em espaços habitacionais em estado de irregularidade, acerca da possibilidade de obterem o título de propriedade e recuperação de sua dignidade como cidadãos. Essa parceria se estende também às exigências na fiscalização das vendas de lotes para moradia, como meio de deter a desordenada ocupação do solo urbano.

Desse modo, apesar das ações empreendidas não resolverem todos os problemas habitacionais já detectados no município, e outros que porventura venham a surgir no decorrer dos próximos anos, comprovou-se que o plano diretor é um instrumento essencial para a organização do espaço urbano, quando há na prática da gestão pública municipal a aplicação das políticas e programas habitacionais em consonância com as esferas das políticas governamentais, trazendo assim, resultados satisfatórios observado na paisagem urbano do município em questão.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, B. M. et. al. (Org.) **Regularização da Terra e Moradia**: o que é e como implementar. São Paulo: Instituto Polis, 2002.

BRASIL. Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Parcelamento do solo urbano. Disponível em: <<http://www.lei.adv.br/6766-79.htm>>. Acesso em 21 de maio de 2011. Brasília, 1979.

BRASIL. Lei nº. 10.257 de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, 2001.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Sistema e Fundo Nacional e Habitação de Interesse Social – SHIS/FNHIS. **Guia de adesão para Estados, DF e municípios**. – SNHIS, 2006.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Política Nacional de Habitação**. Brasília: Ministério das Cidades, 2006a.

BRASIL. Ministério das Cidades. Sistema Nacional de Informações das Cidades. Disponível em: <http://www2.cidades.gov.br/geosnic/src/php/app.php>. Acesso em: dez. 2008.

BRASIL. Ministério das Cidades. IPPUR/UFRJ/Observatório das Metrópoles. Rede Nacional de Avaliação e Capacitação para a Implementação dos Planos Diretores Participativos. Bahia. **Relatório Municipal de Cruz das Almas**. 2008. Disponível em: <<http://www.observatoriodasmetrolopes.net/planosdiretores>>. Acesso em: set. 2011.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos**. Brasília: Ministério das Cidades. 2009.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, 2009.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação e Secretaria Nacional de Programas Urbanos **Regularização Fundiária Urbana**: como aplicar a Lei Federal nº 11.977/2009. Brasília, 2010.

CORREIA, R. L. **O que é espaço urbano?** São Paulo: Ática, 1989.

CRUZ DAS ALMAS. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Lei nº 12/2008. Cruz das Almas, 2008.

CRUZ DAS ALMAS. Lei nº 1080/2008, de 27 de março de 2008. Dispõe sobre o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social. Cruz das Almas, 2008a.

CRUZ DAS ALMAS. Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico. Fontes iconográficas, 2011.

CRUZ DAS ALMAS. Secretaria de Infraestrutura. Fontes Iconográficas, 2011a.

MARICATO, E. **Conhecer para resolver a cidade ilegal**. São Paulo, 2010.

PEREIRA, E. M. (Org.). **Planejamento Urbano no Brasil: conceitos, diálogos e práticas**. Chapecó: Argos, 2008.

RIBEIRO, L. C. Q. & CARDOSO, A. L. (orgs.). **Reforma Urbana e Gestão Democrática**. Promessas e Desafios do Estatuto da Cidade. Rio de Janeiro: Revan, 2003.

TEIXEIRA, A. N. Estatuto da Cidade e ZEIS. **Bahia Análise & Dados**. Cidades: Gestão e Realidades Urbanas, v. 19, n. 3, p. 667-691, 2009.

_____ et. al. O desafio da regulamentação de ZEIS em Salvador. XII Encontro Nacional da ANPUR. **Anais...** Belém, 2007.

UFC Engenharia Ltda. Companhia de Desenvolvimento e Ação Regional – CAR/Programa de Administração Municipal e Desenvolvimento de Infra-Estrutura Urbana – PRODUR/Prefeitura Municipal de Cruz das Almas. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do município de Cruz das Almas. **Relatório Final. Referencial teórico e partido urbano**. Bahia, 1999.

VILLAÇA, F. **As ilusões do Plano Diretor**. São Paulo: [s.n.], 2005.

Recebido para publicação em 05/07/2012

Aceito para publicação em 17/09/2012