

**Direito e exclusão socioespacial:  
o Plano Diretor Urbano de 2007 de Vitória da Conquista – BA**

*Socio-spatial right and exclusion:  
the 2007 Urban Director Plan of Vitória da Conquista - BA*

*Derecho socio-espacial y exclusión:  
el Plan Director Urbano de Vitória da Conquista 2007 - BA*

Claudio Oliveira de Carvalho<sup>1</sup>

**Resumo:** Vitória da Conquista, município localizado no estado da Bahia, possui histórico de planejamento urbano com mais de 30 anos e o acúmulo de problemas é originado, principalmente, pelo descumprimento do que foi planejado, elaborado e aprovado, tanto pelo Poder Público, quanto pelos empreendedores. Dentre os problemas detectados, destacam-se: a descontinuidade das decisões e prioridades nas políticas públicas das diferentes gestões municipais; o crescimento desordenado e disperso, à margem do planejamento e da legislação em vigor; e a insuficiência e ineficácia das ações para monitorar, revisar e fiscalizar a aplicação do planejamento. A metodologia utilizada teve como base lógica o método indutivo e como técnica de pesquisa a análise documental com ênfase qualitativa. A conclusão é a de que as relações estabelecidas no espaço da sociedade e consolidadas pelo capital geram a expropriação da maior parte dos cidadãos.

**Palavras-chave:** Plano Diretor Urbano. Políticas públicas. Exclusão socioespacial. Vitória da Conquista.

**Abstract:** Vitória da Conquista, a town located in the state of Bahia, has a history of urban planning with more than 30 years and the accumulation of problems is caused mainly by non-observance of what was planned, prepared and approved both by the Government and by the entrepreneurs. Among the problems founded, it's possible to point: the discontinuity of decisions and priorities in public policies in different municipal administrations; disordered and dispersed growth, beyond existing planning and legislation; insufficient and ineffective actions to monitor, to review and to oversee the planning application. The methodology used was to rationale the

---

<sup>1</sup> Professor Titular de Direito Ambiental, Urbanístico e Agrário da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB). Doutor em Desenvolvimento e Planejamento Urbano. Mestre em Direito. Advogado. Integrante do Núcleo de Assessoria Jurídica Alternativa (NAJA) e do Grupo de Pesquisa Direito e Sociedade (GPDS). E-mail: ccarvalho@uesb.edu.br. Orcid: 0000-0003-2924-5047

inductive method and as technical research document analysis with qualitative emphasis. The conclusion is that the relations established in the society's space and consolidated by private initiative generate the expropriation of most citizens.

**Keywords:** Urban Master Plan. Public Policies. Socio-spatial exclusion. Vitória da Conquista.

**Resumen:** Vitória da Conquista, municipio ubicado en el estado de Bahía, tiene una historia de planificación urbana de más de 30 años y la acumulación de problemas se origina, principalmente, por el incumplimiento de lo planeado, elaborado y aprobado, tanto por el Poder Público como por los empresarios. Entre los problemas detectados destacan: la discontinuidad de las decisiones y prioridades en las políticas públicas de las diferentes administraciones municipales; el crecimiento desordenado y disperso, al margen de la planificación y de la legislación vigente; y la insuficiencia e ineficacia de las acciones de seguimiento, revisión e inspección de la aplicación de la planificación. La metodología utilizada se basó lógicamente en el método inductivo y como técnica de investigación sobre el análisis documental con énfasis cualitativo. La conclusión es que las relaciones establecidas en la sociedad y consolidadas por el capital generan la expropiación de la mayoría de los ciudadanos.

**Palabras claves:** Plan Director Urbano. Políticas públicas. Exclusión socio-espacial. Vitória da Conquista.

## 1. INTRODUÇÃO

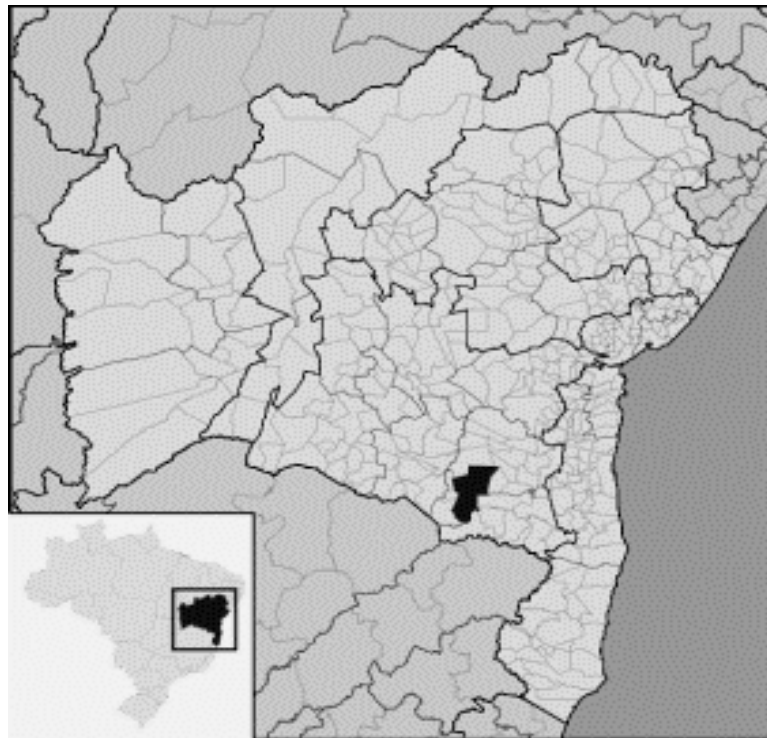
A atual conjuntura política e institucional em relação ao planejamento das cidades no país concebe a importância e as virtudes do planejamento e da gestão urbanas participativas. Cidades como São Paulo, entre outras, vivenciam um momento de abertura de possibilidades em termos de uso de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) destinadas à moradia social.

É nesse diapasão que urge a necessidade de implementar os fundamentos do direito à cidade, através de instrumentos normativos – Estatuto da Cidade, Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) – que se propõem a democratizar o processo de decisão e oferecer melhores condições de acesso de cada habitante ao solo urbano e também acesso a sua própria cidade.

A questão é que o estabelecimento normativo de uma política urbana participativa não tem sido suficiente para estabelecer a real democratização dos procedimentos, nem sido eficaz

para mudar a segregação urbana existente. Vitória da Conquista, na Bahia, pelas particularidades históricas do seu processo político e pelas experiências de participação vividas por sua população, pode ser exemplo para esta discussão. Este estudo pode assim mostrar os entraves à consecução dos objetivos sociais e políticos da democratização das decisões urbanas, quais sejam: criar um espaço menos segregado nas cidades, promover uma melhor distribuição de recursos públicos e contribuir para mudanças políticas profundas que valorizem a participação popular.

O objetivo do artigo é, pois, discutir e atualizar o processo de construção do espaço urbano de Vitória da Conquista, tendo como fio analítico o Planos Diretor Urbanos de 2007. A exclusão socioespacial é tratada aqui de maneira a evidenciar de que forma ela ocorre nas cidades, especificamente em Vitória da Conquista, verificando os avanços, retrocessos e particularidades no processo de planejamento democrático e participativo.



**Figura 1** - Localização de Vitória da Conquista. **Fonte:** Adaptado de WIKIMEDIA. Disponível em: <<http://goo.gl/wHLAkF>>. Acesso em: 10 jul. 2013.

Localizado geograficamente na mesorregião centro-sul baiana e ocupando uma área de 3 204,3 km<sup>2</sup>, o município de Vitória da Conquista (FIGURA 1) hoje é composto territorialmente pelo distrito-sede, dividido em 24 bairros e seus loteamentos, e pelos 11 distritos da zona rural. A população em Vitória da Conquista, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e

Estatística (IBGE), tinha em 2010 uma população de 306 374 habitantes, sendo que 274 805 viviam na área urbana e 31 569 na área rural.

Nas décadas de 70 e 80 o crescimento populacional na cidade de Vitória da Conquista foi intenso. O número de loteamentos abertos foi superior ao observado em períodos anteriores e as gestões municipais que se sucederam mantiveram um padrão, no que se refere às diretrizes para implantação de loteamentos. Observa-se ali que os sujeitos agem e se inter-relacionam na disputa pelo poder local, e essa disputa se reflete na configuração territorial e na construção do espaço, sem que o matiz ideológico de quem esteja no poder seja de fato determinante para uma mudança na segregação urbana.

Vitória da Conquista é tida nos estudos urbanos baianos (NOVAES, 2011; VEIGA, 2010; ANDRADE, 2005) como um município que inovou na política nos anos 1980 e 1990, em relação à disputa e enfretamento com o carlismo e ao Orçamento Participativo (OP). Era de esperar, talvez, que o processo urbano evidenciasse isto; porém como será visto neste trabalho, o I Plano Diretor Urbano, de 1976, foi formatado por um modelo autoritário e tecnocrático e o II Plano Diretor, de 2007, se mostra sinais de inovação democrática, ainda se revelam insuficientes.

Os dois Planos Diretores que foram aprovados pela Câmara de Vereadores em contextos políticos diferentes não modificaram a dinâmica urbana. Observa-se que os avanços no Plano Diretor Urbano de 2007, em relação ao de 1976, se deram no campo institucional, já que, no sentido de promover a democratização do acesso à terra urbana, introduziu instrumentos de promoção da distribuição da terra – ex: ZEIS, IPTU progressivo etc. – e processos de gestão descentralizada e democratização das decisões, porém estes instrumentos ainda não foram aplicados e a cidade segue sua marcha de segregação, com investimentos e concentração em áreas nobres.

Entretanto, é possível perceber a insuficiência do processo político aí vivido para interferir na lógica da segregação urbana capitalista e em problemas outros, referentes tanto a estratégias estabelecidas de implementação pelos planos, quanto à fragilidade do modelo de gestão democrática proposto.

Entre discurso e prática de participação popular existem realidades bastante diferentes. A dinâmica estabelecida na construção da cidade e do urbano é o resultado de relações dialéticas entre sujeitos sociais que se materializam historicamente. Assim, a cidade possui seus sujeitos sociais, seu espaço, seu tempo, sua história, dependendo sempre do ponto de vista do observador,

que também pode ser entendido como sujeito. Desta forma, em Vitória da Conquista fica evidenciado o reconhecimento de duas esferas públicas: estatal (institucional) e não estatal (popular).

A realidade urbana é fluida, dotada de planos diversos, dimensões que podem guardar semelhanças ou paradoxos entre si. Ela é a todo tempo construída e reconstruída, a partir dos fatores econômicos, políticos e culturais que emanam do cotidiano social e pode ser interpretada e reinterpretada de acordo com as crenças e interesses que motivem os olhares. Por isto mesmo, as autoridades públicas, as representações privadas e a efetiva participação dos cidadãos influenciaram de maneira distinta no processo de planejamento urbano de Vitória da Conquista.

As políticas públicas constituem uma possibilidade, mas, muitas vezes, demonstram ser um entrave à melhoria do bem estar para o cidadão. Os setores políticos mais organizados e as forças econômicas têm estabelecido a pauta dos discursos e se apropriado dos novos espaços que deveriam ser destinados à participação popular. Um exemplo é que, em Vitória da Conquista, não houve a instalação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, estabelecido no Plano Diretor Urbano de 2007 como instância deliberativa, sendo substituído pela atuação política e administrativa da Secretaria de Obras e Urbanismo.

A tentativa de mudar a conjuntura brasileira acontece desde a promulgação da Constituição Federal de 1988 e da publicação da Lei nº 10.251/01 (Estatuto da Cidade). Porém as determinações normativas não têm conseguido alterar efetivamente práticas políticas consolidadas, centralizadoras, autoritárias e clientelistas. A vontade normativa democrática e popular tem encontrado dificuldades de efetivação por motivos internos e externos à administração pública, e Vitória da Conquista não ficou de fora desta lógica.

O artigo em tela foi desenvolvida a partir de uma perspectiva sociojurídica. A metodologia utilizada nesta tese teve como base lógica o método indutivo, com abordagem de pesquisa qualitativa, do tipo exploratória e descritiva. Como técnica de pesquisa, foi eleita a documental, com ênfase qualitativa. Mesmo reconhecendo toda a multiplicidade e diversidade de documentos utilizados como fonte de pesquisa, no âmbito deste artigo se tornaram importantes, além do Plano Diretor de Vitória da Conquista, os documentos produzidos que têm relação direta com eles. A pesquisa de documentos permite a investigação de determinada problemática não em sua interação imediata, mas de forma indireta, por meio do estudo dos documentos que são produzidos pelo homem e, por isso, revelam suas realizações sociais e as ideias humanas.

Aponta-se que o direito à cidade é, nos termos da Constituição da República de 88 (BRASIL, 2013), uma espécie de norma programática a ser implementada pelos municípios, elevados à categoria de entes federativos. Através dos princípios voltados à prestação positiva e à valorização da dignidade humana, o ordenamento jurídico fundado na Carta Constitucional eleva o solo urbano à categoria de espaço central voltado à realização do humano, conferindo ao Município instrumentos jurídicos aptos para a realização da política urbana, tais como o IPTU progressivo no tempo, a desapropriação, as zonas de especial interesse social, e, principalmente, a edição de um Plano Diretor Urbano.

Por determinação expressa do artigo 182 e parágrafos 1º e 2º da Constituição (BRASIL, 2013) o Plano Diretor Urbano se qualifica como “[...] ancoradouro instrumental da participação e da solidariedade no espaço urbano.” (JUSBRASIL, 2013, p. 1). Isto porque se reconhece que a cidade e o cidadão se constroem mutuamente e o planejamento urbano tem de ser feito em consonância com os munícipes e não imposto de cima para baixo, como historicamente se fez no regramento das cidades.

A distribuição socioespacial na cidade reforça a segregação entre riqueza e pobreza, de forma que não atenda à sua função social. A omissão-ação do Poder Público no direcionamento do desenvolvimento da cidade, pela não fiscalização do cumprimento das leis urbanísticas, quando existem, e pela não regulamentação das inexistentes inviabilizam o direito à cidade.

Não se pode negar o caráter democrático conferido pela ordem jurídica inaugurada em 1988 e absorvido pelo Estatuto da Cidade e pelo Plano Diretor Urbano de 2007 de Vitória da Conquista, que condiciona a legitimidade do sistema à aprovação e participação popular no processo de decisão sobre o destino da coisa pública.

Uma vez que o Poder – divisível apenas em razão da especialização de funções, mas de caráter uno – emana do povo e se exerce em função dele, nada mais pertinente que a inclusão dos representados na discussão das ações públicas que lhes atingem diretamente. Parte-se do entendimento de que a reurbanização, ao considerar as necessidades presentes, futuras e o reconhecimento de condições vinculadas ao desenvolvimento do município e às dignas condições de vida dos munícipes, deve ser discutida amplamente entre os diversos setores sociais, entre os habitantes da cidade.

O Plano Diretor Urbano de 2007 de Vitória da Conquista oferece subsídios a esta gestão democrática, através da ação do Conselho de Política Urbana, leis de iniciativa popular,

realização de debates, audiências e consultas públicas na implementação das leis urbanísticas. Assim, em Vitória da Conquista, a reconstrução do espaço urbano se abre a um constante e intenso diálogo/embate entre administrador público e administrados, entre o instituidor/implementador das políticas públicas e os cidadãos diretamente afetados por elas, a fim de conferir maior legitimidade à atividade pública municipal.

O planejamento urbano deve resultar de um incessante diálogo entre a Prefeitura Municipal e o munícipe, vez que o cidadão é o próprio gestor do espaço urbano, agente transformador e transformado por ele. Na perspectiva do Estado intervencionista, a urbanidade é fator essencial e obrigação do Poder Público em face das necessidades individuais e coletivas do indivíduo administrado. O arcabouço jurídico implementado para este fim não pode estar restrito à elaboração de planos alheios às necessidades da comunidade, nem tampouco inoperantes diante da deficiência de instrumentos que o concretizem. O planejamento urbano há que obedecer a critérios jurídicos e políticos, a fim de promover a inclusão social e jamais favorecer a setores específicos da população através, por exemplo, da legitimação da especulação imobiliária, sob pena de não cumprir, o Direito e seus instrumentos, a função precípua de justiça social.

## **2. A CONSTRUÇÃO DO NOVO PLANO DIRETOR URBANO**

### **2.1 Caracterização do Plano Diretor de 2007**

O Plano Diretor, com efeito, mais uma vez, é o instrumento essencial para o estabelecimento de normas e instrumentos jurídicos que promovam a integração social e territorial, de forma a delimitar as áreas que necessitam de uma intervenção do poder público, visando a urbanização e a regularização fundiária.

Transfere para o campo da legalidade urbana os territórios das cidades informais, de modo a reconhecer e implementar os direitos urbanos das pessoas que vivem nesses assentamentos: prestação de serviços, implantação da infraestrutura e equipamentos públicos.

O município de Vitória da Conquista não implementou o Plano Diretor anterior, realizado doze anos antes de esse instrumento se tornar obrigatório, nos termos do artigo 182 da Constituição. As disposições estabelecidas no planejamento não foram cumpridas pelos governos municipais sucessores ao instituidor da lei, tampouco pelos agentes imobiliários e pela população, que se expandia. Ainda que não houvesse omissão formal quanto às diretrizes do



planejamento urbano em Vitória da Conquista, as determinações legais do PDU 1976<sup>2</sup> já indicavam certa segregação socioespacial, ao relativizar as exigências de infraestrutura mínima, frente a loteadores cujos terrenos se destinavam a uma classe economicamente desprovida.

Pela análise do Plano Diretor Urbano de 2007, que substitui o Plano Diretor de 1976 e legislação esparsa, pode-se dizer que a segregação socioespacial – fenômeno político, jurídico e social que separa, no espaço urbano, áreas destinadas para a população de baixa renda, afastadas daquelas reservadas às classes média e alta – tem prosseguimento. Ao indicar zoneamento, coeficientes e destinar (ou não) recursos públicos para o embelezamento e a valorização de áreas específicas, seleciona-se o grupo de cidadãos que irá habitar cada bairro.

O valor elevado dos terrenos localizados na área nobre da cidade, compreendendo os bairros Candeias, Recreio e Bela vista (leste da cidade), impede o acesso àquela área pela população de baixa renda, que é empurrada para áreas cujos terrenos valem menos, como os bairros Bateias, Patagônia e Zabelê (oeste da cidade), cuja infraestrutura é menor ou inexistente e cuja moradia é precária.

A área leste da cidade é ocupada por habitantes com renda média e alta, em contraposição à área oeste, destinada aos loteamentos populares, habitada por uma camada social de baixa renda, cujo direito à cidade e à sua função social é vetado. O processo de construção do espaço urbano conquistense, comprometido com setores específicos da sociedade, ensejou a “territorialidade da infraestrutura urbana”, isto é, a ação ou omissão do poder público no prover materialmente estruturação, a depender da localidade e de quem a ocupa.

As contradições sociais emergem, na paisagem, em toda a sua plenitude; os contrastes e as desigualdades de renda afloram. O acesso a um pedaço de terra, o tamanho, o tipo e material de construção espelham, nitidamente, as diferenciações de classe. O acesso à habitação e aos meios de consumo coletivos será diferenciado. Têm-se duas características básicas. A primeira, diz respeito à segregação espacial, tanto das pessoas de maior rendimento, quanto das de menor poder aquisitivo. As de maior rendimento tendem a localizar-se em bairros arborizados, amplos, com completa infraestrutura, em zonas em que o preço da terra impede o acesso a "qualquer um". (MOTA, 2010, p. 1).

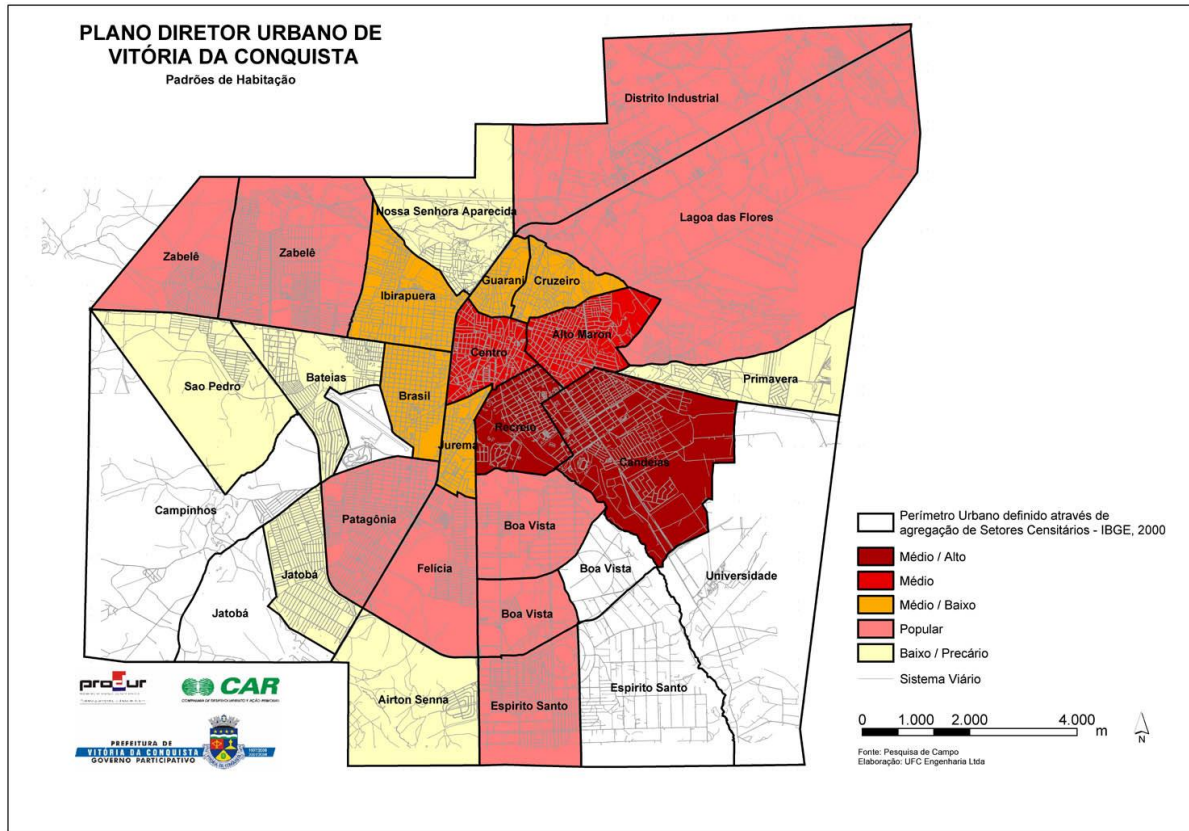
A falta de serviços públicos para grande parte das moradias urbanas – que constituem uma necessidade de subsistência e não uma mercadoria capitalista – é funcional para a manutenção do baixo custo de reprodução da força de trabalho e também para um mercado imobiliário especulativo, sustentado por uma estrutura fundiária arcaica.

---

<sup>2</sup>Para estudo do Plano Diretor de 1976 verificar FERRAZ, Ana Emília Quadros. O urbano em construção Vitória da Conquista: um retrato de duas décadas. Vitória da Conquista: UESB, 2001.

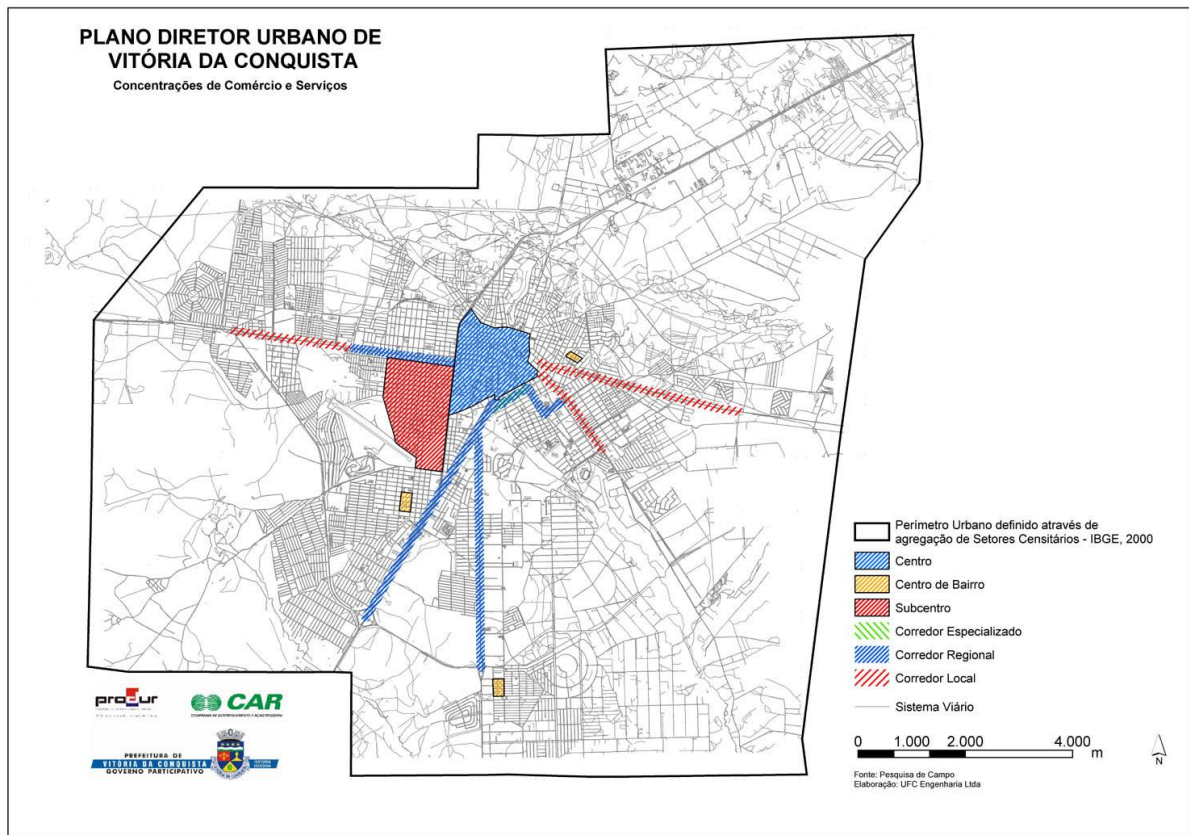


A dicotomia no desenvolvimento das áreas da cidade opõe os bairros da zona leste, com residências de famílias de maior poder aquisitivo, à zona oeste, constituída de locais vistos como “inadequados” para moradia e, por essa razão, órfãos da infraestrutura que deveria ser provida pelo poder público (FIGURA 2).



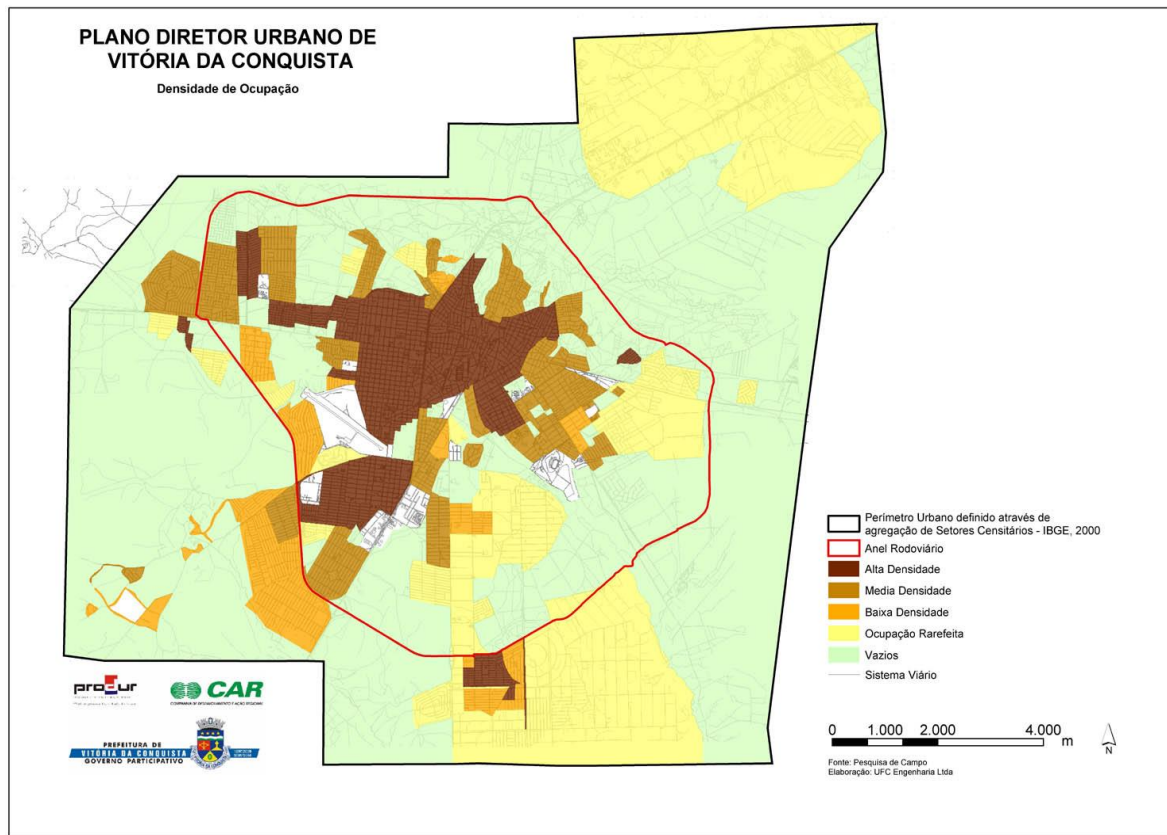
**Figura 2** - Mapa dos padrões de habitação de Vitória da Conquista. **Fonte:** PMVC (2007).

Característica fundamental refere-se à tendência do espaço urbano reproduzir e ampliar a distância e o tempo de deslocamento entre o local de moradia e o local de trabalho. Com a concentração de empregos na área de serviços em Vitória a Conquista, o morador da zona leste mora e trabalha nela. O morador da zona oeste trabalha na zona leste (FIGURA 3). É uma resposta, de um lado, ao aumento populacional e à concentração na cidade, e, de outro, ao processo de valorização da terra.



**Figura 3 -** Mapa dos padrões de habitação de Vitória da Conquista. **Fonte:** PMVC (2007).

O grau de inserção da população local no território do município é proporcionalmente inverso ao grau de inclusão da população pobre na dinâmica urbana da cidade. Ou seja, onde o grau de inserção territorial é maior, o grau de exclusão urbana também o é, o que se pode verificar no mapa da Figura 4.



**Figura 4** - Mapa da densidade de ocupação<sup>3</sup> em Vitória da Conquista. **Fonte:** PMVC (2007).

O Plano Diretor Urbano de 2007, a fim de tratar especificamente cada área e conferir-lhes infraestrutura, observadas suas peculiaridades, através do macrozoneamento da ocupação do solo na sede municipal, institui as seguintes áreas:

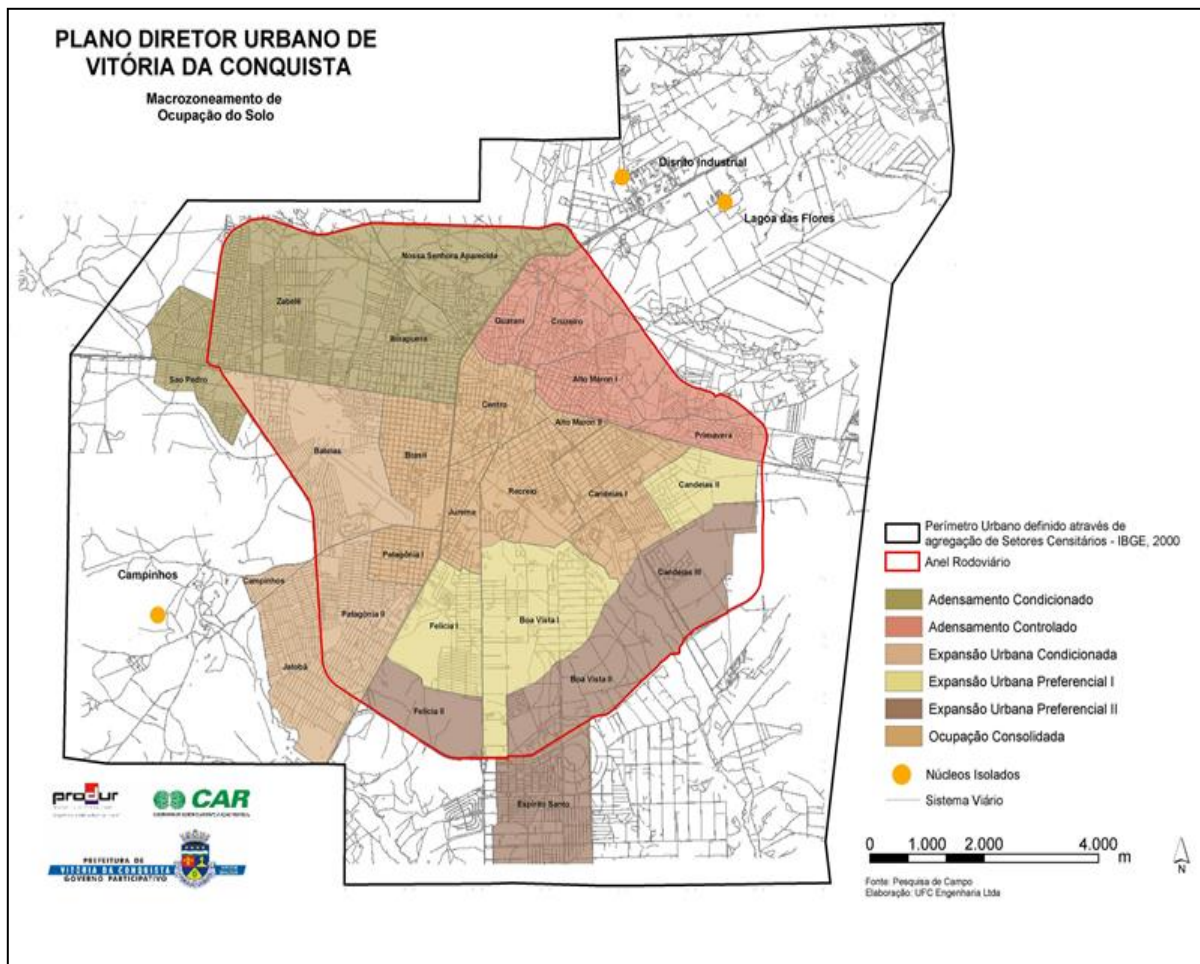
- a) **Áreas de ocupação consolidada.** (Centro, Brasil, Patagônia I, Jurema, Recreio e Candeias I). Os coeficientes de aproveitamento desses bairros variam entre 1,0 e 3,0.
- b) **Áreas de adensamento controlado.** (Guarani, Cruzeiro, Alto Maron, loteamento Nova Cidade e a parte interior ao Anel Rodoviário do Bairro Primavera). Apresentam problemas de drenagem e declividade ou restrições ambientais em função da proximidade da Serra do Periperi e do Poço Escuro. Os coeficientes de aproveitamento desses bairros variam entre 1,0 e 1,5.

<sup>3</sup> Os relatórios técnicos do Plano fazem referência à extensão da área urbana definida na Lei Municipal nº 717/93, justificando que foram levados em consideração: “as grandes extensões desocupadas, com ocupações rarefeitas e com uso eminentemente rural; a deseconomia para os cofres públicos e a incapacidade da administração municipal de suprimento extensivo de equipamentos e serviços urbanos; as implicações legais e tributárias na reversão desta realidade; a necessidade objetiva de expansão da ocupação urbana e a dificuldade de identificação cartográfica precisa destes limites.”. Entretanto, não há indicação das diferenças entre o limite original e o novo, nem um mapa específico para isto, nem nos relatórios, nem no corpo da Lei.

- c) **Áreas de adensamento condicionado.** (Nossa Senhora Aparecida, Ibirapuera, Zabelê, loteamentos Miro Cairo, Henriqueta Prates e Recanto das Águas). Suas características topográficas são especiais, ou apresentam restrições ambientais pela proximidade da Serra do Periperi. Os coeficientes de aproveitamento desses bairros variam entre 1,0 e 1,5.
- d) **Áreas de expansão urbana condicionada.** (Bateias, Patagônia II, Jatobá e a parte de Campinhos adjacente). São áreas contíguas às áreas urbanas consolidadas, com restrições ambientais, problemas de drenagem e baixa qualificação da estrutura urbana. Os coeficientes de aproveitamento desses bairros variam entre 0,7 e 1,5. É onde se encontram as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).
- e) **Áreas de expansão urbana preferencial I** (Felícia I, Boa Vista I e Candeias II). Em seu interior, há vazios urbanos e áreas de ocupação rarefeita, os quais a política instituída no PDU pretende preencher, forçando a expansão Sul–Sudeste. Os coeficientes de aproveitamento desses bairros variam entre 1,0 e 2,0.
- f) **Áreas de expansão urbana preferencial II.** (Felícia 11, Boa Vista 11, Candeias III, URBIS VI e loteamento Renato Magalhães). Em seu interior, há vazios urbanos e áreas de ocupação rarefeita, os quais a política instituída no PDU pretende preencher, forçando a expansão Sul–Sudeste. Os coeficientes de aproveitamento desses bairros variam entre 0,5 e 1,0.
- g) **Áreas de expansão urbana rarefeita.** Vazios urbanos passíveis de ocupação, mas com restrições ambientais, exteriores ao Anel Rodoviário, à exceção dos Núcleos Contíguos à Área Urbana Ocupada, descritos nas áreas anteriormente explicitadas. O coeficiente de aproveitamento básico é de 0,2.

O Plano definiu a delimitação de macrozonas, mas, contraditoriamente, se limita a detalhar a Zona Urbana e alguns “distritos”, isolados dentro do limite do perímetro urbano estabelecido (FIGURA 5). A indicação de um partido urbanístico para a cidade, no Capítulo V, não reflete a diretriz dada no inciso IV do art. 2º do Estatuto da Cidade, que pressupõe a “[...] distribuição espacial da população e das atividades econômicas [...] de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.”. (PMVC. 2007, p. 08).





**Figura 5** - Mapa do macrozoneamento em Vitória da Conquista. **Fonte:** PMVC (2007).

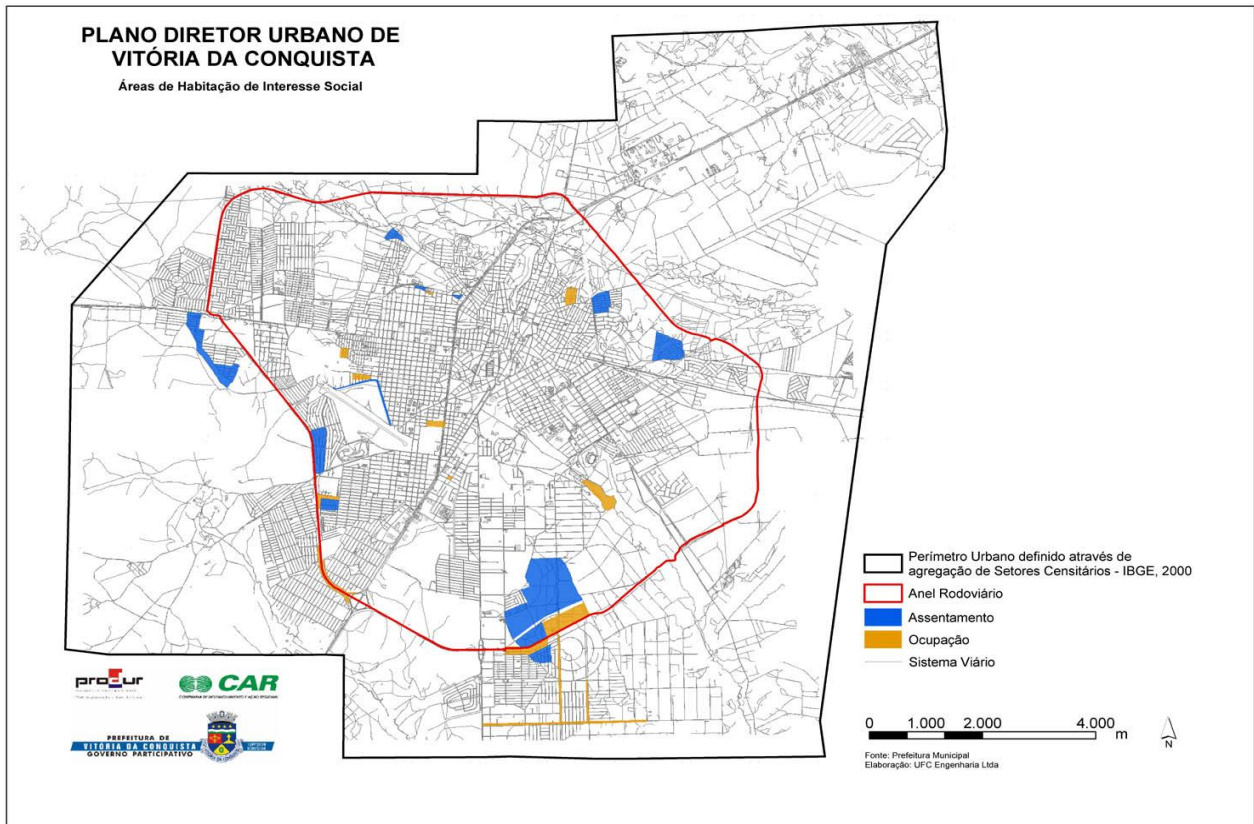
As elites conquistenses resguardaram seu papel dirigente, apenas negando-se a arcar com a exclusividade das responsabilidades de uma crise sociourbana crescente e histórica. A "culpa" foi socializada, assim como as possibilidades de enfrentá-la.

Outra questão é que o Plano não estabelece que os novos loteamentos devam prever percentuais para Área de Habitação de Interesse Social (HIS), mantendo a segregação socioespacial. Foram definidos três tipos de ZEIS no art. 38, seção VI do Capítulo VI, que dispõe sobre Zonas Especiais de Interesse Social.

- I. ZEIS I: zonas onde predominem áreas de propriedade pública, ocupadas, predominantemente, por assentamentos de padrão de ocupação precário e popular;
- II. ZEIS II: zonas onde predominem áreas de propriedade privada, ocupadas, predominantemente, por assentamentos de padrão de ocupação precário e popular;
- III. ZEIS III: zonas onde predominem glebas ou terrenos não edificados ou subutilizados, onde haja interesse público na produção de habitação de interesse social e programas de relocação de assentamentos ou de desabrigados. (PMVC. 2007, p. 14).

Conforme o art. 38 do Plano, as ZEIS classificadas como I e II deveriam ser efetivadas nas áreas ocupadas por assentamentos com padrão de ocupação precário e popular; contudo, não houve conceituação de tais padrões. Não há referência à população beneficiada em ZEIS. Há remissão, no art. 43 do Plano, para lei específica, no tocante às ZEIS, quando do seu processo de regularização, e da formulação de seu plano de urbanização, ambos contendo exigências para a regulamentação das ZEIS propostas e novas que venham a ser enquadradas.

Apesar de estar demarcado, o mapa da Figura 6 não oferece condições para identificação de percentual da zona definido no plano. Não há definições de investimentos em equipamentos sociais nas ZEIS – investimentos em educação, saúde, cultura, saneamento, mobilidade etc. Ao tratar de equipamentos sociais nas ZEIS, em seus artigos 40 e 45, o Plano menciona a obrigatoriedade propositiva do Plano de Urbanização e a disponibilização de área, mas não menciona definição de investimentos.



**Figura 6** - Mapa das Áreas de Habitação de Interesse Social em Vitória da Conquista. **Fonte:** PMVC (2007).

Verifica-se, na cidade, uma tendência de verticalização das moradias – especialmente na zona leste. Esta tendência favorece a especulação imobiliária, o que motiva uma ação conjunta entre agentes imobiliários e Poder Público municipal, no provimento de uma infraestrutura que

valoriza áreas como os bairros Candeias e Bela Vista (FIGURA 7).



**Figura 7** - Av. Luís Eduardo Magalhães, no bairro Candeias. **Fonte:** Pesquisa de campo (2014).

Ao contrário do modelo de crescimento urbano no período de vigência do 1º Plano Diretor Urbano (1976-2006), que se desenvolveu seguindo ondas de ocupação que gravitam em torno dos bairros populares – o que resultou na configuração de dois centros distintos e com ocupação estratificada (leste e oeste da cidade) –, o segundo modelo, com o Plano Diretor Urbano de 2007, tem gerado um crescimento urbano fragmentado também por segmentos de ocupação, mas caracterizado pela delimitação da inclusão ou exclusão em áreas privilegiadas do leste da cidade.

No caso do Plano Diretor de 2007, pode-se até pressupor a perspectiva tecnicista de seus autores sobre as implicações históricas de suas propostas de expansão da cidade para leste, onde estão localizados vazios urbanos. Entretanto, é difícil prever sua ignorância cabal, haja vista que, ao menos parcialmente, o Plano responde ao contexto global da sociedade. O planejamento de longo prazo interessa aos defensores do neoliberalismo, muito mais preocupados com ganhos imediatos nas formas “mercadolófilas” de planejamento:

- **planejamento subordinado às tendências do mercado:** opõe-se ao modelo do planejamento regulatório, que procura controlar e disciplinar o mercado. O planejamento em questão procura acompanhar as tendências do capital privado.
- **planejamento de facilitação:** além de acompanhar as tendências do mercado, este modelo serve para estimular a iniciativa privada, oferecendo-lhes numerosas vantagens, como isenções tributárias, subsídios e alterações nas regras de zoneamento.
- **planejamento de administração privada:** incorpora métodos da iniciativa privada, enfatizando parcerias público/privado. A iniciativa privada é tida como mais eficiente



(apesar de necessitar de generosos subsídios estatais para se manter em atividade). (SOUZA, 2001, p. 30).

O Plano Diretor executa seu papel sob o ponto de vista dominante, pois realiza intervenções tanto no meio físico (ainda que lentamente), como no meio sociocultural, reforçando o projeto de modernização (novas avenidas, novos prédios públicos, *shopping centers*, todos localizados na área leste da cidade) das elites dirigentes. Por exemplo, os Planos criam um alibi, alimentando as perspectivas de outra ordem urbana, na qual socialmente haveria progresso, harmonia social e qualidade do meio ambiente. Por outro lado, asseguram a legitimidade das elites, dando-lhes competência para a realização de seu projeto modernizante.



**Figura 8** - Av. Olívia Flores – Bairro Candeias. **Fonte:** Pesquisa de campo (2014).

Portanto, a necessidade de expansão da cidade tem produzido uma "urbanização extensiva", entendida como uma transformação de vazios urbanos e áreas rurais em complemento da cidade, ou uma extensão do centro urbano e suas estruturas físicas (FIGURAS 8 e 9).



**Figura 9** - Anel Viário, Urbis VI. **Fonte:** Pesquisa de campo (2013).

Tal abordagem admite que há abundância de terra, mas escassez de solo urbano, se nelas prevalecerem extremas desigualdades na distribuição espacial dos equipamentos e serviços urbanos. O mercado de moradia tende a se restringir às áreas da cidade melhor servidas, do que resulta o encarecimento do solo urbano e, conseqüentemente, da moradia.

Em análise mais apurada sobre Vitória da Conquista, constata-se que o aparelhamento governamental tem investido, há anos, no lado leste da cidade, em atendimento às pressões e aos interesses do mercado imobiliário, em detrimento da zona oeste da cidade, onde estão localizados alguns dos bairros mais populosos do município. Obras como a construção do Polo Judiciário (Fórum, Justiça Eleitoral, Varas do Trabalho), do Centro Municipal de Atenção Especializada (Cemaee) e do *campus* da UFBA tiveram lugar na zona leste da cidade (FIGURA 10).



**Figura 10** - Prédios do Cemae e da UFBA, na Av. Olívia Flores, bairro Candeias, Vitória da Conquista. **Fonte:** Pesquisa de campo (2014).

Assim, a definição do conceito de "não cidade", de Maricato (2011, p. 35), é exata para o caso, pois sugere que, em torno da cidade como um ideal, mas também nas suas condições materiais, formam-se espaços produzidos pela exclusão social que contradizem o ideal urbano em sua realização, mas ainda o supõem.

A construção teórica em torno da questão da renda fundiária urbana, nessa perspectiva, permite mostrar como a lei do valor, no espaço, é estruturada e manipulada pela classe dos proprietários fundiários, no intuito de produzir a *renda absoluta* e a *renda de monopólio*<sup>4</sup>, com efeitos nocivos sobre a trama urbana. É o que se conhece por "topografia social", em que a lei, como espaço das elites, concentra a maior quantidade de investimentos públicos.

<sup>4</sup> Marx (1998, p. 158) conceitua Renda Absoluta, que era obtida pelo próprio solo, ou seja, as características físicas (relevo, fertilidade, área, etc.). Renda de Monopólio era determinada pela condição única do solo em relação ao mercado (Valor). Em ambos os casos, o proprietário obtinha a renda. Se, para Marx, a fertilidade do solo era fator determinante do valor de uso da terra agrícola, para Villaça (1999, p. 76), a localização definirá o valor da terra urbana. Villaça usa como exemplo o lote vago, que, apesar de estar vago, isto é, não ser produzido e não ser utilizado, tem seu valor aumentado, tanto por investimentos públicos de infraestrutura em seu entorno, quanto por sua localização. Este valor de uso ou terra-localização terá um preço que vai variar de localização para localização em uma mesma cidade.

Enfim, tratando-se do processo de produção do espaço de Vitória da Conquista, pode-se falar na gestão de uma disciplina urbanística, especialmente voltada para as demandas do capital e do Estado. Portanto, na criação de um determinado território de expansão da cidade para corresponder às necessidades do suposto progresso econômico, nas entrelinhas dos Planos, esconde-se a realidade social – no caso, o processo de suburbanização (ROLNIK, 1999).

## **2.2 Plano Diretor de 2007: de instrumento a eixo da Reforma Urbana**

A criação de programas e a instituição de instrumentos visando a integração das políticas urbanas constituem o cabedal possível para a Reforma Urbana – especialmente no caso de Vitória da Conquista, que reflete a segregação socioespacial e as mazelas contemporâneas de grandes centros urbanos.

No Plano Diretor Urbano de 2007 há a definição de duas instâncias de integração de políticas, além de ser instituído, em seu Capítulo IV, o Sistema Municipal de Planejamento Urbano Integrado, com o objetivo de articular e orientar as ações estratégicas do governo, no tocante à problemática urbana, composto pelas seguintes instâncias operacionalizadoras: Coordenação de Gestão do Plano Diretor Urbano e Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Existem contradições e dicotomias entre as definições e instrumentos relativos às políticas setoriais previstas no Plano, como:

- a) O art. 1º institui o *Plano Diretor do Município de Vitória da Conquista, instrumento normativo da política de desenvolvimento urbano, com abrangência de todo o território do Município*, mas não traz, ao longo do corpo da lei, ou em seus anexos, ou relatórios técnicos, menção a propostas para a área rural do município.
- b) Apesar de mencionar a necessidade de integração setorial, e de incluir algumas secretarias importantes no Sistema Municipal de Planejamento, a Lei do Plano excluiu a Secretaria de Finanças, indicada na minuta proposta para esse sistema, o que cria uma cisão no diálogo entre planejamento e capacidade financeira do município.
- c) O sistema de planejamento apresentado trata da gestão de seus produtos, mas não o concebe como processo, ou pelo menos não fica clara tal preocupação.

Podemos indagar se os problemas urbanos de Vitória da Conquista são realmente oriundos do Plano Diretor Urbano. A lei, por si só, não é capaz de resolver a problemática urbana. O Quadro 1 traz uma série de instrumentos que visam evitar e corrigir as distorções do espaço urbano.

INSTRUMENTO	COMO SE APLICA	ONDE SE APLICA	QUANDO SE APLICA
Edificação/Parcelamento Compulsórios e IPTU progressivo no tempo	Em imóveis considerados vazios ou subutilizados	A Utilização e Edificação compulsórios são aplicáveis a parte da Macrozona de Expansão Urbana Condicionada	Prazos remetidos a Lei específica
Outorga Onerosa (de direitos de construção ou alteração de usos)	Autorização de majoração dos parâmetros urbanísticos mínimos estabelecidos, mediante o pagamento de contrapartida ao Poder Público Municipal	No caso do direito de construção é aplicável em toda Macrozona de Expansão urbana Condicionada, Expansão Urbana Preferencial I	Prazos remetidos a Lei específica
Zonas de Especial Interesse Social	Áreas destinadas à regularização urbanística e fundiária e à produção de Habitações de Interesse Social	São definidas independentemente das Macrozonas	Autoaplicáveis
Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV)	Análise prévia, condicionante para o licenciamento de atividades ou empreendimentos	Aplicável em qualquer parte do território municipal	Prazos remetidos a Lei específica
Concessão de uso especial para moradia	Apenas mencionado	Aplicável apenas a ZEIS	—
Direito de preempção	O Poder Público terá preferência, pelo prazo de cinco anos, para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares	Aplicável a todas as Macrozonas	Sem especificação de prazo

**Quadro 1** - Instrumentos do Plano Diretor Urbano. **Fonte:** PMVC (2007).



Fernandes (2011) entende que existem outros fatores culturais e sociopolíticos que influenciam a problemática urbana, dentre os quais se destacam:

- a percepção ainda dominante no Brasil acerca do Direito e da lei, dada a forte tradição cultural e sociopolítica de “legalismo messiânico”, com o Direito geralmente considerado como sistema objetivo, fechado em si mesmo, neutro e a-histórico [...]; são poucos os que compreendem que, muito mais do que mero instrumento técnico, o Direito é campo aberto de disputas, (mais) uma arena sociopolítica para manifestação, confrontação e, em alguns casos, resolução de conflitos;
- o imediatismo das demandas sociais – que é certamente compreensível, se considerados o volume dos problemas urbanos e socioambientais acumulados e a urgência de seu enfrentamento, mas que ignora a história secular de abandono da questão urbana e a necessidade de mais tempo e especialmente de continuidade de ações para seu efetivo enfrentamento e superação;
- a percepção ainda dominante do Estado e do aparato estatal, ainda essencialmente assistencialista e clientelista, consequência da tradição de positivismo e formalismo jurídicos que ainda reduz o “público” ao “estatal”; e
- a percepção ainda dominante do planejamento territorial urbano como sendo a narrativa espacial exclusiva, dotada de racionalidade técnica e expressando valores ideais, e como tal totalmente desvinculada das dinâmicas dos mercados imobiliários. (FERNANDES, 2011, p. 225).

A continuidade da segregação socioespacial demonstra a força que o mercado imobiliário ainda possui em Vitória da Conquista, a despeito de tantos avanços legislativos. O poder financeiro dos grupos imobiliários tem corrompido a realidade urbana. A mera elaboração de boas leis não é capaz de modificar a realidade urbana, tão complexa. É claro que nem por isso devemos ignorar os avanços até aqui atingidos. A preservação desse novo ordenamento deve ser garantida. A sociedade de Vitória da Conquista é que deve atuar, para que o Plano Diretor Urbano possa ser um instrumento capaz de gerar gestões urbanas mais justas e eficazes.

### 3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A abordagem do processo de formação social, econômica e política da cidade brasileira permitiram uma visão panorâmica do universo urbano e seus diversos problemas, destacando-se a luta pelo solo urbano como peça fundamental da intrincada disputa protagonizada pelas classes sociais (trabalhadores *versus* proprietários dos meios de produção) no âmbito das cidades.

O processo de urbanização da cidade de Vitória da Conquista apresenta características análogas às de outras cidades brasileiras, com a expansão urbana cooperando de forma visível para acentuar a segregação socioespacial, a partir da década de 70.

Em Vitória da Conquista, que possui um histórico de planejamento urbano com mais de 30 anos, fica evidenciado o acúmulo de problemas originados principalmente pelo não

cumprimento do que foi planejado, elaborado e aprovado pelo Poder Público. Este, tanto quanto os empreendedores urbanos locais, não obedece ao que a lei prevê.

A insuficiência de investimentos nos projetos imobiliários, destinados à infraestrutura urbana para os loteamentos aprovados, e a falta de fiscalização por parte do Poder Público em exigir esse requisito, determinado em lei, retratam a situação encontrada. Entre os problemas destacam-se: 1. A descontinuidade das decisões e prioridades nas diferentes gestões municipais; 2. O crescimento desordenado e disperso à margem do planejamento e da legislação em vigor; e 3. Insuficiência e ineficácia nas ações para monitorar, revisar e fiscalizar a aplicação do planejamento.

O resultados nos mostram que o Planos Diretor Urbano de 2007 foi parcialmente contemplados. Fica claro que de nada adianta escrever tratados, enquanto a sociedade não estiver engajada e exercendo plenamente sua cidadania, para fazer com que eles sejam democráticos e populares.

A ligação “simbiótica” existente entre a pobreza, a segregação socioespacial e o Direito nas cidades brasileiras é o resultado de um histórico processo de urbanização excludente e baseado em planejamentos voltados aos interesses de uma pequena elite, tendo o Estado como principal vetor da lógica da apropriação desigual do espaço urbano.

Os imensos vazios na malha urbana, que poderiam ser utilizados para a construção de equipamentos de uso coletivo, incluindo a construção de moradias populares, são na verdade instrumentos pelos quais construtoras, incorporadoras, empreiteiras e demais agentes do mercado de capitais se utilizam para fomentar a especulação imobiliária e assim auferir lucros, ainda que sem investir um centavo no terreno nu.

A concentração fundiária e a especulação imobiliária se constituem nos pilares da espoliação e da dilaceração do direito à cidade. Os agentes do mercado, principalmente o imobiliário, influem no direcionamento dos investimentos públicos, a fim de que suas propriedades sejam valorizadas com as ações estatais (ampliação de vias, esgotamento sanitário e energia elétrica nas áreas dos lotes desses proprietários). Dessa forma, a grande maioria dos habitantes da cidade (principalmente os trabalhadores pobres) se vê privada do acesso a melhores condições de moradia, saneamento, mobilidade, etc., na medida em que os esforços estatais são envidados tão somente para interesses de uma pequena parcela da população, estagnando, assim, o desenvolvimento socioeconômico da própria cidade.



O município de Vitória da Conquista aprovou um Plano Diretor doze anos antes que este instrumento se tornasse obrigatório, nos termos do artigo 182 da Constituição de 88. Numa rápida síntese, pode-se dizer que as disposições ali estabelecidas não foram na íntegra cumpridas, nem pelos instituidores da lei, nem tampouco pelos agentes imobiliários.

Pela análise dos coeficientes de aproveitamento estabelecidos pelo Plano Diretor Urbano de 2007, que substitui o de 1976, e da legislação esparsa, pode-se dizer que a segregação socioespacial continua. Ao indicar tais coeficientes e destinar ou não recurso público para determinadas áreas, seleciona-se o grupo de cidadãos que irá habitar cada bairro.

Em função da centralidade dos terrenos localizados na área leste da cidade, com ótima infraestrutura, os valores destes terrenos ficam em um patamar acima da capacidade de aquisição por parte dos trabalhadores. Impede-se, assim, o acesso àquela área para a população de baixa renda, que é empurrada para áreas a oeste da cidade, cujos terrenos valem menos, e onde a infraestrutura é menor ou inexistente.

O Plano Diretor Urbano de 2007, teria que ter definido claramente como controlar o adensamento urbano, já que a população é dinâmica e a expansão urbana não é monitorada em tempo real. Também inexistem, no Plano Diretor Urbano de 2007, correlações entre densidades postas e os parâmetros de uso/ocupação do solo. A especulação imobiliária continua nos loteamentos e parcelamentos não edificados, que permanecem como áreas vazias, bem localizadas no entorno e no interior da mancha urbana, caracterizando áreas pouco densas. Nestes locais, os instrumentos da política urbana, como o IPTU progressivo, o parcelamento e a edificação compulsória foram previstos, porém jamais aplicados.

No Plano Diretor Urbano de 2007, inexistem metas (somente objetivos) no decorrer da aplicação dos instrumentos da política urbana (IPTU progressivo tempo, desapropriação para fins sociais, etc.) para conter a especulação imobiliária – inviabilizando as diretrizes de expansão e adensamento traçadas e, conseqüentemente, a condução do planejamento urbano do município.

Por outro lado, as áreas localizadas fora do anel viário, consideradas pelo Plano Diretor Urbano de 2007 como restrições à expansão da malha urbana, devem ser mantidas como áreas de baixa densidade. Observe-se que vários empreendimentos da classe pobre vêm sendo implantados nessas áreas, sem nenhuma infraestrutura básica - energia, água, esgoto, ruas e pavimentação. O povo ocupa os locais restritos porque não tem como ocupar os locais infraestruturados.

De acordo com o Plano Diretor Urbano de 2007, poderá vir a ser contemplado com infraestrutura apenas o loteamento aprovado. Os espaços vazios no entorno constituirão novas áreas de especulação imobiliária, elevando os preços das terras, em função dos possíveis investimentos que virão para o local. A expansão urbana se mantém em um processo histórico de parcelamento do solo de forma dispersa e descontínua, guiada predominantemente pelos interesses do setor privado.

A concentração fundiária e a especulação imobiliária se constituem, neste sentido, como os pilares da espoliação e da dilaceração do direito à cidade, tanto em Vitória da Conquista, quanto em outras cidades. Os agentes do mercado, principalmente o imobiliário, influem no direcionamento dos investimentos públicos (para tanto, não medem esforços em serem os maiores financiadores de campanhas eleitorais) a fim de que suas propriedades sejam valorizadas com as ações estatais (ampliação de vias, esgotamento sanitário e energia elétrica são logo implantados nas áreas dos lotes desses proprietários).

Forma não há de superar tantas contradições se não os atos de resistência e enfrentamento protagonizados por movimentos sociais e populares e o desenvolvimento de uma cultura de participação e controle social. Foi no exercício da luta e do processo de participação popular que o ordenamento jurídico brasileiro avançou na construção de programas e instrumentos de política urbana que efetivassem os pressupostos da função social da cidade.

As práticas de ação coletiva existentes na cidade (Orçamento Participativo) representam manifestações que ajudaram a legitimar o sistema de participação. Porém, as dificuldades enfrentadas pelo Orçamento Participativo, como descontinuidade e falta de dotação orçamentaria para realização das obras, resultaram em um descrédito parcial no processo de participação.

O saldo negativo do processo do Orçamento Participativo foi justamente o de não consolidar uma cultura de participação popular que garantisse um enfretamento real do capital imobiliário no processo de correlações de força. O Plano Diretor Urbano de 2007 de Vitória da Conquista, quanto ao processo de elaboração, foi participativo, respeitando as exigências do Estatuto da Cidade.

No entanto, o conteúdo do Plano pode ser considerado como de valoração do capital imobiliário nas mãos da elite econômica local. Há aqui, portanto, uma contradição. Vitória da Conquista, que pode ser considerada um exemplo de participação, adotou, em seu planejamento urbano, o modelo de planejamento estratégico (planejamento subordinado às tendências do

mercado).

Neste sentido, no planejamento urbano, ficam patentes dificuldades em se instalar mais organizadamente as esferas criadas pelo Plano Diretor, como, por exemplo, a implantação do Conselho de Desenvolvimento Urbano, deliberativo e com competência sobre a aplicação da legislação e sobre a formulação de políticas urbanas.

A efetivação da participação popular se manifesta hoje pelo reposicionamento da sociedade civil, constituída por novos sujeitos sociais e formas de associativismo em contato com o Estado. Esta tendência não se faz homogênea e precisa ser avaliada, em suas gradações e especificidades, pelos avanços que proporciona na ressignificação dos sentidos e das práticas de público e de cidadania.

É fácil perceber que uma cidade não é, necessariamente, um universo fechado. Se usarmos a alegoria de Lefebvre (2001, p. 12), que compara a cidade a uma obra de arte, se verá que Vitória da Conquista é uma escultura que foi moldada por todos, sim, mas o resultado final da obra sempre saiu da prancheta do capital.

#### 4. REFERÊNCIAS

ANDRADE, Juliana Mousinho Saphira. **Participação popular, Orçamento Participativo e inversão de prioridades: a experiência de Vitória da Conquista – Bahia (1997-2002)**. 2005. 150f. Dissertação (Mestrado em Administração) – Universidade Salvador, Salvador, 2005.

BRASIL. Senado Federal. **Constituição da Republica Federativa do Brasil**: texto promulgado em 05 de outubro de 1988. Brasília: Senado Federal, 2013. Disponível em: <<http://goo.gl/uJJGVp>>. Acesso em: 22 mar. 2013.

FERNANDES, Edésio. **Direito Urbanístico e política urbana no Brasil**. Belo Horizonte: Del Rey, 2011.

FERRAZ, Ana Emília Quadros. **O urbano em construção Vitória da Conquista: um retrato de duas décadas**. Vitória da Conquista: UESB, 2001

JUSBRASIL. **Corte Especial declara inconstitucional lei que dispõe sobre plano diretor de Aparecida de Goiânia**. Disponível em: <<http://goo.gl/nG0IhW>>. Acesso em: 22 mar. 2013.

MARICATO, Erminia. **Brasil cidades: alternativa para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MARX, Karl. **O capital**. 16. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1998. (Volumes 1 e 2).

MOTTA, Luana Dias. **A questão da habitação no Brasil: políticas públicas, conflitos urbanos e o direito à cidade**. 2010. Disponível em: <<http://goo.gl/8HD3xn>> Acesso em: 28 jun. 2014.

NOVAES, Flávio Santos. **O orçamento participativo de Vitória da Conquista – Ba: uma gestão pública societal?**2011.198 f.Dissertação (Mestrado em Administração)–Escola de Administração da UFBA, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2011.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei:**legislação, política urbana e território na cidade de São Paulo.São Paulo: Studio Nobel; Fapesp, 1999.

VEIGA, Artur José Pires. **Sustentabilidade urbana, avaliação e indicadores:**um estudo de caso sobre Vitória da Conquista – BA. 2010. 283 f. Tese (Doutorado em Arquitetura)–Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2010.

PMVC. **Lei nº 1.385/2006 de 30 de janeiro de 2007.** Institui o Plano Diretor do Município de Vitória da Conquista e Dá Outras Providências. Diário Oficial dos Municípios: Salvador, 2007.

---

Artigo convidado

Data do envio: 24 de maio de 2019

Data do aceite: 30 de maio de 2019

Como citar:

CARVALHO, Cláudio Oliveira de. Direito e exclusão socioespacial: o Plano Diretor Urbano de 2007 de Vitória da Conquista - BA. **Revista Científica Foz**, v. 2, n. 1, p. 47-72 jul. 2019.