

UNIVERSIDADE FEDERAL DO AMAZONAS  
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS E LETRAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM  
SOCIEDADE E CULTURA NA AMAZÔNIA

A SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL E A GESTÃO  
ESTATAL NA REGULAÇÃO DO ESPAÇO URBANO:  
UM ESTUDO DESCRITIVO DO CONJUNTO  
HABITACIONAL NOVA CIDADE E O CONDOMÍNIO  
PONTA NEGRA *VILLAGE*

TELAMON BARBOSA FIRMINO NETO

MANAUS  
2005

UNIVERSIDADE FEDERAL DO AMAZONAS  
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS E LETRAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM SOCIEDADE E  
CULTURA NA AMAZÔNIA

TELAMON BARBOSA FIRMINO NETO

A SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL E A GESTÃO  
ESTATAL NA REGULAÇÃO DO ESPAÇO URBANO:  
UM ESTUDO DESCRITIVO DO CONJUNTO  
HABITACIONAL NOVA CIDADE E O CONDOMÍNIO  
PONTA NEGRA *VILLAGE*

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Sociedade e Cultura na Amazônia, do Instituto de Ciências Humanas e Letras da Universidade Federal do Amazonas, como parte do requisito para obtenção do Título de Mestre em Sociedade e Cultura na Amazônia, área de concentração Tempo e Espaço na Amazônia.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Elenise Faria Scherer

MANAUS  
2005

TELAMON BARBOSA FIRMINO NETO

A SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL E A GESTÃO  
ESTATAL NA REGULAÇÃO DO ESPAÇO URBANO:  
UM ESTUDO DESCRITIVO DO CONJUNTO  
HABITACIONAL NOVA CIDADE E O CONDOMÍNIO  
PONTA NEGRA *VILLAGE*

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Sociedade e Cultura na Amazônia, do Instituto de Ciências Humanas e Letras da Universidade Federal do Amazonas, como parte do requisito para obtenção do Título de Mestre em Sociedade e Cultura na Amazônia, área de concentração Tempo e Espaço na Amazônia.

Aprovado em junho de 2005.

BANCA EXAMINADORA:

Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Elenise Faria Scherer – Orientadora  
Universidade Federal do Amazonas  
Instituto de Ciências Humanas e Letras

Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Maria Inês Gasparetto Higuchi, Membro  
Instituto Nacional de Pesquisas da Amazônia

Prof. Dr. João Bosco Ladislau de Andrade, Membro  
Universidade Federal do Amazonas  
Faculdade de Tecnologia

Aos meus amores:

**Shirley Cristina Jehsus Firmino**, por vinte anos e seis meses de muito amor, carinho, compreensão...

**Gabriel Levi Jehsus Firmino**, pelas merecidas cobranças de carinho e atenção que tornaram este trabalho, antes de tudo, um verdadeiro exercício de paciência e abnegação.

**Mickael(a) Levi Jehsus Firmino**, que venha com muita paz, saúde e alegria.

DEDICO

Ao Senhor, obrigado, sobretudo pela oportunidade a mim concedida, quando muitos sequer conseguem ter um lar para morar.

À minha tia e eterna professora **Fátima Camara**.

Ao meu irmão espiritual **Perseverando da Trindade Garcia Filho**.

Às orientações prestimosas dos professores: **Elenise Faria Scherer, Jaime Kuck, José Aldemir de Oliveira e Geraldo Valle**, bem como a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram decisivamente para que este trabalho fosse realizado.

AGRADEÇO

Mais além do que definir formas de apropriação do espaço permitidas ou proibidas, mais do que efetivamente regular a produção da cidade, a legislação urbana age como um marco delimitador de fronteiras de poder. A lei organiza, classifica e coleciona os territórios urbanos, conferindo significados e gerando noções de civilidade e cidadania diretamente correspondentes ao modo de vida e à micro política familiar dos grupos que estiverem mais envolvidos em sua formulação. Funciona, portanto, como referente cultural fortíssimo na cidade, mesmo quando não é capaz de determinar sua forma final. Aí reside, talvez, um dos aspectos mais interessantes da lei: aparentemente funciona como uma espécie de molde da cidade ideal ou desejável. Entretanto - e isto é poderosamente verdadeiro para o caso de São Paulo e provavelmente para a maior parte das cidades latino-americanas - ela determina apenas a menor parte do espaço construído, uma vez que o produto - cidade - não é fruto da aplicação inerte do próprio modelo contido na lei, mas da relação que esta estabelece com as formas concretas de produção imobiliária na cidade. Porém, ao estabelecer formas permitidas e proibidas, acaba por definir territórios dentro e fora da lei, ou seja, configura regiões de plena cidadania e regiões de cidadania limitada.

Raquel Rolnik

## RESUMO

Este trabalho trata da segregação residencial na cidade de Manaus. Assim como nas demais cidades brasileiras, a construção do espaço urbano manauense caracteriza-se pela segregação residencial, polarizada pelas classes sociais. Na divisão social da cidade, as áreas consideradas nobres, onde há uma predominância da população de alto poder aquisitivo, verifica-se a existência dos equipamentos urbanos, enquanto que na periferia distante, onde há uma tendência à concentração dos segmentos de baixo poder aquisitivo, a autoprodução das moradias, senão, a única solução para o *déficit* habitacional, associada aos padrões mínimos de infra-estrutura urbana. Neste estudo, tomou-se como referência empírica dois empreendimentos residenciais que expressam a dinâmica da segregação residencial: o Conjunto Nova Cidade, situado na Zona Norte e o Condomínio Ponta Negra *Village*, situado na Zona Oeste da cidade de Manaus. Ambos materializam a espacialização do poder social nas cidades, combinada com a intervenção pública e a gestão do planejamento urbano pelo Estado. Nessa perspectiva, o eixo da abordagem trilhado propõe ir além da aparência estática do espaço construído. Pretende contemplar a dinâmica das relações sociais e a compreensão de que a produção do espaço urbano é um reflexo da sociedade, daí ser desigual e mutável. A forma como essas áreas residenciais foram concebidas pelos agentes sociais que fazem e refazem a cidade, revela por meio de estratégias e ações concretas, o marco jurídico que regula a segregação residencial, conduzido pelo poder estatal - protagonista principal, na (re)localização do espaço urbano e, sobretudo, das classes sociais na cidade.

### Palavras-chave:

Gestão estatal – segregação residencial – agentes sociais – construção do espaço urbano e desigualdades.

## ABSTRACT

This paper deals with residential segregation in the City of Manaus. Having in mind the contemporary question of urban social segregation, it specially examines matters of social classes and spatial distribution. Traditionally, Brazilian growth model has been characterized by the social exclusion of growing portions of the society, where a small portion of the population has access to the bulk of income and wealth, including proper housing, urban infrastructure and other basic services like education and health, whereas the great majority of the population is deprived from the access to those minimum basic needs. In this research, we followed two empirical studies that emphasize some aspects that seem particularly important for the understanding of its current trends and the problems affecting the quality of life, spatial segregation and social exclusion: *Conjunto Nova Cidade*, located in the north zone of Manaus and *Condomínio Ponta Negra Village*, located in the east zone of Manaus are models of how public intervention and a correct urban planning can materialize social power in the cities. The way the mechanisms of social control, over public investments, works in these areas, will be analyzed in order to verify how economic policies match with social objectives and the promotion of more concrete actions conducted by the Government in order to rearrange the city's urban space and spatial segregation inside Manaus City.

### Key-words:

State administration - residential segregation - social agents - construction of the urban space and inequalities



## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Mapa da expansão urbana e crescimento demográfico de Manaus (1940-1990).....	37
Figura 2 – Quadro dos conjuntos habitacionais elaborados pelo poder público estadual (1967-2004).....	40
Figura 3 – Mapa da cidade de Manaus identificando os vetores de crescimento da cidade...43	
Figura 4 – Mapa de Manaus e área de abrangência de excedente construtivo: o Solo Criado.....	50
Figura 5 – Mapa da localização do Conjunto Habitacional Nova Cidade, Cidade Nova, Zona Norte.....	62
Figura 6 – Mapa da localização do Condomínio Ponta Negra <i>Village</i> , Ponta Negra, Zona Oeste.....	86
Figura 7 – Foto da orla da Ponta Negra – Zona Oeste.....	103
Figura 8 – Foto do Conjunto Habitacional Nova Cidade.....	104
Figura 9 – Foto do Conjunto Habitacional Nova Cidade: descaracterização de uso, casa com dois pavimentos.....	113
Figura 10 –Foto do Conjunto Habitacional Nova Cidade: implantação.....	115
Figura 11 –Conjunto Habitacional Nova Cidade e Condomínio Ponta Negra <i>Village</i> .....	117
Figura 12 –Conjunto Habitacional Nova Cidade: descaracterização das funções urbanas.....	118
Figura 13 –Conjunto Habitacional Nova Cidade: destelhamento.....	123
Figura 14 –Gráfico I – IBGE, Pesquisa de Orçamento Familiar (POF), 1996.....	129
Figura 15 –Conjunto Habitacional Nova Cidade: outros serviços de caráter informal.....	132

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Conjuntos habitacionais construídos entre 1967 e 2004 - Manaus/Am.....	38
Tabela 2 – As operações de alguns promotores imobiliários - Manaus/Am.....	41
Tabela 3 – Amostra dos empreendimentos habitacionais multifamiliares aprovados pelo CMDU entre 2000/2002.....	51
Tabela 4 – Empreendimento habitacional multifamiliar <i>Monet Residense</i> . Bairro Nossa Senhora das Graças – Vieiralves.....	52
Tabela 5 – Empreendimento habitacional multifamiliar <i>Saint André</i> . Bairro Nossa Senhora das Graças – Vieiralves.....	53
Tabela 6 – Empreendimento habitacional multifamiliar <i>Choppin</i> . Bairro Nossa Senhora das Graças – Vieiralves.....	54
Tabela 7 – Conjunto Habitacional Nova Cidade: parcelamento do solo.....	71
Tabela 8 – Empresas da construção civil ou <i>consórcio informal</i> . Conjunto Habitacional Nova Cidade – Trecho 1 e 2.....	73
Tabela 9 – Empresas da construção civil ou <i>consórcio informal</i> e seu quadro técnico.....	80
Tabela 10 – Empresas da construção civil ou <i>consórcio informal</i> Conjunto Habitacional Nova Cidade – data de registro no CREA/Am.....	81
Tabela 11 – Empresas da construção civil ou <i>consórcio informal</i> Conjunto Habitacional Nova Cidade – Contratos.....	83
Tabela 12 – Empresas da construção civil ou <i>consórcio informal</i> Conjunto Habitacional Nova Cidade – demanda de entrega.....	84
Tabela 13 – Disposição do Processo nº 5.911/98 em tramitação no IMPLURB Conjunto Habitacional Nova Cidade.....	144

### LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

<b>A</b>	Área
<b>ABNT</b>	Associação Brasileira de Normas Técnicas
<b>Ap.</b>	Aprovado
<b>ART</b>	Anotação de Responsabilidade Técnica
<b>Art.</b>	Artigo
<b>AT LT CT m<sup>2</sup></b>	Área total dos lotes construídos, em metro quadrado
<b>Av.</b>	Avenida
<b>BNH</b>	Banco Nacional da Habitação
<b>CAMT</b>	Coefficiente de Aproveitamento Máximo do Terreno
<b>CEULM</b>	Centro Universitário Luterano de Manaus
<b>C.H.</b>	Conjuntos Habitacionais
<b>CIEN TEC</b>	Fundação de Ciência e Tecnologia
<b>CMA</b>	Comando Militar da Amazônia
<b>CMDU</b>	Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano
<b>CMM</b>	Câmara Municipal de Manaus
<b>CND</b>	Certidão Negativa de Débito
<b>CONAMA</b>	Conselho Nacional do Meio Ambiente
<b>CONFEA</b>	Conselho Federal de Engenharia Arquitetura e Agronomia
<b>COSAMA</b>	Companhia de Saneamento do Amazonas S/A
<b>CPRM</b>	Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais
<b>C-RT</b>	Co-Responsabilidade Técnica
<b>CREA AM</b>	Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado do Amazonas
<b>DCU</b>	Divisão de Controle Urbano
<b>DIFIS</b>	Divisão de Fiscalização
<b>DILOT</b>	Divisão de Loteamento
<b>DIPLA</b>	Divisão de Planejamento
<b>DITEC</b>	Diretoria Técnica
<b>EC R\$</b>	Excedente Construído, em Real
<b>EIA</b>	Estudo de Impacto Ambiental
<b>FGTS</b>	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
<b>FMDU</b>	Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano
<b>ha</b>	Hectare
<b>I</b>	Índice

<b>IBAMA</b>	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis
<b>IBGE</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
<b>IMPLAM</b>	Instituto Municipal de Planejamento Urbano e Informática
<b>IMPLURB</b>	Instituto Municipal de Planejamento Urbano
<b>INCAM</b>	Indústria da Construção da Amazônia Ltda
<b>INMET</b>	Instituto Nacional de Meteorologia
<b>INPA</b>	Instituto Nacional de Pesquisas da Amazônia
<b>INTEC</b>	Instituto de Pesquisa e Assessoria Tecnológica
<b>IPAAM</b>	Instituto de Proteção Ambiental do Estado do Amazonas
<b>IPHAM</b>	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
<b>IPTU</b>	Imposto Predial e Territorial Urbano
<b>km</b>	Quilômetro
<b>LI</b>	Licença de Instalação ou Licença de Implantação
<b>LMO</b>	Licença Municipal de Operação
<b>LO</b>	Licença de Operação
<b>LOMAN</b>	Lei Orgânica do Município de Manaus
<b>LP</b>	Licença Prévia
<b>m</b>	Metro
<b>m<sup>2</sup></b>	Metro quadrado
<b>NPGU</b>	Núcleo de Pesquisa em Gerenciamento Urbano
<b>PDLI</b>	Plano Diretor Local Integrado
<b>PGM</b>	Procuradoria Geral do Município
<b>PLAMAN</b>	Plano de Desenvolvimento Local e Integrado da Cidade de Manaus
<b>POF</b>	Pesquisa de Orçamento Familiar
<b>PPGSCA</b>	Programa de Pós Graduação em Sociedade e Cultura na Amazônia
<b>PQO</b>	Plano de Qualidade de Obra
<b>PRAD</b>	Plano de Recuperação de Área Degradada
<b>Pt.</b>	Permitido
<b>PUC/PR</b>	Pontifícia Universidade Católica do Paraná
<b>R2</b>	Uso Residencial Multifamiliar
<b>RIMA</b>	Relatório de Impacto Ambiental
<b>R\$</b>	Real
<b>RT</b>	Responsável Técnico
<b>SANAL</b>	Setor de Análise de Projetos
<b>SEDEMA</b>	Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente
<b>SEINF</b>	Secretaria de Estado da Infraestrutura
<b>SELET</b>	Setor de Levantamento Técnico
<b>SEMA</b>	Secretaria do Meio Ambiente
<b>SEMOSB</b>	Secretaria Municipal de Obras, Saneamento Básico e Serviços Públicos
<b>SETAP</b>	Setor de Atendimento e Protocolo
<b>SEVIS</b>	Setor de Vistoria
<b>SFH</b>	Sistema Financeiro da Habitação
<b>SINDUSCON</b>	Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Município de Manaus
<b>SINTRACOMECA</b>	Sindicato dos Trabalhadores na Construção Civil Município de Manaus
<b>SL</b>	Solo Criado
<b>SUHAB</b>	Superintendência de Urbanização e Habitação do Estado do Amazonas
<b>SUSOL</b>	Setor do Uso do Solo
<b>UES</b>	Unidade de Estruturação Urbana

<b>UET</b>	Unidade Especial de Transição
<b>UFM</b>	Unidade Fiscal Municipal
<b>UFAM</b>	Universidade Federal do Amazonas
<b>ULBRA</b>	Universidade Luterana do Brasil
<b>URBAM</b>	Empresa Municipal de Urbanização
<b>VC (R\$)</b>	Valor de compra
<b>VP EC (R\$)</b>	Valor pago pelo excedente construído, em Real
<b>VM</b>	Valor de Mercado
<b>VT LTs (R\$)</b>	Valor total dos lotes, em real
<b>ZE</b>	Zona Especial

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	15
<b>1 A CONSTRUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM MANAUS: OS AGENTES SOCIAIS</b> .....	23
1.1 Os agentes sociais na construção da cidade.....	23
1.1.1 Os proprietários dos meios de produção.....	25
1.1.2 Os proprietários fundiários.....	27
1.1.3 Os promotores imobiliários.....	28
1.1.4 O Estado.....	31
1.1.5 Os grupos sociais excluídos.....	34
1.2 A política e a legislação habitacional: a dinâmica dos processos e os agentes sociais na construção da cidade.....	36
1.2.1 As ações em conjunto dos agentes sociais a partir de 1967.....	37
1.2.2 A ação do Estado na elaboração de normas e legislação urbana: o Plano Diretor Local Integrado – PDLI.....	43
<b>2 DOIS PADRÕES HABITACIONAIS NA CONSTRUÇÃO DA CIDADE: O CONJUNTO HABITACIONAL NOVA CIDADE E O CONDOMÍNIO PONTA NEGRA VILLAGE</b> .....	57
2.1 O Conjunto Habitacional Nova Cidade: a construção urbana para baixas rendas.....	61
2.2 O Conjunto Habitacional Nova Cidade: os trâmites do processo.....	63
2.3 O Condomínio Ponta Negra <i>Village</i> : a construção urbana para altas rendas.....	86
2.4 O Condomínio Ponta Negra <i>Village</i> : os trâmites do processo.....	91
<b>3 A GESTÃO ESTATAL, A LEGISLAÇÃO HABITACIONAL E A SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL</b> .....	99
3.1 As ações do Estado enquanto agente regulador do espaço urbano.....	99
3.2 A segregação residencial.....	126
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	133
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	138
<b>APÊNDICE</b> .....	143

## INTRODUÇÃO

Este estudo tem como temática central a segregação residencial na cidade de Manaus. Segundo Corrêa (2002), a segregação residencial pode ser entendida como um meio de reprodução social, do qual o espaço urbano é condicionador. Da mesma forma que existe o lugar da produção – materializado pelas fábricas e escritórios, as residências e os bairros também constituem o local da reprodução social. Nesse sentido, a segregação residencial não é somente um privilégio da classe dominante, mas, sobretudo, um meio de controle e de reprodução social para o futuro<sup>1</sup>.

Partindo dessa premissa, tomou-se como referência empírica a construção de dois empreendimentos habitacionais destinados a classes sociais distintas, considerando a princípio que a localização diferenciada no espaço urbano se deve à estrutura das classes sociais na cidade capitalista, bem como ao tratamento da terra urbana como uma mercadoria sujeita aos mecanismos do mercado. Nesse sentido, aparece o Estado enquanto agente regulador e modelador do espaço urbano, cuja atuação com os demais agentes sociais, permite (re)localizações das atividades e, sobretudo, das classes sociais na cidade.

---

<sup>1</sup> Para chegar a esse entendimento, recorreu-se a autores como: CASTELLS, Manuel. A Questão Urbana, 2000; LEFEBVRE, Henri. O Direito à Cidade, 2001; CORRÊA, Roberto Lobato. O Espaço Urbano, 2002; VILLAÇA, Flávio. Espaço Intra-Urbano no Brasil, 2001; ROLNIK, Raquel. A Cidade e a Lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo, 1997; dentre outros, em que a temática *segregação residencial* é a tônica do discurso.

Decerto que as ações do Estado, enquanto agente regulador do uso do solo urbano, ocorrem nas três instâncias do poder. Entretanto, é no nível municipal que os interesses e as estratégias de classe se manifestam de forma mais evidente, uma vez que “a legislação garante à municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano” (CORRÊA, 2002, p.26). Cabe a essa instância do poder, conceber, elaborar e aplicar normas de controle urbano. Daí seu destaque, que tem como problemática as ações dos agentes sociais em Manaus, mais especificamente em dois empreendimentos residenciais que expressam a dinâmica desse processo: o Conjunto Habitacional Nova Cidade e o Condomínio Ponta Negra *Village*.

O primeiro, situado na Zona Norte da cidade de Manaus, com projeto final para aproximadamente 12.617 unidades habitacionais do tipo “popular”, concebido pelo governo do Estado do Amazonas e destinado ao funcionalismo público estadual estatutário, sendo sua localização na periferia distante - limite Norte da área urbana de Manaus com a reserva florestal Adolpho Ducke. O segundo, situado na Zona Oeste de Manaus, bairro Ponta Negra, composto de 64 unidades habitacionais com alto padrão de acabamento, dispostas em 2 (dois) pavimentos, certamente limitado ao segmento da sociedade manauense de poder aquisitivo mais elevado que a anterior.

Descrever a forma como os dois empreendimentos habitacionais foram concebidos, possibilita caracterizá-los como áreas residenciais segregadas em Manaus, marcadas por desigualdades, cujo contraste é reflexo de ações conjuntas dos agentes sociais, mediante estratégias e ações concretas, verificáveis através de um marco jurídico que o regula – considerando o poder estatal seu protagonista principal – mas que não se processa de forma socialmente neutra, como se o próprio Estado atuasse acima de uma lógica equitativa social, econômica e espacial. Dessa forma, recorreu-se a Corrêa (2002), para verificar que as ações



do Estado são marcadas pelos conflitos de interesses de classes, bem como de suas alianças, privilegiando, em todos os momentos, os segmentos que estão no poder.

Como critério de escolha para os dois empreendimentos habitacionais, tomou-se como premissa a necessidade de ambos terem sido aprovados pelo poder público municipal, mediante legislação urbanística comum, limitando o tempo máximo de aprovação de três anos entre ambos.

Houve a necessidade da delimitação física das áreas de estudo, visando estabelecer uma relação de densidade populacional e visibilidade do entorno imediato, e um padrão arquitetônico próprio e singular, com o intuito de facilitar o estudo descritivo e comparativo das duas tipologias apresentadas.

Foi necessário ainda recorrer a Maricato (1997), ao destacar que política de habitação urbana sempre esteve delegada a uma condição simplista e desarticulada do conceito da palavra urbano. Assim, a habitação urbana, em seu sentido genérico, necessariamente deve fazer parte de um sistema macro de infra-estrutura e serviços urbanos, sob a condição de tornar inviável a função de morar, uma vez que acarreta danos ambientais e exige sacrifício extra de seus moradores.

Para Maricato (1997), o ideário brasileiro da casa própria justifica a criação do SFH – Sistema Financeiro da Habitação e do BNH – Banco Nacional da Habitação, que a partir de 1964 passaram a ser os agentes financeiros, utilizando, para tanto, os recursos provenientes do FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, e da caderneta de poupança. Estima-se que mais de 4 milhões de moradias foram financiadas ao longo de todo o período ditatorial.

Contudo, beneficiaram muito mais a classe média, além de atender aos interesses empresariais da indústria da construção civil, considerando que os juros do FGTS eram inferiores aos juros de mercado<sup>2</sup>. Outro fator a ser observado diz respeito aos superfaturamentos e à corrupção, combinados com a qualidade questionável de muitas obras públicas, como é o caso do Conjunto Habitacional Nova Cidade.

Pelo exposto até aqui, chega-se ao objetivo geral deste trabalho que consiste em identificar as influências, políticas urbanas, critérios econômicos e de classe que interferiram na localização, concepção e aprovação do Conjunto Habitacional Nova Cidade e do Condomínio Residencial Ponta Negra *Village*. Fez-se ainda necessário verificar os fatores que contribuíram na produção dos dois empreendimentos habitacionais, identificando os agentes sociais que interferiram diretamente na produção de cada uma dessas áreas, enumerando e problematizando os mecanismos utilizados por cada um dos agentes sociais, com destaque para a ação estatal na produção dessas áreas. Some-se a isso, ainda, a realização de um estudo descritivo do Conjunto Habitacional Nova Cidade e do Condomínio Ponta Negra *Village*, com ênfase em suas legislações específicas.

Para aprofundar ainda mais a discussão, convém observar que a temática – segregação residencial – se faz presente em todos os momentos da pesquisa, o que poderia suscitar uma necessidade cada vez mais intensa de conceituá-la. Entretanto, Haroldo da Gama Torres (2003) ressalta que não se trata apenas de uma questão de conceituar e sim verificar que o termo segregação residencial vai além de um problema social, cujo reflexo são as

---

<sup>2</sup> Segundo Maricato (1997), um dos aspectos mais negativos da política do SFH/BNH foi o desprezo em relação ao desenvolvimento urbano. Muitos conjuntos habitacionais construídos em todo o país trouxeram mais problemas para o desenvolvimento urbano do que soluções. A má localização na periferia distante das áreas já urbanizadas, isolando e exilando seus moradores, foi mais regra do que exceção (MARICATO, 1997, p.51).

diferenças sociais, traduzindo-se ainda e fundamentalmente como sinônimo de desigualdade, exclusão e pobreza.

Assim, a segregação residencial aparece redirecionada, não só de modo voluntário como no caso dos condomínios fechados de alta renda, representados aqui pelo Condomínio Ponta Negra *Village* – que se traduz num processo de auto-segregação – mas também como um processo por meio do qual uma população é forçada involuntariamente a se agrupar em uma dada área e sujeita aos mecanismos de mercado que induzem à valorização e à desvalorização imobiliária. Essas práticas efetivas de discriminação, caracterizadas, segundo Torres (2003), como um fenômeno relacional, possibilitam quantificar o grau de isolamento de um grupo em relação a outro.

Certamente que a afirmativa acima não comporta aferir o grau de isolamento de dois grupos sociais manauenses em suas respectivas áreas previamente definidas. No entanto, vale a pena destacar “como a segregação residencial é importante do ponto de vista das políticas públicas” (TORRES, 2003, p.42), mediante determinados elementos principais que corroboram a perpetuação da pobreza, tomando como exemplo, os custos com moradias desproporcionais à renda das famílias, bem como a má qualidade residencial associada a riscos ambientais e para a saúde, fundamentam dois desses seis elementos, sendo os demais, segundo Torres (2003), os efeitos de vizinhança, distância entre moradia e emprego, a moradia em situação irregular, a moradia como fator de geração de renda.

Enquanto os gastos com habitação correspondem a 24,9% dos gastos das famílias com rendimento familiar inferior a dois salários mínimos, essa proporção é declinante segundo a renda, atingindo 17,7% para as famílias com renda familiar superior a trinta salários mínimos (TORRES, 2003, p.43).

O presente estudo foi estruturado em três capítulos e considerações finais, cabendo ao Capítulo 1 discutir que dos seis agentes sociais modeladores do espaço urbano, o Estado ocupa uma posição privilegiada, uma vez que pode atuar como os demais agentes, desfrutando ainda de uma possibilidade singular enquanto agente regulador do uso do solo. Para tanto, recorreu-se a Roberto Lobato Corrêa para descrever que essas ações não se processam de forma socialmente neutra, como se o Estado fosse uma instituição que tratasse dos problemas urbanos de uma cidade por intermédio de uma “racionalidade fundamentada nos princípios de equilíbrio social, econômico e espacial” (CORRÊA, 2000, p. 26).

Em um primeiro momento do estudo, o bairro Nossa Senhora das Graças serviu para demonstrar que a ação do Estado, em particular na instância municipal, acaba por ratificar<sup>3</sup> a segregação residencial, uma vez que é uma das áreas da cidade de Manaus onde se aplica a Outorga Onerosa do Direito de Construir<sup>4</sup>, caracterizada como um espaço segregado, onde a lógica está respaldada na própria legislação urbana, quando esta não é suficientemente efetiva para se fazer atuante, resta apenas o argumento da necessidade em se “separar o direito de propriedade do direito de construir”, daí a afirmativa de Rolnik (1997), de que o produto cidade não é fruto da aplicação inerte do próprio modelo contido na lei, mas da relação que esta estabelece com as formas concretas de produção imobiliária.

---

<sup>3</sup> Contudo, tal ratificação dá-se, também, pelo modo não democrático, ou seja, não participativo, pelos quais alguns instrumentos legais se constroem.

<sup>4</sup> O Poder Executivo Municipal poderá outorgar o direito de construir ou a alteração de uso, nos termos do Estatuto da Cidade, em áreas urbanas que apresentem melhores condições de infra-estrutura, com potencial de concentração de atividades de comércio e serviços e maior capacidade de absorver o processo de verticalização e de adensamento. Segundo Hely Lopes Meirelles (1986), o instituto do Solo Criado constitui “toda área edificável além do coeficiente único de aproveitamento do lote, legalmente fixado para o local. O Solo Criado será sempre um acréscimo ao direito de construir além do coeficiente básico de aproveitamento estabelecido pela lei; acima desse coeficiente, até o limite que as normas edilícias admitirem, o proprietário não terá o direito originário de construir, mas poderá adquiri-lo do Município, nas condições gerais que a lei local dispuser para a respectiva zona” (MEIRELLES, 1986, p.333).

O Capítulo 1 foi construído, inicialmente, por meio da pesquisa bibliográfica que possibilitou, em termos gerais, definir as ações dos agentes sociais, modeladores do espaço urbano em Manaus, bem como identificá-los. Em seguida, com base em uma amostra dos empreendimentos aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, entre os anos de 2000 e 2002, foi possível verificar que essas ações estão restritas a locais previamente definidos pela legislação urbana municipal, gerando segregação residencial, ratificada pelo tratamento diferenciado do poder público estadual, em termos de infra-estrutura urbana.

O Capítulo 2 trata do estudo detalhado dos dois empreendimentos habitacionais com base no levantamento de documentos oficiais, ou seja, pesquisa documental que verificou os processos de aprovação do Conjunto Habitacional Nova Cidade e do Condomínio Ponta Negra *Village*, ambos ainda em tramitação no Instituto Municipal de Planejamento Urbano – IMPLURB.

Para que isso fosse possível, foram feitas duas solicitações formais. A primeira solicitação mediante Carta nº. 1/2004 do Programa de Pós-Graduação em Sociedade e Cultura na Amazônia – PPGSCA, de 29 de março de 2004, referente à consulta aos Processos nº 5.911/98 – Conjunto Habitacional Nova Cidade e nº 3.042/00 – Condomínio Ponta Negra *Village*, prontamente atendida. A segunda, conforme a Carta nº 2/2004 – PPGSCA de 10 de maio de 2004, solicitando cópias dos dois Processos e que *foi indeferida*. A análise do Processo nº. 5.911/98 foi realizada entre os dias 28 de junho de 2004 e 2 de julho de 2004 e do Processo nº. 3.042/00, que em 2004 recebeu a numeração 0390/04, entre os dias 21 e 28 de setembro de 2004, no IMPLURB.

A partir dali, foi possível identificar a participação das empresas da construção civil ou *consórcio informal*, assim denominado e homologado para a execução do projeto em caráter “informal” de “unidades habitacionais” do Conjunto Habitacional Nova Cidade, que são: Contec - Construções e Tecnologia Ltda, Baukraft - Engenharia e Construções Ltda, Construtora Capital Ltda, Construtora Engeplan - Engenharia e Planejamento Ltda, Construtora Rayol Ltda, J. Nasser Engenharia Ltda, Construtora Soafil Ltda e Laghi Engenharia Ltda. Quanto ao Condomínio Ponta Negra *Village*, a INCAM - Indústria da Construção da Amazônia Ltda. foi o agente social responsável pelas operações como construção, incorporação e vendas.

O Capítulo 3 trata da forma como as ações dos agentes sociais se processaram tanto no entorno imediato como pontualmente no Condomínio Ponta Negra *Village* e ainda perduram no Conjunto Habitacional Nova Cidade, com destaque para gestão estatal, mediante a legislação habitacional, mediante uma breve contextualização da forma como se deu a ocupação do bairro Ponta Negra, sendo seu contraponto o bairro Cidade Nova, descrevendo as consistências e inconsistências de ambos os empreendimentos habitacionais, quanto aos respectivos processos de aprovação, bem como na legislação vigente quanto aos índices urbanísticos e de conforto, recorrendo para tanto, à pesquisa bibliográfica e documental.

As considerações finais destacam que as ações implementadas pelo poder estatal ao conceber o Conjunto Habitacional Nova Cidade, bem como a urbanização definitiva da Ponta Negra – com destaque para os empreendimentos imobiliários de alto padrão como o caso do Condomínio Ponta Negra *Village* –, acabaram por ratificar um processo de segregação residencial que é resultado da forma desigual com que a gestão estatal, em particular, interfere na vida cotidiana.

## **CAPÍTULO 1 – A CONSTRUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM MANAUS: OS AGENTES SOCIAIS**

### **1.1 OS AGENTES SOCIAIS NA CONSTRUÇÃO DA CIDADE**

A descrição do espaço urbano não é tarefa fácil, pois o próprio sentido da palavra “descrição” pressupõe por si só uma “representação fiel” de algo que se quer apresentar com detalhes. Nesse sentido, é fundamental definir o eixo de abordagem no qual essa descrição se desenvolve. Para tanto, faz-se necessário discutir o que é a cidade. Ana Fani Alessandri Carlos (2001), observa que a princípio qualquer habitante da cidade sabe o que ela é. Entretanto, a grande maioria ignora que a construção do seu cotidiano está condicionada ao cotidiano da produção do espaço urbano, ou seja, “que ele vive na cidade e constrói no seu cotidiano o cotidiano da cidade” (CARLOS, 2001, p.11). Esse cotidiano é definido de acordo com Lefebvre (2001), como aquele em que o relógio determina o ritmo da produção, do trabalho:

(...) daquele que corre de sua moradia para a estação próxima ou distante, para o metrô superlotado, para o escritório ou para a fábrica, para retomar à tarde o mesmo caminho e voltar para casa a fim de recuperar as forças para recomençar tudo no dia seguinte. (LEFEBVRE, 2001, p.117).

Ana Fani (2001) destaca que em um teste de associação de palavras relacionadas à cidade, mais de 80% dos casos estão relacionados, “no plano imediato, do diretamente perceptível, como concreto diretamente visível e percebido, formas, caos” (CARLOS, 2001, p.11), sendo raras associações vinculadas a sentimentos e emoções. Mesmo para uma cidade como Manaus, onde o rio e a floresta são referências culturais marcantes no cotidiano de seus

habitantes, acabam cedendo lugar à especulação imobiliária quando são “vendidos” como *coisas, mercadorias*, dissimulados em *espaços abstratos*.

Assim, é bem provável que tanto para o habitante de uma metrópole como São Paulo quanto para o da cidade de Manaus, o primeiramente perceptível é o concretamente visível, mesmo a despeito de essa última ser uma cidade com características muito peculiares. Nesse sentido, o eixo de abordagem que se quer trilhar vai além da aparência estática do construído, contemplando ainda a dinâmica das relações sociais. Entende-se que a produção do espaço urbano é um reflexo da sociedade, daí ser profundamente desigual e mutável, caracterizado como espaço, “fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas pelos agentes que produzem e consomem espaço” (CORRÊA, 2002, p.11).

Surgem então outras questões sobre quem são os agentes sociais que produzem a cidade e qual o papel de cada um. Jose Aldemir de Oliveira considera que a “cidade é uma produção coletiva e o espaço urbano contém, com maior ou menor relevância, cada um de seus moradores” (OLIVEIRA, 2003, p.234). De acordo com esse pensamento, a produção do espaço urbano não ocorre de forma equânime, caracterizado como espaço fragmentado em “espaço dos vitoriosos” e a “cidade real”, ou seja, “de um lado, as ilhas de luxo, riqueza e bem estar e, de outro, os arquipélagos de extrema miséria” (OLIVEIRA, 2003, p.237). No entanto, para que o capital se realize, essa fragmentação do espaço urbano requer uma articulação que necessariamente ocorre entre a cidade real e a cidade legal.

Roberto Lobato Corrêa (2002), ressalta que o espaço urbano, em um primeiro momento é constituído pelos diferentes usos na cidade, materializado de modo visível em



áreas ou formas espaciais que se articulam, sobretudo, em função das necessidades de fluxo de veículos e mercadorias, assim como, pelo deslocamento das pessoas, sendo essa última, condição necessária para tornar possível a realização do capital.

Um exemplo prático e comum desse processo diz respeito aos bairros periféricos da cidade, caracterizados por uma tendência à concentração da população de baixa renda que necessariamente tem de se articular com o restante da cidade – em particular, com determinados setores onde há maior concentração de emprego – de forma rápida, visando, como já citado, um só propósito: a reprodução do capital. Esse processo é contínuo e possível mediante a intervenção do poder público que viabiliza infra-estruturas de grandes obras viárias, como por exemplo, os corredores de ônibus. Daí essa articulação se manifestar ainda de forma menos visível, mas certamente muito mais intensa, por meio das relações de natureza social, resultado de ações acumuladas através do tempo pelos agentes sociais ou agentes modeladores do espaço urbano que, segundo Corrêa (2002), são os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Apesar das diferenças estratégicas e dos conflitos que se estabelecem entre esses agentes modeladores, “há, entretanto, denominadores comuns que os unem: um deles é a apropriação de uma renda da terra” (CORRÊA, 2002, p.12).

### **1.1.1 Os proprietários dos meios de produção**

Em linhas gerais “um mesmo agente não só pode como costuma desempenhar mais de um papel” (AZEVEDO, 1982, p.70). A princípio, os proprietários dos meios de produção desempenham importante papel na estruturação do espaço urbano, uma vez que necessitam de grandes áreas com infra-estrutura para a realização das atividades fabris, que tem na

especulação fundiária o entrave para a concretização desse processo. Assim, quanto mais áreas livres puderem dispor, com infra-estrutura e baixo custo, menos pressão irão sofrer da mão-de-obra operária por salários mais elevados. Caso contrário, atuam pressionando o “Estado para realizar desapropriações de terras, instalação de infra-estrutura necessária às suas atividades e para a criação de facilidades com a construção de casas baratas para a força de trabalho” (CORRÊA, 2002, p.14).

Pode-se dizer então que os proprietários dos meios de produção são os agentes modeladores da cidade, visto que, estão “produzindo seu próprio espaço e interferindo decisivamente na localização de outros usos da terra” (CORRÊA, 2002, p.15). Corrêa complementa ainda que em grandes centros urbanos onde a atividade fabril é expressiva, a ação espacial desses agentes leva à criação de setores distintos das áreas residenciais nobres onde a concentração da população de maior poder aquisitivo é significativa, porém próxima às áreas proletárias.

Essa linha de pensamento é ratificada por Villaça (2001) ao ressaltar que as zonas industriais e a região de concentração dos bairros das camadas de mais alta renda participam como os elementos mais poderosos na estruturação do espaço metropolitano brasileiro. Segundo Villaça (2001), “a fonte de seu poder está no grau de independência que desfrutam na escolha/produção de suas localizações” (VILLAÇA, 2001, p.140), que apesar de interagir com os demais agentes sociais, acabam por influenciá-los, onde a recíproca nem sempre é verdadeira.

### 1.1.2 Os proprietários fundiários

Quanto aos proprietários fundiários, a atividade econômica que lhes dá suporte é a retenção de terras, a especulação fundiária. Para esses proprietários de terras, em particular, a cidade é encarada como um bem físico, uma vez que estão mais interessados no seu valor de troca do que no seu valor de uso, “um objeto de extração de lucro, onde a diferença de qualidade em função da localização, bem como sua escassez, constituem fator de aumento nos ganhos” (MARICATO, 1997, p.47). As estratégias utilizadas por esse agente consistem em obter dos planos urbanísticos um “incremento no potencial edificável ou no aproveitamento volumétrico do terreno que possui” (LEITÃO, 1999, p.30), mediante mudanças na legislação urbanística para determinados setores da cidade, bem como a transformação da terra rural em urbana.

Ainda no trato das ações dos proprietários fundiários nas áreas de ocupação urbana da periferia, Corrêa (2002) destaca duas formas distintas de urbanização. São elas: urbanização de *status* e urbanização popular. Ambas estão relacionadas ao uso residencial e constituem chaves importantes para a compreensão da segregação residencial. Na urbanização de *status*, valorizada por amenidades físicas e destinada à camada da população de alta renda, os proprietários fundiários atuam pressionando o Estado na implantação de infra-estrutura ou obtendo créditos bancários para que possam implantar sua própria infra-estrutura, seguida de intensa campanha publicitária que enalteçam as qualidades até então estagnadas pelo tempo. Assim, “criam-se bairros seletivos em setores de amenidades” (CORRÊA. 2002 p.18). Nesse caso é até possível que os proprietários fundiários atuem como promotores imobiliários, uma vez que loteiam, constroem e vendem casas de luxo. Na urbanização popular, a falta de infra-estrutura urbana impede que todo o processo citado anteriormente se concretize, restando ao

proprietário fundiário, apenas o loteamento como forma de extração de renda, no qual “as habitações serão construídas pelo sistema de autoconstrução ou pelo Estado, que aí implanta enormes e monótonos conjuntos habitacionais” (CORRÊA, 2002, p.19), sem infra-estrutura urbana.

### 1.1.3 Os promotores imobiliários

Os promotores imobiliários representam os agentes sociais responsáveis por uma série de operações que originam diferentes tipos de agentes concretos. Corrêa (2002) identifica cinco operações: incorporação, financiamento, estudo técnico, construção e comercialização.

Segundo Azevedo (1982), cabe ao **incorporador imobiliário** administrar um processo que teve início com a aquisição de um terreno, a contratação de uma equipe de planejamento para conceber projeto arquitetônico, possibilitando definir a empresa que executará a construção através da participação financeira de condôminos, bem como propaganda e vendas. A incorporação imobiliária assume um papel decisivo no **sistema de promoção imobiliária**, visto que é a partir desse agente que as demais operações se processam.

Em linhas gerais, o papel dos **agentes financeiros** consiste no empréstimo de recursos com juros ao incorporador imobiliário. Entretanto, Azevedo (1982) ressalta que a forma como se processa essa operação, estabelece a diferença entre bancos privados e agências governamentais com linhas de crédito especial. Geralmente os bancos privados atuam na primeira fase da incorporação, ou seja, durante a execução da construção, bem como

em empreendimentos que se revelem altamente rentáveis, no qual o retorno é garantido e lucrativo. Para o financiamento de unidades habitacionais de baixo poder aquisitivo, onde nem sempre é possível obter lucro com retorno de curto prazo, o Estado, representado pelas agências governamentais, atua com um capital que provavelmente irá se desvalorizar pela impossibilidade de se manter as mesmas taxas de juros dos bancos privados. Nesse ponto, os bancos privados são os grandes beneficiados da especulação do solo e o Estado um agente financiador, sobretudo de unidades habitacionais de baixa renda.

No **estudo técnico**, realizado por escritórios de planejamento e projetos técnico-urbanísticos, o objetivo consiste em obter a viabilidade para construção conforme o programa de necessidades do incorporador imobiliário à luz da legislação urbana em vigor. Mediante parâmetros técnicos e restrições financeiras, volta-se em sua grande maioria à camada com renda mais elevada, dedicando projetos exclusivos para essa restrita e poderosa clientela. Contudo, Leitão (1999) acrescenta que para execução de projetos técnicos destinados a uma clientela de menor poder aquisitivo, quase sempre representado pelo governo estatal ou municipal, observa-se uma padronização na proposta arquitetônica como no caso dos conjuntos habitacionais populares.

Nesse sentido, Milton Santos (1979) destaca dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos, convencionados como: **circuito superior** e **circuito inferior**. O primeiro emprega uma grande quantidade de capital associada a uma alta tecnologia, enquanto que com o segundo ocorre exatamente o oposto, impossibilitando seus ocupantes de conseguir um lugar no circuito superior, restringindo-os aos setores mais desvalidos da sociedade, mediante ocupação e empregos precários, sendo a sobrevivência sua característica principal. Como reflexo direto desta condição, os indivíduos que se valem do circuito inferior

para sobreviver geralmente estão relegados à periferia da cidade, seja ela distante ou não. Mas principalmente a distante, quando associada à falta de infra-estrutura urbana e de serviços públicos, acaba por ratificar a segregação residencial a que estão submetidos. Há, entretanto, produções de espaços diferenciados na cidade de circuito superior, como o caso dos condomínios fechados, configurando assim o caráter de **espaço dividido**. Santos (1979) observa que a produção diferenciada do espaço urbano está inserida em um fenômeno maior denominado globalização, cujo contexto tem proporcionado uma reestruturação, sobretudo, das relações sociais e espaciais.

A **operação de construção** é geralmente representada pelas empresas construtoras de pequeno e médio porte, em sua maioria e em número menor pelas empresas de grande porte. Estas últimas desempenham importante papel na conjuntura econômica e social nos países capitalistas, por empregar grande parte do contingente de mão-de-obra não-qualificada, apesar de pagarem os salários mais baixos comparados à jornada de trabalho de seus operários. Mais uma vez, observa-se um vínculo direto com o incorporador imobiliário, que de acordo com a demanda, acaba definindo o ritmo de produção na construção civil. Verifica-se ainda que o grande incorporador imobiliário pode passar a atuar também como construtor ou vice-versa, ampliando ainda mais seus lucros ao diminuir algumas etapas desse processo que um ou outro acumularam não mais em cinco operações com terceiros, mas em quatro ou três com eles mesmos. Importante ainda ressaltar que esse processo é dinâmico e admite a inserção de novos agentes sociais conforme as conveniências e interesses envolvidos, como por exemplo, os proprietários de terrenos que comercializam seus lotes para construção de empreendimentos multifamiliares mediante permuta em forma de apartamentos.

A **comercialização** constitui na verdade a fase final de uma etapa que é contínua. Azevedo (1982), destaca que as ações do corretor de imóvel, de forma genérica, consistem em intermediar o processo de compra e venda cujo lucro é calculado sobre um percentual do valor do imóvel comercializado. Descrito dessa forma, a impressão que se tem é de um estágio último. Entretanto, vale esclarecer que a atividade de corretagem de imóveis vem se especializando em determinadas áreas da cidade, conforme o padrão econômico de seus clientes, como por exemplo, em apartamentos e condomínios de luxo. Assim, dependendo da complexidade que as firmas corretoras de imóveis possam alcançar em função de seu público-alvo, essas podem até vir a se tornar incorporadoras.

Pode-se perceber então que as operações dos promotores imobiliários viabilizam uma série de ações das mais variadas formas com os mais diversificados agentes sociais que fazem e refazem a cidade, possibilitando localizações e realocações. Ratifica-se mais uma vez a afirmativa de José Aldemir de Oliveira (2003), ao considerar que *a cidade é uma produção coletiva*. Entretanto, cabe ainda identificar mais um agente em particular pela forma como interfere nesse processo: o Estado.

#### 1.1.4 O Estado

Dentre os agentes sociais que fazem e refazem a cidade, o Estado se destaca pela possibilidade ímpar de atuar tanto como “grande industrial, consumidor do espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo” (CORRÊA, 2002, p. 24). Esse último atributo é fundamental para problematizar a legalidade e a realidade da cidade de Manaus.

Assim, as ações do Estado, enquanto regulador do uso do solo urbano se processa em três instâncias: Federal, Estadual e Municipal.

Para Silva (2000), compete à União estabelecer normas gerais de direito urbanístico, visando uma estrutura urbanística desejável, proporcionando o desenvolvimento de todo país. Desta forma, problemas que envolvam mais de um Estado da Federação competem à União solucionar e intervir. Como exemplo, pode-se citar o problema da proteção de paisagens naturais notáveis, meio ambiente, combate à poluição em todos seus níveis, seja na oferta de condições habitacionais como no saneamento básico, inerentes não só a uma localidade, um Estado da Federação em específico, mas extensivo a todos os Estados, bem como em todas as suas instâncias.

Em um breve comentário das ações do Estado na instância federal, importa destacar a Lei 6.766/79, denominada Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano, atualizada pela Lei 9.785/99, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos. Conforme seu Art. 2º, esse parcelamento poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento. No caso dos empreendimentos habitacionais analisados, o loteamento constitui a modalidade de parcelamento do solo urbano que mais se aproxima das tipologias urbanísticas apresentadas, uma vez que diz respeito à subdivisão da gleba (terreno) em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Entretanto, é mais verdadeiro para com o Conjunto Habitacional Nova Cidade, por sua permeabilidade, do que para o Condomínio Ponta Negra *Village*, onde o acesso é restrito, característico dos condomínios fechados, não contemplados na Lei 6.766/79, de parcelamento do solo, muito menos em sua atualização em 1999.



Merece ainda destacar que a Lei 6.766/79 de parcelamento do solo, em seu Art. 4º, item II, determina que a área mínima dos lotes destinados a conjuntos habitacionais de interesse social é de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) sendo a testada (frente) mínima de 5m (cinco metros), devidamente aprovados pelos órgãos públicos competentes. Configura-se desde já que a alta densidade populacional é uma característica própria dos conjuntos habitacionais populares.

Segundo o Art. 13 da Lei 6.766/79 de parcelamento do solo, caberá ao Estado disciplinar a aprovação pelos Municípios àqueles loteamentos situados em áreas de interesse especial, proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico, arqueológico, e quando abranger área superior à 100ha. Nesse processo, o Instituto de Proteção Ambiental do Estado do Amazonas – IPAAM no uso das atribuições que lhe confere a Lei 1.532/82, regulamentada pelo Decreto 10.028/87, que dispõe sobre o Sistema Estadual de Licenciamento de Atividades com Potencial de Impacto no Meio Ambiente, tem como finalidade executar as Políticas Estaduais de Meio Ambiente do Estado do Amazonas. Para tanto, cabe ao IPAAM a concessão da Licença Prévia – LP, necessária na fase preliminar do planejamento da atividade e que contém os requisitos necessários a serem atendidos nas fases de localização, instalação e operação. Em um segundo momento, a Licença de Instalação – LI, concedida para autorizar o início da implantação do empreendimento de acordo com as especificações constantes do projeto executivo aprovado. O pleno cumprimento dos condicionamentos da Licença de Instalação tem como desfecho a Licença de Operação – LO que autorizará o funcionamento dos equipamentos de contrato requeridos. É interessante destacar que essas modalidades de licença apresentam prazos, estabelecidos pelo IPAAM, com validade máxima de 2 (dois) anos, cabendo renovação desde que mantidas as condições da época do licenciamento, implicando dessa forma a sua automática invalidação quando

observadas quaisquer modificações introduzidas nos projetos após a emissão das mesmas, devendo, portanto, ser solicitada nova licença com ônus para o interessado.

Já a resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA 001, de 23 de janeiro de 1986, em seu Art. 2º ressalta que dependerá de elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, a serem submetidos à aprovação do órgão estadual competente, e do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente – IBAMA, em caráter supletivo, o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, tais como: “projetos urbanísticos, acima de 100ha ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério da Secretaria do Meio Ambiente – SEMA - e dos órgãos municipais e estaduais competentes” (CONAMA 001, 1986, XV).

Decerto que as ações do Estado, enquanto agente regulador do uso do solo urbano, são bem mais abrangentes que as citadas anteriormente. Entretanto, é no nível Municipal que os interesses e as estratégias de classe se manifestam de forma mais evidente, uma vez que “a legislação garante à municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano” (CORRÊA, 2002, p.26). Cabe a essa instância do poder conceber, elaborar e aplicar normas de controle urbano, daí seu destaque, que tem como problemática as ações dos agentes sociais em Manaus.

#### **1.1.5 Os grupos sociais excluídos**

Maricato (1997) destaca que de todas as mercadorias de consumo privado a habitação desponta como a mais cara. Corrêa (2002), complementa que a maior parte da população não possui renda para pagar um aluguel de uma habitação decente muito menos comprar um imóvel, constituindo um dos mais significantes sintomas de exclusão. Assim, os

grupos sociais excluídos têm como possibilidades de moradia os cortiços próximos ao centro da cidade, os loteamentos e conjuntos habitacionais populares localizados na periferia da cidade. Nesse aspecto, aparecem vinculados aos respectivos agentes sociais, sem, contudo, constituir agentes modeladores. Entretanto, Corrêa (2002), esclarece que por intermédio da produção da favela, os grupos sociais excluídos transformam-se efetivamente em agentes modeladores do espaço, uma vez que o produzem, em geral, a despeito dos outros agentes e independentemente, “que se traduzem na apropriação de terrenos usualmente inadequados para os outros agentes da produção do espaço, encostas íngremes e áreas alagadiças” (CORRÊA, 2002, p.30).

Para Maricato (1997), essa realidade pode ser contextualizada mediante a política de habitação urbana, sempre relegada a uma condição simplista e desarticulada do verdadeiro sentido da palavra urbano. Ela, em linhas gerais, necessariamente deveria fazer parte de um sistema macro de infra-estrutura e serviços urbanos, sob a condição de tornar inviável a função de morar, uma vez que acarreta em danos ambientais e exige sacrifício extra de seus moradores, sobretudo a população de baixa renda.

Segundo Corrêa (2002), a habitação é um bem cujo acesso é seletivo, constituindo-se em uma mercadoria de consumo privado das mais caras. Portanto, necessita de financiamento prévio para sua construção e aquisição. Maricato (1997) complementa que:

A casa própria foi uma forma de consolidação da política social de habitação (...) propagandeada, enaltecida, pelo **Banco Nacional da Habitação** – BNH e pelo **Sistema Financeiro da Habitação** – SFH durante toda sua atuação, de 1964 a 1986 (...). É tão forte a divisão entre proprietários e não proprietários que a casa própria constitui um elemento destacado de discriminação social (MARICATO, 1997, p.50, grifo nosso).

Desde a extinção do BNH, em 1986, o Brasil não mais definiu um novo projeto duradouro para a política habitacional. Por outro lado, o baixo poder aquisitivo da classe operária inviabiliza a compra de imóveis do mercado imobiliário privado, agravando por demasiado a cidade real ou ilegal, assim chamada por Maricato, caracterizada, segundo ela, pelo atraso e pela ilegalidade cada vez maior de nossas favelas e loteamentos irregulares, o que desobrigou o Estado e o Capital dessa obrigação.

Desse modo, fica cada vez mais transparente que as relações espaciais de natureza social dos agentes modeladores se processa necessariamente no espaço urbano. Porém, é fundamental esclarecer que essas ações não se processam isoladamente. Atuam em conjunto, ou seja, “no processo de produção concreta de um bairro residencial ou de um distrito industrial vários agentes estão presentes” (CORRÊA, 2002, p.31).

## **1.2 A POLÍTICA E A LEGISLAÇÃO HABITACIONAL: A DINÂMICA DOS PROCESSOS E OS AGENTES SOCIAIS NA CONSTRUÇÃO DA CAIDADE**

A atuação estatal, do ponto de vista da legislação municipal, pode ser exemplificada mediante a descrição de algumas ações dos agentes sociais em Manaus, uma vez que a legislação urbanística brasileira sempre atuou nos problemas da cidade de forma reparadora ao invés de preventiva. Nesse sentido, dois pontos chamam a atenção: em um primeiro momento as ações em conjunto dos agentes sociais a partir de 1967, em particular os proprietários dos meios de produção, o Estado e os promotores imobiliários; em um segundo momento, o próprio Estado atuando na elaboração de normas e leis de cunho urbano como o Plano Diretor Local Integrado – PDLI.

### 1.2.1 As ações dos agentes sociais a partir de 1967

Inicialmente, é interessante destacar a Zona Sudeste da cidade de Manaus como um exemplo concreto das ações dos proprietários dos meios de produção que passaram a atuar de forma marcante a partir de 1967, com a criação do parque industrial da Zona Franca de Manaus. Conforme a Figura 1, conforme legenda de cores, pode-se perceber a ocorrência de expansão urbana mais acentuada que na primeira década do século XX.

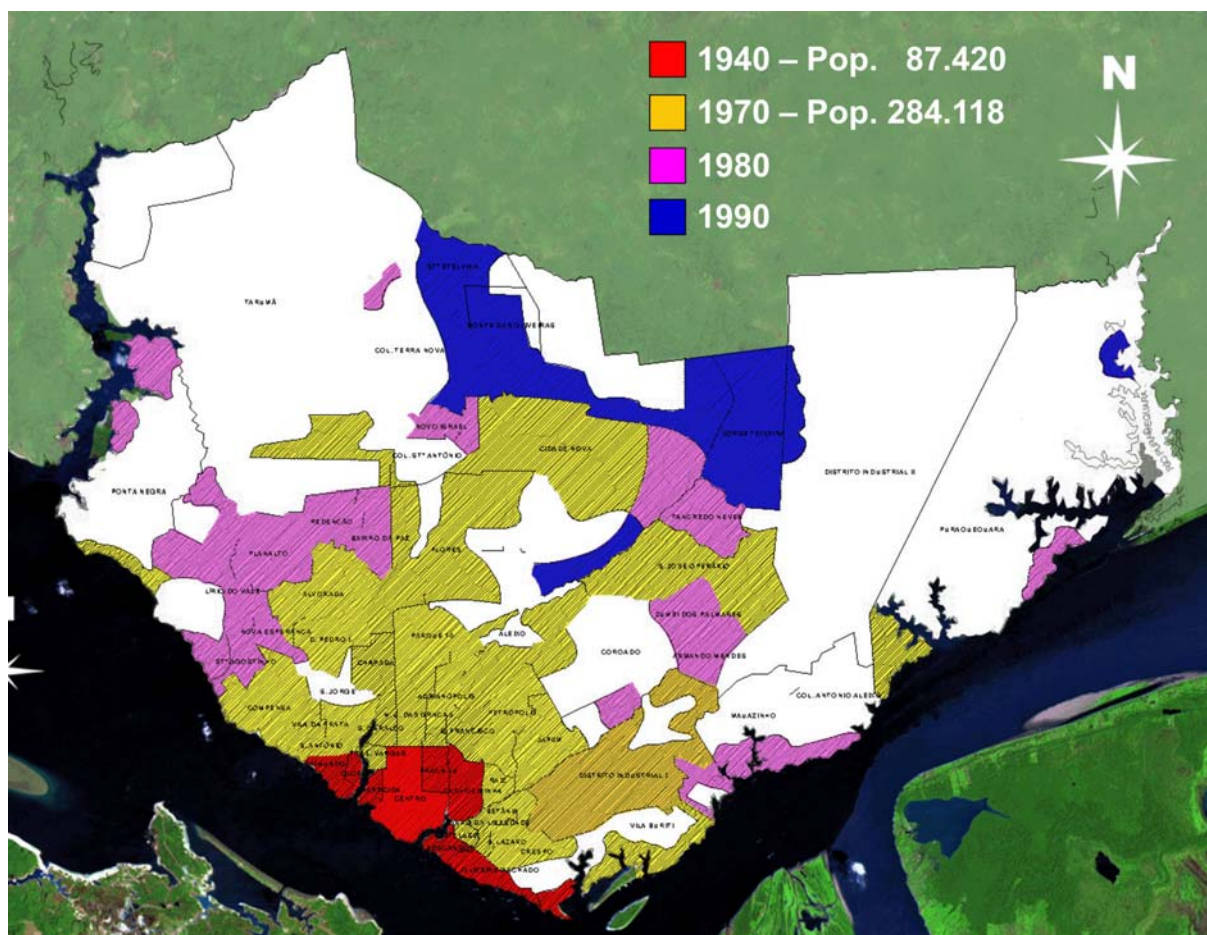


Figura 1 – Mapa da expansão urbana e crescimento demográfico de Manaus (1940 – 1990).

FONTE: CD-ROM Base Cartográfica da Área Urbana de Manaus - Am, IMPLAN/CPRM, 1996.

Segundo dados estatísticos do IBGE, a Zona Franca de Manaus, em 1970, proporcionou um aumento populacional da ordem de 292,88% em relação a 1940, ou seja, a cidade quase que triplicou sua população e por extensão sua área urbana (IBGE, 2000). A partir de então, desencadeou-se um processo de descaracterização do espaço urbano de Manaus, provocado pelo brusco e desordenado crescimento, uma vez que não havia uma estrutura suficiente para suportar o crescimento desenfreado da expansão urbana e conseqüentemente da *malha* urbana.

Nesse processo a cidade tornou-se descaracterizada, em relação a sua ordenação espacial e física, desenvolvendo-se bairros sem qualquer elaboração urbana, deixando *déficit* em relação à organização de espaços ordenados e planejados no início do século XX.

Na verdade esse macro processo financeiro propiciou à cidade de Manaus uma forma de torná-la o receptáculo de empresas multinacionais atraídas por vantagens baseadas na redução de impostos. Pressionado, o poder estatal passou a realizar desapropriações de terras, visando à construção de casas baratas para a força de trabalho, mediante a elaboração de grandes conjuntos habitacionais de padrão popular. Surge então um terceiro agente social: os promotores imobiliários, cujas ações podem ser quantificadas conforme demonstrado na Tabela 1.

Tabela 1  
Conjuntos habitacionais construídos entre 1967 e 2004 - Manaus/Am.

<b>Conjuntos</b>	<b>Construtoras</b>	<b>Ano</b>	<b>Casas</b>
Flores	Construtora Flávio Espírito Santo Ltda	1967	306
Costa e Silva	Irmãos Prata Engenharia e Comércio CERTAM-Comércio e Engenharia Ltda	1968	362
Castelo Branco I	Irmãos Prata Engenharia e Comércio Carvalho Hostken S.A. Engenharia e Comércio	1969	1.303

<b>Conjuntos</b>	<b>Construtoras</b>	<b>Ano</b>	<b>Casas</b>
31 de Março I	CONAMA-Construções Amazônia S.A. Engenharia Comércio e Transportes Alpejo Ltda CONSTRAM-Construções e Transportes S.A. COMAB-Construtora Marabá Ltda	1970	1.000
31 de Março II	COMAB-Construtora Marabá Ltda	1972	1.000
Ajuricaba I	Construtora Flávio Espírito Santo Ltda	1975	1.000
Flores II	Construtora Procon Ltda	1976	30
Castelo Branco II	Construtora Procon Ltda	1977	391
Japiimlândia	CERTAM-Comércio e Engenharia Ltda		187
31 de Março – 2ª etapa	Nortelétrica Engenharia e Comércio Ltda		127
Ajuricaba II	Nortelétrica Engenharia e Comércio Ltda		127
Cidade Nova – 1ª etapa	ROBHS-Engenharia Ltda Sol Construções e Instalações Ltda SIHABAM-Sociedade Investimento Habitacional do Amazonas Ltda	1981	1.800
Cidade Nova – 2ª etapa	CONTAM-Construtora Tambaú S.A.	1985	3.839
Cidade Nova – 3ª etapa	CONTAM-Construtora Tambaú S.A.	1986	750
Cidade Nova – 4ª etapa	CONTAM-Construtora Tambaú S.A.	1987	1.215
Renato Souza Pinto – 1ª etapa	CONCIC Engenharia S.A.	1988	500
Cidade Nova – 5ª etapa	CONTAM-Construtora Tambaú S.A.	1989	1.200
Ribeiro Júnior – 1ª etapa	EGO-Empresa Geral de Obras S.A.		482
Augusto Montenegro – 1ª etapa	MAC-Empreendimentos Imobiliários Ltda		499
Renato Souza Pinto – 2ª etapa	CONCIC Engenharia S.A.		412
Jardim Canaranas – 1ª etapa setor I	Batestacas e Construções Ltda		500
Oswaldo Frota I	CONCIC Engenharia S.A.	1992	500
Oswaldo Frota II	CONTAM-Construtora Tambaú S.A. PLANECON-Planejamento Empreendimento e Construção Ltda		500
Américo Medeiros	MAC-Empreendimentos Imobiliários Ltda		400
Jardim Canaranas – 1ª etapa setor II	Batestacas e Construções Ltda PLANECON-Planejamento Empreendimento e Construção Ltda		500
Amadeu Soares Botelho	Qualit Engenharia Ltda		400
Francisca Mendes II – 3ª etapa	Unipar Construtora S.A.	1993	500
Francisca Mendes II – 4ª etapa	Construtora Capital Ltda		500
Deputado Sérgio Pessoa Neto	PLANECON-Planejamento Empreendimento e Construção Ltda		500
Loteamento Amazonino Mendes-Mutirão	(não foi informado)		5.895
Boas Novas	Construtora Tetoplan		1997

<b>Conjuntos</b>	<b>Construtoras</b>	<b>Ano</b>	<b>Casas</b>
Galiléia	Construtora Soma Ltda	1999	1.080
Cidadão I	Rios Ind. Empreendimentos e Construções Ltda	2003	427
Cidadão II – Amine Lindoso	COENCIL – Construções e Empreendimentos Civis Ltda		73
Nova Floresta	Rios Indústria Empreendimentos e Construções Ltda		36
Nova Cidade	BAUKRAFT-Engenharia e Construções Ltda CONTEC-Construções e Tecnologia Ltda		1.500
Nova Cidade	Construtora Rayol Ltda Construtora Capital Ltda ENGEPLAN-Engenharia e Planejamento Ltda J. Nasser Engenharia Ltda	2004	8.000
Cidadão III – Carlos Braga	Rios Indústria Empreendimentos e Construções Ltda		359
<b>TOTAL</b>			<b>38.700</b>

FONTE: Superintendência de Urbanização e Habitação do Amazonas – SUHAB, 2004.

Segundo dados da Superintendência de Urbanização e Habitação do Estado do Amazonas – SUHAB (2004), nos últimos quarenta anos o Governo do Estado do Amazonas construiu 25 (vinte e cinco) conjuntos habitacionais populares que totalizaram 38.700 unidades habitacionais, beneficiando aproximadamente 190.000 pessoas. No entanto, esses dados podem ser relativizados quando comparados a outras formas de apropriação do solo urbano, como o caso das invasões.

<b>Ano</b>	<b>C. H.</b>	<b>Casas</b>	<b>%</b>
1960	3	1.971	5,1
1970	5	3.862	9,98
1980	5	11.197	28,94
1990	9	11.275	29,12
2000	3	10.395	26,86
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>38.700</b>	<b>100</b>

Figura 2 – Quadro dos conjuntos habitacionais elaborados pelo poder público estadual  
FONTE: Superintendência de Urbanização e Habitação do Amazonas – SUHAB, 2004.



Entretanto, mais importante do que fazer uma análise quantitativa entre conjuntos habitacionais populares concebidos pelo Estado e loteamentos clandestinos, a questão central consiste em definir quem são os maiores beneficiados desse processo, bem como as ações desses agentes na cidade.

A Tabela 2 fornece algumas pistas interessantes desse processo, uma vez que foi possível listar os objetivos sociais dos promotores imobiliários da Tabela 1, ratificando a afirmativa de Roberto Lobato Corrêa ao observar que os promotores imobiliários representam os agentes sociais responsáveis por uma série de operações que originam diferentes tipos de agentes concretos como: 1 Incorporação, 2 Financiamento, 3 Estudo Técnico, 4 Construção, 5 Comercialização.

Tabela 2  
As operações de alguns promotores imobiliários – Manaus/Am.

<b>Construtoras</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Construtora Flávio Espírito Santo Ltda					
Irmãos Prata Engenharia e Comércio					
CERTAM-Comércio e Engenharia Ltda					
Carvalho Hostken S.A. Engenharia e Comércio					
CONAMA-Construções Amazônia S.A.					
Engenharia Comércio e Transportes Alpejo Ltda					
CONSTRAM-Construções e Transportes S.A.					
COMAB-Construtora Marabá Ltda					
Construtora Procon Ltda					
Nortelétrica Engenharia e Comércio Ltda					
ROBHS-Engenharia Ltda					
Sol Construções e Instalações Ltda					
SIHABAM-Sociedade Investimento Habitacional Amazonas Ltda					
CONTAM-Construtora Tambaú S.A.					
CONCIC Engenharia S.A.					
EGO-Empresa Geral de Obras S.A.					
MAC-Empreendimentos Imobiliários Ltda					
Batestacas e Construções Ltda					
PLANECON-Planejamento Empreendimento e Construção Ltda					
Qualit Engenharia Ltda					

Construtoras	1	2	3	4	5
Unipar Construtora S.A.					
Construtora Capital Ltda					
Construtora Tetoplan					
Construtora Soma Ltda					
Rios Indústria Empreendimentos e Construções Ltda					
COENCIL – Construções e Empreendimentos Cíveis Ltda					
BAUKRAFT-Engenharia e Construções Ltda					
CONTEC-Construções e Tecnologia Ltda					
Construtora Rayol Ltda					
ENGEPLAN-Engenharia e Planejamento Ltda					
J. Nasser Engenharia Ltda					
<b>TOTAL EM PERCENTUAL</b>	<b>25,8</b>		<b>22,6</b>	<b>100</b>	<b>38,7</b>

FONTE: Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Amazonas – CREA-AM, 2004.

A construção de conjuntos habitacionais populares, cuja influência certamente se deu em função da localização do Distrito Industrial de Manaus, acabou por acomodar a classe operária na Zona Leste e Norte – nessa última, mediante a construção do Aeroporto Internacional Eduardo Gomes, conforme demonstrado na Figura 3.

Por outro lado, as elites e a classe média tiveram espaços reservados em áreas nobres da cidade, com preferência para a Zona Centro-Sul, para a construção de residências unifamiliares e/ou condomínios fechados, **bem como as chácaras do bairro de Adrianópolis, onde ainda predomina a ocupação de alto padrão** (RIBEIRO, 1999, p.45, grifo nosso).

Vitor Ribeiro Filho (1999), destaca ainda que a construção de áreas militares com suas vilas, acompanhada da urbanização da Ponta Negra, ambas situadas na Zona Oeste da cidade, proporcionou, em um segundo momento, uma nova tendência do mercado imobiliário, voltada para os segmentos sociais de elevado *status*.

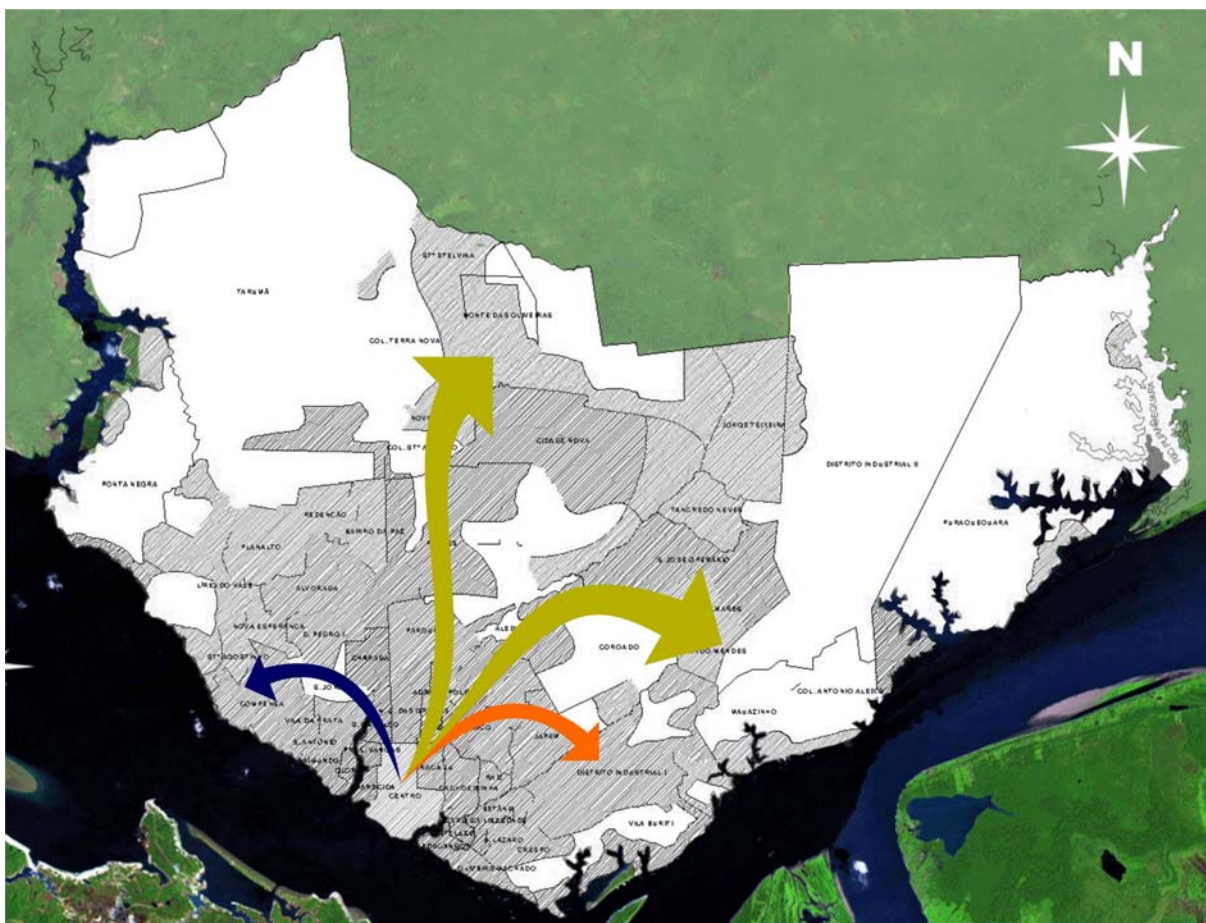


Figura 3 – Mapa da cidade de Manaus identificando os vetores de crescimento imobiliário, conforme legenda

Legenda:

- (1) Seta laranja: Distrito Industrial;
- (2) Setas amarelas: Zonas Leste e Norte;
- (3) Seta azul: Zona Oeste.

### 1.2.2 A ação do Estado na elaboração de normas e legislação urbana: o Plano Diretor Local Integrado – PDLI.

Em Manaus, a Lei 1.213/75, que, no mandato (1975-1979) do prefeito Jorge Teixeira de Oliveira, aprovou o Plano de Desenvolvimento Local Integrado – PDLI da cidade, doravante cognominado PLAMAN, passou a definir a política de desenvolvimento urbano do município. Até então, Manaus não possuía necessariamente um plano urbanístico com a finalidade ordenar o seu crescimento acelerado em virtude da Zona Franca de Manaus,

cabendo ao Código de Postura de 1967<sup>5</sup> o ordenamento municipal – fato que também ocorria na maioria das capitais brasileiras –, bem como ao Plano Integrado da Cidade de Manaus ou Plano Diretor de 1968, conhecido como Plano Integrado da Cidade de Manaus. De acordo com seu Art. 2º, o PLAMAN foi projetado para atender as necessidades da população durante vinte anos, a contar de sua publicação.

Decerto, revisões deveriam ocorrer a cada dez anos, para acompanhar não só o crescimento populacional, mas para se adequar aos novos conceitos e demandas específicas decorrentes do crescimento da cidade. Entre outros fatores, a implantação da Zona Franca de Manaus assume a função de instrumento básico da política urbana do Município, ordenando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar da comunidade local. Contudo, por duas vezes isso não ocorreu em virtude da falta de gestão sobre a ordenação da cidade de Manaus, bem como da inexistência de uma política urbanística nacional presente atualmente mediante o Estatuto da Cidade. Ainda assim a cidade poderia “avançar” se suas administrações assim desejassem. Mesmo considerando a existência de tal política urbanística nacional. Afinal foi isso que sempre fez Curitiba.

Segundo Silva (2000), a aplicação de instrumentos legais na cidade gera conflitos, uma vez que se faz exercer constringendo e limitando interesses privados. Para exemplificar,

---

<sup>5</sup> A Lei n.º 988, de 17 de novembro de 1967, que instituiu o Código de Postura do Município de Manaus na gestão (1965 - 1971) do então prefeito Paulo Pinto Nery, em seu Art. 1º, contém as medidas de polícia administrativa a cargo do Município em matéria de higiene, ordem pública e funcionamento dos estabelecimentos comerciais e industriais, instituindo as necessárias relações entre o poder público e os municípios, cabendo ao Prefeito e, em geral aos funcionários municipais, a aplicação dos preceitos desse Código. Entretanto, Mesquita (1997) ressalta que o Código de Posturas de Manaus de 1875 tratava apenas do *aformoseamento* da cidade. Destaca ainda que o Código de Posturas de 1893 acentuava ainda mais a preocupação com alguns aspectos estéticos da cidade, revelando-se hipócrita ao permitir recursos cenográficos como a exigência de fachadas com uma altura superior a cinco metros, imitando frente da casa, camuflando construções pouco cuidadas. “Às vezes, estas fachadas cenográficas escondiam verdadeiros casebres que funcionavam como cortiços, que eram bastante condenados (...) Evidencia-se, portanto, o uso do código como um recurso para retirar da cidade sua marca indígena, buscando afastar do centro da cidade as populações mais pobres e eliminar as construções populares e que revelavam uma tradição nativa e estavam bem mais de acordo com o clima” (MESQUITA, 1997, p.256).

o Plano Diretor, ao fixar índices urbanísticos<sup>6</sup> diferenciados para cada setor da cidade, gera desigualdades de tratamento, uma vez que interfere diretamente no conteúdo econômico dos lotes. Assim, o proprietário particular de um imóvel sempre irá se opor a um limite de ocupação e aproveitamento estabelecidos para aquele lote (terreno), no qual a legislação municipal, em nome da ordenação urbana, estabeleceu parâmetros técnicos limitadores.

Conforme o PDLI de Manaus (1975), em seu Art. 63, a área urbana da cidade é formada por 51 setores, delimitados, sempre que possível, por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, divisas de propriedades, visando estabelecer um limite físico entre eles. Cada um dos setores admite um determinado índice urbanístico. Portanto, é possível que numa determinada rua que represente o limite entre dois setores, sejam admitidos índices urbanísticos diferentes para edificações situadas à esquerda e à direita da mesma como é o caso da Avenida Leopoldo Peres no bairro de Educandos, por exemplo, que é limite entre os setores 9 e 10 do PLAMAN. Para as edificações situadas no setor 9, é permitido construir quase duas vezes a área do terreno, uma vez que o Coeficiente de Aproveitamento é 1,8 enquanto que para as edificações situadas no setor 10 a legislação estabelece o Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 0,6 que representa uma restrição três vezes menor do que o setor 9, limite este que se estabelece com um simples ato de atravessar a rua. Assim,

(...) a atuação urbanística do Poder Público gera conflitos entre o interesse coletivo à ordenação adequada do espaço físico, para o melhor exercício das funções sociais da cidade, e os interesses dos proprietários, que se concretizam em que seja aproveitável toda a superfície de seus lotes, que desejam edificar todo o seu terreno e

---

<sup>6</sup> Os índices urbanísticos constituem, com a dimensão dos lotes, os instrumentos normativos com que se definem os modelos de assentamento urbano, em função da densidade populacional e edílica desejável para determinada zona **setor** (...) considerando também como índices urbanísticos os recuos ou afastamentos e o gabarito, ainda que, por regra, só se reputem como tais o índice de conforto, a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento, que são, na verdade, os institutos jurídicos da ocupação do solo urbano (SILVA, 2000, p.244, grifo nosso).

nele construir o máximo volume, fundados no espírito de lucro e numa concepção individualista da propriedade como direito absoluto (SILVA, 2000, p.34).

Entretanto, a própria legislação municipal oferece mecanismos como a **Lei do Solo Criado** que admite, para uma determinada área da cidade definida pela municipalidade como “Áreas Especiais de Interesse Urbanístico”, a concessão de aumento no potencial construtivo. Esse aumento é entendido no Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Terreno – CAMT e na Altura Máxima de Edificações situadas em bairros com potencial e infra-estrutura necessários a esse incremento edificante, mediante pagamento por esse excesso.

Foi o Decreto 2.742/95 que regulamentou a Lei 279/95, que trata das normas referentes à aplicação do *Solo Criado* no âmbito do Município de Manaus, visando ao disciplinamento urbanístico das construções, constituindo-se em uma concessão especial de aumento no potencial construtivo, segundo um discurso que merece transcrição: O instrumento do Solo Criado visa separar o direito de propriedade do direito de construir, devendo ser pago na proporção da área de construção que exceder a permitida, pelos proprietários de edificações que excedam os índices de zoneamento diferencial permitidos pela legislação vigente (Lei 279, 1995, Art. 5º).

Segundo o Art. 6º do Decreto 2.742, a obtenção a esse incentivo consiste no recolhimento à conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU do valor pecuniário calculado com base na presente regulamentação, o qual, em qualquer hipótese, não será inferior ao estabelecido para o menor lote urbano do Município de Manaus, acrescidos do índice conforme o uso a que se destina o empreendimento, expresso quantitativamente conforme prediz a Resolução nº. 003/95 – CMDU de 5 de julho de 1995, calculado pela

seguinte equação:  $SL = AxVMxI$ , onde: **SL** é o valor do solo criado em Real; **A** é a área acrescida em metro quadrado; **VM** corresponde ao valor de mercado do metro quadrado do terreno que, no caso, corresponderá ao constante nas tabelas I e II da referida resolução, elaborada pela Procuradoria Geral do Município – PGM em Unidade Fiscal Municipal – UFM ou outro índice que venha a substituí-la, e atualizada semestralmente pela PGM; **I** é o índice que varia conforme o uso residencial multifamiliar = 0,3 bem como o uso comercial, serviços ou misto e residencial multifamiliar = 0,42 para qualquer edificação quanto à altura máxima = 0,3 (CMDU, 1995).

Cabe ao Poder Executivo Municipal, para fins de ordenamento do uso do solo urbano, adotar o CAMT com fator 2 (dois), ou seja, área máxima construída de até o dobro da área do terreno. O CAMT, também conhecido como Índice de Utilização, é dado por:  $CAMT = \text{Área total da construção (m}^2\text{)} / \text{Área do lote (m}^2\text{)}$ . Isso afeta diretamente no número de pavimentos da edificação.

Porém, a Resolução nº. 004/95 – CMDU de 5 de julho de 1995, considerando que o Art. 241 da Lei Orgânica do Município ao estabelecer o CAMT com fator 2 (dois) para todos os lotes na área urbana de Manaus alterou o zoneamento diferencial estabelecido na Lei 1.214/75, bem como nos casos em que mesmo respeitados os parâmetros da referida legislação o fator 2 (dois) seria extrapolado, tornando ineficaz a lei 279/95 para os imóveis situados fora das “Áreas Especiais de Interesse Urbanístico”, resolveu aplicar o dispositivo Solo Criado para análise e aprovação de projetos que extrapolem o CAMT com fator 2 (dois) para os lotes situados fora das “Áreas Especiais de Interesse Urbanístico”, ou seja, o restante da cidade, desde que respeitados todos os parâmetros urbanísticos de uso, ocupação, altura máxima e os afastamentos estabelecidos na Lei 1.214/75. Desta forma, qualquer área

construída acima do permitido pelo CAMT, respeitados os parâmetros legais específicos, será alvo de permissão especial. Nestes termos, aplica-se o conceito de **Solo Criado** ou **Outorga Onerosa**, como atualmente é conhecido, conforme Art. 84 da Lei 671 de 4 de novembro de 2002, cabendo ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, emitir Certidão de Concessão de Aumento de Potencial Construtivo, que integrará, obrigatoriamente, o processo de Alvará de Construção.

O CMDU é o órgão técnico deliberativo com a atribuição de examinar e apresentar justificativas técnicas sobre a aplicação dos instrumentos de intervenção, como a concessão de **Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Alteração de Uso**<sup>7</sup> – antes denominado **Solo Criado** – nos termos do Estatuto da Cidade. Na verdade, esse processo acaba por favorecer uma camada minoritária da sociedade que pode financiar os excedentes construtivos em detrimento a ordenações urbanas, entendidas aqui, não apenas de forma restrita ao aspecto estético, mas principalmente nos fatores pós-ocupação.

As áreas destinadas ao aumento no potencial construtivo são as que possuem melhores condições de infra-estrutura, com potencial de concentração de atividades de comércio, serviços, maior capacidade de absorver o processo de verticalização e de adensamento. Contudo, ao admitir um excedente construtivo, o poder público ignora outros excedentes proporcionais como: energia elétrica, água, esgotos, resíduos sólidos, aumento na circulação de veículos na via de acesso ao empreendimento, comércio indireto e outros

---

<sup>7</sup> O Poder Executivo Municipal poderá outorgar o direito de construir ou a alteração de uso, nos termos do Estatuto da Cidade, em áreas urbanas que apresentem melhores condições de infra-estrutura, com potencial de concentração de atividades de comércio e serviços e maior capacidade de absorver o processo de verticalização e de adensamento. Segundo Hely Lopes Meirelles (1986), o instituto do Solo Criado constitui “toda área edificável além do coeficiente único de aproveitamento do lote, legalmente fixado para o local. O Solo Criado será sempre um acréscimo ao direito de construir além do coeficiente básico de aproveitamento estabelecido pela lei; acima desse coeficiente, até o limite que as normas edilícias admitirem, o proprietário não terá o direito originário de construir, mas poderá adquiri-lo do Município, nas condições gerais que a lei local dispuser para a respectiva zona” (MEIRELLES, 1986, p.333).



aspectos técnicos que se articulam com o restante da cidade. Assim, o próprio poder público se vê forçado a intervir em melhorias na infra-estrutura urbana, ainda que numa escala pontual, mas a um custo inversamente proporcional ao valor pago pelo excedente primário.

Como se pode perceber, a localização diferenciada no espaço urbano se deve à estrutura das classes sociais na cidade capitalista, bem como ao tratamento da terra urbana como mercadoria sujeita aos mecanismos do mercado. No primeiro caso, Corrêa (2002) ressalta a atuação da classe dominante, ou parte dela, “através da auto-segregação, na medida em que ela pode efetivamente selecionar para si as melhores áreas, excluindo-as do restante da população: irá habitar onde desejar” (CORRÊA, 2002, p.64). No segundo, essa minoritária e poderosa camada da população são a “que controla o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção, direcionando seletivamente a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano” (CORRÊA, 2002, p.64).

Atualmente em Manaus, os bairros e áreas definidos para concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir são: Adrianópolis, Vieiralves, Cachoeirinha, São Geraldo, Centro e Centro Antigo, Itaporanga, Avenida Coronel Teixeira, Ponta Negra e Praia da Ponta Negra, Corredor Avenida Brasil / Ponta Negra, Corredor Boulevard Amazonas, Corredor Darcy Vargas, Corredor Rodrigo Otávio e Corredor Aleixo, identificados na Figura 4, que sintetiza melhor a forma como a Legislação Urbana estabelece hierarquicamente o que Raquel Rolnik (1997), definiu como “territórios dentro e fora da lei, ou seja, configura regiões de plena cidadania e regiões de cidadania limitada” (ROLNIK, 1997, p.13). É necessário enfatizar que os lotes situados fora dessa área estão também sujeitos à aplicação de concessão, ainda que limitados a um único fator: o Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Terreno – CAMT.

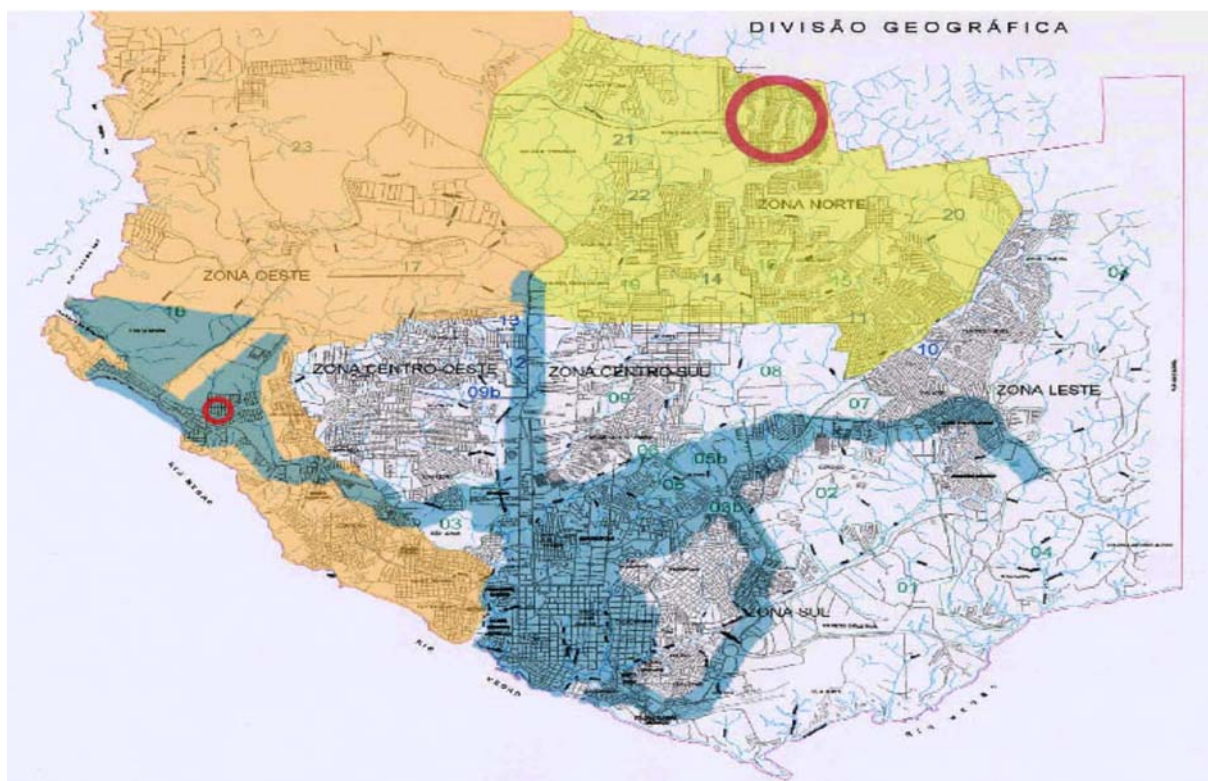


Figura 4 – Mapa de Manaus indicando as duas áreas em estudo e área de abrangência de excedente construtivo Solo Criado, sendo o Condomínio Ponta Negra *Village* inserido na mesma, enquanto que o Conjunto Habitacional Nova Cidade em outra *dimensão física e humana*.

Pelo exposto, pode-se observar que os instrumentos legais apresentados até aqui representam uma pequena amostra do universo de possibilidades que o Estado e o Município podem implementar. Certamente que outros aspectos da legislação serão tratados adiante. No entanto, já é possível compreender que o pleno cumprimento desses requisitos mínimos acaba por ratificar um processo de segregação residencial, tendo em vista que as ações do Estado, não se efetivam ao acaso,

(...) nem se processam de modo socialmente neutro, como se o Estado fosse uma instituição que governasse de acordo com uma racionalidade fundamentada nos princípios de equilíbrio social, econômico e espacial, pairando acima das classes sociais e de seus conflitos. Sua ação é marcada pelos conflitos de diferentes membros da sociedade de classes, bem como das alianças entre eles. Tende a privilegiar os interesses daquele segmento ou segmentos da classe dominante que, a cada momento, estão no poder (CORRÊA, 2000, p. 26).

Esse processo pode ser descrito através de exemplos concretos na cidade de Manaus, como no bairro de Nossa Senhora das Graças (Vieiralves), que passou a constituir um processo de verticalização através da aplicação do *Solo Criado*. Apesar de aparentemente distante das duas tipologias habitacionais a serem analisadas no presente trabalho, as estratégias utilizadas pelos agentes sociais são singulares. De um lado o poder público – nas três instâncias – e de outro lado os promotores imobiliários. Ambos, presentes na elaboração do Conjunto Habitacional Nova Cidade e do Condomínio Ponta Negra *Village*. Deve-se salientar que na Tabela 3 está representada uma amostra dos empreendimentos habitacionais multifamiliares de alto padrão, aprovados pelo CMDU entre os anos de 2000 a 2002, situados em alguns bairros da cidade de Manaus, que dispõem de infra-estrutura urbana.

Tabela 3  
Amostra dos empreendimentos habitacionais multifamiliares aprovados pelo CMDU entre 2000/2002

Construtora	Empreendimento	Bairro	CMDU	VM R\$/m <sup>2</sup>	CAMT		Pavimentos		EC R\$
					Pt.	Ap.	Pt.	Ap.	
Columbia Engenharia a Comércio Ltda.	Flat Residencial Tropical Hotel	Ponta Negra	3/8/00	35,12	2,0	0,86	12	17	75.679,13
Cristal Ltda	Edifício Maison Beethoven	Ponta Negra	28/12/00	37,04	2,0	2,65	12	19	117.422,61
Aliança Ltda	Edifício Modigliani	Aleixo	18/1/01	108,41	2,0	2,41	10	13	65.397,25
Cristal Ltda	Edifício Flat Parthenon	Adrianópolis	7/6/01	49,50	2,0	4,72	6	14	79.294,54
Arruda Guimarães Ltda	Monet <i>Residense</i>	Nossa Senhora das Graças	26/8/02	77,24	3,0	4,63	6	13	60.486,80
Cristal Ltda	Edifício Choppin	Nossa Senhora das Graças	30/8/02	77,24	3,0	4,20	6	12	80.988,22
Unipar Ltda	Residencial Saint André	Nossa Senhora das Graças	8/10/02	77,24	3,0	2,91	6	12	123.673,13

FONTE: Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, 2004.

É importante destacar na Tabela 3 que, ao autorizar a mudança de uso da cidade de Manaus, em especial o bairro Nossa Senhora das Graças – Vieiralves, a legislação concede “atualizações de preços de terra” (VILLAÇA, 2001, p.78), favorecendo ações dos promotores

imobiliários que podem adquirir uma residência naquela área a um valor pré-determinado pelo de mercado imobiliário. Este valor se encontra obstruído pela referida edificação, liberando o preço do terreno ao substituir o uso unifamiliar por uma verticalização multifamiliar. Apenas desta forma,

(...) possibilitará atualizar o preço do terreno, tornando-o condizente com o seu valor atual. Somente com a demolição da residência o preço poderá ser liberado. A demolição é condição necessária mas não suficiente para a atualização do preço. Esta só ocorre quando o terreno for efetivamente utilizado por uma atividade e um edifício condizentes com seu valor (...) Assim, o incorporador libera o preço do terreno ao demolir a casa. Define, então – tem condições de fazer **oscilar o preço em torno do valor**–, um preço para a compra do terreno e outro para sua venda, depois de edificado, decorrendo daí seu lucro (VILLAÇA, 2001, p.79, grifo do autor).

No caso específico do empreendimento **Monet Residence**, situado no bairro Nossa Senhora das Graças – Vieiralves, os valores comercializados pelos terrenos, bem como os valores finais das unidades habitacionais estão sintetizados na Tabela 4.

Tabela 4  
Empreendimento habitacional multifamiliar *Monet Residence*.  
Bairro Nossa Senhora das Graças – Vieiralves

Construtora	Empreendimento	AT LT CT (m <sup>2</sup> )	VT LTs (R\$)	VP EC (R\$)	VC (R\$)	Aptos tipo + cobertura
Arruda Guimarães	<i>Monet Residence</i>	1.650,88	106.000,00	60.486,80	346.940,21	13

FONTE: Construtora Arruda Guimarães Ltda, 2004.

Nesse processo, os promotores imobiliários não são apenas os proprietários ou grupo de proprietários que compõem a direção das construtoras, mas todos aqueles que se beneficiam direta ou indiretamente do processo construtivo. Os proprietários primários dos imóveis comercializados são bons exemplos desse processo. No empreendimento **Saint André**, situado no bairro Nossa Senhora das Graças – Vieiralves, por exemplo, para que a Construtora Unipar Ltda pudesse dispor de uma área equivalente a 1.350m<sup>2</sup> disponível para construção, teve que adquiri-lo em quatro etapas, com significativa valorização entre abril de 2001 e abril de 2002. Certamente que nos dados apresentados na Tabela 5 considerou-se o terreno em si, sem levar em conta as benfeitorias existentes, o que exigiria um maior levantamento de dados:

Tabela 5  
Empreendimento habitacional multifamiliar Saint André.  
Bairro Nossa Senhora das Graças – Vieiralves

Área do imóvel (m <sup>2</sup> )	Período da venda (mês/ano)	Valor do imóvel (R\$)	Valor do m <sup>2</sup> em (R\$)	Variação em (%)
450	Agosto/2000	80.000,00	177,78	–
300	Fevereiro/2001	40.000,00	133,33	(25)
300	Abril/2001	28.000,00	93,33	(30)
300	Abril/2002	118.793,00	395,98	424

FONTE: Construtora Unipar Ltda, 2004.

Nesse sentido, os lotes lembrados, ou seja, reunidos e que passam a compor um só lote do empreendimento **Choppin**, da Construtora Cristal Ltda, localizado no bairro Nossa Senhora das Graças – Vieiralves, zona considerada de alto poder aquisitivo, atingiram significativa valorização na razão inversamente proporcional entre suas dimensões x valoração imobiliária entre os meses de maio de 2001 e março de 2002, atingindo

estratosféricos percentuais de valoração em torno de 666,77%, conforme se pode observar na Tabela 6.

Tabela 6  
Empreendimento habitacional multifamiliar Choppin.  
Bairro Nossa Senhora das Graças – Vieiralves

Área do imóvel (m <sup>2</sup> )	Período da venda (mês/ano)	Valor do imóvel (R\$)	Valor do m <sup>2</sup> em (R\$)	Variação em (%)
924	Maio/2001	30.000,00	32,46	—
366	Março/2002	200.000,00	546,45	666,67

FONTE: Construtora Cristal Ltda, 2004.

Da mesma forma, os valores pagos pela aquisição do terreno e excedente construído, que constituem aproximadamente de 2% a 5% do valor total comercializado pelo promotor imobiliário, facilmente são diluídos nesse cálculo final, onde o lucro, certamente, incentiva uma prática que acaba por beneficiar a uma pequena e restrita camada social, que pode contar com uma forte aliada, chamada legislação urbana.

Por outro lado, não se deve desprezar a existência de outras camadas sociais nas áreas definidas pela legislação urbana como áreas propícias ao excedente construtivo. Nessas áreas, as populações de baixo poder aquisitivo, apesar de usufruir a infra-estrutura urbana, têm de arcar com o ônus desse usufruto, uma vez que todos os contribuintes do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, sejam eles ricos, pobres ou remediados, estarão sujeitos à mesma alíquota que no caso de imóveis residenciais, é de 0,90% do valor venal do imóvel, ou seja, quase 1% do valor que o bem pode alcançar no mercado, levando em consideração a metragem, a localização, a destinação e o tipo de imóvel. Deve-se ainda ressaltar que a cobrança de alíquotas variáveis em função da localização e área dos imóveis para cobrança de

IPTU, bem como coleta de resíduos sólidos, acelera um processo caracterizado pelas ações dos promotores imobiliários em determinado setor da cidade. Ao liberarem o preço dos terrenos, substituindo os usos, afetam não mais e apenas os lotes em si, mas o conjunto de ruas e provavelmente o bairro inteiro, caracterizando um processo contínuo de bairros seletivos na cidade.

Essa seletividade acaba por interferir na população de baixo poder aquisitivo, em maior número, uma vez que não possui renda para pagar um aluguel de uma habitação decente, muito menos comprar um imóvel, constituindo um dos mais significantes sintomas de exclusão. Assim, os grupos sociais excluídos têm como possibilidades de moradia os precários cortiços próximos ao centro da cidade ou no próprio centro e os loteamentos e conjuntos habitacionais populares localizados na periferia distante da cidade.

Pelo exposto, fica cada vez mais transparente que as relações espaciais de natureza social dos agentes modeladores se processa necessariamente no espaço urbano. Porém, é fundamental esclarecer que essas ações não se processam isoladamente. Atuam em conjunto, ou seja, “no processo de produção concreta de um bairro residencial ou de um distrito industrial, vários agentes estão presentes” (CORRÊA, 2002, p.31). Nesse sentido, pode-se fazer as seguintes associações: no caso do Conjunto Habitacional Nova Cidade, a produção concreta é resultado de um processo de segregação residencial a partir da elaboração de núcleos habitacionais populares pelo Estado, representado aqui pela Superintendência de Urbanização e Habitação do Estado do Amazonas – SUHAB.

No caso do Condomínio Ponta Negra *Village*, a produção concreta é resultado de um processo de segregação residencial a partir da elaboração de núcleos habitacionais de alto

padrão pelos promotores imobiliários, representados aqui pela construção civil. Claro que para ambos os casos, tanto na urbanização popular como na urbanização de *status*, outros agentes estão envolvidos. Entretanto, ainda que a proposta do presente capítulo não permita discuti-los, destaque-se desde já que:

A atuação do Estado se faz, fundamentalmente e em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações (...) Tendo em vista estes propósitos, o estado capitalista cria mecanismos que levam à segregação residencial e à sua ratificação (CORRÊA, 2002, p.26).



## **CAPÍTULO 2 – DOIS PADRÕES HABITACIONAIS NA CONSTRUÇÃO DA CIDADE: O CONJUNTO HABITACIONAL NOVA CIDADE E O CONDOMÍNIO PONTA NEGRA VILLAGE**

A Lei 1.208/75 que instituiu o Código de Obras para edificações no Município de Manaus, em seu Art. 2º, determina que “Nenhuma obra de construção, reforma ou acréscimo em edificações, bem como loteamento urbano, desmembramento, remembramento e abertura de ruas e estradas será feita, no Município de Manaus, sem a prévia licença da Prefeitura” (CÓDIGO DE OBRAS, 1975, p.26). O Plano Diretor Local Integrado – PDLI da cidade de Manaus (1975), em seu Art. 12, também faz referência à necessidade de autorização e da licença, conforme o caso, pela Prefeitura, por intermédio de seus órgãos competentes.

A ordem lógica na tramitação do processo de aprovação, antes mesmo da solicitação de Licença para Construção, consiste na solicitação da Viabilidade para Construção. Ou seja, uma consulta formal ao órgão de planejamento urbano municipal, no caso a Empresa Municipal de Urbanização – URBAM, atual Instituto Municipal de Planejamento Urbano – IMPLURB, visando obter dados referentes aos índices urbanísticos daquele setor da cidade onde o lote está inserido. Isso subsidia o autor do projeto arquitetônico de informações técnico-urbanísticas que, em determinados casos, poderão até inviabilizar a construção do empreendimento quando não devidamente atendidas. Particularmente nesses casos, diz-se que o processo está em “exigência”, devendo retornar ao requerente para adequá-lo aos índices urbanísticos previstos no Plano Diretor. Caso contrário, o requerente (pessoa física ou representante legal) poderá recorrer ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU.

Segundo o Código de Obras (1975) em seu Art. 307, cabe ao município o direito de exercer a sua ação fiscalizadora, visando a obediência aos preceitos da Lei. Qualquer ação contrária aos dispositivos legais será passível das seguintes penalidades:

- **Notificação**, que intima o responsável para no prazo de 72 horas (setenta e duas horas) apresentar justificativa para execução ou serviço sem a respectiva licença;
- **Auto de Infração**, quando não atendido por quaisquer motivos o motivo da notificação;
- **Embargo**, que paralisa e obriga ao enquadramento da legislação urbanística;
- **Interdição**, quando for constatado que houve descumprimento ao embargo;
- **Demolição**, última ação quando todas as anteriores foram descumpridas.

Ratifica-se a necessidade de prévia aprovação pela Prefeitura para obtenção de **alvará de licença** para construir, sendo esta uma das prerrogativas da URBAM/IMPLURB, responsável pelo gerenciamento do Sistema Municipal de Planejamento Urbano de Manaus até 13 de dezembro de 2002, data de sua extinção. A partir de então, mediante a Lei 687/2002 ficou criado o IMPLURB, que de acordo com a Lei 671 de 4 de novembro de 2002, Art. 133, constituiu-se em entidade de direito público interno sob a forma de autarquia municipal, responsável pelo gerenciamento do sistema municipal de planejamento urbano, ao qual compete a assessoria, pesquisa, planejamento e automação para o desenvolvimento de projetos que permitam controlar, planejar, sistematizar e acompanhar todo o processo de crescimento da cidade.

A obtenção do **alvará de licença** para construir está ainda condicionada à apresentação de projeto arquitetônico e complementares, com os requisitos e detalhes

técnicos, visados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado do Amazonas – CREA/AM, devidamente assinadas pelo autor do projeto, pelo responsável técnico da construção, arquiteto e/ou engenheiro, legalmente habilitados para estes fins, de acordo com a legislação federal em vigor, bem como pelo proprietário ou representante legal. É claro que outros requisitos e detalhes técnicos serão exigidos conforme o assunto tratado. Para tanto, conforme a solicitação do requerente, existe uma relação de documentos e projetos específicos a serem atendidos, dos quais destaca-se a concessão da Licença de Construção.

Segundo Silva (2000), o alvará poderá ser de licença ou de autorização. A diferença está na definitividade ou na precariedade, respectivamente. A Prefeitura de Manaus, por exemplo, ao autorizar a construção de um prédio em terreno próprio do requerente, deverá expedir **alvará de licença** para construir, uma vez que reconhece “um direito cujo exercício é condicionado ao preenchimento de determinadas exigências e de alguns requisitos impostos em lei” (SILVA, 2000, p.419). A licença tem o caráter de *definitividade*, uma vez que tanto na construção como demolição de um prédio, “admitem o exercício de atividades que interferem mais diretamente com a ordenação urbana. E, portanto, constituem instrumentos de controle da aplicação de normas de urbanismo” (SILVA, 2000, p.421). De outra forma, poderá expedir um *alvará de autorização*, como no caso do alvará de funcionamento de um comércio, que por se tratar de autorização possui uma precariedade, ou seja, com pouca ou nenhuma estabilidade, podendo ser revogável a qualquer tempo.

Para Fiorillo (1997), o alvará de licença para construir pode ser entendido como uma licença tradicional, uma outorga de licença comum, um ato administrativo simples, um ato vinculado, ou seja, basta que se cumpram formalmente as exigências legais que a licença será concedida. Entretanto, vale ressaltar que além do **caráter vinculado**, as **licenças**

**urbanísticas**, com destaque mais uma vez para as **licenças edilícias**, são definidas por alguns princípios gerais, tais como: **necessidade, transferibilidade, autonomia e definitividade**. Dentre esses, o princípio da definitividade de uma licença parece não se compatibilizar com prazo de vigência. Contudo, ao se fazer referência ao prazo de **licença** para construir, deve-se entender isso no sentido de que o requerente dispõe de um período de tempo determinado para sua utilização, ou seja, “desde que isso aconteça, ele perdurará para sempre regendo o exercício do direito de construir *in concreto*, até a conclusão da edificação, a menos que haja interrupção prolongada que na forma prevista em lei, poderá gerar sua caducidade” (SILVA, 2000, p.429).

José Afonso da Silva (2000), destaca ainda que a licença propicia atividades administrativas de controle durante toda a execução dos serviços, como o **controle concomitante**, mediante vistorias e fiscalizações, com o propósito de verificar se a obra está sendo executada conforme projeto aprovado. A licença possibilita ainda a execução do **controle sucessivo**, que representa a última fase que se concretiza mediante o **auto de conclusão** ou “**habite-se**”, que se aplica a toda construção, independente de seu uso. Assim, a certidão de habite-se tem como propósito, indicar que a “edificação recebeu uma atestação pública de idoneidade para o uso específico a que se destina, e para tanto pode ser ocupada” (SILVA, 2000, p.435). Sem a certidão de habite-se, essa ocupação será ilegal e sujeita a sanções.

O Código de Obras para edificações no Município de Manaus condiciona a necessidade de “*habite-se*” para as edificações ao destacar que nenhum “edifício poderá ser ocupado sem a concessão de habite-se pela Prefeitura Municipal” (CÓDIGO DE OBRAS, 1975, p.30). Em se tratando de empreendimento habitacional popular como o Conjunto

Habitacional Nova Cidade, classificado como empreendimento residencial multifamiliar horizontal, o “*habite-se*” poderá ser concedido de forma parcial para os casos em que as unidades residenciais estejam completamente concluídas, bem como parte de sua infraestrutura.

Fica claro que as licenças edílicas como **licenças para edificar** ou **licenças para construir**, como comumente são chamadas, são aquelas que merecem destaque na discussão, uma vez que embasam o processo de aprovação dos dois empreendimentos habitacionais.

## **2.1 O CONJUNTO HABITACIONAL NOVA CIDADE: A CONSTRUÇÃO URBANA PARA BAIXAS RENDAS**

O Conjunto Habitacional Nova Cidade, localizado na Zona Norte da cidade de Manaus, com início de construção em 1998, mediante as ações implementadas pelo Governo do Estado do Amazonas, como parte da política habitacional, visando atender, nesse caso, os servidores públicos estaduais com renda mensal entre três e dez salários mínimos, por meio do “Programa de Melhoria da Habitação Popular”, integrante do Projeto Samaúma.

Conforme a publicação do Decreto Municipal 4.714 de 18 de outubro de 1999 e considerando o teor do Processo Administrativo nº 5.911/98 – URBAM, o Prefeito Municipal de Manaus na época, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo artigo 128, inciso I da Lei Orgânica do Município de Manaus, aprovou o arruamento e loteamento da área específica, de propriedade da Superintendência de Urbanização, Habitação e Assuntos Fundiários do Estado do Amazonas – SUHAB.

Segundo os técnicos da SUHAB, o projeto final do Conjunto Nova Cidade consistia na construção de 12.617 unidades habitacionais do tipo “popular”, composta de uma sala conjugada de estar, jantar e cozinha, *hall*, banheiro e dois dormitórios, com área total construída de 36,03m<sup>2</sup> (5,46m x 6,60m), em lotes individuais de 128m<sup>2</sup> (8,00m x 16,00m) que no cômputo geral representam 21,97% de área residencial reservada pelo parcelamento do solo e que beneficiaria aproximadamente 63.085 pessoas. As casas foram financiadas com recursos do Governo do Estado do Amazonas e destinadas exclusivamente ao funcionalismo público estadual, que não possuía imóvel próprio ou financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação e renda mensal entre R\$ 600,00 e R\$ 2.500,00 sendo o prazo de pagamento em até 240 meses com as prestações descontadas em folha de pagamento.

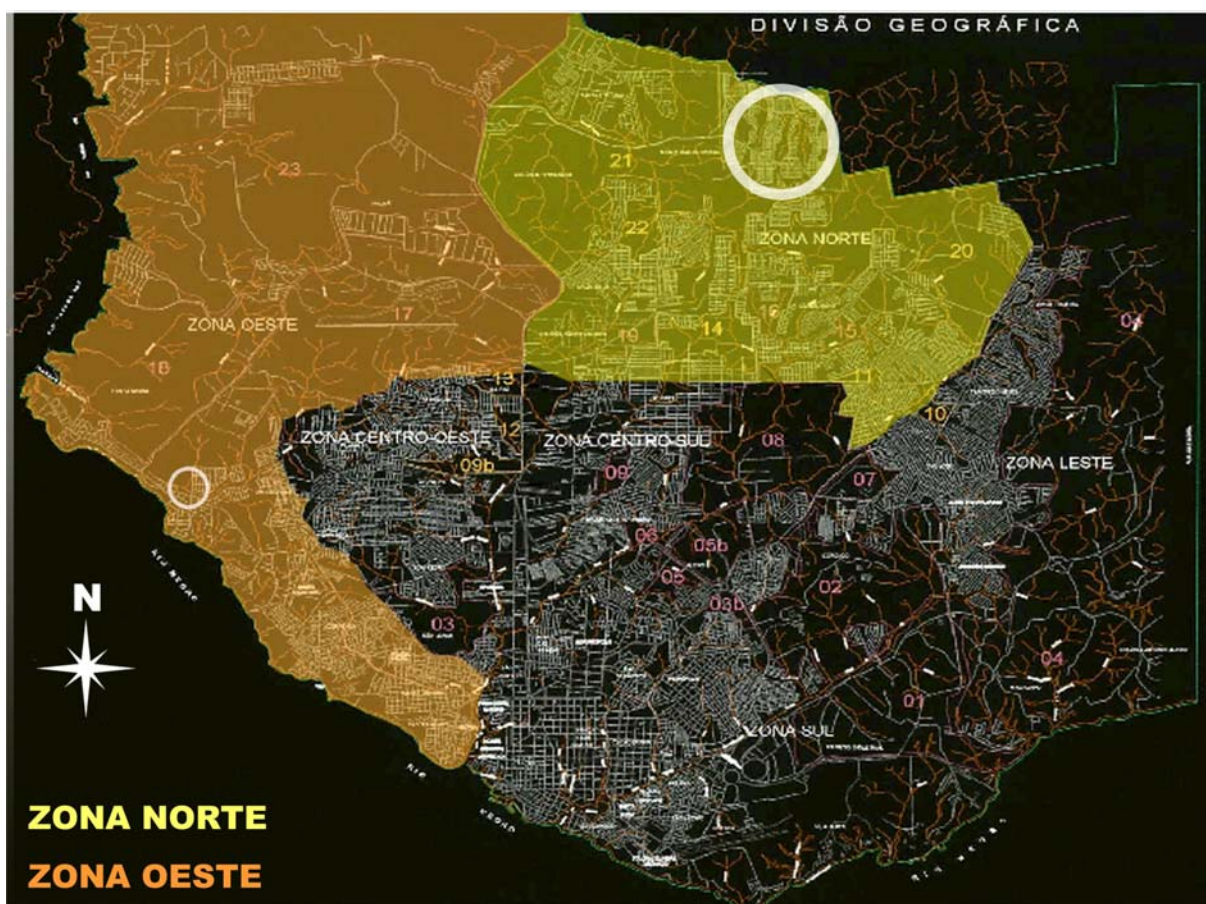


Figura 5 – Mapa da localização do Conjunto Habitacional Nova Cidade, Cidade Nova, Zona Norte

Situado na Zona Norte da cidade de Manaus, no bairro Cidade Nova, o Conjunto Habitacional Nova Cidade ocupa 7.009.435,31m<sup>2</sup> de uma área verde remanescente, limitando-se ao *Norte*, com a margem esquerda do igarapé do “Riacho Grande” e margem esquerda do igarapé “Tapiry”; ao *Sul*, com o Conjunto Residencial Vila da Barra, imóvel “Pedras Remanescente”, Conjunto Habitacional “Galiléia” e Lote “A”; a *Leste*, com a margem esquerda do igarapé “Tapiry”; a *Oeste*, com terras de terceiros.

Destaca-se desde já, o efeito da Lei 6.766/79 ao definir como mínima a área de 125m<sup>2</sup> para loteamentos populares, cuja diferença em relação ao Conjunto Habitacional Nova Cidade com 128m<sup>2</sup> pouco ou nada contribui para minimizar o impacto no cálculo de densidade populacional por habitação, que de forma bem otimista, gira em torno de cinco moradores por unidade residencial.

Outro ponto que chama atenção, diz respeito à localização. Villaça (2001), destaca que a grande maioria dos empreendimentos imobiliários populares está situada no “*lado de lá*” da cidade, nas periferias afastadas. *O longe* é produzido por vários processos, como a dificuldade de acesso a um sistema de transporte satisfatório, crescentes distâncias em tempo e em quilômetros, deslocamento dos centros de emprego e subemprego terciários para a direção oposta a esses bairros residenciais.

## **2.2 O CONJUNTO HABITACIONAL NOVA CIDADE: OS TRÂMITES DO PROCESSO**

O processo de aprovação do Conjunto Habitacional Nova Cidade teve início em 4 de dezembro de 1998 quando a Superintendência de Urbanização e Habitação do Estado do

Amazonas – SUHAB encaminhou o Ofício nº 374/98 a URBAM solicitando *alvará de licença* para construção. Tal encaminhamento foi protocolizado naquela Empresa Municipal mediante requerimento padrão em 29 de dezembro de 1998, que recebeu a numeração do Processo nº 5.911/98.

A solicitação para concessão de *alvará de licença* para construção é apenas um procedimento formal que resultará na emissão de “*Certidão de Habite-se*”, desde que cumpridas todas as formalidades técnicas e legais. Para tanto, esse procedimento está dividido, segundo Silva (2000), em três fases: **introdutória, apreciação do pedido e decisória.**

A fase introdutória é necessária para definir uma relação que envolverá o requerente e a pessoa jurídica competente para outorgá-la, ou seja, a requerente SUHAB por meio de seu representante legal e a URBAM mediante seu Presidente à época. Observa ainda Silva (2000), que a “fase introdutória instaura-se pela apresentação do requerimento do interessado, submetendo o projeto de plantas à aprovação da Prefeitura” (SILVA, 2000, p.424). No Processo nº 5.911/98, a fase introdutória a princípio foi satisfeita, uma vez que, mediante o requerimento padrão de 29 de dezembro de 1998, possibilitou a análise da documentação e projetos encadernados no Volume 1/4 (APÊNDICE A).

Iniciou-se então a fase de apreciação do pedido, que de acordo com o requerimento padrão possibilitará a tramitação interna nos setores técnicos da repartição pública municipal, onde na época da URBAM, era composta basicamente pelo Setor de Vistoria – SEVIS, Setor do Uso do Solo – SUSOL, Setor de Análise de Projetos – SANAL, Divisão de Controle Urbano – DCU, Diretoria Técnica – DITEC e Presidência. Assim, as informações obtidas nos



respectivos setores servirão de apoio técnico para que a Divisão de Controle Urbano possa “solicitar certas informações ao requerente, visando complementar seu ajuizamento técnico sobre a edificação pretendida” (SILVA, 2000, p.424).

Um exemplo prático é o Parecer Técnico nº 1 de 8 de janeiro de 1999, exarado pela Chefe da Divisão de Controle Urbano – DCU, solicitando providências para algumas pendências, dentre as quais: apresentação do Projeto Urbanístico com Funções Urbanas conforme Tabela 10 do PDLI 1.217/75, Projeto de Arborização das vias principais e secundárias, áreas verdes, degradadas e proteção contra erosão, Viabilidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente – SEDEMA e IPAAM, bem como fazendo restrições aos projetos de arruamento e pavimentação, drenagem, abastecimento e distribuição de água potável da Companhia de Saneamento do Amazonas S/A – COSAMA (atual Águas do Amazonas) e Rede Elétrica da Manaus Energia S/A. Essas exigências não ocorrem ao acaso. São antes de tudo um trabalho conjunto dos técnicos dos respectivos setores que analisam documentos e projetos segundo suas especialidades, contribuindo para o pleno exercício do poder público. Entretanto, muitas vezes não é esse o entendimento dos requerentes, “fundados no espírito do lucro e numa concepção individualista da propriedade como direito absoluto”(SILVA, 2000, p.34).

O parecer técnico nº 2 de 13 de janeiro de 1999 ratifica a afirmativa do parágrafo anterior, onde a Divisão de Controle Urbano necessitou fazer nova vistoria ao Conjunto Habitacional Nova Cidade em 12 de janeiro de 1999, que contou ainda com a participação de técnicos da Divisão de Loteamento – DILOT, dois engenheiros civis da Construtora Soafil Ltda, um engenheiro civil e gerente de obras representando o *consórcio informal*, para somente então emitir um relatório no qual entendia que dada à urgência na aprovação e

licenciamento do projeto em análise e, considerando que a obra já estava em andamento, de acordo com o cronograma físico-financeiro pré-estabelecido pelo consórcio informal, seria possível aprovar o mesmo somente relativo às suas funções urbanas, ficando a aprovação e o licenciamento ora solicitados, condicionados à apresentação futura do projeto, atualizado e devidamente instruído segundo as conformidades exigidas.

Foi necessário ainda realizar uma reunião em 18 de janeiro de 1999 que contou com a participação dos seguintes representantes da DCU/URBAM, SUHAB e do Diretor da Laghi Engenharia Ltda, onde ficou acordado que todos os requisitos do Parecer Técnico nº 2/99 seriam atendidos segundo a evolução do cronograma físico-financeiro e executivo do projeto, culminando no atendimento daqueles requisitos na apresentação do projeto final modificado à URBAM.

Nessa etapa da pesquisa já é possível identificar a participação das empresas da construção civil ou *consórcio informal*, assim denominado e homologado para a execução do projeto em caráter “informal” de “unidades habitacionais”, constituído pelas seguintes construtoras que participaram da construção do Conjunto Habitacional Nova Cidade: Contec-Construções e Tecnologia Ltda, Baukraft-Engenharia e Construções Ltda, Construtora Capital Ltda, Construtora Engeplan-Engenharia e Planejamento Ltda, Construtora Rayol Ltda, J. Nasser Engenharia Ltda, Construtora Soafil Ltda e Laghi Engenharia Ltda.

Em 25 de janeiro de 1999 a SUHAB deu entrada na URBAM ao Certificado de Viabilidade Ambiental nº 118/98, expedido pela SEDEMA em nome da SUHAB. Pelo exposto no parecer técnico da SEDEMA, a implantação do Conjunto Habitacional Nova Cidade caracteriza-se pelo alto potencial de impacto ambiental nos meios: Água, Solo, Flora e

Fauna. Observa ainda que por se tratar de uma área superior a 100ha, deveria atender ao Art. 2º da Resolução nº 1 CONAMA de 23 de janeiro de 1986 onde estabelece a obrigatoriedade de Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental, a ser analisados pelo órgão ambiental estadual licenciador (IPAAM). O parecer técnico da SEDEMA destaca ainda que se encontra quase totalmente concluída a infra-estrutura urbana de arruamento, eletrificação e construção das casas. Porém, ainda não possui planta urbanística mostrando todo seu equipamento urbano (áreas institucionais, verdes e recreação) que devem ser estabelecidas na Licença de Operação – LO pelo IPAAM, de acordo com o Plano Diretor do Município de Manaus. Sugere ainda que as áreas de risco, com declividade acentuada, contendo vegetação de porte florestal, sejam destinadas como áreas verdes (preservação permanente), conforme preconiza o Art. 229 item IV da Lei Orgânica do Município – LOMAN/90, devendo a SUHAB observar as faixas de preservação permanente dos cursos d'água locais em 30m de acordo com o Código Florestal na Lei 4.771 de 15 de setembro de 1965.

Prever o impacto ambiental causado pela construção civil é um dos aspectos mais importantes na concepção e planejamento de um conjunto habitacional. De acordo com Rogerton (2001), impacto ambiental é a alteração no meio ou em algum de seus componentes por determinada ação ou atividade. Estas alterações precisam ser quantificadas, pois apresentam variações relativas, podendo ser positivas ou negativas, grandes ou pequenas.

O objetivo de se estudar os impactos ambientais é, principalmente, o de avaliar as conseqüências de algumas ações, para que possa haver a prevenção da qualidade de determinado ambiente que poderá sofrer a execução de certos projetos ou ações, ou logo após a implementação dos mesmos.

O impacto ambiental refere-se exclusivamente aos efeitos da ação humana sobre o meio ambiente. Portanto, fenômenos naturais, como: tempestades, enchentes, incêndios florestais por causa natural, terremotos e outros, apesar de poderem provocar as alterações ressaltadas não caracterizam como impacto ambiental.

Ainda segundo Rogerton (2001), o impacto ambiental atinge diretamente ou indiretamente a saúde; segurança e o bem estar da população; atividades sociais e econômicas; a biota; as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; e a qualidade dos recursos ambientais.

Obviamente, o Estudo de Impacto Ambiental – EIA é um instrumento técnico-científico de caráter multidisciplinar, capaz de definir, mensurar, monitorar, mitigar e corrigir as possíveis causas e efeitos, de determinada atividade, sobre determinado ambiente materializado-o num documento, denominado de Relatório de Impacto ao Meio Ambiente – RIMA.

O EIA e o RIMA são aplicados aos empreendimentos e atividades impactantes citados no segundo artigo da Resolução CONAMA 001/86. O EIA, fundamentalmente, trata-se do estudo detalhado sobre os impactos ambientais associados a um dado tipo de empreendimento. Neste caso, em sua elaboração são utilizados diversos recursos científicos e tecnológicos, fato que resulta na elaboração de textos técnicos com farto jargão técnico. Deste modo, o EIA presta-se às análises técnicas a serem elaborados pelo Órgão Licenciador. Enquanto o RIMA, que é um resumo do EIA, deve ser elaborado de forma objetiva e adequada à compreensão por pessoas leigas, destinando cópias à disposição de entidades e comunidades interessadas.

O EIA propõe que quatro pontos básicos sejam primeiramente entendidos, para que depois se faça um estudo e uma avaliação mais específica. São eles: desenvolver uma compreensão daquilo que está sendo proposto, o que será feito e o tipo de material usado; compreensão total do ambiente afetado; que ambiente (biogeofísico e/ou sócioeconômico) será modificado pela ação; prever possíveis impactos no ambiente e quantificar as mudanças, projetando a proposta para o futuro; divulgar os resultados do estudo para que possam ser utilizados no processo de tomada de decisão.

De acordo com Quelhas *et al.* (2000), o EIA também deve atender à legislação expressa na lei de Política Nacional do Meio Ambiente que trata de observar todas as alternativas tecnológicas e de localização do projeto, levando em conta a hipótese da não execução do projeto, identificando e avaliando os impactos ambientais gerados nas fases de implantação e operação das atividades.

O EIA deve definir os limites da área geográfica a ser afetada pelos impactos (área de influência do projeto), considerando principalmente a "bacia hidrográfica" na qual se localiza e levar em conta os planos e programas do governo, propostos ou em implantação na área de influência do projeto e se há possibilidade de serem compatíveis.

É imprescindível que o EIA seja feito por vários profissionais, de diferentes áreas, trabalhando em conjunto. Esta visão multidisciplinar é rica, para que o estudo seja feito de forma completa e de maneira competente, de modo a sanar todas as dúvidas e problemas. Segundo Quelhas *et al.* (2000), o RIMA é o relatório que reflete todas as conclusões apresentadas no EIA. Deve ser elaborado de forma objetiva e possível de se compreender, ilustrado por mapas, quadros, gráficos, enfim, por todos os recursos de comunicação visual.

O licenciamento ambiental constitui um processo complexo em que devem ser consideradas várias questões que dizem respeito à ecologia, ao ser humano e à economia. Essa complexidade, por sua vez, implica a necessidade de desenvolvimento de estudos ambientais apropriados, EIA / RIMAs das análises técnicas desses estudos, das avaliações dos riscos ambientais e tecnológicos inerentes ao empreendimento ou atividade, da realização de Audiências Públicas, entre outros procedimentos, os quais têm a finalidade básica de subsidiar o melhor entendimento sobre a realidade ambiental e social onde se insere determinado empreendimento (ROGERTON, 2001).

O licenciamento ambiental também visa garantir a participação e controle social sobre as alterações na qualidade de vida das populações afetadas, sendo muitas vezes o único instrumento de avaliação disponível. E para que sejam consideradas as perdas relacionadas à coletividade, ao homem no meio onde interage e vive com suas culturas e tradições, ao meio ambiente que abriga a vida em todas as suas formas e à economia que impulsiona o “desenvolvimento” do país, é que os órgãos ambientais exigem garantias que assegurem a qualidade de vida das presentes e das futuras gerações. Nem sempre os empreendedores oferecem as garantias, deixando ao Poder Público (áreas ambientais e sociais) a responsabilidade de minimizar danos posteriores.

Segundo Castro (2000), as análises e avaliações demandam tempo, recursos financeiros, instrumentais, materiais e fundamentalmente, humanos. Requerem conhecimento, ética e responsabilidade profissional calcada nos princípios da imparcialidade, da impessoalidade e da equanimidade exigidos dos que são investidos em cargos públicos, efetivos ou gerenciais, para exercerem o Poder Público.

É nesse contexto que a área de licenciamento ambiental, em articulação com as demais áreas, como a de Proteção Ambiental, de Ecossistemas, de Fauna e de Flora, vem desenvolvendo seus trabalhos, os quais, muitas vezes por não atenderem ao imediatismo de determinados segmentos, acaba por serem mal interpretados e, como consequência, torna-se alvo de ataques (CASTRO, 2000).

Em 4 de março de 1999 foi concedida a Licença de Instalação – L.I. nº 11/99, expedida pelo IPAAM em nome da SUHAB e publicada no Diário Oficial do Estado, folha 2, em 10 de março de 1999. Segundo parecer técnico, a implantação do Conjunto Habitacional Nova Cidade caracteriza-se pelo alto potencial poluidor degradador, de porte excepcional. Ainda assim, o IPAAM autorizou a implantação do Conjunto Habitacional Nova Cidade em área de 313,15ha de um imóvel de 521,49ha.

Em 27 de maio de 1999, um novo parecer da Divisão de Loteamento – DILOT/URBAM é expedido. Desta vez para ratificar que o empreendimento está totalmente implantado, dispondo de rede de drenagem de águas pluviais, rede de distribuição de água potável, rede de captação do sistema viário e rede de distribuição de energia elétrica. Conseqüentemente, uma nova redistribuição das funções urbanas foi apresentada de acordo com a legislação vigente, conforme demonstrado na Tabela 7.

Tabela 7  
Conjunto Habitacional Nova Cidade: parcelamento do solo

<b>Funções Urbanas</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
Área Residencial	1.539.949,49	21,97
Área Comercial	350.471,77	5,00
Área Institucional	700.943,53	10,00
Uso Múltiplo	1.040.258,70	14,84
Sistema Viário	1.172.269,82	16,72

<b>Funções Urbanas</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
Área Verde (Proteção)	1.988.576,80	28,37
Faixa “ <i>Non Aedificandi</i> ”	216.965,20	3,10
Total do Empreendimento	7.009.435,31	100,00

FONTE: Decreto 4.714 de 18 de outubro de 1999 – Projeto de Implantação – IMPLURB, 2004.

Esta é a terceira fase ou decisória que “conclui o procedimento da licença, outorgando-a ou recusando-a – vale dizer: deferindo ou indeferindo o requerimento do interessado” (SILVA, 2000, p.424). Nesse caso, acredita-se que as pendências apresentadas pela Divisão de Controle Urbano da URBAM tenham sido atendidas, considerando que em 13 de julho de 1999, a SUHAB ao encaminhar à Procuradoria Geral do Município – PGM nota explicativa observando que se trata de regularização fundiária de uma área de terra com 7.009.435,31m<sup>2</sup>, tornou possível a elaboração de minuta de Decreto de Aprovação, enviada a URBAM em 21 de julho de 1999, que após algumas alterações, outorgou sua aprovação mediante o Decreto nº 4.714 de 18 de outubro de 1999.

O Conjunto Habitacional Nova Cidade possui Certidão do 4º Cartório de Registro de Imóveis, Matrícula nº 1.1784 do livro 2, onde constam os seguintes dados: 12.617 unidades habitacionais totalizando 454.590,51m<sup>2</sup> de área construída em lotes de 128m<sup>2</sup>; Gabarito Habitacional proposto de um pavimento; População beneficiada de 63.085 pessoas, considerando 5 pessoas por lote; Localização no Setor 54; Principais vias de acesso: Av. Samaúma (Cidade Nova I/Renato Souza Pinto I) – Av. C (Cidade Nova II/Francisca Mendes II) – Av. Torquato Tapajós (Santa Etelvina).

Em 14 de março de 2000, o Ofício 173/2000 – SUHAB foi encaminhado à URBAM solicitando *Certidão de Habite-se Parcial* para 1.681 casas. Mediante tal solicitação, foram



efetuadas vistorias em 31 de março e 1 de abril de 2000 onde foi constatado que 653 casas estavam ainda em fase de conclusão, impossibilitando a emissão da respectiva certidão, visto que a referida certidão autoriza sua efetiva ocupação. Uma nova solicitação em 11 de novembro de 2000 é indeferida, até que em 4 de dezembro de 2000 é concedida *Certidão de Habite-se Parcial* 5041 a 5049. Entretanto, é substituída em 19 de dezembro pela *Certidão de Habite-se Parcial* 5086 a 5092, totalmente residencial com área de construção de 60.566,43m<sup>2</sup>, correspondentes a 1.681 casas, das 12.617 planejadas.

Segundo dados do Processo nº 5.911/98, em 21 de dezembro de 2000 o valor de cada unidade habitacional era de R\$ 5.959,88 (cinco mil, novecentos e cinquenta e nove reais e oitenta e oito centavos), correspondente a 36,03m<sup>2</sup> excluídos os serviços de terraplenagem e infra-estrutura urbana. Nesse caso, o valor do metro quadrado construído no Conjunto Habitacional Nova Cidade era de R\$ 165,41 (cento e sessenta e cinco reais e quarenta e um centavos).

Outro dado importante nessa fase da pesquisa diz respeito à Carta nº 903/00 – SUHAB, que identifica nos trechos 1 e 2 as quadras com suas respectivas casas construídas, bem como o que coube a cada construtora. A Tabela 8 sintetiza essa primeira etapa construtiva e com base no valor do metro quadrado apresentado, faz uma projeção de custo para os respectivos trechos.

Tabela 8  
Empresas da construção civil ou *consórcio informal*: Trecho 1 e 2

<b>Razão Social</b>	<b>Casas Construídas</b>	<b>Área Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total (R\$)</b>
Construtora Rayol Ltda	261	9.403,83	165,41	1.555.487,52
Construtora Capital Ltda	261	9.403,83	165,41	1.555.487,52

<b>Razão Social</b>	<b>Casas Construídas</b>	<b>Área Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total (R\$)</b>
Construtora Engeplan- Eng. Planejamento Ltda	262	9.439,86	165,41	1.561.447,24
J. Nasser Engenharia Ltda	261	9.403,83	165,41	1.555.487,52
Baukraft-Engenharia e Construções Ltda	636	22.915,08	165,41	3.790.383,38
<b>TOTAL</b>	<b>1.681</b>	<b>60.566,43</b>	<b>165,41</b>	<b>10.018.293,18</b>

FONTE: IMPLURB – Processo nº 5.911/98, 2004.

A tramitação do Processo nº 5.911/98 inicia o ano de 2001 com o Volume 2/4 (APÊNDICE), que trata especificamente da solicitação de certidão de numeração e nomes das ruas visando à reordenação de numeração e nome de logradouro público.

De acordo com o que prediz a Lei 1.214/75, em seu Art. 28, “após o término das obras correspondentes à primeira fase, cabe ao loteador requerer à Prefeitura Municipal de Manaus, a competente vistoria, para aceitação do arruamento e loteamento em doação dos logradouros públicos para a sua oficialização”. A solicitação de certidão de numeração também está contemplada na Lei 1.208/75 – Código de Obras, segundo o Art. 229 onde estabelece que todas as edificações já existentes ou que vierem a serem construídas no Município de Manaus, necessariamente deverão ser numeradas pela Divisão de Urbanismo, para fins cadastrais.

Em cumprimento à legislação, a SUHAB mediante o Ofício 120/2001 comunica a Averbação em Cartório das 1.681 unidades habitacionais, relativas à numeração dada pela Divisão de Planejamento – DIPLA. Dá-se início ao Volume 3/4 (APÊNDICE A) da documentação em 15 de fevereiro de 2001, onde a SUHAB solicitou através do Ofício 165/2001 nova Retificação de *Habite-se*, concedido anteriormente, tendo em vista que o

mesmo já estaria Averbado em Cartório. Assim, a *Certidão de Habite-se Parcial* 5086 a 5092, de 19 de dezembro de 2000, torna-se sem efeito.

Em 12 de março de 2001 uma nova *Certidão de Habite-se Parcial* é expedida, com a numeração 35 a 41, totalmente residencial com área de construção de 60.566,43m<sup>2</sup>, correspondentes a 1.681 casas, com reordenação de numeração e nome de logradouro.

Inicia-se o processo para concessão de *Habite-se* para as demais 1.319 unidades, que somadas às 1.681 unidades com *habite-se*, totalizariam 3.000. Para tanto, a vistoria realizada em 6 de abril de 2001 nas áreas A3, A5 e A7 observou casas sem pintura nas quadras 59, 508 e sem telhado na quadra 57. Então, das 1.319 unidades habitacionais, ora vislumbradas, 1.307 estariam apropriadas para concessão de *habite-se*. Entretanto, apenas 295 unidades habitacionais foram consideradas totalmente satisfatórias ao *Habite-se*.

Em 16 de julho de 2001, uma nova *Certidão de Habite-se Parcial* 332 a 341, 343 e 358 é expedida, tornando sem efeito a de numeração 35 a 41. A nova certidão consta de 1.976 unidades habitacionais, com área de construção de 71.195,28m<sup>2</sup> equivalentes a 295 unidades habitacionais a mais que a certidão anterior com 1.681 casas.

O processo construtivo é contínuo e novas pendências são verificadas, como ausência de louça sanitária, janelas e portas danificadas, sem pintura externa e interna, algumas sem cobertura, paredes danificadas, paredes demolidas. Ainda assim, em 24 de agosto de 2001, mediante o Ofício 932/2001 a SUHAB solicitou nova correção da última *Certidão de Habite-se* expedida, sendo que conforme parecer da DCU a solicitação é improcedente, tratando-se na verdade de nova *Certidão de Habite-se* para 951 unidades

habitacionais adicionadas às 1.976 unidades habitacionais com *habite-se*, totalizando assim 2.927 unidades habitacionais.

Segundo Maricato (1997), a política de habitação urbana sempre esteve relegada a uma condição simplista e desarticulada do conceito da palavra urbano. Assim, a habitação urbana, em seu sentido genérico, necessariamente deve fazer parte de um sistema macro de infra-estrutura e serviços urbanos, sob a condição de tornar inviável a função de morar, uma vez que acarreta em danos ambientais e exige sacrifício extra de seus moradores.

O ideário brasileiro da casa própria justifica a criação do SFH – Sistema Financeiro da Habitação e o BNH – Banco Nacional da Habitação, que a partir de 1964 passaram a ser os agentes financeiros, utilizando para tanto, os recursos provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, bem como, da caderneta de poupança.

Estima-se que mais de 4 milhões de moradias foram financiadas ao longo de todo o período ditatorial. Contudo, beneficiaram muito mais a classe média, além de atender aos interesses empresariais da indústria da construção civil, considerando que os juros do FGTS eram inferiores aos juros de mercado. Outro fator a ser observado, diz respeito aos superfaturamentos e corrupção, combinados com a qualidade questionável de muitas obras públicas, como é o caso do Conjunto Habitacional Nova Cidade.

(...) um dos aspectos mais negativos da política do SFH/BNH foi o desprezo em relação ao desenvolvimento urbano. Muitos dos conjuntos habitacionais construídos em todo o país trouxeram mais problemas para o desenvolvimento urbano do que soluções. A má localização na periferia distante das áreas já urbanizadas, isolando e exilando seus moradores, foi mais regra do que exceção (MARICATO, 1997, p.51).

Em 13 de agosto de 2002, a SUHAB através do Ofício 855, solicitou nova vistoria para fins de complementação de *Certidão de Habite-se* de 1.976 para 2.927 unidades habitacionais, dando início ao Volume 4/4 (APÊNDICE A) do Processo de Aprovação. Em vistoria “*in loco*” realizada no dia 15 de outubro de 2002, verificou-se que a área encontra-se com relação à infra-estrutura concluída, composta de rede elétrica, água potável, drenagem e asfalto. Entretanto, com restrições às calçadas, meio-fio e sarjeta.

Formalizadas no parecer da DILOT/URBAM, as restrições quanto à ausência de calçadas, meio-fio e sarjeta são justificadas pela DCU, mediante citação da Lei Federal de Parcelamento do Solo, conforme argumentos incontestáveis “da premissa do conceito de lote como o terreno servido de infra-estrutura, dentre elas, vias de circulação pavimentadas”, bem como fez destaque à Lei 1.208/75 – Código de Obras, em seu Art. 273, Parágrafo Único, ao definir equipamento urbano composto pelos sistemas de abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, guias e sarjetas, iluminação pública, passeios, pavimentação, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado (CÓDIGO DE OBRAS, 1975, p.70), sendo os dois últimos, modalidades de equipamentos urbanos excluídos pela atualização da Lei 6.766/79 a Lei 9.875/99.

Nessa etapa do processo de aprovação, deve-se também destacar que a desigual distribuição dos equipamentos urbanos, na verdade resulta dos valores de uso da terra, diferenciando setores, enquanto que o oposto, nem sempre é verdadeiro. Villaça (2001), observa que a “acessibilidade é mais vital na produção de localizações do que a disponibilidade de infra-estrutura” (2001, p.23), sendo a primeira, condição indispensável para que uma terra seja considerada urbana. Contudo, em um segundo ponto da escala hierárquica dos atributos à localização urbana, pode-se eleger a rede de infra-estrutura como

um importante instrumento de cidadania, uma vez que está presente em determinados setores da cidade e em se tratando de um conjunto habitacional elaborado pelo Estado, a quem compete zelar e manter a cidadania, este atributo é imprescindível.

O mais conhecido padrão de segregação da metrópole brasileira é o do centro x periferia. O primeiro, dotado da maioria dos serviços urbanos, públicos e privados, é ocupado pelas classes de mais alta renda. A segunda, subequipada e longínqua, é ocupada predominantemente pelos excluídos. O espaço atua como um mecanismo de exclusão (VILLAÇA, 2001, p.143).

De acordo com Oliveira e Fernandes (2002), a utilização de serviços que necessitam de rede subterrânea ou aérea é algo que se expande cada vez mais nas grandes cidades brasileiras. Às redes subterrâneas mais antigas de água encanada, esgoto, energia elétrica e telefonia fixa, somam-se na última década os serviços de gás encanado, TV a cabo e Internet. Além disso, no espaço aéreo os serviços de telefonia celular e TV por assinatura cresceram sobremaneira no último decênio.

Ainda segundo os autores, o avanço tecnológico acelerado e o aumento da demanda por serviços dessa natureza trazem um problema para a gestão municipal das grandes cidades, que é a regulação do espaço subterrâneo e aéreo. À medida que surgem novas empresas para instalar seus serviços em rede subterrânea, o espaço torna-se cada vez mais limitado e a hipótese de esgotamento do uso do subsolo vai se tornando uma realidade. Em longo prazo, a utilização livre e desenfreada do subsolo pode ser predatória para o ambiente urbano da cidade.

A partir da resolução 237/97, do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, que em seu Art. 6º prevê a competência municipal para o licenciamento das atividades e empreendimentos de impacto social, os municípios passaram a ter o poder, dentro de sua competência administrativa constitucional, de elaborar legislação própria definindo atividades ou empreendimentos sujeitos a licenciamento, de acordo com a realidade local (OLIVEIRA e FERNANDES, 2002).

Em 13 de novembro de 2002 é emitida a Certidão de Recebimento Parcial nº 3/2002, que destaca a implantação total da infra-estrutura, faltando limpeza e projeto paisagístico. E, em 9 de maio de 2003, o então Diretor de Operações do IMPLURB solicitou anuência para emissão de *Certidão de Habite-se Parcial*, condicionada a entrega da assinatura do Termo de Compromisso para apresentação da Licença Municipal de Operação – LMO expedida pela SEDEMA ou da Licença de Operação – LO pelo IPAAM, quando da solicitação de *habite-se* total, motivo pelo qual a *Certidão de Habite-se Parcial* 34 a 60, emitida em 7 de maio de 2003 para 2.927 unidades habitacionais equivalentes a 105.459,81m<sup>2</sup> não recebeu a assinatura da Presidente do IMPLURB na época. Somente em 7 de abril de 2004 a Divisão de Parcelamento do Solo a encaminhou à Presidência do IMPLURB, observando a conclusão da análise. Assim, em 13 de abril de 2004 o Presidente do IMPLURB solicitou à SUHAB a Licença Municipal de Operação, para posterior atualização das certidões.

Em 25 de junho de 2004 a SUHAB apresentou a Licença de Instalação – L.I. nº 64/04 emitida pelo IPAAM em 3 de junho de 2004 com a finalidade de autorizar a implantação do Complexo Habitacional Nova Cidade em área de 34,20ha e área total de 700,94ha e validade de 365 dias. Ainda assim, em 8 de julho de 2004 o Setor de Atendimento

e Protocolo – SETAP informou ao interessado SUHAB, o condicionamento da emissão de *Certidão de Habite-se* Parcial à apresentação da Licença Ambiental de Operação.

Os Projetos Secundários A e B, compostos respectivamente por três e sete volumes, contêm informações similares quanto à documentação, diferindo apenas nos projetos complementares de perfil longitudinal (levantamento topográfico), parte esta integrante do “Projeto Secundário B”. Assim, foi possível verificar o registro no Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Amazonas – CREA/AM, das Anotações de Responsabilidade Técnica – ART dos profissionais das empresas do consórcio informal, conforme a Tabela 9.

Tabela 9  
Empresas da construção civil ou *consórcio informal* e seu quadro técnico

Razão Social	Responsável Técnico (RT) Co-Responsável Técnico (C-RT)	ART	
		Número	Data
Contec-Construções e Tecnologia Ltda	Manoel L. Tapajós Figueira (RT)	65777	12/1/1998
	Jorge Elias dos Santos (C-RT)	65776	
	Vladimir A.de Lima Gomes (C-RT)	65781	
Baukraft-Engenharia e Construções Ltda	Francisco Freire da Silva (RT)	54140	14/1/1998
Construtora Capital Ltda	Sérgio Gilberto Tomáz Avelino (RT)	61141	14/1/1998
Construtora Engeplan-Eng. Planejamento Ltda	Luiz Otávio Bastos Bastos (RT)	66301	16/1/1998
Construtora Rayol Ltda	Carlos Roberto Menezes Gavinho (RT)	65609	19/1/1998
	Murilo Regis Rayol Santos (C-RT)	65564	
J. Nasser Engenharia Ltda	José Nasser (RT)	67058	4/3/1998
Construtora Soafil Ltda	Martiniano P. Guimarães (RT)	64945	10/3/1998
		64946	
Laghi Engenharia Ltda	José Luis Vidal Laghi (RT)	73428	5/8/1998
	José Luis Vidal Laghi (RT)	70998	13/8/1998
	José Luis Vidal Laghi (RT)	79406	13/11/1998
	Carlos Irapuama de Pinho Lima (RT)	82913	24/2/1999

FONTE: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Amazonas – CREA/AM, 2004.



Atende-se dessa forma à Resolução 307 de 28 de fevereiro de 1986 do Conselho Federal de Engenharia Arquitetura e Agronomia – CONFEA, que em seu Art. 3º destaca: “nenhuma obra ou serviço poderá ter início sem a competente Anotação de Responsabilidade Técnica”, exercendo ilegalmente a profissão a pessoa física que não possua registro nos Conselhos Regionais. Da mesma forma as firmas, sociedades, associações, companhias, cooperativas e empresas em geral, que se organizem para executar obras ou serviços na forma estabelecida nesta Lei, só poderão iniciar suas atividades depois de promoverem o competente registro nos Conselhos Regionais, bem como o dos profissionais do seu quadro técnico (LEI Nº 5.194, 1966, Art. 59).

Nesse sentido, a Legislação Federal garante exclusivamente aos profissionais da engenharia, arquitetura e agronomia o exercício de suas respectivas formações obedecidos os limites de suas licenças. Merece ainda destacar que a Lei 5.194/66, em seu Art. 5º observa que as firmas comerciais só poderão possuir em sua denominação as palavras **engenharia**, **arquitetura** e **agronomia**, quando sua diretoria for composta, em sua maioria, por profissionais registrados nos Conselhos Regionais, conforme demonstrado na Tabela 10.

Tabela 10  
Empresas da construção civil ou *consórcio informal*.  
Conjunto Habitacional Nova Cidade – data de registro no CREA/Am

Razão Social	Registro CREA/Am	Sócios	Quadro Técnico	Início	Término
Contec- Construções e Tecnologia Ltda	12/3/1997	Vladimir A.de Lima Gomes Jorge Elias dos Santos Filho	Manoel L. Tapajós Figueira Vladimir A.de Lima Gomes Jorge Elias dos Santos	12/3/1997 9/5/2000 11/3/2003	17/8/2000 ----- -----
Baukraft- Engenharia e Construções Ltda	24/11/1987	Francisco Freire da Silva Jaci Ribeiro Freire da Silva	Francisco Freire da Silva	19/4/1989	-----
Construtora Capital Ltda	23/4/1992	Neide Tomáz Avelino Sérgio G. Tomáz Avelino	Sérgio G. Tomáz Avelino	26/09/1995	-----
Construtora Engeplan- Eng. Planejamento Ltda	22/4/1976	Antônio Fabiano A. Coelho Fernando de S. F. Ribeiro	Antônio Fabiano A. Coelho Fernando de S. F. Ribeiro Luiz Otávio Bastos Bastos	22/4/1976 22/4/1976 21/11/1995	----- ----- -----

<b>Razão Social</b>	<b>Registro CREA/Am</b>	<b>Sócios</b>	<b>Quadro Técnico</b>	<b>Início</b>	<b>Término</b>
Construtora Rayol Ltda	12/12/1979	Carlos R. Menezes Gavinho Murilo Regis Rayol Santos	Murilo Regis Rayol Santos Carlos R. Menezes Gavinho Francisco José da Costa	12/12/1979 4/2/1981 15/4/2003	2/8/2001 4/4/2001 -----
J. Nasser Engenharia Ltda	19/8/1981	José Nasser José Miguel da Silva Nasser Ronaldo de Lima Mello Severino Ramos Silveira	José Nasser	20/8/1981	-----
Construtora Soafil Ltda	28/1/1997	Edson Soares Filho Nancilda do Nascimento Soares	Martiniano P. Guimarães	20/4/1998	-----
Laghi Engenharia Ltda	6/8/1996	José Luis Vidal Laghi Maria Cristina R. Laghi	José Luis Vidal Laghi Carlos Irapuama P. Lima	6/8/1996 12/3/2001	----- 9/6/2004

FONTE: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Amazonas – CREA/AM, 2004.

Desta forma, fica claro que para o pleno desenvolvimento de uma atividade na cidade não basta atender apenas ao segmento municipal. Ainda que caiba ao Município legislar sobre assuntos de interesse local, outras normas no âmbito Federal e Estadual devem ser necessariamente observadas e plenamente cumpridas. No entanto, apenas identificar os agentes sociais que participam do “consórcio informal” não é suficiente. É necessário ainda um aprofundamento no assunto, uma verticalização da pesquisa. Assim, com base nas informações da Tabela 10, foi possível determinar os registros dos contratos firmados entre o Estado do Amazonas por intermédio da Secretaria de Estado da Infraestrutura – SEINF, que por força do Decreto Estadual nº 19.632/99, transferiu oficialmente suas obrigações e direitos à Superintendência de Habitação, Urbanização e Assuntos Fundiários do Amazonas – SUHAB.

Conforme a Tabela 11 pode-se observar que as ações do Estado enquanto contratante dos serviços ocorrera a partir de dezembro de 1997, ou seja, cerca de 1 (um) ano antes do início do processo de aprovação do Conjunto Habitacional Nova Cidade, contrariando como já citado no início deste capítulo o Art. 2º da Lei 1.208/75 que instituiu o Código de Obras para edificações no Município de Manaus.

Tabela 11  
Empresas da construção civil ou *consórcio informal*.  
Conjunto Habitacional Nova Cidade – Contratos

<b>Razão Social</b>	<b>Contrato n.º</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Objeto</b>
Construtora Rayol Ltda	29 de 22/12/1997	11.919.760,00	2.000 casas
Contec-Construções e Tecnologia Ltda	30 de 22/12/1997	2.979.940,00	500 casas
Construtora Capital Ltda	31 de 22/12/1997	11.919.760,00	2.000 casas
Baukraft-Engenharia e Construções Ltda	32 de 22/12/1997	5.959.880,00	1.000 casas
Construtora Engeplan- Eng. Planejamento Ltda	33 de 22/12/1997	11.919.760,00	2.000 casas
J. Nasser Engenharia Ltda	34 de 22/12/1997	11.919.760,00	2.000 casas

FONTE: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA/AM, 2004.

Os contratos ora firmados com as empresas do “consórcio informal”, tinham como objeto a prestação de serviços e/ou obras de engenharia para a construção das unidades habitacionais de padrão popular, conforme especificações técnicas gerais, resultantes da Avaliação de Desempenho Técnico do Sistema Construtivo adotado na execução das unidades habitacionais do Conjunto Nova Cidade, que trata ainda de itens relativos a “Segurança Estrutural”, “Segurança Contra Fogo”, “Estanqueidade”, “Durabilidade e Manutenção”, “Desempenho Térmico e Acústico”, devidamente descritos em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, laudos do Instituto de Pesquisa e Assessoria Tecnológica – INTEC/PUC/PR e Fundação de Ciência e Tecnologia – CIENTEC de Porto Alegre – RS, complementado pelo “Manual de Procedimentos para Execução de Paredes – Sistema Gethal” que contempla especificações pormenorizadas de materiais e serviços, em particular, o item 16 que trata da Garantia de Qualidade ao definir o Plano de Qualidade de Obra - PQO.

Importante destacar que os dados fornecidos pela análise ao Processo nº 5.911/98 conforme a Tabela 8, refletem um momento específico da aprovação no IMPLURB e podem ser complementados e comparados aos fornecidos pela SUHAB, de acordo com a Tabela 12.

Tabela 12  
Empresas da construção civil ou *consórcio informal*.  
Conjunto Habitacional Nova Cidade – demanda de entrega

<b>Razão Social</b>	<b>Casas Previstas</b>	<b>Casas Entregues</b>	<b>Casas a Entregar</b>
Construtora Rayol Ltda	2.000	827	1.173
Construtora Capital Ltda	2.000	1.599	401
Construtora Engeplan- Eng. Planejamento Ltda	2.000	1.810	190
J. Nasser Engenharia Ltda	2.000	1.500	500
Baukraft-Engenharia e Construções Ltda	1.000	1.000	
Contec-Construções e Tecnologia Ltda	500	500	
<b>TOTAL</b>	<b>9.500</b>	<b>7.236</b>	<b>2.264</b>

FONTE: Superintendência de Habitação do Amazonas – SUHAB, 2004.

Assim, as ações implementadas pelo Governo do Estado do Amazonas através do **Programa de Melhoria da Habitação Popular**, com projeto final constando de 12.617 unidades habitacionais, conta atualmente com 9.500 unidades habitacionais previstas, onde 7.236 casas foram entregues, das quais apenas 1.976 com *Habite-se*. Apenas para ratificar uma passagem do texto, convém lembrar que a *Certidão de Habite-se* tem como propósito, indicar que a “edificação recebeu uma atestação pública de idoneidade para o uso específico a que se destina, e para tanto pode ser ocupada” (SILVA, 2000, p.435). Sem a *Certidão de Habite-se*, essa ocupação será ilegal e sujeita a sanções.

Um outro dado relevante, diz respeito à área referente ao Sítio Arqueológico – A12, com 136.269,59m<sup>2</sup> e localizada no extremo norte do Conjunto Habitacional Nova Cidade, com acesso pela área A9 - Rua Secundária 7 – com a qual faz limite ao Sul, bem como com as áreas A13 a Leste e A14 a Oeste. Em 8 de janeiro de 2001 o serviço de terraplenagem realizado na referida área revelou a existência de urnas funerárias, que após denúncia de um popular ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAM, foi possível contabilizar a destruição de 300 urnas funerárias destruídas, bem como perda de sedimentos de terra preta, sepultamentos primários, material arqueológico lítico, fogueiras e outras evidências de vestígios ancestrais da época pré-colonial.

Em 5 de dezembro de 2003 o Ministério Público Federal impetrou Ação Civil Pública contra SUHAB, IPAAM e as construtoras. Em contrapartida, o Estado propôs a criação do Parque Ecológico Nova Cidade com 12,67ha, que segundo o discurso oficial, destaca que no referido espaço será possível coexistir, simultaneamente à preservação dos vestígios ancestrais, manifestações culturais vivas das suas populações herdeiras. Outras ações mitigadoras foram propostas, como: cercamento e sinalização da área, doação de carro para cobrir a área, bem como apoio à pesquisa arqueológica, criação de postos de vigilância 24 horas, educação patrimonial.

### 2.3 O CONDOMÍNIO PONTA NEGRA *VILLAGE*: A CONSTRUÇÃO URBANA PARA ALTAS RENDAS

O Condomínio Ponta Negra *Village* está localizado à Av. Coronel Jorge Teixeira s/nº - Ponta Negra, Zona Oeste da cidade de Manaus.

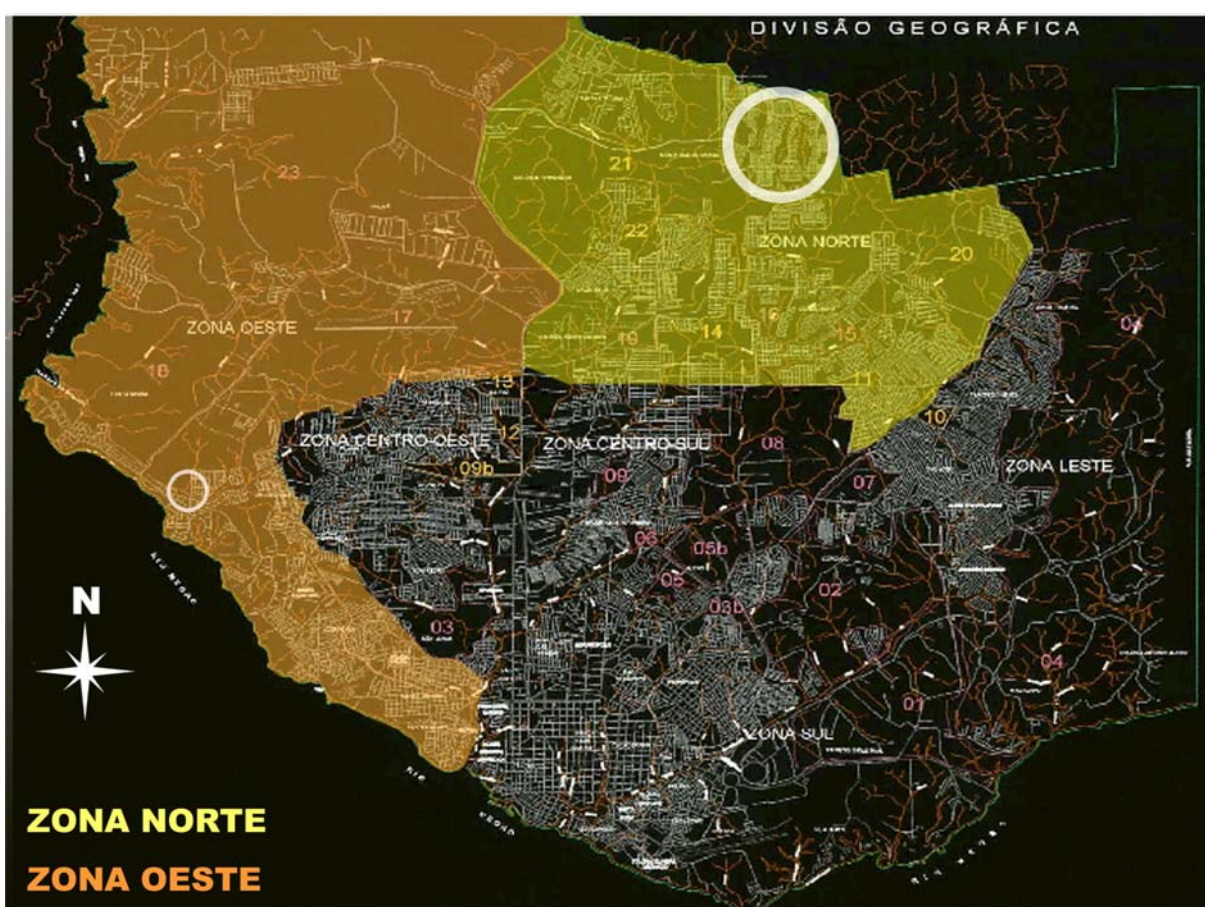


Figura 6 – Mapa da localização do Condomínio Ponta Negra *Village*, Ponta Negra, Zona Oeste

Com o uso enquadrado na categoria R2 (uso residencial multifamiliar), o Condomínio Ponta Negra *Village* é composto por 65 (sessenta e cinco) unidades habitacionais, edificadas em lotes individuais de 300m<sup>2</sup>, sendo 12m de testada ou frente e 25m

de profundidade, dispostas em 2 (dois) pavimentos, sendo o pavimento térreo composto por sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, lavabo, dependência de empregada completa, varanda e garagem para automóvel de passeio. O pavimento superior possui duas suítes com banheiro individual, uma suíte *master* com *closet*, banheiro e varanda, num total de 202,66m<sup>2</sup> de área construída, que correspondem a uma área residencial edificada de 13.172,90m<sup>2</sup>. O condomínio possui ainda área de lazer composta por salão de festas, salão de ginástica e musculação com aparelhos, piscina de adulto e infantil, solário, churrasqueira, bar, banheiro, sauna, chafariz, *playground*, jardineira, quadra de tênis poliesportiva com grama sintética, *squash* e futebol social com grama natural e paisagismo, que compõem uma área construída de 961,58m<sup>2</sup>. Além disso, oferece uma infra-estrutura dotada de sistema de abastecimento de água potável através de poço artesiano, tratamento de esgoto interligado à fossa e filtro anaeróbio coletivo, rede elétrica e telefônica. No cômputo geral, são 14.160,14m<sup>2</sup> de área construída.

Nesse processo, a Indústria da Construção da Amazônia Ltda – INCAM foi o agente social responsável pelas operações como: **construção, incorporação e vendas**. Conforme citado no Capítulo 1, os promotores imobiliários representam os agentes sociais responsáveis por uma série de operações que originam diferentes tipos de agentes concretos. Ao citar três das cinco operações identificadas por CORRÊA (2000), a INCAM ratifica um processo que poderá ainda compreender as operações de financiamento e estudos técnicos não descritos, a princípio, em seus objetivos sociais. Eles compreendem a fabricação de pré-moldados de concreto armado e artefatos de concreto simples, obras civis e projetos de engenharia civil, terraplenagem e pavimentação de estradas e vias urbanas, bem como comércio de materiais de construção em geral.

A INCAM possui registro no CREA-AM, desde 14 de março de 1997, sendo um dos sócios e principal responsável técnico o Eng<sup>o</sup>. Civil Olavo Miranda Júnior. A partir de 8 de julho de 2004, o mesmo passou a compor o quadro de responsabilidade técnica da Senso Engenharia e Comércio Ltda, empresa responsável pela construção de “*loteamentos fechados*”, mantendo o mesmo padrão construtivo do Condomínio Ponta Negra *Village*, mas com um diferencial: em outros setores da cidade onde a especulação imobiliária ainda não se faz de forma tão marcante, minimizando os custos operacionais de implantação, com destaque para aquisição do lote a ser edificado. Mais uma vez ratifica-se a afirmativa de Villaça (2001), na qual o incorporador é quem tem condições de fazer oscilar o preço em torno do valor, ou seja, “um preço para a compra do terreno e outro para sua venda, depois de edificado, decorrendo daí seu lucro” (VILLAÇA, 2001, p.79, grifo do autor).

Em se tratando de um “*loteamento fechado*”, convém tecer alguns comentários. Segundo José Afonso da Silva, esta “modalidade especial de aproveitamento condominial de espaços para fins de construção de casas residenciais térreas ou assobradadas” (SILVA, 2000, p.336) diferencia-se do loteamento comumente conhecido, uma vez que se caracteriza pela formação de lotes autônomos com área de utilização privada de seus proprietários, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos, constituindo-se num processo de segregação, cuja disseminação vem criando sérios problemas jurídico-urbanísticos em virtude da falta de regulamentação adequada, apesar da Lei Federal nº 4.591/64, que dispõe sobre Condomínios em edificações e sobre incorporações imobiliárias, já exista há mais de quarenta anos. Caldeira (2000) também faz referência a essa tendência crescente dos chamados condomínios fechados, assim como ao aumento da demanda de aparatos de segurança, como evidência de uma sociedade cada vez mais segregada residencialmente.



É mediante a localização diferenciada dessa classe social no espaço urbano que emerge a segregação residencial. Para Corrêa, este fator está diretamente relacionado “ao diferencial da capacidade que cada grupo social tem de pagar pela residência que ocupa, a qual apresenta características diferentes no que se refere ao tipo e localização” (2002, p.62), ou seja, a demanda solvável é suprida pelos terrenos de maior preço, tendo como consequência, melhores residências, enquanto que os “terrenos com menores preços, pior localizados, serão utilizados na construção de residências inferiores, a serem habitadas pelos que dispõem de menor renda” (CORRÊA, 2002, p.63).

Em Manaus, a localização dos grandes empreendimentos imobiliários se dá, atualmente, nos eixos viários que atendem aos setores centro-sul e oeste da cidade. Bairros como Nossa Senhora das Graças (Vieiralves), Vila Municipal, Adrianópolis e mais recentemente a Ponta Negra, vêm despontando como áreas com tendência à concentração da população de maior poder aquisitivo.

A localização diferenciada no espaço urbano se deve à estrutura das classes sociais na cidade capitalista, bem como, ao tratamento da terra urbana como uma mercadoria sujeita aos mecanismos do mercado. Para Corrêa, no primeiro caso a atuação da classe dominante, ou parte dela, se dá “através da auto-segregação na medida em que ela pode efetivamente selecionar para si as melhores áreas, excluindo-as do restante da população: irá habitar onde desejar” (2002, p.64). No segundo caso, essa minoritária, mas poderosa camada da população é “que controla o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção, direcionando seletivamente a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano” (p.64).

Dessa forma, se produz a segregação, ou melhor, a auto-segregação, uma vez que está se tratando de uma fração da população de alto poder aquisitivo, cuja atuação se faz selecionando para si as melhores áreas, para a implantação dos condomínios fechados, equipados com área de lazer e serviço exclusivo de segurança. Para Villaça, “as camadas de alta renda não têm preferência por sítios altos ou baixos, mas sim pelos melhores, segundo os valores sociais e as condições de salubridade e beleza” (2001, p.198).

É nessa dimensão que o Condomínio Ponta Negra *Village* surge. Diferenciado, único, seguro, agradável, fechado, situado em uma das áreas mais valorizadas de Manaus. Além das características citadas, duas outras chamam atenção: o nome do condomínio e o fato de ser um empreendimento residencial multifamiliar horizontal.

A palavra “*Village*”, por exemplo, não aparece ao acaso, representa um estilo de viver e morar. Segundo VILLAÇA, esse “estilo é ideologicamente apresentado pela mídia com uma auréola de superioridade” (2001 p.191). Ressalta ainda que a moderna incorporação imobiliária produz um padrão que favorece a segregação, assim como o isolamento e o primado do espaço privado em que se encerram os moradores dos condomínios fechados, verticais ou horizontais.

Quanto à disposição, em forma de condomínio fechado horizontal, o Ponta Negra *Village*, Villaça (2001) fornece algumas pistas ao alegar que tanto a forma em disposição vertical (verticalização) quanto a horizontal (horizontalização) são determinadas pelo consumidor, ou seja, as diferenças das demandas se devem à “*soberania do consumidor*” que “pede” uma forma de morar. “Isso não quer dizer que o capital produtor de moradias não tire partido dessas diferenças. Pelo contrário: em qualquer caso, ele desenvolve uma ideologia (a

venda de um novo estilo de vida, mais moderno e seguro) em torno da ‘nova’ forma de morar” (VILLAÇA, 2001, p.184), daí a palavra “*Village*”<sup>8</sup>. Em tese, é muito provável que a “*soberania do consumidor*”, tenha operado de forma decisiva, bem como fator condicionante para que o Ponta Negra *Village* apresentasse sua atual disposição condominial horizontal, bem como o incorporador imobiliário, no caso a INCAM, tenha tirado proveito como forma de compensação no valor final de cada unidade habitacional, uma vez que poderia optar pela disposição vertical, pois, segundo a Lei nº 279, de 5 de abril de 1995, Art. 2º, o referido loteamento está localizado em uma **área especial de interesse urbanístico**, na qual será permitida construções fora dos parâmetros exigidos para o restante da cidade, desde que aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento urbano – CMDU, bem como as áreas que margeiam os corredores de uso misto. Entretanto, um terceiro fator pode ter exercido uma influência significativa na tomada de decisão: o fato de estar localizado em frente ao Comando Militar da Amazônia – CMA, restringindo a verticalização e impossibilitando a implementação de projetos com tipologias horizontais.

#### 2.4 O CONDOMÍNIO PONTA NEGRA *VILLAGE*: OS TRÂMITES DO PROCESSO

Em 5 de junho de 2000, a Indústria de Construção da Amazônia Ltda – INCAM, protocolizou na URBAM solicitação de “Viabilidade para Construção” de um empreendimento residencial multifamiliar denominado Condomínio Ponta Negra *Village*, que passou a compor o Processo nº 3.042. Entretanto, ainda que esse procedimento possa suscitar uma rotina natural e lógica no processo de aprovação de um empreendimento habitacional,

---

<sup>8</sup> No Dicionário Ilustrado de Arquitetura, a palavra *Village*, significa o conjunto de casas enfileiradas voltadas para a rua ou pátio particular. Em geral, suas unidades residenciais ocupam um lote de igual dimensão e quando de sua construção possuíam as mesmas características formais. O termo tem sua origem nas antigas casas de campo construídas nos arrabaldes de cidades italianas.

como já citado no início desse capítulo, na verdade acaba por ocultar alguns acontecimentos precedentes que merecem destaque, pelo desrespeito à legislação urbana.

A constatação pelo Setor de Fiscalização de Obras e Posturas da URBAM do início da construção do muro do Condomínio Ponta Negra *Village* com aproximadamente 100m de comprimento é um deles. Em 27 de maio de 2000, a fiscalização da URBAM notificou a INCAM pela falta de licença para construção de muro, através da Notificação nº 54.308, que pelo fato de não ter sido atendida, provocou a lavratura do Termo de Início de Fiscalização nº 23.874, bem como do Auto de Infração nº 16.393 em 30 de maio daquele ano. Uma nova notificação foi expedida à INCAM em 1 de junho de 2000 sob o nº 54.215, seguida de Termo de Embargo e lavratura do Termo de Apreensão e Depósito nº 312, complementado pelo Termo de Interdição de Estabelecimento Irregular nº 2.707.

Condiciona-se desde já, a necessidade imperiosa da atividade urbanística, que é para Silva (2000), de natureza pública, podendo atuar apenas nos quadros do Direito e sujeita ao princípio da legalidade, uma vez que se faz exercer constringendo e limitando interesses privados. Essa condição é necessária à ordenação urbana. É importante que fique claro que o fato de restringir não significa uma proibição ao ato de construir, desde que respeitadas as normas urbanísticas.

Segundo Rolnik (1997), a legislação urbanística além de definir formas de apropriação do espaço, permitidas ou proibidas, regulando a produção da cidade, age como um marco delimitador de fronteiras de poder. Assim, o proprietário particular de um imóvel sempre irá se opor a um limite de ocupação e aproveitamento estabelecidos para aquele lote, no qual a municipalidade em nome da ordenação urbana elegeu como máximos.

A atuação urbanística do Poder Público gera conflitos entre o interesse coletivo à ordenação adequada do espaço físico, para o melhor exercício das funções sociais da cidade, e os interesses dos proprietários que se concretizam em que seja aproveitável toda a superfície de seus lotes, que desejam edificar todo o seu terreno e nele construir o máximo volume, fundados no espírito do lucro e numa concepção individualista da propriedade como direito absoluto (SILVA, 2000, p.34).

Uma vez declarada a Interdição de Estabelecimento Irregular, em 8 de junho de 2000, a INCAM representada por seu procurador e responsável técnico solicitou à URBAM Licença para Construção de um muro frontal com 100m de comprimento por 2m de altura e terraplenagem de 140m<sup>2</sup> conforme Anotação de Responsabilidade Técnica nº 91138/2000, acompanhada de uma carta na qual informou que ocorreram falhas no processo de aprovação do empreendimento em virtude da terceirização dos serviços, passando a assumir a partir de 6 de junho de 2000 a condução do processo de licenciamento da obra junto à URBAM.

A análise do Setor do Uso do Solo – SUSOL/URBAM, em 12 de junho de 2000, informou que a guarita já apresentava um volume construtivo de 96,68% e muro frontal concluído. Segundo aquele setor, o lote está sujeito a ser atingido por um futuro recuo viário de 19,25m uma vez que a Av. Coronel Jorge Teixeira é classificada como uma “Via Expressa” com caixa viária (largura da via) de 68,40m devendo a requerente assinar os carimbos de faixa *non aedificandi*<sup>9</sup>, bem como inconsistências nas vias internas com caixa viária de 10m, inferior ao mínimo estabelecido pelo PDLI que é, naquele setor, de 13,40m.

---

<sup>9</sup> Segundo José Afonso da Silva, faixas “*non aedificandi*” são decorrentes “de projetos de alargamento de vias públicas, com o deslocamento do alinhamento para dentro dos lotes edificáveis. Gera-se, com isso, não simples recuo da edificação, mas faixa destinada a integrar o sistema viário futuro” (SILVA, 2002, p.260). Destaca ainda que a exigência de recuos constitui restrição ao direito de construir, sem que o proprietário tenha direito a qualquer ressarcimento. Geralmente essa reserva de área é necessária para um futuro alargamento de determinadas vias da cidade, que têm de se adequar ao volume cada vez maior do tráfego de veículos.

Em 14 de junho de 2000 foi emitido o Alvará de Construção nº 7.947, válido por um ano, para movimentação de terras (terraplenagem). Uma vez que o muro já estava concluído, a INCAM pagou a taxa de regularização. Entretanto, outros trabalhos continuavam sendo executados sem a autorização da URBAM, como o calçamento de acesso ao condomínio que gerou a Notificação nº 55.084 em 19 de junho de 2000, seguida do Auto de Infração nº 21.877 de 21 de junho de 2000.

Mais uma vez a INCAM justifica, enviando uma declaração à URBAM em 28 de junho de 2000, ratificando que os benefícios realizados no passeio público tais como: jardinagem e acesso ao condomínio não causarão prejuízos aos cofres públicos, estando o Município livre para qualquer ato de desapropriação no local.

Em 13 de julho de 2000 o Setor de Análise de Projetos – SANAL emitiu parecer chamando atenção aos aspectos técnico-urbanísticos já observados pelo SUSOL em 12 de junho de 2000 e acrescentou que a dimensão mínima do comprimento do lote para aquela porção da cidade, segundo o PDLI, é de 25m com afastamento mínimo (frontal e fundo) de 5m e 2m (lateral), recomendando adequação do projeto às exigências legais.

A INCAM em 8 de setembro de 2000 solicitou encaminhamento do Processo nº 3.042 ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, impondo recurso no qual o afastamento lateral das edificações seria de 1,5m. Quanto às dimensões dos lotes, ao invés de 77 lotes (12x25), solicitou 74 lotes dos quais 66 lotes (11x25) e 8 lotes (10x25), sob pena de comprometimento financeiro. A INCAM alegou ainda que inúmeros empreendimentos próximos teriam sido aprovados com dimensões inferiores às descritas no

PDLI, fazendo referência à quantidade de empregos diretos e indiretos, assim como geração de impostos.

Segundo seu regimento interno, o Conselho Municipal de desenvolvimento Urbano – CMDU é o órgão técnico normativo, disciplinar e deliberativo responsável por questões relativas aos sistemas, serviços e ordenação do espaço urbano do município de Manaus e funciona na URBAM, atualmente IMPLURB. Os membros que compõem o CMDU, são os representantes das entidades como: Câmara Municipal de Manaus – CMM, Procuradoria Geral do Município – PGM, Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente – SEDEMA, Secretaria Municipal de Obras, Saneamento Básico e Serviços Públicos – SEMOSB, Empresa Municipal de Urbanização – URBAM, Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Município de Manaus – SINDUSCON, Sindicato dos Trabalhadores na Construção Civil Município de Manaus – SINTRACOMECA e do Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Amazonas – CREA/AM. Nesse caso, o Conselheiro Relator representante da URBAM expediu em 20 de setembro de 2000 o Parecer nº 7 que foi acatado na unanimidade pelos demais Conselheiros do CMDU. Assim, registrou-se na Ata da 298ª Reunião Ordinária, determinando que as dimensões dos lotes e os afastamentos deveriam atender ao que prediz o PDLI, bem como a caixa viária interna mínima de 10m com recuo viário de 19,25m.

Em 4 de dezembro de 2000 a INCAM solicitou Licença para Construção do Condomínio Ponta Negra *Village*, alterando o Processo nº 3.042 para Aprovação e Licença de Construção em substituição à Viabilidade para Construção. Nesse caso, novas exigências foram feitas visando adequação ao novo assunto tratado. Para tanto, em 12 de dezembro de 2000 foram apresentados novos jogos de pastas, acompanhados pelos seguintes documentos:

Certidão de Viabilidade Ambiental; Memorial Descritivo de Tratamento de Esgoto Sanitário recarimbado no CREA/AM com a ART nº 91138; Memorial Descritivo de Especificações Técnicas e de Acabamento.

Em 13 de fevereiro de 2001 o Setor de Vistoria – SEVIS realizou levantamento no local possibilitando a SANAL emitir novo parecer em 16 de fevereiro de 2001, observando que o requerente cumpriu todas as exigências do CMDU, possibilitando a emissão do Alvará de Construção nº 8.522 (parcial) com validade até 20 de agosto de 2001, constando dos seguintes dados: Construção de 30 (trinta) unidades habitacionais com 212,66m<sup>2</sup> de área construída, totalizando 6.079,80m<sup>2</sup> edificadas em lotes de 300m<sup>2</sup> sendo 12,00m de testada por 25,00m de profundidade, contando ainda com guarita 25,66 m<sup>2</sup>, clube 961,58m<sup>2</sup>, totalizando 7.067,04m<sup>2</sup> de área construída.

Foi lavrada a Notificação nº 65.024 em 21 de agosto de 2001, para providenciar renovação do Alvará de Construção nº 8.522, atendido apenas em 13 de setembro de 2001 pela INCAM que não apresentou projetos complementares da obra, que até a presente data constava apenas de Projeto de Arquitetura. Mediante tal fato, a Divisão de Fiscalização – DIFIS solicitou ação fiscal para que a INCAM cumprisse as pendências projetuais, lavrando em 24 de agosto de 2001 a Notificação nº 68.614, seguida do Auto de Infração nº 25.528 em 5 de dezembro de 2001. A renovação do Alvará de Construção nº 9.679 é emitida em 17 de dezembro de 2001 (seis meses), dois dias antes do Termo de Embargo nº 11.763 em 19 de dezembro de 2001.

Em 3 de janeiro de 2002 a INCAM solicitou Licença para Construção da pavimentação, circulação e muro em todo o perímetro do Condomínio. Contudo, segundo



informações do Setor de Cálculo, até 1 de março de 2002 o Alvará ainda não havia sido pago, fato que resultou em mais uma ação fiscal através da Notificação nº 72.056 em 24 de abril de 2002.

Assim, em 26 de abril de 2002 a INCAM solicitou licenciamento da segunda etapa do empreendimento, com prazo de 12 (doze) meses, incluído arruamento e pavimentação da primeira etapa. O SANAL expede Minuta de Licença. Entretanto, torna-se sem efeito devido a um equívoco, uma vez que não fora incluído a construção do muro e a pavimentação, objeto de solicitação da INCAM.

A partir daí, uma nova Minuta de Licença é expedida pelo SANAL que resultou em 6 de novembro de 2002 os seguintes Alvarás de Construção: Alvará de Construção nº 10.560 que autorizou a pavimentação da primeira e segunda etapa com área licenciada de 5.187,71m<sup>2</sup>; Alvará de Construção nº 10.687, referente à construção de 12 unidades habitacionais da segunda etapa com área construída de 642,20m<sup>2</sup> e 1.789,72m<sup>2</sup> de área licenciada, totalizando 2.431,92m<sup>2</sup> válida até 6 de maio de 2003 e Alvará de Construção nº 10.688 que autorizou a construção de muro com 603,00m de comprimento e uma altura de 1,80m totalizando 1.085,40m<sup>2</sup> de área construída, com validade até 6 de fevereiro de 2003.

Em 30 de janeiro de 2004, a INCAM mediante requerimento padrão, solicitou ao IMPLURB renovação de Alvará de Construção, dando início a um novo processo que fez juntada ao anterior de nº 3.042/2000. Surge então o Processo nº 390/2004 e sobre o qual o Setor de Levantamento Técnico – SELET, em 26 de fevereiro de 2004 efetuou vistoria técnica no empreendimento habitacional multifamiliar Condomínio Ponta Negra *Village*, constatando que o mesmo já estava concluído. Tal fato fez com que a Chefe da Divisão de Controle

Urbanístico solicitasse alteração do requerimento padrão para *Regularização e Habite-se*. Entretanto, em 6 de abril de 2004 o SELET efetuou novo levantamento observando que a média percentual executada foi de 80,23%. Diante ao exposto, em 22 de abril de 2004 a INCAM encaminhou correspondência a DCU do IMPLURB esclarecendo que o Processo nº 390/2004 tem como objeto a Renovação do Alvará de Construção referente à terceira etapa, composta pelos lotes 43 a 60.

Em 8 de junho de 2004 o SANAL expede Minuta de Licença do Processo nº 390/2004 com os seguintes dados: Área total de 14.160,14m<sup>2</sup> sendo 9.498,96m<sup>2</sup> de área licenciada composta de 42 (quarenta e duas) casas mais guarita, clube e 5.187,71m<sup>2</sup> de área pavimentada. Das exigências: 4.661,18m<sup>2</sup> de área a licenciar que correspondem a 23 (vinte e três) casas e área pavimentada a licenciar de 3.170,92m<sup>2</sup> referente à terceira etapa. Condicionantes: Certidão Negativa de Débito – CND do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, Licença de Instalação – L.I. e assinar os carimbos de área “*Non Aedificandi*”.

Finalmente, em 13 de julho de 2004, a INCAM solicitou prazo de 60 (sessenta) dias para atender aos condicionamentos do SANAL, sendo indeferida pela DCU que condicionou a entrega dos Alvarás de Construção nº 785/2004 e 787/2004, que tratam respectivamente da aprovação para execução da pavimentação e 23 unidades habitacionais referentes à da terceira etapa, ao pleno atendimento do parecer do SANAL.

## **CAPÍTULO 3 – A GESTÃO ESTATAL, A LEGISLAÇÃO HABITACIONAL E A SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL**

### **3.1 AS AÇÕES DO ESTADO ENQUANTO AGENTE REGULADOR DO ESPAÇO URBANO**

No Capítulo 1 foi possível verificar que de todos os agentes sociais modeladores do espaço urbano, o Estado ocupa uma posição privilegiada, uma vez que pode atuar como os demais agentes, desfrutando ainda de uma possibilidade singular enquanto agente regulador do uso do solo. Contudo, recorreu-se a Roberto Lobato Corrêa para verificar que essas ações não se processam de forma socialmente neutra, como se o Estado fosse uma instituição que tratasse dos problemas urbanos de uma cidade através de uma “racionalidade fundamentada nos princípios de equilíbrio social, econômico e espacial” (CORRÊA, 2000, p. 26).

Em um primeiro momento, para exemplificar essa problemática, em Manaus, o bairro Nossa Senhora das Graças serviu para demonstrar que a ação do Estado, em particular na instância municipal, acaba por ratificar a segregação residencial, uma vez que é uma das áreas da cidade onde se aplica a Outorga Onerosa do Direito de Construir. Portanto, caracterizada como um espaço segregado, onde a lógica está respaldada na própria legislação urbana, quando esta não é suficientemente efetiva para se fazer atuante, restando apenas o argumento da necessidade em se “separar o direito de propriedade do direito de construir”, daí a afirmativa de Raquel Rolnik (1997), que o produto: cidade, não é fruto da aplicação inerte do próprio modelo contido na lei, mas da relação que esta estabelece com as formas concretas de produção imobiliária. Nesse sentido, pretende-se discutir neste capítulo como as ações dos

agentes sociais se processaram no entorno e de forma pontual no Condomínio Ponta Negra *Village* e ainda perduram no Conjunto Habitacional Nova Cidade.

Na década de 1960 quando o Comando Militar da Amazônia – CMA se instalou no bairro da Ponta Negra, passou a compartilhar o espaço com um proprietário de grande porção de terras naquela área, em particular. Segundo o Registro de Imóveis (talão nº. 5.316 transcrito hoje sob o nº. 9.102, folha 76, livro nº. 3-H do 2º Ofício) o referido lote de terras, denominado Itapuranga, situado à margem esquerda do Rio Negro, pertencia ao Sr. Thales de Menezes Loureiro, o qual foi adjudicado nos autos de arrolamento dos bens deixados por falecimento da Sra. Júlia Ferreira de Souza Netto, em Carta de Adjudicação expedida em 25 de maio de 1954. São 612,75ha que representam aproximadamente 26% da superfície do bairro da Ponta Negra, delimitado pela Lei nº. 287, de 23 de maio de 1995. Grande parte dessas terras compõe atualmente os Loteamentos Jardim Itapuranga, em particular: Jardim Itapuranga I – Condomínio Horizontal Jardim das Américas, com 30,69ha tendo sido aprovado arruamento e loteamento mediante o Decreto Municipal nº. 5.491 de 1º de outubro de 1986 e Jardim Itapuranga II com 89,39ha aprovado arruamento e loteamento através do Decreto Municipal nº. 5.637 de 26 de janeiro de 1987, que compreende hoje uma faixa de terra que se estende por 1,2km da Av. Coronel Teixeira, onde estão localizados os empreendimentos multifamiliares vertical de alto padrão.

Pretende-se mostrar que as ações dos agentes sociais, em particular do proprietário fundiário, que consiste em obter dos planos urbanísticos um “incremento no potencial edificável ou no aproveitamento volumétrico do terreno que possui” (LEITÃO, 1999, p.30) através de mudanças na legislação urbanística para determinados setores da cidade, bem como do Governo do Estado do Amazonas, ao conceber o Centro de Cultura Esporte e Lazer,

implantar o anfiteatro, bares e quadras poliesportivas à margem do Rio Negro, proporcionou definitivamente uma nova perspectiva de crescimento para o entorno da Ponta Negra, com destaque para os empreendimentos imobiliários de alto padrão, num processo semelhante ao das cidades litorâneas, cuja estratégia consiste em explorar as potencialidades do sítio natural, bem como o turismo.

Flávio Villaça (2001) pondera ao destacar que mesmo desempenhando eventualmente um papel demográfica e territorialmente secundário, os atrativos do sítio natural têm constituído importante fator de atração da expansão urbana. A importância disso decorre especialmente do fato de atraírem população de alta renda. Contudo, por maior que seja, a atratividade do sítio natural não supera aquela exercida pela acessibilidade e inserção na estrutura urbana, possível mediante o poder político que possuem, exercendo pressão sobre o Estado que introduz melhorias de infra-estrutura, onde o setor imobiliário também participa enquanto agente dessa camada, como no caso das grandes propriedades de algumas famílias pioneiras, como os Loureiro, em Manaus.

No caso de Manaus, a beleza natural da orla da Ponta Negra restringe-se exatamente à faixa já descrita de 1,2km. Entretanto, ela sempre existiu e nem por isso foi alvo da especulação imobiliária de uma forma tão intensa quanto o processo de ocupação vertical que se efetivou definitivamente a partir de 1995 com a expedição de *Habite-se* do Condomínio Aruba em 28 de junho de 1994, primeiro empreendimento multifamiliar vertical a se instalar na Ponta Negra, iniciando um processo de verticalização, que até então está limitado ao Hotel Tropical de Manaus, onde já se encontra concluído o Tropical Hotel *Business*, diferentemente do que ocorrera em outros bairros da orla de Manaus, como: Santo Agostinho, Compensa, São

Raimundo, Aparecida, Centro, Educandos, Colônia Oliveira Machado, Vila Buriti e Mauzinho.

Mais uma vez Flávio Villaça (2001), faz referência à importância das potencialidades do sítio natural como um fator de atração da expansão urbana, principalmente a população de alta renda e certamente de seus agentes imobiliários. Assim, a Zona Oeste da cidade de Manaus, mais precisamente a Ponta Negra, foi “poupada” do processo das ocupações desordenadas, uma vez que o poder público municipal, mediante a Lei nº. 1.213 de 2 de maio de 1975 que aprovou o PDLI de Manaus, em seu Art. 84, delimitou a Zona Especial do Comando Militar da Amazônia (ZE-3), que atualmente é parte integrante da Macrounidade Orla Rio Negro Oeste e engloba as Unidades de Estruturação Urbana – UES CMA, definida como área institucional do exército, de ocupação horizontal (até três pavimentos) de baixa densidade e a UES Ponta Negra, caracterizada como unidade de preservação do ambiente natural, de ocupação horizontal de baixa densidade e estímulo às atividades de apoio ao turismo e ao lazer.

Decerto que os prédios existentes na faixa final da orla da Ponta Negra, no sentido leste - oeste pela Av. Coronel Teixeira, são resultado da ação dos agentes imobiliários que tomam partido de um dispositivo da legislação urbana ao conceder a verticalização para os corredores urbanos, que dispõem de infra-estrutura urbana suficiente para este propósito, onde, no caso, encontra-se o Corredor Av. Brasil/Ponta Negra, segmento Av. Coronel Teixeira, no qual é permitido edificar até 18 (dezoito) pavimentos, respeitados os demais parâmetros, como: coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, testada e afastamentos mínimos. Nesse sentido, as ações do Governo do Estado do Amazonas e da Prefeitura Municipal de Manaus se processaram de forma integrada: o Estado com a implantação da

infra-estrutura e o Município através da regulação de normas urbanas, atendendo em um primeiro momento à demanda institucional e em um segundo momento, cedendo às pressões da população de alto poder aquisitivo, mediante a ação dos incorporadores imobiliários. Assim, como mostra a Figura 7, bem como já citado no Capítulo 2, aparece o Condomínio *Ponta Negra Village*, diferenciado, único, seguro e agradável, situado em uma das áreas mais valorizadas de Manaus: a Ponta Negra.

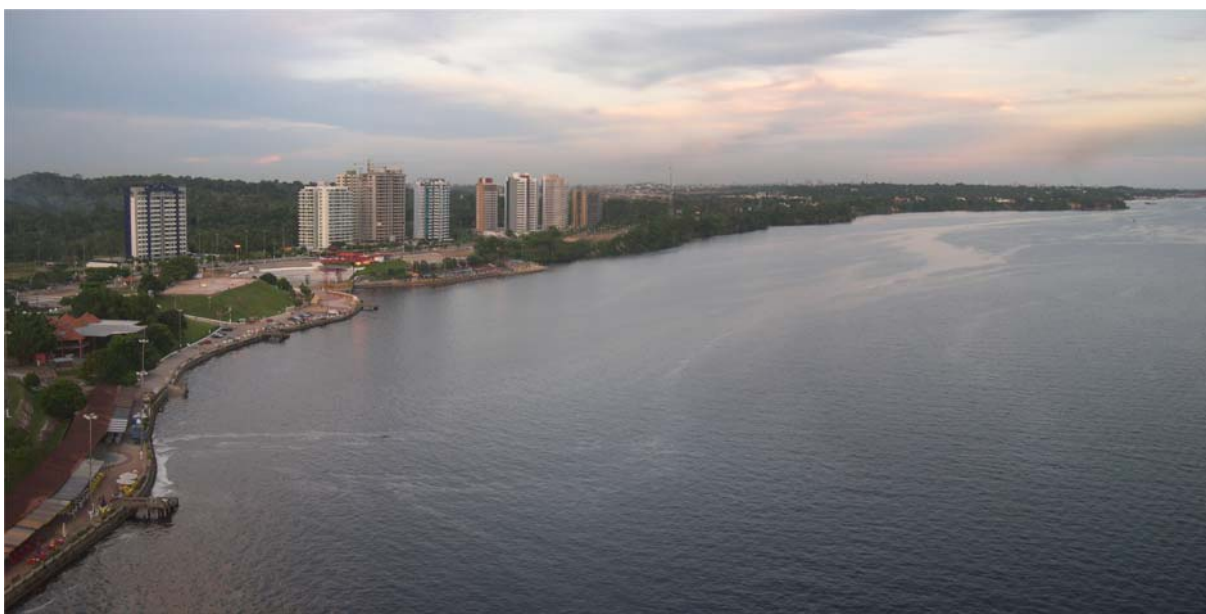


Figura 7 – Foto da orla da Ponta Negra – Zona Oeste

Da mesma forma que o poder público estadual interferiu na estruturação do espaço urbano da Zona Oeste da cidade de Manaus, passou a atuar em sua Zona Norte, sendo uma de suas ações mais recentes o Conjunto Habitacional Nova Cidade, localizado próximo à Reserva Florestal Ducke, denominada Unidade Especial de Transição – UET Ducke. Atualmente, a área onde o Conjunto Habitacional Nova Cidade está inserido faz parte da Macrounidade Ducke, UES Novo Israel caracterizada como área de ocupação horizontal de

baixa densidade (até três pavimentos) e que contém o Corredor Urbano Autaz Mirim, segmento Nossa Senhora da Conceição onde é permitido edificar até 4 (quatro) pavimentos. Como a proposta inicial contemplou a inserção de um Conjunto Habitacional destinado ao funcionalismo público estadual, o programa assim definido tratou de adensar horizontalmente a área, conforme prediz a legislação urbana e como se apresenta na Figura 8. Mais uma vez, as ações do Governo do Estado do Amazonas e da Prefeitura Municipal de Manaus estão atuando de forma análoga, do ponto de vista organizacional e político, mas dicotômica quando comparada às ações realizadas na Zona Oeste da Cidade de Manaus.



Figura 8 – Foto do Conjunto Habitacional Nova Cidade  
FONTE: NPGU – CEULM/ULBRA, 2002.

Até agora, as ações realizadas pelo Estado, nas duas instâncias, atuaram de forma complementar, ainda que tenham contribuído para ratificar um processo de segregação



residencial, resultado do disciplinamento urbano, proporcionando o que Raquel Rolnik (1997) chama de áreas de plena cidadania e áreas de cidadania limitada. Ou seja, de um lado da cidade de Manaus o Estado viabiliza a ocupação urbana da camada de alto poder aquisitivo através da instalação de infra-estrutura que justifica uma verticalização em um setor da cidade com características de ocupação horizontal, como é o caso da Ponta Negra. Ao mesmo tempo, em outro setor da cidade, este mesmo Estado, pela falta de infra-estrutura urbana que justifique a verticalização, restringe o aumento do potencial construtivo, restando senão, o adensamento horizontal que certamente requer um investimento ainda maior para que a infra-estrutura atenda de forma adequada, ou pelo menos não tão precariamente. É nesse aspecto que Corrêa (2002) salienta que as ações do Estado são marcadas pelo conflito de diferentes agentes sociais, bem como das alianças entre eles. As alianças, como já citadas, ocorrem nos mais diversificados níveis. Na temática em questão elas se deram entre a instância estadual e a instância municipal, caracterizando as Zonas Oeste e Norte da Cidade de Manaus, como espaços fragmentados e articulados. Nesses termos, Corrêa observa que:

A atuação do Estado se faz, fundamentalmente e em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações (...) Tendo em vista estes propósitos, o estado capitalista cria mecanismos que levam à segregação residencial e à sua ratificação (CORRÊA, 2002, p.26).

Contudo, Roberto Lobato Corrêa destaca que é na instância municipal que os conflitos são mais aparentes, uma vez que cabe à municipalidade conceber, elaborar e aplicar normas de controle urbano, conferindo assim maior poder sobre o espaço urbano. Nesse aspecto, tanto a implantação do Condomínio Ponta Negra *Village* pela INCAM, representando aqui os promotores imobiliários, quanto do Conjunto Habitacional Nova Cidade, representado

pelo Governo do Estado do Amazonas através da SUHAB, foram objeto de conflito no processo de aprovação junto a URBAM, atual IMPLURB. Esses conflitos podem ser descritos mediante dois aspectos: o que diz respeito à necessidade ao cumprimento da legislação vigente e o que trata do processo em que ambos empreendimentos foram concebidos.

No período da concepção e aprovação do Conjunto Habitacional Nova Cidade e do Condomínio Ponta Negra *Village*, a legislação urbana vigente era regida basicamente pelo PDLI de 1975, reformulado em 1995, bem como o Código de Obras do Município de Manaus, mediante a Lei 1.208/75. Para os loteamentos aprovados a partir da publicação dessas leis, as dimensões mínimas dos lotes por setores eram respectivamente, com frente e profundidade, de 10m x 25m ou 12m x 30m, totalizando uma área mínima edificável de 250m<sup>2</sup>. José Afonso da Silva ratifica a necessidade de se estabelecer parâmetros mínimos para o dimensionamento dos lotes, uma vez que este se caracteriza como um conceito fundamental para a definição dos modelos de assentamento urbano, determinando categorias de uso do solo urbano.

Em bairros de classe alta os lotes têm áreas bastante grandes. O mesmo acontece nas zonas de ocupação industrial ou de serviços especiais, que exijam estabelecimentos de grande porte. Ao contrário, nos bairros populares os lotes são de pequena dimensão. Mas é certo que sempre se estabelece um mínimo absoluto, além do qual não se considera lote edificável. O mínimo ideal orça por volta dos 250m<sup>2</sup>, que comporta uma edificação unifamiliar razoável, com recuos de frente e fundo de cerca de 5m e recuos laterais de 1,5 a 3m (SILVA, 2000, p.244).

Na verdade não se trata apenas de lote grande ou pequeno, mas sim do *índice de conforto* relacionado a essa questão. Em um breve conceito, o índice de conforto corresponde à relação entre a área total do terreno, objeto de parcelamento, e o número de unidades

residenciais do empreendimento, ou seja, quanto mais intensa for a densidade da população que irá residir no empreendimento habitacional, assim como as edificações construídas para suprir proporcionalmente essa demanda, menor será o seu índice de conforto. Decerto que a dimensão do lote não é o único fator que irá influenciar para que se obtenha um índice de conforto satisfatório, muito menos um resultado matemático como sinteticamente definido. Outros fatores influenciam consideravelmente e gradativamente serão apresentados para ambos os empreendimentos habitacionais.

De acordo com o PLDI de 1975, Tabela 12 do referido Plano Diretor, o Condomínio *Ponta Negra Village* está situado no setor 38 da cidade de Manaus, onde ficou urbanisticamente definido que a dimensão mínima do lote urbano para edificar é 12m x 25m que totaliza 300m<sup>2</sup> de área por lote. Como já descrito no Capítulo 2, a esse limite mínimo estabelecido, a INCAM quando da tramitação para aprovação do referido condomínio, em 8 de setembro de 2000 solicitou encaminhamento do Processo nº 3.042 ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, impondo recurso às dimensões dos lotes que “ao invés de 77 lotes (12x25), solicita 66 lotes (11x25) e 8 lotes (10x25), sob pena de comprometimento financeiro do projeto, indicando inúmeros empreendimentos próximos que teriam sido aprovados com dimensões inferiores às descritas no PDLI”, fazendo ainda referência à quantidade de empregos diretos e indiretos, assim como geração de impostos que o empreendimento geraria para a cidade. No entanto, o recurso foi indeferido pelo relator Dr. René Levi Aguiar que expediu em 20 de setembro de 2000 o Parecer nº 7, acatado na unanimidade pelos demais Conselheiros do CMDU e registrado em Ata da 298ª Reunião Ordinária, determinando que as dimensões dos lotes e os afastamentos deveriam atender ao que prediz o PDLI. Assim, a INCAM (promotor imobiliário) teve que atender aos limites mínimos estabelecidos para aquele setor da cidade.

Quanto ao Conjunto Habitacional Nova Cidade, situado no setor 54 da cidade de Manaus, a dimensão mínima do lote urbano para edificar é 10m x 25m que totaliza 250m<sup>2</sup> de área por lote. Entretanto, a estratégia utilizada pelo Governo do Estado do Amazonas através da SUHAB, seu representante legal, foi caracterizá-lo como empreendimento de interesse social, baseado na Lei Federal 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e em seu Art. 4º, item II, determina que a área mínima dos lotes destinados a conjuntos habitacionais de interesse social é de 125m<sup>2</sup>, sendo a testada (frente) mínima de 5m (cinco metros). Nesse sentido, os lotes do Conjunto Habitacional Nova Cidade apresentam a dimensão de 8m de frente por 16m de profundidade, que totalizam uma área de 128m<sup>2</sup>, ratificando a afirmativa de que a alta densidade populacional é uma característica própria dos conjuntos habitacionais populares, o que não justifica a baixa qualidade nos serviços oferecidos, assim como a falta de uma infra-estrutura habitacional condizente com a demanda.

Ricardo de Souza Moretti (1997), questiona a legislação urbana ao estabelecer dimensões mínimas para os lotes populares. Para tanto, Moretti cita com exemplo as casas das vilas paulistanas, freqüentemente implantadas em lotes com áreas de 70m<sup>2</sup>, inferior ao mínimo estabelecido pela Lei Federal 6.766/79, que revelam possibilidades técnicas de se conceber edificações de boa qualidade, contrapondo o argumento de que o “popular” esteja necessariamente atrelado à falta de qualidade e planejamento. “Com relação à habitabilidade, há soluções já implantadas em lotes com dimensões inferiores a 125m<sup>2</sup> que demonstram claramente a viabilidade de se rever os parâmetros legais. Com relação aos riscos, torna-se necessário separar os casos em que a habitação unifamiliar é entregue já edificada” (MORETTI, 1997, p.97). Nesse último caso, é fundamental o acompanhamento técnico, bem como fiscalização por parte da contratante, em se tratando de empreendimentos habitacionais de padrão popular.

Ainda em relação à dimensão do lote, do ponto de vista econômico, a disposição retangular dos lotes nos dois empreendimentos apresenta algo em comum: o traçado ortogonal. Segundo Mascaró (1997), os traçados ortogonais apresentam taxas de aproveitamento maiores uma vez que formam glebas regulares, viabilizando a implantação de vias e sistema de redes em geral, por lote servido, reduzindo entre 20% e 50% o custo, quando comparado a outras formas de traçado irregular.

Vale ressaltar a forma como foram concebidos, configurando um processo que resulta em segregação e diz respeito ao direito à circulação. Nesse aspecto, o Condomínio Ponta Negra *Village*, como já citado no Capítulo 2, pode ser definido como uma modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço para fins de construção de casas residenciais térreas ou assobradadas ou edifícios, caracterizado pela formação de lotes autônomos com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos (SILVA, 2000, p.336).

Joaquim Castro Aguiar (1996), complementa observando que os loteamentos fechados ou condomínios horizontais vêm se tornando cada vez mais comuns nos grandes centros urbanos, destacando que essa denominação “vem sendo atribuída à divisão de uma gleba em lotes, para edificação, mas com vias e praças internas, privadas, não públicas, de modo que somente pessoas autorizadas podem nelas circular” (AGUIAR, 1996, p.83). Dessa forma, as vias e os equipamentos urbanos neles contidos constituem áreas de utilização privativa dos proprietários, não abertas ao uso comum, onde os “logradouros públicos”, existentes, não são públicos, mas particulares. Aguiar ressalta ainda que se trata na verdade de modalidade condominial, não é prevista em lei federal, mas que vem sendo instituída sob a forma de condomínio privado (nos termos do Art. 8º da Lei nº 4.591/64).

A afirmativa de Aguiar é complementada por Silva (2000) ao afirmar que juridicamente os loteamentos fechados não existem, uma vez que não há legislação que os ampare, constituindo mais uma estratégia de especulação imobiliária. Isso contraria um dos direitos basilares da Constituição Federal de 1988 que é o direito de locomoção, entendido como o direito de ir e vir e também de ficar (estacionar, parar).

Isso difere completamente do Conjunto Habitacional Nova Cidade, caracterizado, segundo José Afonso da Silva, como uma modalidade de *parcelamento do solo* que se efetiva mediante procedimento voluntário e formal do proprietário da gleba, no caso o Governo do estado do Amazonas, ou por seu procurador, pessoa física ou jurídica de direito, SUHAB, que a submete à apreciação da Prefeitura, representada nesse caso e na época pela URBAM, para subsequente inscrição no Registro Imobiliário e a transferência gratuita das áreas das vias públicas e espaços livres ao Município, conforme preceitua o Art. 288, condicionando a aprovação oficial do loteamento à assinatura de Termo de Acordo e Compromisso entre o proprietário e a Prefeitura Municipal de Manaus, registrado em Cartório, dentre outros, a designação das áreas de utilidade pública, destinadas a uso e gozo da população, as quais serão doadas, gratuitamente à Prefeitura, por integrarem o domínio público do Município (conforme o Art. 4º do Decreto-lei 271/67), sendo essa última condição a diferença fundamental dos chamados loteamentos fechados: a permeabilidade urbana.

É importante destacar ainda a importância dos recuos ou afastamentos das edificações em relação aos limites dos seus respectivos lotes, que constituem, em sentido amplo, mais um índice urbanístico, e influenciam diretamente sobre o índice de conforto das edificações. Os afastamentos são necessários para garantir adequadas condições de iluminação natural, insolação e ventilação de seus compartimentos, evitando ainda que as

moradias sejam devassadas por outras, garantindo segurança recíproca aos lotes vizinhos, bem como proporcionar um ambiente saudável. Assim, é necessário que existam afastamentos de frente, fundos e laterais, tomados a partir dos seus respectivos limites do lote e a edificação. Segundo José Afonso da Silva, os recuos originam as áreas livres do lote, necessárias a garantir conforto e segurança. Dentre as áreas livres geradas pelos afastamentos, as laterais são aquelas que se estendem por todas as divisas laterais da edificação, e exigidas praticamente em todos os lotes urbanos, ainda que seja possível edificar na divisa lateral de um dos lotes, sem, contudo, sobrepor o direito de vizinhança, ou seja, sem que se abram vãos de iluminação e ventilação.

Conforme preceitua o PDLI de 1975, nenhum afastamento entre a edificação e as divisas laterais do lote, poderá ser inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando a área livre criada for utilizada para a abertura de vãos de iluminação e ventilação dos compartimentos. Da mesma forma, para dois pavimentos, os afastamentos laterais deverão ser de 2,0m (dois metros). Respeitar os limites mínimos estabelecidos pela legislação urbana constitui, segundo Silva, “restrição ao direito de construir, impondo a reserva de áreas *non aedificandi* dentro dos lotes, de modo geral, sem que o proprietário tenha direito a qualquer ressarcimento” (SILVA, 2000, p.246). Entretanto, a prática tem mostrado, em grande parte dos casos, um conflito entre o poder público municipal preocupado em resguardar o interesse coletivo da ordenação adequada do espaço urbano para um melhor exercício das funções sociais da cidade, “e os interesses dos proprietários, que se concretizam em que seja aproveitável toda a superfície de seus lotes e nele construir o máximo volume, fundados no espírito de lucro e numa concepção individualista da propriedade como direito absoluto” (SILVA, 2000, p.34).

Durante o processo de aprovação do Condomínio Ponta Negra *Village*, por exemplo, a INCAM ao solicitar encaminhamento do Processo nº 3.042 ao CMDU, além de impor recurso às dimensões dos lotes, como já citado, solicitou aprovação com afastamentos laterais de 1,50m abaixo do permitido para edificações assobradadas de dois pavimentos previstas no projeto. Mais uma vez, o poder público municipal representado neste caso pelo CMDU, recomendou adequação do projeto às exigências legais. Contudo, existem situações que fogem à competência deste mesmo poder público.

No Conjunto Habitacional Nova Cidade, por exemplo, o lote apresenta testada (frente) de 8m, sendo a fachada frontal edificada em 5,45m. Assim, restam 2,55m para os afastamentos laterais, que estão distribuídos, conforme o projeto aprovado, da seguinte forma: afastamento lateral esquerdo com 1,50m e aberturas de vãos de iluminação e ventilação natural para os compartimentos da cozinha e banheiro; afastamento lateral direito com 1,05m sem, contudo, apresentar aberturas de vãos de iluminação e ventilação natural para os dormitórios, uma vez que suas janelas estão dispostas respectivamente para as áreas livres frontal e fundos, de acordo com a legislação vigente.

No entanto, o que preocupa, é uma tendência já verificada na alteração da proposta arquitetônica habitacional padronizada primária, conforme demonstrado na Figura 9, que vai desde modificações na cobertura, até alterações estruturais significativas que implicam no aumento de potencial construtivo para dois pavimentos, modificando assim a volumetria projetada, bem como no uso, outrora residencial, mas que vem sendo modificado mediante a criação de pequenos espaços destinados ao comércio informal, tanto de uma forma como de outra, sem nenhum acompanhamento técnico dos órgãos municipais competentes como o



IMPLURB – que passou a assumir o processo de aprovação da Empresa Municipal de Urbanização – URBAM e a SUHAB.



Figura 9 – Foto do Conjunto Habitacional Nova Cidade: descaracterização de uso, casa com dois pavimentos  
FONTE: Programa de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD Nova Cidade, p. 23, 2004.

Nesse caso, a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento do terreno, também conhecidos respectivamente como índice de ocupação e índice de utilização ficam comprometidos. Sobretudo o índice de utilização que corresponde à razão entre a área total de construção e a área do lote, uma vez que a dimensão do lote não suporta uma densidade edílica e populacional, compatíveis com a infra-estrutura e equipamentos urbanos, projetados para um pavimento. Assim, ao se elevar verticalmente a construção em um lote com as

dimensões apresentadas no Nova Cidade, aumenta-se o índice de utilização do lote, mantendo-se a mesma taxa de ocupação, ou seja, constrói-se uma casa a mais para o mesmo lote. Dessa ação, algumas observações podem ser feitas: a insatisfação com o projeto arquitetônico ora proposto; a capacidade financeira de alguns moradores para edificar mais um pavimento, em uma casa que não dispõe de estrutura compatível para esse fim.

No caso do Condomínio Ponta Negra *Village*, percebe-se que existem regras muito bem definidas pela Convenção de Condomínio que atua de forma restritiva a qualquer ação que possa vir a descaracterizar a unidade habitacional ou o ambiente comum, até porque as necessidades sociais de seus moradores são outras e os motivos que os levaram a adquirir uma casa naquele condomínio fechado foi, dentre essas outras, a possibilidade de estar mais próximo de seus iguais, motivada pela concepção arquitetônica e paisagística do local, caracterizado-se como uma ação voluntária dos moradores, nem sempre possível no âmbito do Conjunto Habitacional Nova Cidade. “De maneira geral, as camadas populares são mais prisioneiras do espaço do que as camadas de mais alta renda, pois a mobilidade dessas camadas é bem maior” (VILLAÇA, 2000, p.181).

Em se tratando de concepção paisagística, convém ressaltar que o Condomínio Ponta Negra *Village*, possui projeto de paisagismo que é peça fundamental para que o ambiente agregue valor, sem, contudo, descartar o bem estar de todos aqueles que irão dispor de um ambiente agradável, equilibrado e harmônico.

Já para o Conjunto Habitacional Nova Cidade, foi necessário atender à resolução CONAMA 001/86, que em seu Art. 2º destaca a obrigatoriedade de elaboração de EIA e RIMA, a serem submetidos à aprovação do órgão estadual competente e em caráter supletivo,

o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, tais como Projetos Urbanísticos acima de 100ha.



Figura 10 – Implantação do Conjunto Habitacional Nova Cidade  
FONTE: NPGU – CEULM/ULBRA, 1998.

O Conjunto Habitacional Nova Cidade possui uma implantação total equivalente a 700,94ha e na consulta ao Processo 5.911/99 de Aprovação e Licença para suas unidades habitacionais foi possível verificar a existência da Licença de Instalação – L.I. nº. 011/99, concedida pelo IPAAM, entendendo, por conseguinte, que as etapas necessárias ao Licenciamento Ambiental foram contempladas, conforme a resolução CONAMA 001/86 determina. Contudo, resta saber até que ponto a Licença de Instalação foi efetivamente obedecida, uma vez que o pleno cumprimento dos condicionamentos da Licença de Instalação tem como desfecho a Licença de Operação – LO que autorizará o funcionamento dos equipamentos de contrato requeridos. É interessante destacar que essas modalidades de

licença apresentam prazos com validade máxima de 2 (dois) anos, cabendo renovação desde que mantidas as condições à época do licenciamento, implicando dessa forma na sua automática invalidação quando observadas quaisquer modificações introduzidas nos projetos após a emissão das mesmas, devendo, portanto, ser solicitada nova licença com ônus para o interessado. Pelo que consta, até então a SUHAB não apresentou a Licença de Operação do Conjunto Habitacional Nova Cidade.

Para Juan Luís Mascaró (1997), “os assentamentos humanos que geralmente mais nos agradam são aqueles que parecem ter se desenvolvido de forma espontânea, aqueles lugares que parecem como encravados na própria natureza” (MASCARÓ, 1997, p.50). Curiosamente, eles são mais econômicos de se implantar uma vez que dispensam grandes movimentos de terra, bem como de se manter, visto que são ecologicamente mais estáveis.

Em verdade, o que ocorre na grande maioria das vezes é que não se leva em conta riqueza que as variações de altura da área possa proporcionar, cuja opção mais simples se faz através do nivelamento do terreno. Nesse aspecto, Moretti (1997) salienta que durante a implantação de assentamentos habitacionais populares predomina uma postura de projeto envolvendo total alteração do perfil natural do terreno. Daí afirmar que “os cuidados técnicos necessários para que seja bem sucedida uma implantação com terraplenagem generalizada, usualmente com custos elevados, nem sempre foram adotados na construção de conjuntos” (MORETTI, 1997, p.36).

Dessa forma, é possível ter uma idéia de um processo caracterizado pela falta de amenidades físicas no qual “as habitações serão construídas (...) pelo Estado, que aí implanta enormes e monótonos conjuntos habitacionais” (CORRÊA, 2002, p.19). Nesse caso, a palavra

aridez sintetiza a realidade do Conjunto Habitacional Nova Cidade em contraste com a ordenação da paisagem urbana do Condomínio Ponta Negra *Village*, tanto no aspecto da disposição edfícia do conjunto arquitetônico, como dos equipamentos urbanos ali instalados, conforme demonstrado na Figura 11.



Figura 11 – Conjunto Habitacional Nova Cidade e Condomínio Ponta Negra *Village*

José Afonso da Silva traz uma contribuição significativa ao destacar a função paisagística das áreas verdes e de outras formas de arborização como uma exigência higiênica de equilíbrio do meio ambiente urbano, de lazer, assim como “um elemento de equilíbrio psicológico, de reconstituição de tranqüilidade, de recomposição do temperamento” (SILVA, 2000, p.297). Por seu turno Mascaró (1997) complementa salientando que uma das funções da arborização urbana é o sombreamento das ruas amenizando o rigor térmico sazonal, além de diminuir as temperaturas superficiais dos pavimentos e conseqüentemente, amenizando a sensação térmica de calor nos usuários. Isso implica tecnicamente na afirmativa de que “a variação da temperatura do ar nas áreas sombreadas é inversamente proporcional à densidade foliar das copas” (MASCARÓ, 1997, p.223), ou seja, copas densas produzem micro climas com temperaturas mais homogêneas.

Analisando ainda as funções urbanas do projeto urbanístico dos dois empreendimentos habitacionais percebe-se que ambos estão de acordo com os percentuais estabelecidos pela legislação municipal. Entretanto, a distorção está na distribuição dessas áreas, em particular das que compõem o sistema de lazer e área verde (proteção) do Conjunto Habitacional Nova Cidade, bem como a falta de uma fiscalização por parte dos órgãos competentes no resguardo das mesmas. É o caso de invasões de áreas reservadas pela SUHAB, conforme demonstrado na Figura 12, entendidas como áreas de preservação e áreas que fazem limite com a Reserva Ducke, ocasionando a ocupação desordenada e ilegal, através de acréscimos irregulares das dimensões dos lotes além dos limites reservados para o uso residencial. Esse problema foi noticiado pela imprensa local, chamando atenção para a “invasão das áreas verdes do Conjunto Habitacional Nova Cidade”.



Figura 12 – Conjunto Habitacional Nova Cidade: descaracterização das funções urbanas  
FONTE: Programa de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD Nova Cidade, p. 23, 2004.

Segundo a presidente do Conselho Comunitário do Conjunto Habitacional Nova Cidade, as áreas verdes que constavam no projeto original equivalem a 28,37% da área total do Nova Cidade, distribuídas em quinze pontos distintos do conjunto, destinadas à construção de praças, ou foram vendidas para comerciantes, como o caso do “lava-jato” da Avenida Margarida ou estão sendo alvo de invasões, mesmo quando existem placas indicando o uso a que se destinam.

Contribuindo para agravar a situação, as distorções observadas entre o processo de aprovação e a execução do Conjunto Habitacional Nova Cidade foram mais uma vez objeto de denúncia por parte da mídia jornalística manauara. Isso se deu em virtude da falta de conclusão do centro de saúde, duas escolas e uma série de reivindicações por parte dos moradores, no que diz respeito à falta de infra-estrutura básica, como a irregularidade no fornecimento de água, falta de serviço telefônico, problemas estruturais das casas, falta na regularidade e até mesmo a escassez de serviço de transporte coletivo, problemas comuns em todo o conjunto.

Apenas para citar um desses momentos, a imprensa local divulgou uma lista com as principais reclamações dos moradores, tanto na infra-estrutura urbanística, devido à irregularidade diária no fornecimento de água, ausência de cabeamento de telefonia convencional, reduzido número de telefones públicos, frota de transporte urbano insuficiente, má condição da pavimentação das ruas, ausência total de áreas de lazer, falta de segurança, problemas no sistema de esgotamento sanitário, como nas residências, pelo desnivelamento das paredes, portas e telhados frágeis e deficientes, caixas d'água com pouca resistência, modelos de portas e janelas que não impedem a entrada das águas das chuvas, instalações hidráulicas e elétricas mal feitas. Na verdade, as reclamações são direcionadas ao Governo do

Estado do Amazonas pela falta de fiscalização das empresas responsáveis pela execução das obras realizadas. Ainda não bastassem, os destelhamentos de algumas áreas do Conjunto Habitacional Nova Cidade passaram a ser uma constante.

O quadro mais dramático demonstrado na imprensa em meados de agosto de 2004, diz respeito às quadras que serviram para abrigar os ex-moradores dos igarapés da cidade, transferidos pelo Governo do Estado do Amazonas numa tentativa de minimizar uma outra situação crônica em Manaus que diz respeito às ocupações desordenadas pelos assentamentos humanos com palafitas. Constituindo uma ameaça à sobrevivência humana, e aos recursos hídricos em suas respectivas áreas de abrangência é, entre outros, foco da proliferação de doenças como: hepatite e dengue. Tudo isso acabou se transformando em mais transtornos para os moradores, como a perda de mobiliários e eletrodomésticos, sem falar na vida de um morador que foi extirpada por uma telha deslocada pelo vento.

Segundo os Engenheiros Madson Lino de Assis Rodrigues e Geyne Batista Maia, a cidade de Manaus apresenta umidade relativa média corresponde a 82% e os ventos são fracos, com predominância do quadrante Este. Destacam ainda que a cidade de Manaus apresenta temperaturas médias variando entre 37,5°C (máxima das Médias) e 21°C (mínima das Médias), sendo setembro o mês mais quente e menos chuvoso. Apesar deste dado representar o comportamento atmosférico local, vêm-se verificando episódios climáticos atípicos, caracterizados por ventos com velocidade de 20,8 a 25,4m/s, deslocando-se no sentido Sul/Norte, como os registrados nos últimos quatro anos. Esses fenômenos, caracterizados pelos meteorologistas locais como *tempestades atípicas*, têm se repetido, evidenciando alterações climáticas substanciais, provavelmente decorrentes das *inversões globais*, que se manifestam em Manaus, em função da devastação ambiental associada ao



crescimento urbano acelerado. Apenas a título de esclarecimento, os respectivos profissionais compõem a equipe técnica responsável pela elaboração Plano de Recuperação de Área Degradada do Conjunto Nova Cidade – PRAD Nova Cidade, cujo objetivo consistiu da necessidade de identificar as causas determinantes das situações problemas e dos bloqueios que impedem o desenvolvimento local constatado no estudo preliminar e entregue à SUHAB em agosto de 2004.

O parágrafo anterior citado quase na íntegra do PRAD-Nova Cidade foi objeto de notícia pela reportagem do Jornal “Amazonas em Tempo” em 20 de agosto de 2004, com a chamada: “Ventania destelha casas do Nova Cidade”. Segundo o noticiário, o ideal da casa própria está se transformando em pesadelo para os moradores do Conjunto Habitacional Nova Cidade, uma vez que as constantes ventanias vêm causando pânico e perdas materiais. Pela terceira vez, casas foram destelhadas. A última ocorrência se deu em 19 de agosto de 2004, quinta-feira, onde seis casas foram destelhadas, em virtude da velocidade dos ventos com aproximadamente oitenta e cinco quilômetros por hora que varreram a cidade.

Moradores como os da rua 55-A, quadra 141, tiveram que pernoitar na casa de vizinhos, uma vez que o telhado de sua casa foi totalmente arrancado, bem como a caixa d’água caiu sobre casa de outro morador, causando prejuízos, sem contudo, causar vítimas. Segundo a moradora, no dia seguinte, logo pela manhã, a construtora responsável pela edificação da etapa consertou os telhados, que de acordo com os moradores, são de baixa qualidade. Na casa 17-C, da rua 59-A, quadra 122, também foi atingida pelo telhado do vizinho que voou sobre a referida residência, onde toda a família estava jantando, causando inclusive desespero nos idosos e medo nas crianças.

Os moradores afirmam que a facilidade com que se retira o telhado das casas do Nova Cidade tem ameaçado a segurança do conjunto. Para abrir uma janela, basta passar um cartão telefônico por entre a brecha. “Todos os dias casas são assaltadas aqui. A insegurança é absurda” (Amazonas em Tempo, Manaus, 20 de agosto de 2004), reclamam. As queixas se devem ainda pela deficiência no sistema de transporte e ausência de telefones públicos no conjunto. “Para conseguir telefonar é preciso ir ao início do conjunto” (Amazonas em Tempo, Manaus, 20 de agosto de 2004).

Segundo o Instituto Nacional de Meteorologia – INMET, os ventos registraram uma velocidade entre 75 e 85 quilômetros por hora, no horário de 18h55 a 19h05, considerados de “força 9”, em uma numeração que vai de 0 a 11 na Escala Beaufort. “Ventos com essa força podem provocar pequenos danos em edificações como chaminés e telhados” (Amazonas em Tempo, Manaus, 20 de agosto de 2004), explicou o chefe do 1º Distrito de Meteorologia do INMET. A ventania foi provocada pela ocorrência de um aglomerado de nuvem de “grande estatura vertical. Apesar de serem pequenas, essas nuvens geralmente produzem ventos fortes” (Amazonas em Tempo, Manaus, 20 de agosto de 2004), observa.

O comandante do Corpo de Bombeiros, informou que os desmatamentos de áreas verdes acentuam o problema de destelhamento causado por ventanias. “Na invasão do Nova Vitória, por exemplo, desmataram tudo. Aquela mata servia de ‘para-choque’ contra os ventos” (Amazonas em Tempo, Manaus, 20 de agosto de 2004), analisou. Afirmou ainda que os Bombeiros já chegaram a receber 50 registros de tombamento de árvores, após ventanias na cidade. “Já entrei em contato com diversos órgãos para fazermos um trabalho urgente de reflorestamento” (Amazonas em Tempo, Manaus, 20 de agosto de 2004).



Figura 13 – Conjunto Habitacional Nova Cidade: destelhamento  
FONTE: Programa de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD Nova Cidade, p. 121, 2004.

É certo que os relatos ora apresentados são de significativo valor. Entretanto, a declaração do comandante do Corpo de Bombeiros observando que o desmatamento de áreas verdes acentua o problema dos destelhamentos causados por ventanias, uma vez que a vegetação atua como um redutor natural da uma ação eólica acima dos parâmetros admissíveis locais, chama atenção e reporta a uma situação semelhante na década de 1970. Nessa ocasião, parte das casas do Conjunto Parque Dez de Novembro tiveram seus telhados literalmente arrancados em função de fatores como o desmatamento, alteração do micro clima local em contraste com a cobertura vegetal do entorno. Isso provocou correntes de ar ascendentes – em virtude da elevação da temperatura decorrente do processo de urbanização – e descendentes – onde naturalmente o ambiente por estar protegido pela floresta apresenta temperaturas mais amenas – cuja magnitude, em razão da extensa área do conjunto, provocou os destelhamentos.

O Diagnóstico Ambiental realizado pela equipe responsável pela elaboração do PRAD NOVA CIDADE (2004), etapa que descreve os impactos ambientais sobre o meio físico, em particular, sobre o micro clima, e apesar de optar por uma postura mais resguardada sobre as prováveis causas dos destelhamentos do Conjunto Nova Cidade, em virtude de não haverem estações meteorológicas para medições pontuais na cidade de Manaus, asseguram até com uma grande margem de certeza que “a retirada total da vegetação e o assoreamento dos cursos d’água alteraram substancialmente o micro clima local, fato comprovado pelos sucessivos episódios adversos que vêm ocorrendo não só na área do conjunto habitacional Nova Cidade, mas em outros pontos da cidade de Manaus” (PRAD NOVA CIDADE, 2004, p.45).

Mais uma vez as experiências vivenciadas no passado, positivas ou negativas, pouco ou em nada colaboram para evitar que fatos semelhantes ao do Conjunto Habitacional Nova Cidade voltem a ocorrer. Na verdade não existe uma transição entre a floresta e o asfalto, e sim uma passagem brusca entre os dois ambientes, causando desequilíbrio. Não há de se negar que ventos entre 75 e 85 quilômetros por hora causam sérios problemas, dentre os quais, destelhamentos, ainda mais se o tipo de telha não é o apropriado como a telha 4 milímetros, feita de cimento e amianto.

Segundo o presidente do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, seção Amazonas, o modelo mais apropriado de telha seria a de 5 milímetros, uma vez que as de 4 milímetros são usadas apenas para edificações transitórias, cuja utilização se destina a depósitos e galpões com um tempo de vida útil de 2 (dois) anos. Entretanto, deve-se observar que a área onde a ocorrência de destelhamento foi mais intensa está situada na zona de transição com a Reserva Florestal Ducke, áreas 13 e 14, desprovidas totalmente de vegetação

ao Sul e distante 300m no sentido Nordeste da Reserva. Assim, ventos de grade intensidade advindos no sentido Sul/Norte ganham aceleração em função do descampado, encontrando um paredão (Reserva Florestal Ducke) que os forçam para cima, causando o chamado “efeito sucção”.

É interessante deixar claro que os problemas relacionados ao Conjunto Habitacional Nova Cidade são proporcionalmente maiores que os do Ponta Negra *Village*, dentre outras razões, a diferença de escala dos dois empreendimentos, entendida não só no aspecto quantitativo da volumetria edificada, que é óbvio, mas nas estratégias de classe habituais que se processam com propósitos divergentes. Não se quer com isso eximir o Ponta Negra *Village*, muito menos fazer uma arqueologia dos problemas do Nova Cidade, até porquê é preferível à ocupação desordenada, mas fundamentalmente e finalmente perceber que em ambos os empreendimentos habitacionais a segregação residencial se fez presente. No Condomínio Ponta Negra *Village*, através das fronteiras hierárquicas de poder muito bem definidas, cujo acesso só é possível mediante rigoroso processo de identificação, ainda que por motivo de prestação de serviço. No Conjunto Habitacional Nova Cidade, estigmatizando o espaço.

Um exemplo típico é o caso do Sr. Bartolomeu Souza, que mora embaixo da ponte Benjamin Constant, mais conhecida como “Ponte de Ferro da Sete de Setembro” que em decorrência do avançado processo de desgaste, devido à falta de manutenção preventiva por parte da Prefeitura Municipal de Manaus, através da SEMOSB, bem como pelo intenso tráfego de veículos de grande porte provenientes do Porto de Manaus, freqüentemente vem soltando pedaços de sua estrutura, tendo uma dessas atingido a casa do referido morador.

Segundo reportagem do jornal Amazonas em Tempo em 29 de janeiro de 2005, caderno A3, a casa do Sr. Bartolomeu Souza é diariamente atingida com pedaços pequenos da ponte de ferro que caem em cima do telhado, uma vez que sua construção data do início do Século XX. “Bartolomeu não sabia, mas ficou feliz da vida quando foi informado que o Governo do Estado vai dar uma casa no conjunto Nova Cidade ou entregar seu valor em espécie para 1.856 famílias cadastradas que moram embaixo das pontes Benjamim Constant, Romana I e Romana II, todas na Av. Sete de Setembro” (Amazonas em Tempo, Manaus, 29 de janeiro de 2004). Entretanto, o Sr. Bartolomeu, que pode ser um dos beneficiados, já declarou que não quer a casa no Nova Cidade “porque destelha muito (...) Ele deseja é a indenização para que possa montar outra casa em algum lugar qualquer da cidade” (Amazonas em Tempo, Manaus, 20 de agosto de 2004).

### **3.2 A SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL**

Como se pode ver, a preferência do Sr. Bartolomeu Souza pela indenização para montar uma outra casa em algum lugar da cidade de Manaus, afóra no Conjunto Habitacional Nova Cidade, revela uma ação a princípio voluntária que, no entanto, está condicionada a uma determinada região geral da cidade, sujeita aos mecanismos de mercado que induzem necessariamente à segregação residencial. Em outras palavras, a exemplo do que ora se ilustrou, é certo que o Sr. Bartolomeu Souza não vai morar “em algum lugar da cidade”, mas em locais pré-definidos pelo preço do mercado imobiliário, próprio da política habitacional e socioeconômica brasileira, que ao contrário da segregação norte-americana, cujo enfoque se dá para a questão racial, no Brasil o enfoque é habitacional.

Para aprofundar mais ainda a discussão, convém observar que a temática – segregação residencial – se faz presente em todos os momentos da pesquisa, o que poderia suscitar uma necessidade cada vez mais intensa de conceituá-la. Entretanto, Haroldo da Gama Torres (2003), ressalta que não se trata apenas de uma questão de conceito e sim em verificar que o termo segregação residencial vai além de um problema social, cujo reflexo são as diferenças sociais, traduzindo-se ainda e fundamentalmente como sinônimo de desigualdade, exclusão e mesmo pobreza.

Assim, a segregação residencial aparece redirecionada, não só de modo voluntário como no caso dos condomínios fechados de alta renda, representados aqui pelo Condomínio Ponta Negra *Village* que se traduz num processo de auto-segregação, mas também como um processo por meio do qual uma população é forçada, involuntariamente, a se agrupar em uma dada área, como já destacado, sujeita aos mecanismos de mercado que induzem a valorização e a desvalorização imobiliária, como a taxaço do IPTU – descrita no Capítulo 1. Na oportunidade, ressaltando que a cobrança de alíquotas variáveis em função da localização e área dos imóveis acelera um processo caracterizado pelas ações dos promotores imobiliários, em determinado setor da cidade, que ao liberarem o preço dos terrenos substituindo os usos, afetam não mais e apenas os lotes em si, mas o conjunto de ruas e provavelmente o bairro inteiro, caracterizando um processo contínuo de bairros seletivos na cidade – investimento público, quando o Governo do Estado do Amazonas ao urbanizar a Ponta Negra, proporcionou definitivamente uma nova perspectiva de crescimento para o entorno imediato, com destaque aos empreendimentos imobiliários de alto padrão. O Conjunto Habitacional Nova Cidade, seu contraponto da Zona Norte, acaba por ratificar práticas efetivas de discriminação, caracterizadas segundo Torres (2003), como um fenômeno relacional, que

possibilita quantificar o grau de isolamento de um determinado grupo social em relação a outro.

Certamente que a presente proposta não comporta aferir, em Manaus, esse grau de isolamento, mais pela falta de prazo de tempo do que pela sua importância, que já se constitui em uma necessidade latente para uma pesquisa complementar. No entanto, vejamos “como a segregação residencial é importante do ponto de vista das políticas públicas” (TORRES, 2003, p.42), mediante determinados elementos principais que corroboram para a perpetuação da pobreza.

Segundo Haroldo da Gama Torres (2003), os custos com moradias, desproporcionais à renda das famílias, bem como a má qualidade residencial associada a riscos ambientais e para a saúde, fundamentam dois desses seis elementos. “Enquanto os gastos com habitação correspondem a 24,9% dos gastos das famílias com rendimento familiar inferior a dois salários mínimos, essa proporção é declinante segundo a renda, atingindo 17,7% para as famílias com renda familiar superior a trinta salários mínimos” (TORRES, 2003, p.43).

A análise de Torres (2003), realizada com base nos dados fornecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, Pesquisa de Orçamento Familiar – POF (1996), pode ser aplicada para o Condomínio Ponta Negra *Village*. Segundo a INCAM, em setembro de 2000, o valor médio de cada unidade habitacional era de aproximadamente R\$ 181.000,00 (cento e oitenta e um mil reais), destinada para uma camada da população com renda familiar média de trinta e cinco salários mínimos.



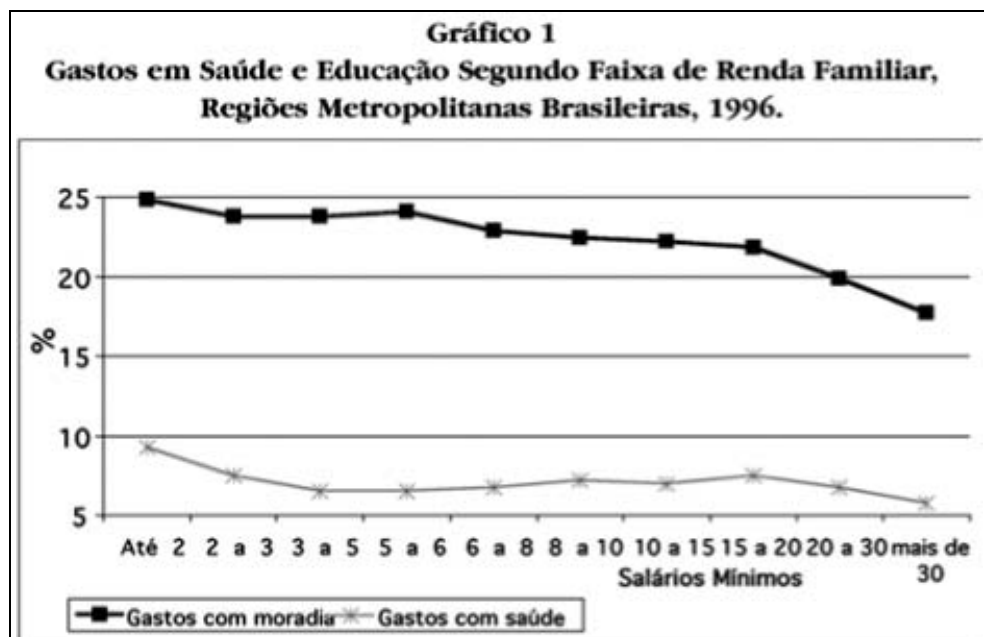


Figura 14 – Gráfico de gastos com moradia e saúde: faixa de renda familiar  
FONTE: IBGE, Pesquisa de Orçamento Familiar (POF), 1996.

A Figura 14 apresenta ainda uma desproporcionalidade entre gastos com a saúde e poder aquisitivo, incidindo mais acentuadamente sobre os de menor poder aquisitivo, em decorrência das condições de moradia, como a deficiência de uma infra-estrutura que garanta condições mínimas de sanidade urbana e ambiental. O Diagnóstico Ambiental realizado pela equipe responsável pela elaboração do PRAD NOVA CIDADE (2004), destaca que o sistema de saúde pública da Zona Norte da cidade de Manaus que atende à área de abrangência do Conjunto Habitacional Nova Cidade, possui todas as suas instalações compatíveis com uma demanda normal de atendimento, tem sido percebido pela população, que a maior parte das doenças existentes no Conjunto são transmitidas em razão da falta de educação sanitária e de orientações à prevenção e ainda, através do contacto com a água poluída, esgotos não tratados e, principalmente, em decorrência de doenças oriundas das conseqüências da devastação das áreas de mata virgem que existiam no entorno do Conjunto, especialmente a malária. “Nas entrevistas realizadas com os moradores das áreas do Conjunto que margeiam a Reserva

Florestal Ducke, detectamos um alto índice de pessoas com esta doença, principalmente nas áreas próximas ao igarapé que banha a Reserva. As doenças mais comumente registradas são: hepatite, leishmaniose, malária, dengue e surtos viróticos” (PRAD NOVA CIDADE, 2004, p.24).

Segundo ainda os Engenheiros Madson Lino de Assis Rodrigues e Geyne Batista Maia, na etapa que descreve os impactos ambientais sobre o meio físico, em particular, sobre o meio biótico, ressaltam que:

A retirada da cobertura vegetal causou danos significativos às espécies superiores, tanto quanto a microorganismos responsáveis pela manutenção da cadeia alimentar e nutrientes no solo (...) Não foram encontrados espécimes da *ictiofauna* nos córregos que cortam o Conjunto Habitacional. Supondo que nos referidos cursos d’água houvesse vida, pode-se atribuir o fato ao assoreamento dos cursos d’água e à presença humana na área (...) Como em toda área urbanizada, especialmente naquelas desprovidas de saneamento básico, e ocupada por população de baixa renda, verifica-se a presença abundante de fauna insetívora (pragas), inclusive vetores de doenças patogênicas como a malária, denotando o desequilíbrio ecológico causado à localidade em pauta (PRAD NOVA CIDADE, 2004, p.44).

Um terceiro fator diz respeito ao custo de transporte em decorrência da localização. Isso se dá, sobretudo, no Conjunto Habitacional Nova Cidade, onde a falta na regularidade e até mesmo a escassez de serviço de transporte coletivo constitui um dos problemas comuns em todo o conjunto, objeto de reivindicação dos moradores. Villaça (2001), no Capítulo 2, já o bem destacou que a grande maioria dos empreendimentos imobiliários populares está situada no “lado de lá” da cidade, nas periferias afastadas. O longe é produzido por vários processos, como a dificuldade de acesso a um sistema de transporte satisfatório, crescentes distâncias em tempo e em quilômetros, deslocamento dos centros de emprego e subemprego terciários para a direção oposta a esses bairros residenciais.

Para Torres (2003), distância entre moradia e emprego acaba por impactar negativamente na renda disponível e conforto dos moradores, afetando ainda “sobre o acesso à informação sobre postos de trabalho, bem como eleva substancialmente os custos de procurar emprego” (TORRES, 2003, p.44). Poder-se-ia questionar a necessidade da procura de emprego por parte dos moradores do Nova Cidade, uma vez que o conjunto fora proposto para abrigar apenas o funcionalismo público estadual. Entretanto, vários de seus setores passaram a ser destinado a abrigar as populações retiradas dos igarapés do centro da cidade, que por ter conquistado um posto de trabalho, mesmo informal, necessitam se deslocar diariamente, enquanto antes, dispunham da infra-estrutura local, ainda que morando debaixo da ponte Benjamin Constant. Nesse sentido, a *moradia em situação irregular*, constitui o quarto fator que evidencia a segregação residencial contribuindo para a perpetuação da pobreza.

Parte significativa das pessoas residentes no Conjunto Nova Cidade, possuem emprego e renda fora do perímetro em que habitam, seja como servidores públicos, ou ainda, como empregado nos setores econômicos secundários e terciários na cidade de Manaus. Havendo, contudo, um grande contingente de recurso humano disponível no entorno ao Conjunto (PRAD NOVA CIDADE, 2004, p.17).

O quinto elemento trata da moradia como fator de geração de renda. Para Torres (2003), é muito pouco provável que a moradia possa ser utilizada como *locus* de produção de renda, estando situada em local onde a segregação é severa, “em virtude da fragilidade do mercado local, da ausência de espaço disponível, da precariedade tanto de residências como do status jurídico dos domicílios” (TORRES, 2003, p.44). Contudo, no Conjunto Habitacional Nova Cidade, a descaracterização da função original da moradia para fins exclusivamente residenciais está possibilitando obter uma fonte de renda extra, que em determinados casos,

poderá até passar a ocupar a principal fonte de renda familiar, fato constatado no PRAD NOVA CIDADE (2004), ao observar que no Nova Cidade, apesar da definição das funções urbanísticas em projeto, outros serviços de caráter informal foram detectados em áreas não definidas para tal, conforme demonstrado na Figura 15, “como: café regional, pedreiro, carpinteiro, eletricista, costureiras, aulas particular, atendimento de informática, concertos de eletrodomésticos, etc. Todos utilizando as residências como endereço comercial” (PRAD NOVA CIDADE, 2004, p.17).



Figura 15 – Conjunto Habitacional Nova Cidade: outros serviços de caráter informal  
FONTE: Programa de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD Nova Cidade, p. 17, 2004.

Certamente que no Condomínio Ponta Negra *Village* esta atividade está totalmente descartada, considerando o padrão econômico e social de seus moradores. No máximo, uma extensão do trabalho, apesar da internet já possibilitar o comércio virtual. Decerto que não se deve esquecer que em um primeiro momento, em ambos os empreendimentos habitacionais, os agentes sociais representados pelos promotores imobiliários nas suas respectivas operações – que encaram a cidade como valor de troca, um objeto de extração de lucro, onde a diferença de qualidade em função da localização, bem como sua escassez, constituem fator de aumento nos ganhos – se beneficiaram desse processo.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

As ações implementadas pelo Governo do Estado do Amazonas mediante “Programa de Melhoria da Habitação Popular”, ao conceber o Conjunto Habitacional Nova Cidade, bem como a urbanização definitiva da Ponta Negra – possibilitando a partir de então uma nova perspectiva de crescimento urbano para o entorno imediato, com destaque para os empreendimentos imobiliários de alto padrão como o caso do Condomínio Ponta Negra *Village* – acabaram por ratificar um processo de segregação residencial que é resultado da forma desigual com que a gestão estatal, em particular, interfere na vida cotidiana.

Pode-se afirmar que de todos os agentes modeladores da cidade, o Estado é o único que atua também como agente regulador do espaço urbano, mediante a elaboração de normas e leis, verificáveis aqui através de um marco jurídico que, no entanto, não se processa de forma socialmente neutra. Entretanto, a ação estatal não está só. Atua com os demais agentes sociais permitindo (re)localizações das atividades e, sobretudo, da população na cidade.

As ações do Estado – enquanto regulador do uso do solo urbano – podem ser descritas nas três instâncias. Entretanto, vale destacar que na instância Federal essas ações são bem mais abrangentes, uma vez que ratificam um processo muito comum nas cidades brasileiras, cuja singularidade, está no “fato de todas as metrópoles terem, de um lado, uma

área central mais bem atendida por equipamentos urbanos e onde mora uma minoria que participa dos frutos do trabalho social, e de outro, uma enorme periferia, onde mora a maioria excluída dessa participação” (VILLAÇA, 2001, p.11).

A Lei 6.766/79 conhecida como Lei de Parcelamento do Solo Urbano, ao determinar que a área mínima dos lotes – destinados a conjuntos habitacionais de interesse social – seria de 125m<sup>2</sup>, possibilitou um adensamento populacional que é característico dos conjuntos habitacionais populares. No caso do Conjunto Habitacional Nova Cidade, a área do lote está apenas 3m<sup>2</sup> acima do mínimo exigido para as habitações de “interesse social”. Essa realidade apresenta ainda situações agravantes, uma vez que alguns proprietários do Nova Cidade já construíram um pavimento superior, elevando ainda mais alguns índices urbanísticos como coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação.

Ressalte-se ainda que o pleno atendimento à resolução CONAMA 001/86, mediante Licença de Implantação – L.I. nº. 011/99, concedida pelo Instituto de Proteção Ambiental do Amazonas – IPAAM, destaca a necessidade de atendimento a todas as etapas do Licenciamento Ambiental, conforme determina esta Resolução. Entretanto, fica uma reflexão: até que ponto a Licença de Implantação foi efetivamente obedecida, considerando que as áreas verdes que constavam no projeto original aprovado pela Empresa Municipal de Urbanização – URBAM em 18 de outubro de 1999, equivalente a 28,37% da área total de implantação e distribuídas em quinze pontos distintos do conjunto, destinadas à construção de praças, atualmente se apresentam totalmente descaracterizadas, uma vez que estão sendo constantemente invadidas, sem que se tome qualquer medida legal para evitar esta prática que já se transformou num comércio imobiliário em Manaus.

Ainda que seja evidente a necessidade de programas habitacionais populares, a fim de suscitem uma ocupação mais ordenada do espaço urbano – preferível às ocupações desordenadas – não é possível afirmar que contribuam “para reduzir de modo significativo o grau de isolamento entre os grupos sociais” (TORRES, 2003, p.50). Até porque não se tem absoluta certeza de que esta é a meta a ser atingida.

A elaboração do Programa de Recuperação de Áreas Degradadas do Conjunto Habitacional Nova Cidade – PRAD Nova Cidade, encomendada pelo poder público estadual, é um indício de uma possível tomada de consciência, mas que necessariamente precisa ser colocada em prática, mesmo porque deve ser testada para perceber sua efetiva eficácia. “De qualquer maneira, ainda precisamos entender em profundidade por que as políticas habitacionais avançam lentamente na década, quando outras políticas sociais apresentaram resultados mais significativos” (TORRES, 2003, p.51).

Cabe destacar ainda a importância das potencialidades do sítio natural como um fator de atração da expansão urbana, principalmente a população de alta renda e certamente de seus agentes imobiliários. Assim, a Zona Oeste da cidade de Manaus, mais precisamente a Ponta Negra, foi “poupada” do processo das ocupações desordenadas, uma vez que o poder público municipal, mediante a Lei nº. 1.213 de 2 de maio de 1975, em seu Art. 84, delimitou a Zona Especial do Comando Militar da Amazônia (ZE-3), que atualmente é parte integrante da Macrounidade Orla Rio Negro Oeste e engloba as Unidades de Estruturação Urbana – UES CMA, definida como área institucional do exército, de ocupação horizontal (até três pavimentos) de baixa densidade e a UES Ponta Negra, caracterizada como unidade de preservação do ambiente natural, de ocupação horizontal de baixa densidade e estímulo às atividades de apoio ao turismo e ao lazer.

Os prédios existentes na faixa final da orla da Ponta Negra, no sentido leste - oeste pela Av. Coronel Teixeira, são resultado da ação dos agentes imobiliários que tomam partido de um dispositivo da legislação urbana ao conceder a verticalização para os corredores urbanos, que dispõem de infra-estrutura urbana suficiente para este propósito, onde, no caso, encontra-se o Corredor Av. Brasil/Ponta Negra, segmento Av. Coronel Teixeira, no qual é permitido edificar até 18 (dezoito) pavimentos, respeitados os demais parâmetros, como coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, testada e afastamentos mínimos. Nesse sentido, as ações do Governo do Estado do Amazonas e da Prefeitura Municipal de Manaus se processaram de forma integrada: o Estado com a implantação da infra-estrutura e o Município através da regulação de normas urbanas, atendendo em um primeiro momento à demanda institucional e em um segundo momento, cedendo às pressões da população de alto poder aquisitivo, mediante a ação dos incorporadores imobiliários. Assim aparece o Condomínio Ponta Negra *Village*, diferenciado, único, seguro, agradável, situado em uma das áreas mais valorizadas de Manaus.

Pelo exposto, fica claro que o pleno cumprimento aos requisitos legais descritos neste trabalho, ratificam um processo de segregação residencial, tendo em vista que as ações do Estado, nos três níveis, não se efetivam ao acaso, muito menos se processam de forma socialmente neutra: são ações concretas que tendem a beneficiar os interesses da classe dominante. A princípio, a legislação urbana constitui apenas um dos pilares que sustentam o processo de segregação residencial das classes sociais no Brasil. Portanto, compartilhamos do entendimento de Villaça (2001), ao salientar que o oposto é mais verdadeiro, uma vez que caracteriza melhor esse processo, marcado pela forte simbiose que se estabelece entre elas.



A prática efetiva de discriminação, caracterizada segundo Torres (2003), como um fenômeno relacional, possibilita quantificar o grau de isolamento de um determinado grupo social em relação a outro. Certamente que a presente proposta não comporta aferir, em Manaus, esse grau de isolamento. Contudo, já constitui numa necessidade latente para uma pesquisa complementar.

Como comentou José Aldemir de Oliveira, ao destacar que chegara “a um ponto que não é necessariamente o final, mas a chegada” (OLIVEIRA, 2003, p.161), podemos também dizer que assim o presente trabalho se apresenta. É assim que se quer que pareça: como a cidade, dinâmica, inacabável; pois, se assim não fosse, certamente o propósito maior não teria sido alcançado.

Esta contribuição constitui na verdade uma inquietação nossa com o aparentemente concreto das edificações, uma busca por questões nunca esclarecidas. Por enquanto, a cada dia que passa, fica cada vez mais claro e latente que as ações do Estado não se efetivam ao acaso, muito menos se processam de modo socialmente neutro, como se o “Estado fosse uma instituição que governasse de acordo com uma racionalidade fundamentada nos princípios de equilíbrio social, econômico e espacial, pairando acima das classes sociais e de seus conflitos” (CORRÊA, 2000, p. 26).

## REFERÊNCIAS

AGUIAR, Joaquim Castro. *Direito da Cidade*. Rio de Janeiro: Renovar, 1996.

ALBA, Rosa Salete. *Espaço Urbano: os agentes da produção em Chapecó*. Chapecó, Santa Catarina, 2002.

ALBERNAZ, Maria Paula; LIMA, Cecília Modesto. *Dicionário Ilustrado de Arquitetura*. 2. ed. São Paulo: Pró Editores, 2000.

ANDRADE, Marta Mega de. *A vida comum: espaço, cotidiano e cidade na Atenas Clássica*. Rio de Janeiro: DP&A, 2002.

AZEVEDO, Sérgio de. *Política de habitação popular e subdesenvolvimento: dilemas, desafios e perspectivas*. Rio de Janeiro: Zahar, 1982.

BENEVOLO, Leonardo. *História da Cidade*. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 2001. (2ª reimpressão)

BRASIL. *Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979*. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. In: Diário Oficial da União, Brasília, 19 dez. 1979.

BRASIL. *Lei n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999*. Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). In: Diário Oficial da União, Brasília, 1 fev. 1999. Seção I

BRASIL. *Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os Artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. In: Diário Oficial da União, Brasília, n. 133, 11 jul. 2001. Seção I.

- CANÊDO, Letícia Bicalho. *A Revolução Industrial*. 3. ed. Campinas: Atual, 1987.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A Cidade*. 6. ed. São Paulo: Contexto, 2001 – (Repensando a Geografia).
- CASTELLS, Manuel. *A Questão Urbana*. Rio de Janeiro: Pais e Terra, 2000.
- CASTRO, Gr. *Licenciamento ambiental e política pública*. São Paulo: Luzes, 2000.
- CHOAY, Françoise. *O Urbanismo*. 5. ed. São Paulo: Perspectiva, 2000.
- CORRÊA, Roberto Lobato. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Ática, 2002.
- DAMIANI, Amélia Luisa. CARLOS, Ana Fani Alessandri. SEABRA, Odette Carvalho de Lima. *O Espaço no fim de século: a nova raridade*. São Paulo: Contexto, 1999.
- FERRARI, Celso. *Curso de Planejamento Municipal Integrado*. 7. ed. São Paulo: Pioneira, 1991.
- FIORILLO, Celso Antônio Pacheco. *Manual de direito ambiental e legislação aplicável*. São Paulo: Max Limonard, 1997.
- FIX, Mariana. *Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo*: Faria Lima e Água Espraiada. São Paulo: Bomtempo, 2001.
- FOUCAUT, Michel. *A história da loucura*. 6. ed. São Paulo: Perspectiva, 2002.
- GORDILHO SOUZA, Ângela. *Limites do habitar: segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX*. Salvador: Editora da Universidade Federal da Bahia, 2000.
- GOTTDIENER, Mark. *A Produção Social do Espaço Urbano*. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 1997.
- JOHNSON, Allan G. *Dicionário de Sociologia: guia prático da linguagem sociológica*. Rio de Janeiro: Zahar, 1997.
- LEFEBVRE, Henri. *O Direito à Cidade*. 2. ed. São Paulo: Centauro, 2001.

LEITÃO, Gerônimo Emílio Almeida. A construção do Eldorado urbano: o plano piloto da Barra da Tijuca e Baixada de Jacarepaguá – 1970/1988. Niterói, Rio de Janeiro: Editora da Universidade Federal Fluminense, 1999.

MANAUS. *Lei do Solo Criado*. Lei n. 279, de 5 de abril de 1995.

\_\_\_\_\_. *Plano Diretor da Cidade de Manaus*. Lei n. 1.213, de 2 de maio de 1975. Prefeitura Municipal de Manaus: IMPLAN, 1996.

\_\_\_\_\_. *Decreto 4714 de 18 de outubro de 1999*, que aprovou a criação pelo Governo do Estado do Amazonas do “Programa de Melhoria da Habitação Popular”, conhecido como Conjunto Habitacional Nova Cidade;

\_\_\_\_\_. *Código Ambiental do Município de Manaus*. Lei n. 605, de 24 de julho de 2001. Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Meio Ambiente, 2001.

\_\_\_\_\_. *Código de Postura*. Lei n. 988, de 17 de novembro de 1967. Prefeitura Municipal de Manaus, 1998.

\_\_\_\_\_. *Código Sanitário de Manaus*. Lei n. 392, de 27 de junho de 1997. Prefeitura Municipal de Manaus: Papyrus Industria Gráfica Ltda, 1997.

\_\_\_\_\_. *Lei Orgânica do Município*. Manaus: Câmara Municipal, 1990.

MARICATO, Maria Ermínia. *Habitação e Cidade*. São Paulo: Atual, 1997.

MASCARÓ, Juan Luis. *Manual de Loteamentos Urbanos*. 2. ed. Porto Alegre: SAGRA LUZZATO, 1997.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Estudos e Pareceres de Direito Público – Volume IX*. São Paulo: Editora RT, 1986.

MESQUITA, Otoni Moreira de. *Manaus: História e Arquitetura – 1852 – 1910*. Manaus: Editora da Universidade do Amazonas, 1997.

MINAYO, Maria Cecília de Souza; DESLANDES, Suely Ferreira. *Pesquisa Social: Teoria, Método e Criatividade*. 21. ed. Petrópolis: Vozes, 2002.

MONTEIRO, Mário Ypiranga. *Negritude e Modernidade: A trajetória de Eduardo Gonçalves Ribeiro*. Manaus: Humberto Calderaro Ltda, 1990.

MOURA, Maria Lúcia Seidl de. *Manual de elaboração de projetos de pesquisa*. Rio de Janeiro: EdUERJ, 1998.

MORETTI, Ricardo de Sousa. *Normas Urbanísticas para Habitação de Interesse Social: Recomendações para elaboração*. São Paulo: Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT, 1997.

OLIVEIRA, José Aldemir de. *Manaus 1920-1967: cidade doce e dura em excesso*. Manaus: VALER/EDUA, 2003.

OLIVEIRA, Sílvio Luiz de. *Tratado de Metodologia Científica: Projetos de Pesquisa, TGI, TCC, Monografias, Dissertações e Teses*. São Paulo: Pioneira, 1997.

OLIVEIRA, FC; FERNANDES, T. *As redes de infra-estrutura aéreas e subterrâneas como um elemento de ordenação do espaço urbano*. In: *Redes de Infra-estrutura e Gestão Municipal*. Porto Alegre: Prefeitura Municipal, 2002.

QUELHAS, P. *et al. Política Nacional do Meio Ambiente: Impactos Ambientais*. Rio de Janeiro: UFRJ, 2000.

RESOLUÇÃO CONAMA Nº 001, de 23 de janeiro de 1986

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. CARDOSO, Adauto Lúcio. *Reforma urbana e gestão democrática: promessas e desafios do Estatuto da Cidade*. Rio de Janeiro: Editora Revan Ltda, 2003.

RIBEIRO FILHO, Vitor. *Mobilidade Residencial em Manaus: uma análise introdutória*. Manaus: Editora da Universidade de Manaus, 1999.

ROGERTON, MR. *Impacto Ambiental e a Construção Civil*. Artigo científico. Unicamp, 2001.

ROLNIK, Raquel. *A Cidade e a Lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

SANTOS, Antonio Raimundo dos. *Metodologia científica: a construção do conhecimento*. 2.ed. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

SANTOS, Milton. *O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos*. Rio de Janeiro. Francisco Alves, 1979

SANTOS, Milton. *A natureza do espaço*. São Paulo: Hucitec, 1997.

SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. São Paulo: Malheiros, 2000.

TORRES, Haroldo da Gama. et al. *Pobreza e Espaço: padrões de segregação em São Paulo*. Estudos Avançados, São Paulo, v. 17, n. 47, p.97-128, jan./abr. 2003.

TORRES, Haroldo da Gama. et al. *Segregação Residencial e Políticas Públicas: São Paulo na Década de 1990*. Revista Brasileira de Ciências Sociais, São Paulo, v. 19, n. 54, p.41-55, fev. 2004.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço Intra-Urbano no Brasil*. 2. ed. São Paulo: FAPESP; Nobel, 2001.

VASCONCELOS, Eduardo Mourão. *Complexidade e Pesquisa Interdisciplinar: Epistemologia e Metodologia*. Petrópolis: Vozes, 2002.

WAGLEY, Charles. *Uma comunidade amazônica: estudo do homem nos trópicos*. 3. ed. Belo Horizonte: Itatiaia; São Paulo: EDUSP, 1988.

**APÊNDICE - Disposição do Processo nº 5.911/98 em tramitação no IMPLURB  
Conjunto Habitacional Nova Cidade**

Tabela 13  
Disposição do Processo nº 5.911/98 em tramitação no IMPLURB  
Conjunto Habitacional Nova Cidade

<b>Processo/Projeto</b>	<b>Descrição</b>	<b>Correlação</b>
Processo nº 5.911	Corresponde ao número de identificação do processo de aprovação do Conjunto Habitacional Nova Cidade em tramitação no IMPLURB, distribuído atualmente em quatro volumes.	
Projeto Executivo	Assim denominado para diferenciar dos jogos de projetos A e B.	
Volume 1/4	Início da tramitação do Processo nº 5.911/98 em 4 de dezembro de 1998 até 21 de dezembro de 2000, com destaque para a aprovação, mediante o Decreto nº 4.714 de 18 de outubro de 1999.	
Volume 2/4	SUHAB comunica Averbação em Cartório das 1.681 unidades habitacionais, bem como solicita Certidão de Numeração e Nomes das Ruas: reordenação de numeração e nome de logradouro.	
Volume 3/4	Certidão de Habite-se Parcial 35 a 41 com área de 60.566,43m <sup>2</sup> , correspondentes a 1.681 casas, com reordenação de numeração e nome de logradouro (substituída). Certidão de Habite-se Parcial 332 a 341, 343 e 358 para 1.976 unidades habitacionais com área de 71.195,28m <sup>2</sup> conforme projeto aprovado em 27 de novembro de 2000 (atual).	
Volume 4/4	Certidão de Habite-se Parcial 34 a 60 para 2.927 unidades habitacionais equivalentes a 105.459,81m <sup>2</sup> e condicionada à apresentação da Licença Ambiental de Operação, ou seja, ainda sem efeito. Licença de Instalação – L.I. nº 64/04 – IPAAM com a finalidade de autorizar a implantação do Complexo Habitacional Nova Cidade em área de 34,20ha e área total de 700,94ha e validade de 365 dias, expedida em 3 de junho de 2004 e entregue ao IMPLURB em 25 de junho de 2004.	
Projeto A	Assim denominado para diferenciar do segundo jogo de projetos, distribuído em três volumes.	
Volume 1/3	Apresentação; Documentação: Licença de Instalação – IPAAM, Viabilidade Ambiental – SEDEMA, Viabilidade de Energia – Manaus Energia, Viabilidade de Água e Esgoto – Cosama, Registro no Crea; Implantação e Parcelamento 1/1; Memorial dos Lotes: Quadra 1 a 249.	<b>A</b>
Volume 2/3	Memorial dos Lotes: Quadra 250 a 528.	<b>B</b>
Volume 3/3	Projeto Geométrico e Urbanismo (ART Nº 64946 de 5/3/98).	<b>C</b>
Projeto B	Assim denominado para diferenciar do primeiro jogo de projetos, distribuído em sete volumes.	
Volume 1/7	Apresentação; Documentação: Licença de Instalação – IPAAM, Viabilidade Ambiental – SEDEMA, Viabilidade de Energia – Manaus Energia, Viabilidade de Água e Esgoto – Cosama, Registro no Crea; Implantação e Parcelamento 1/1; Memorial dos Lotes: Quadra 1 a 249.	<b>A</b>
Volume 2/7	Memorial dos Lotes: Quadra 250 a 528.	<b>B</b>
Volume 3/7	Projeto Geométrico e Urbanismo (ART Nº 64946 de 5/3/98).	<b>C</b>
Volume 4/7	Perfis longitudinais (ART Nº 64946 de 5/3/98).	
Volume 5/7	Perfis longitudinais (ART Nº 64946 de 5/3/98).	
Volume 6/7	Perfis longitudinais (ART Nº 64946 de 5/3/98).	
Volume 7/7	Perfis longitudinais (ART Nº 64946 de 5/3/98).	

FONTE: Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Manaus – IMPLURB, 2004.