UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE SANTANA

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

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

XXIII SEMINÁRIO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UEFS
SEMANA NACIONAL DE CIENTÍFICA E TECNOLÓGICA - 2019

MODELO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO PARA AVALIAR O CRESCIMENTO
URBANO NA AV. ARTEMIA PIRES E SUAS ALTERAÇÕES NA DINÂMICA
DE FEIRA DE SANTANA

Adriana Assis da Silva¹; Janio Santos²

1. Bolsista PIBIT/CNPQ, Graduanda em Bacharelado em Geografia, Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail: drika_assis11@hotmail.com
2. Janio Laurentino de Jesus Santos, Departamento de Ciências Humanas e Filosofia, Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail: janiosantos@yahoo.com.br

PALAVRAS-CHAVE: Geoprocessamento, Desenvolvimento Urbano, Cadastro Imobiliário.

INTRODUÇÃO

Em Feira de Santana, a expansão urbana vem sendo destaque periodicamente, sobretudo, devido ao crescimento territorial da cidade, por conta do cruzamento de três grandes rodovias federais (BR 324, BR 116 E BR 101) e cinco estaduais (BA 052, BA 084, BA 502, BA 503 E BA 504), que intensificou o interesse dos investidores de atividades comerciais, pois o tráfico de viajantes é considerado muito intenso e contribui no aumento das estatísticas financeira. Segundo o Ministério do Meio Ambiente (MMA) (BRASIL 2009), a cidade possui uma acumulação significativa de população inconstante e flutuante, materiais e capital de interesse, com a utilização da atividade no terminal rodoviário e pela intensa movimentação de veículos nas rodovias citadas.

Todavia, até o momento, o poder público municipal de Feira de Santana não desenvolveu um modelo adequado de cadastro imobiliário para, primeiro, acompanhar o crescimento da cidade e, segundo, fazer o registro georreferenciado dos tipos de usos do solo, que estão em constantes alterações, o que implica em grandes prejuízos financeiros, tanto para o município, pois subestima a arrecadação fiscal, quanto para população menos favorecida, que não pode se beneficiar com a implantação de um sistema que garanta a aplicação de tarifas sociais a quem deve ter direito.

A intenção deste Resumo é, portanto, a partir da investigação sobre a dinâmica de modificação da avenida, com base nos pressupostos dos Sistemas de Informações Geográficas, criar um modelo que possa ser adaptado à realidade dessas novas áreas da periferia urbana de Feira de Santana, e fazer uma base georreferenciada que registre os tipos de uso de solo e que seja acompanhada por um modelo tabular de controle das informações sobre cada unidade imobiliária.

METODOLOGIA

Os levantamentos bibliográficos, realizados ao longo desta pesquisa, trabalharam com os conceitos de espaço urbano, crescimento urbano, agentes

imobiliários, expansão urbana e periferia urbana, com base em autores Souza (1996, 1998), Cordovez (2002), dentre outros.

Na visita de campo a avenida Artêmia Pires, foram aplicados 50 questionários, 25 aos moradores e 25 aos proprietários de comércio local da avenida. Sobre entrevista, foram feitas 3: uma com donos de imobiliárias, uma com o poder público, e uma com moradores antigos, para caracterização da avenida e as mudanças que ocorreram ao longo dos anos.

A construção dos mapas para o cadastro imobiliário da Avenida Artêmia Pires foi feita através da utilização do software QGIS, junto com as imagens de satélites disponíveis online e do shape atualizado da malha urbana, disponibilizada pelo Grupo de Pesquisa. As atividades realizadas foram de vetorização das construções existentes ao longo da avenida e a atualização das vias na malha urbana, edição da tabela de atributos com a inserção de novas informações advindas do trabalho de campo e dos dados do Google Maps. O resultado dessas atividades gerou mapa de uso e ocupação do solo, mapas em 3D, gráficos, tabelas. Todo esse procedimento foi realizado no software do QGIS

ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Diante dos aspectos de crescimento da cidade de Feira de Santana, surgiram modelos de expansão nas imediações das principais vias de mobilidade. É o caso da avenida Artêmia Pires Freitas, que inicia no Anel de Contorno e se estende até o distrito de Jaíba, no município de Feira de Santana. A avenida dá acesso aos bairros SIM e Santo Antônio dos Prazeres, conforme apresentado no mapa 1. Os bairros citados estão localizados nos arredores da citada avenida e existem vários conjuntos habitacionais implementados como novos padrões de moradia.

Mapa 1: Localização da avenida Artêmia Pires Freitas, na cidade de Feira de Santana-Ba, 2018.

O surgimento da avenida, segundo Barreto (2007), teve início a partir dos anos de 1950, com sua importância voltada para a passagem de tropas e boiadas. Segundo relato

dos moradores antigos dessa área¹, as imediações da avenida eram tomadas por longos pastos e matagais, com as demarcações separadas por cercas de arame farpado e algumas construções imobiliárias tomando forma.

Essa estrada, como era denominada antes de se tornar avenida, e muitas outras localizadas na cidade, por serem antigas e estreitas não tiveram muito interesse do setor imobiliário. Ao menos, até meados de 1990, quando foi identificado seu potencial para servir como área de expansão urbana, a qual passou a ser chamada de Artêmia Pires de Freitas².

A construção de mapas temáticos ao longo da pesquisa resultou em dados atualizados de uma das principais avenidas em desenvolvimento de Feira de Santana. Através das informações coletadas, foi possível atualizar as vias públicas que se desenvolveram com o passar dos anos e as modificações de sua configuração inicial.

O produto da aplicação de geoprocessamento resultou na elaboração de mapas de uso e ocupação da Artêmia Pires (mapa 2), os quais auxiliam na caracterização das atividades realizadas na via.

Mapa 2: Caracterização do Uso e Ocupação da Avenida Artêmia Pires, 2019:

Algumas casas comerciais também começam a surgir no início e no entorno da avenida, tais como restaurantes bares, casas florestais e conveniências, que foram implantadas nas proximidades dos primeiros condomínios. Essas novas configurações seguem por todas as imediações da avenida. As atividades realizadas com o uso do software QGis possibilitaram a elaboração de um mapa em 3D (mapa 3), cujo objetivo foi o de caracterizar os empreendimentos que existem na avenida e no seu entorno, e também de diferenciar os tipos de atividades que ocorrem na mesma.

¹ Entrevista e Questionário aplicado entre os dias 15/04/2019 a 19/04/2019 com moradores antigos e população residente da avenida Artêmia Pires de Freitas.

² Dados apresentados por Barreto (2007) em seu texto: O Município Planeja a Expansão Urbana. O Capital é Chamado para Investir. Disponível em: <<http://www.bahianapolitica.com.br/noticias/60315/o-municipio-planeja-a-expansao-urbana-o-capital-e-chamado-para-investir.html>>.

Mapa 3: Caracterização em 3D do Tipo de Uso e Ocupação da Avenida Artêmia Pires, 2019:

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Através das observações das mudanças que aconteceram na Artêmia Pires, pode-se constatar que essa se transformou em novo vetor de crescimento, pois as mudanças trouxeram vários atrativos que impulsionaram mais investimentos, como a Faculdade de Tecnologia e Ciências, que foi umas pioneiras a ser instalada nas suas imediações, seguida de condomínios, lojas, conveniência e restaurantes, entre outros serviços que trouxeram valorização para a área.

Ao final da pesquisa, com a construção dos mapas que caracterizam a Artêmia Pires, foi possível destacar as alterações que ocorreram na mesma, desde seu processo de urbanização, e pode-se destacar que as suas imediações, que antes eram restritas a pastagem de animais, se transformaram, através de investimentos, em uma área de grande potencial econômico, principalmente no setor imobiliário.

Os estudos ainda demonstraram que a ferramenta QGis é muito importante para identificar as alterações na avenida porque alicerçam uma base de dados georreferenciados que é útil no controle, por parte dos órgãos públicos, da expansão e gestão urbanas.

REFERÊNCIAS

BARRETO, Marialvo. O Município Planeja a Expansão Urbana. O Capital é Chamado para Investir. **Bahia na Política**. Feira de Santana, p. 1-12. 25 ago. 2017. Disponível em: <<http://www.bahianapolitica.com.br/noticias/60315/o-municipio-planeja-a-expansao-urbana-o-capital-e-chamado-para-investir.html>>. Acesso em: 20 jun. 2019.

FEIRA DE SANTANA. **Plano municipal de meio ambiente de Feira de Santana**. Feira de Santana, 2009.

SOUZA, Marcelo Lopes de. A Teorização Sobre O Desenvolvimento Em Uma Época De Fadiga Teórica, Ou: Sobre A Necessidade De Uma "Teoria Aberta" Do Desenvolvimento Sócio-Espacial. **Revista Território**, Rio de Janeiro, 1996, v5, p 15-35.