



**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**

### **A REFORMULAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE FEIRA DE SANTANA: O LUGAR DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DO DIREITO À MORADIA**

Marcelo Diego Gomes da Silva Vitorio<sup>1</sup>

José de Lima Menezes<sup>2</sup>

**PALAVRAS-CHAVE:** Direito à Moradia; Direito à Cidade; Plano Diretor.

#### **INTRODUÇÃO**

O processo de urbanização no Brasil foi marcado por modelos de planejamentos que tiveram como corolário a exclusão e segregação espacial. O crescimento econômico brasileiro durante a primeira metade do século XX, impulsionado pelo insipiente e inicial processo de industrialização, é um dos fatores motivadores do movimento acentuado de inchamento das grandes cidades. Ademais, tendo o Estado não manejado esforços necessários ao implemento de medidas para o enfrentamento desse processo, a precariedade das condições de habitação e vivência do espaço urbano marcaram o movimento de urbanização no Brasil.

Essa perspectiva somente foi mudar, isso no plano legislativo nacional, com a promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Esse marco de criação do Estado Democrático brasileiro representou um avanço relevante na forma de conceber a propriedade e a cidade no Brasil, tendo pela primeira vez uma Constituição no Brasil previsto o exercício do Direito à Propriedade à sua função social.

Com fins de se consubstanciar tais previsões, a Constituição de 1988 erigiu o plano diretor como meio principal para a concretização das políticas públicas urbanísticas, tendo, mais de uma década depois, a Lei de nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) ratificado a relevância do plano diretor na garantia das prerrogativas constitucionais no tocante à habitação e bem-estar da população nos centros urbanos.

Levando em consideração a recente aprovação legislativa e sanção executiva de um pacote visando a regulamentação e planejamento das políticas urbanísticas no município de Feira de Santana, Bahia, dando especial destaque ao Plano Diretor, este trabalho buscou entender se as garantias cingidas no texto da Constituição do Brasil e no Estatuto das Cidades no tocante ao Direito Fundamental à Moradia e a regularização fundiária, e difusamente ao Direito à Cidade, foram atendidas na Lei Complementar de nº 117/2018 (Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial e Urbano de Feira de Santana. .

---

<sup>1</sup> Bacharelado em Direito pela Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS). Bolsista PROBIC/UEFS. E-mail: marcelodiego.juridico@gmail.com

<sup>2</sup> Mestre em Direito Constitucional pela Universidade Federal de Pernambuco (UFPE). Professor de Direito Constitucional da Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS). E-mail:

## **MATERIAL E MÉTODOS OU METODOLOGIA**

A pesquisa foi concebida eminentemente empírica, utilizando-se prementemente do método dedutivo, pelo qual se partiu das questões que perpassam a discussão acerca da urbanização no Brasil, a mitigação de direitos humanos e fundamentais no tocante a esse processo e a maneira pela qual a legislação brasileira abordou a problemática, para somente então proceder uma análise do município de Feira de Santana, Bahia, seu crescimento urbano e sua legislação urbanística. Os métodos qualitativo e quantitativo foram essenciais para a interpretação dos fenômenos envolvendo o processo de urbanização no município de Feira de Santana. A pesquisa bibliográfica e o levantamento de documentos oficiais (planos, projetos e instrumentos normativos) foram mister para a compreensão das problemáticas perpassadas pelas discussões envolvendo o tema e formação de identidade crítica acerca deste.

## **RESULTADOS E/OU DISCUSSÃO**

As inquietações acerca das perspectivas da cidade quanto à moradia e bem-estar da população nascem do olhar descontente e insatisfeito diante de um processo de urbanização desmedido e excludente. Segundo SILVA (2000), o Brasil passou por um processo de crescimento urbano destituído de planejamento e direcionado segundo os rumos que o capital impunha. Esse movimento descontrolado e problemático gerou graves consequências para a população, sobretudo àquela destituída de recursos econômicos, e ampliou o abismo entre as classes sociais da sociedade brasileira (MENEZES, 2017).

Diante desse cenário (BASSUL, 2004), as insatisfações e lutas por uma reforma desse modelo de cidade e de legislação altamente supressores ganham relevo e forma-se o Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU). A luta pelo Direito à Moradia e à Cidade foram as bandeiras mais presentes no MNRU e no processo de elaboração da nova Constituição o movimento consegue que um capítulo específico seja destinado a questão urbana no Brasil, conforme os art.182 e 183 da Constituição de 1988. Anos mais tarde veio a ser sancionado o Estatuto da Cidade, de 2001, que representou um avanço na questão urbanística e ratificou os princípios da função da propriedade e da cidade e erigiu o plano diretor como propulsor desses princípios nos municípios.

Conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) no CENSO do ano de 2010, a população do município era de 556.642 habitantes dos quais 510.635 viviam na zona urbana representando, assim, uma taxa de 91,7% de urbanização. O IBGE, com dados do ano de 2018, estimou que a população feirense no mesmo ano alcançou os 609.913 habitantes (Estimativas de População). Em contrapartida com o consignado pelo Direito à Moradia, que em tese deveria ser guia na política de organização urbana, o município de Feira de Santana enfrenta necessidades habitacionais relevantes, marcadas pelo déficit<sup>3</sup> e as inadequações em termo de

---

<sup>3</sup> O conceito de déficit aponta para a necessidade de construção de novas moradias em substituição ao estoque já existente ou não, e a inadequação habitacional refere-se a problemas na qualidade das moradias

habitação. Segundo Souza (2014, p.7), “O déficit urbano do TI Portal do Sertão, em termos absolutos, soma 20.605 UHs e concentra-se no município de Feira de Santana, com 15.219 UHs, que representam 73% do déficit urbano do TI (...)”.

A legislação urbanística de Feira de Santana é marcada no processo histórico do município como problemática e pueril. Foram diversas as tentativas de se implementar um plano diretor, sendo que somente um dos cinco projetos criados resultou na positivação legislativa de um dos projetos, na forma da Lei Ordinária nº1614 de 1992. Somente no ano de 2018 foi sancionado o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Territorial (PDDU) em Feira de Santana, na forma da Lei nº117/2018. Essa lei trouxe diversos avanços para o enfrentamento das questões em torno da habitação (déficit, habitações irregulares etc.) e do bem-estar da população feirense, ratificando diversos institutos jurídicos de regularização fundiária presentes no Estatuto da Cidade. Contudo, os condicionando a uma série de planos com vias de serem ainda elaborados e implementados, bem como sendo confuso em relação à permanência de algumas anteriormente instituídas como ZEIS por legislações municipais anteriores.

### **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O município de Feira de Santana enfrenta diversas problemáticas que são comuns aos grandes centros urbanos no Brasil. Obviamente, existem peculiaridades nesse processo, advindas do processo de adensamento populacional tardio em relação ao nacional, vindo somente a ocorrer nas décadas de 1970/80 e por sua localização entre o sertão e o litoral. Apesar dos dados não tão recentes, de 2012/13, observa-se que a cidade tem o déficit habitacional considerável e, nesse sentido, a atuação dos poderes constituídos para a reversão desse quadro de mitigação dos Direitos à Moradia e à Cidade.

Tendo em vista o papel central que foi atribuído ao plano diretor na concretização dos princípios constitucionais da Função Social da Propriedade e da Cidade, e na consecução da política urbana sustentável dos municípios tornou-se imperioso que a cidade de Feira de Santana tivesse um Plano Diretor atual e atento às necessidades de sua população. A relação conturbada que a legislação urbana feirense tem com a questão do planejamento urbano é clara, foram quatro tentativas de implementação de um plano diretor e somente em 1992 foi implementado o primeiro e somente recentemente foi implementado o segundo plano diretor de Feira de Santana.

A política urbana no município sempre ficou ao alvitre dos governos executivos e isso se tornou um óbice à participação da população – um dos princípios angulares na discussão e implementação de políticas públicas urbanas – que assistiu ao manejo e conformação da cidade de Feira de Santana ao “estro” da vontade política dominante nos governos executivos da cidade e, nesse sentido, se revestiu de relevância a discussão em torno de um novel plano diretor. Entretanto, embora veiculado que as discussões em torno do plano diretor reuniram grande parte dos cidadãos feirenses, o

---

existentes ou na qualidade de vida dos moradores e não ao dimensionamento do estoque habitacional, mas às especificidades desse mesmo estoque (FJP, 2007, pág.111 apud SOUZA, 2014, pág. 7).

número dos presentes em todas as audiências públicas realizadas para a discussão do plano foi diminutíssimo, inferior a 800 habitantes.

O processo de elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial e Urbano (PDDU), que começou a ser discutido em 2015, foi marcado por uma insipiente participação dos cidadãos feirenses. Segundo dados divulgados pela empresa elaboradora do anteprojeto de lei do PDDU, nas audiências públicas, forma mais próxima e direta na participação das discussões em termo de políticas públicas, promovidas tanto pelo Poder Executivo de Feira de Santana quanto pelo Poder Legislativo, que no total foram 19, apenas 759 pessoas se fizeram presentes nesses debates (PROIF, 2018).

A positivação dos institutos de regularização fundiária são um avanço na legislação urbanística feirense, tendo em vista que seu plano diretor passado, de 1992, restou apenas por fixar diretrizes generalistas de regulamentação dos aspectos urbanos, a despeito de fixar garantias pelas quais os cidadãos pudessem consubstanciar o Direito à Moradia e à Cidade cingidos no texto constitucional. A previsão das ZEIS, apesar de não inovar no ordenamento jurídico municipal, tendo em vista a previsão desse instrumento jurídico na Lei 2.987/2009, foi relevante, pois a adoção de critérios mais claros e objetivos para a regularização dessas zonas de interesse social tendem a facilitar o processo.

O PDDU de Feira de Santana tem seis meses de vigência no município, desse modo, é muito cedo para apontar que a sua eficácia como meio para combater a mitigação do Direito à Moradia e à Cidade será sufragada pela não aplicação dos instrumentos de regularização fundiária nele expressos. Contudo, se tomados como referência o histórico do planejamento urbano no município, a projeção de concretização dos instrumentos de regularização fundiária são distantes e dependerão em muito do pressionamento do Poder Executivo para a consecução de sua implementação.

## **REFERÊNCIAS**

BRASIL. Constituição Federal, 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)> Acesso: em Setembro/2018.

BRASIL. Estatuto da Cidade. Lei 10.257, 10 de julho de 2001. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em: Outubro/2018.

BASSUL, José Roberto. ESTATUTO DA CIDADE Quem ganhou? Quem perdeu? Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2004.

CENSO DEMOGRÁFICO, 2010. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/censo2010/>. Acesso em: Junho/2019.

FEIRA DE SANTANA. Lei Complementar nº 117/2018, de 20 de Dezembro de 2018. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Município de Feira de Santana, e da outras providencias. 2018.

LIMA, Adriana Nogueira Vieira. A(in)segurança da posse: regularização fundiária em Salvador e os instrumentos do Estatuto da Cidade. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Bahia. Salvador, 2005.

MARICATO, E. Metr pole na Periferia do Capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: Hucitec, 1996. . Disponível em:  
<[http://fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato\\_metrperif.pdf](http://fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_metrperif.pdf)>  
Acesso em: Junho/2019.

SANTO, Sandra Medeiros. A expansão urbana, o estado e as águas em Feira de Santana – Bahia (1940 – 2010). 2012. 275f. Tese (doutorado em arquitetura e urbanismo) – Universidade Federal da Bahia de Pós-Gradua o em Arquitetura e Urbanismo, Salvador [s.n.], 2012.

SARLET, Ingo Wolfgang; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. Curso de Direito Constitucional. 6  Ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

SOUZA, Maria de Lourdes Costa. NECESSIDADES HABITACIONAIS NOS MUNICÍPIOS DO TERRITÓRIO DE IDENTIDADE PORTAL DO SERTÃO DA BAHIA. In: IV Simpósio Cidades M dias e Pequenas da Bahia, 4., 2011, Barreiras. Anais...Barreiras: OFOB, 2014. Págs. 1-15