



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



XXVII SEMINÁRIO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UEFS
SEMANA NACIONAL DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA - 2023

O PAPEL DO ESTATUTO DA CIDADE NA PROTEÇÃO DOS TERRITÓRIOS POPULARES EM FACE DA ATUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM FEIRA DE SANTA-BÁ.

Hian Sousa Dos Santos Evangelista¹; Adriana Nogueira Vieira Lima²;

1. Bolsista PIBIC/FAPESB, Graduando em Direito, Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail: hianevangelista2@gmail.com

2. Orientadora, Departamento de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail: anvlima@uefs.br

PALAVRAS-CHAVE: Territórios populares - Mercado imobiliário - Estatuto da Cidade.

INTRODUÇÃO

O município de Feira de Santana está situado no centro-norte baiano, segundo a subdivisão por territórios de identidade faz parte do território Portal do Sertão, localiza-se a 108 quilômetros da capital do estado e possui segundo estimativa do IBGE 2022 mais de 600.000 habitantes, além de ser a intersecção entre 6 rodovias, a saber: BRs 101, 116 e 324, e BAs 052, 502 e 503, sendo então o maior entroncamento rodoviário do norte-nordeste. A quantidade de habitantes no município, seu posicionamento geográfico e o sistema capitalista por sua própria natureza direcionam a cidade para uma marcha expansionista regida pelos interesses do capital imobiliário. Nesse contexto de expansão urbana, no curso de um cenário político federal em que diversas alterações legislativo urbanísticas foram promovidas no último decênio e numa perspectiva política municipal em que entes públicos e privados se unem para investir em obras que nem sempre são o bem coletivo, a segurança e do bem-estar dos cidadãos e o equilíbrio ambiental; é que se insere este plano de trabalho. [00]

O processo de expansão urbana desenhado em Feira de Santana contradiz as diretrizes da política urbana. Apenas à título de exemplo é possível observar que as diretrizes relativas a complementariedade e integração entre o urbano e rural, previstas no artigo 2º, inciso VII, da Lei Federal 10.257/01 (Estatuto da Cidade), que estabelece a política urbana e regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, não vem sendo observadas. Em seu curso, a legislação urbana vem permitindo a implantação de

loteamentos urbanos e condomínios fechados em áreas de terras anteriormente classificadas como rurais, como apontam os trabalhos desenvolvidos por Araújo (2019) e Santos (2019). É neste contexto que o presente projeto se insere, buscando investigar como os instrumentos jurídico-urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade e elencados na Lei Complementar nº 117/2018 (Plano Diretor de Feira de Santana) vem sendo aplicados enquanto garantia ao direito à cidade, especialmente em relação ao enfrentamento da especulação imobiliária. Apesar da pesquisa ter como foco a aplicação dos instrumentos jurídico-urbanísticos sobreditos no município de modo geral, há evidências de consequências da expansão urbana e da especulação imobiliária recaindo de forma singular em localidades específicas, como é o caso da comunidade quilombola de Faz. Candeal II, dos bairros Mantiba, Tanquinho.

MATERIAL E MÉTODOS OU METODOLOGIA (ou equivalente)

O trabalho foi desenvolvido por meio de pesquisa primordialmente qualitativa e foi subsidiado por revisão bibliográfica, análise documental e da legislação pertinente.

Foi necessário analisar o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor do Município de Feira de Santana-BA, além da pesquisa em referencial teórico atualizado que estuda e disserta sobre problemáticas semelhantes às que ensejam o presente plano, mesmo que em âmbitos distintos. Outrossim foi elaborado um quadro teórico a partir de uma revisão bibliográfica de cunho interdisciplinar. Ademais foi relevante entrevistar as lideranças da comunidade quilombola de Faz. Candeal II, território que sofre com o avanço da especulação imobiliária.

RESULTADOS E/OU DISCUSSÃO (ou Análise e discussão dos resultados)

Considerando que o presente plano de trabalho tinha como objetivo verificar a aplicação dos instrumentos jurídico-urbanísticos (como é o caso do Plano Diretor e das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS) enquanto instrumentos garantidores do direito a cidades sustentáveis, aqui entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações, nos termos do artigo 2º, I, do Estatuto da Cidade; fez-se necessário ressaltar que acessar a cidade, na forma aqui abordada, diz respeito ao gozo de direitos que permitem uma vida digna, utilizando das benesses provenientes da urbanização.

Nesse contexto, os aparatos legais supramencionados deveriam servir como protetores dessas garantias, meios capazes de tornar a democratização do acesso a cidade um elemento indispensável para o avanço da urbanização. Essa espécie de zelo deveria

impedir o surgimento/continuidade dos processos de segregação que historicamente priorizam a lucratividade capitalista em detrimento dos modos de vida tradicionais e do próprio bem estar da população.

Entretanto, a partir do desenvolvimento da pesquisa orientada por este plano de trabalho, através da revisão bibliográfica e da análise dos documentos coletados (e da percepção da ausência dos que foram buscados e não localizados), foi possível observar a maneira como a marcha do desenvolvimento urbano de Feira de Santana não observa o disposto no artigo 42 -B do Estatuto da Cidade, que estabelece:

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo: (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

I - demarcação do novo perímetro urbano; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

Além da inobservância ao Plano Diretor da cidade, aprovado em 2018, especialmente no que tange aos artigos 6, 12 e 218, dentre outros instrumentos que de forma mais ampla orientam o processo de expansão e a defesa dos territórios populares face à especulação imobiliária.

Vale ressaltar que a participação popular na aprovação do Plano Diretor vigente foi objeto de análise crítica (Enéas, 2021), principalmente no que tange à consulta prévia, em que pese o apontamento de um processo participativo ineficiente. Assim, o processo participativo serviu como instrumento de segregação, afastando a população dessa construção e confrontando o direito constitucional à participação popular, resguardado desde o artigo 1º da Carta Política de 1988.

Finalmente, foi possível verificar, ainda que superficialmente diante da profundidade do tema, a ineficiência dos instrumentos jurídico urbanístico no reconhecimento e proteção do direito a cidade em Feira de Santana, especialmente no que tange aos moradores de territórios populares, que apresentam um quadro fático de

loteamento massivo de áreas anteriormente rurais (A exemplo dos empreendimentos desenvolvidos pelas empresas L. Marquezzo, e Dahma Urbanizadora, que disponibilizam imóveis na planta em condomínios situados na parte leste do bairro Papagaio e do bairro Sim, em locais que até a última década eram áreas rurais)¹.

CONSIDERAÇÕES FINAIS (ou Conclusão)

As atividades inicialmente planejadas obtiveram conclusões satisfatórias da perspectiva da efetiva capacidade de verificar o que se pretendia.

As análises realizadas no curso da pesquisa revelaram um afastamento entre os objetivos direcionados pelo Estatuto da Cidade e formalizados pelo Plano Diretor e a realidade feirense. O PDDU cumpre de modo parcial a função de direcionar o município de Feira de Santana no sentido do que foi estabelecido pelo Estatuto da Cidade, tanto no que tange a participação popular quanto à proteção de territórios face a especulação imobiliária. Outrossim, a instituição das ZEIS tem seus objetivos estabelecidos pelo artigo 219 do PDDU, dentre os quais cabe destacar o incentivo ao uso de imóveis não utilizados para programas de habitação e a garantia das condições de habitabilidade nos conjuntos precários da cidade, ambos dispositivos ineficientes no cenário fático. Ademais, além do artigo 12 (objetivo gerais), a única parte do Plano Diretor que se debruça de modo específico sobre a especulação imobiliária é o artigo 218, que direciona a criação de instrumentos que limitem o tamanho de lotes e vedem o remembramento em ZEIS e ainda não teve sua orientação cumprida.

Resta evidente, além da ineficiência das ZEIS e de outros instrumentos jurídico-urbanísticos na proteção dos territórios populares face ao capital imobiliário, a necessidade de conduzir outras pesquisas a esse respeito, permitindo a análise aprofundada e individualizada do cenário especulativo em que Feira de Santana está inserida e que afeta diretamente vários territórios, a exemplo do bairro Fazenda Candeal II. Assim, será possível apontar expressamente a ineficiência normativa principalmente nos bairros mencionados e a comunidade poderá exigir, a partir dessas noções, a adoção das medidas cabíveis pelos entes governamentais.

REFERÊNCIAS

FEIRA DE SANTANA, Lei Complementar no 117, de 20 de dezembro de 2018. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Município de Feira de

¹ Para verificar os anúncios de empreendimentos, acesse:
https://damha.com.br/?sfid=4727&sf_s=feira%20de%20santana&sft_ocean_portfolio_category=bahia
- <https://lmarquezzo.com.br/localidade/feira-de-santana/> -

Santana. PDDU 2018 e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-feira-de-santana-ba>.

DE JESUS, M. O.; DE CASTRO, J. R. B. Espaços híbridos em periferias urbanas: o papel de diferentes agentes no contexto da criação do bairro CIS Norte em Feira de Santana-BA. Estudos geográficos: revista eletrônica de Geografia, Rio Claro, v. 20, n. 3, 2023. Disponível em: <https://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/estgeo/article/view/16619/12693>.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 2015. Tese (Livre Docência) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. . Acesso em: 18 set. 2023.

DE ALMEIDA, P. C. Comunidade de Tanquinho: Os desafios para regularização fundiária de uma comunidade em busca de identidade. Feira de Santana, 2020. 138 p. Monografia (Bacharelado em Direito) – Universidade Estadual de Feira de Santana.

DA SILVA, D. S.; NUNES, J. O. R. Geografia e justiça ambiental: estudo de capacidade de suporte do Quilombo da Fazenda. Confins [online], v. 48, 2020. Disponível em: <https://journals.openedition.org/confins/34356?lang=pt> . Acesso em: 11 abr. 2023.