



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

XXV SEMINÁRIO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UEFS **SEMANA NACIONAL DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA – 2021**

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM FEIRA DE SANTANA: um estudo de caso do Conjunto Habitacional George Américo.

Thiago Mendes Vieira¹;

1. Bolsista PIBIC/CNPq, Graduando em Bacharelado em Direito, Universidade Estadual de Feira de Santana, participante do Grupo de Pesquisa em Territorialidade, Direito e Insurgências, e-mail: thiago.mendes@gmail.com
2. Paulo Rosa Torres, professor do Departamento de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail: torres.paulorosa@gmail.com

PALAVRAS-CHAVE: Regularização Fundiária; Feira de Santana; George Américo.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho se introduz nas reflexões propostas na seara do Direito Urbanístico, sendo desenvolvido no âmbito do projeto de pesquisa “Estatuto da Cidade e Regulamentação das Zeis”, em exercício com o “Grupo de Pesquisa Direito e Territorialidade da Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS)”. Tencionando colaborar nos estudos do projeto de pesquisa mencionado, o trabalho explora o processo de urbanização brasileira, acompanhando na historiografia o fenômeno do crescimento demográfico e os reflexos na cidade de Feira de Santana. Em observação se demonstra que o crescimento demográfico em Feira de Santana segue um fluxo acelerado e desacompanhado de políticas habitacionais, que promove um intenso déficit habitacional, consequentemente, resultando na reivindicação e luta pelo direito à moradia.

Face a narrado contexto, Feira de Santana foi palco de profusos conflitos urbanos – em espécie a disputa por moradia e habitação – e na década de 80 presenciou a maior ocupação urbana desde então realizada em seus limites territoriais. Ocorrida no antigo Campo de Aviação pelas mãos de cinco mil pessoas, em terreno público pertencente à Prefeitura Municipal de Feira, a ocupação rivalizou com o governo municipal à época, a especulação imobiliária e a opinião pública conservadora, sendo um modelo de transformação do espaço pela produção popular, qual seja, a constituição do Conjunto Habitacional George Américo (CHGA), o que é objeto de estudo. Em função disso, a centralidade da pesquisa se voltou a apreensão da forma como os moradores obtiveram a segurança da posse, quais foram os procedimentos adotados e os instrumentos utilizados para se desvencilharem do manto da ilegalidade urbana, mas não só, em que medida foi garantindo o real direito à moradia e à cidade por parte do Poder Público.

MATERIAL E MÉTODOS OU METODOLOGIA (ou equivalente)

O percurso metodológico se pautou, de início, em uma análise qualitativa mediante revisão bibliográfica, filiando-se ao pensamento de Henri Lefebvre (1991) acerca da sociedade urbana e do direito à cidade, diga-se “a vida urbana, condição de um humanismo e de uma democracia renovados (LEFEBVRE, 1991), tal como da noção de

regularização fundiária enquanto política urbana. Com a devida apreensão dos conceitos ora mencionados, se revisitou a obra de Gessiane Caldas (1998) que dispõe de um estudo considerável sobre o CHGA no final da década de 90, o que a tornou tripé bibliográfico da pesquisa.

Nesse sentido, a discussão bibliográfica pautou o mapeamento e análise da legislação ao nível local e nacional, com enfoque no Plano Diretor de Feira de Santana, Lei Municipal Complementar n° 117/18; Lei Municipal Complementar n° 65/12; e Medida Provisória n° 2.220/01 que dispõe sobre a Concessão para Uso Especial para Fins de Moradia —, fortalecendo as reflexões acerca da efetivação do direito à moradia e à cidade. Em trilha metodológica a pesquisa desenvolveu o levantamento de documentação junto aos órgãos públicos, além de entrevistas semiestruturadas com alguns gestores públicos, havendo restrições devido à COVID-19, que de certo modo reduziu o alcance da quantidade de entrevistas. Tal fator também interferiu na inserção no CHGA, de modo que houve poucos encontros com lideranças e moradores locais, tendo maior profundidade os diálogos realizados com a Associação Comunitária do George Américo – ASCOMGA.

Diante de narradas restrições, considerando as limitações impostas e a incompletude de informações, se recorreu ao Diário Oficial Eletrônico do Município a compreender a produção do espaço no CHGA a partir dos investimentos direcionados pelo Poder Público a contar de 2015, ano que constam as primeiras publicizações dos atos oficiais na plataforma em referência. Com a observância dos dados coletados na citada base de dados, se processou a avaliação e a formulação teórica com base em uma metodologia exploratória e empírica: Teoria Fundamentada dos Dados.

A Teoria Fundamentada dos Dados permite dividir, conceitualizar e categorizar os dados observados (CAPPI, 2014). Nessa diapasão, se constituiu a codificação denominada *aberta*, da qual se inferiu as propriedades e dimensões dos dados observados; em seguida, no procedimento de *codificação axial*, se constituiu as categorias que se mostraram centrais e que se articularam entre si, permitindo a formulação das hipóteses, concebendo principalmente investimentos na cultura, esporte, educação, assistência social e desenvolvimento econômico; por último, com a devida saturação na *codificação seletiva*, as categorias mencionadas se integraram na noção central de direito à cidade, que se torna a base onde as demais categorias giram (CAPPI, 2014).

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

A regularização fundiária foi eleita como política urbana a garantir o direito à segurança da posse e à moradia no Conjunto Habitacional George Américo (CHGA); apesar disso, em análise das Leis Municipais Complementares n° 65/2012 e n° 117/2018, se verifica que o local não consta nas áreas demarcadas como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), muito menos há, nas normas legais supraditas, qualquer menção a programa, projeto ou ação prevista especificamente para o CHGA.

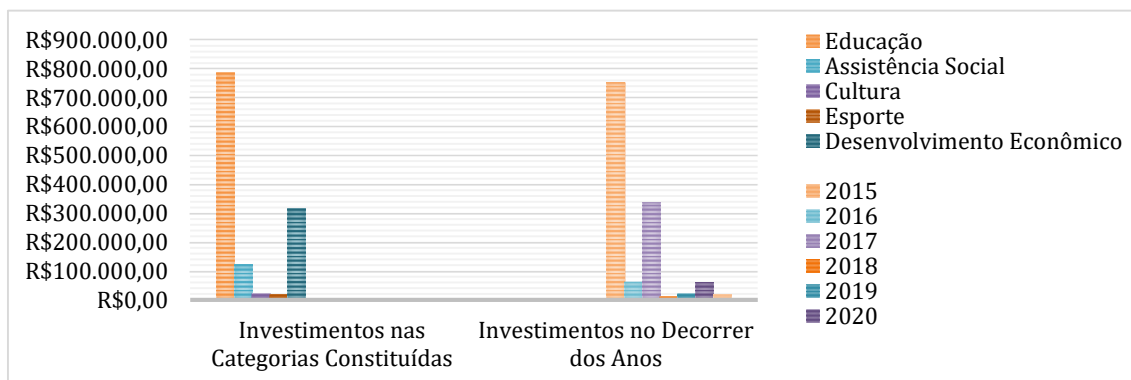
Diante do silêncio da legislação local, com a averiguação aos programas e projetos existentes na Prefeitura Municipal de Feira de Santana, se infere que o processo de regularização fundiária no CHGA se iniciou com a subdivisão da área em duas glebas conforme o Decreto municipal n° 6.869/04, bem como com a delimitação da área, como Bairro por meio da Lei Complementar Municipal n° 018/2004, sendo utilizado com o instrumento da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia com espeque na Lei Municipal n° 2.477/04.

A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia é o direito real garantido pela Medida Provisória nº 2.220/01 a todos os ocupantes de áreas públicas que dispunha de cinco anos de posse sobre terreno urbano de até 250 m² e o utilize para fins de moradia sem serem proprietários de outro imóvel até a data fixada em Lei, correndo o procedimento, em regra, pela via administrativa. A concessão não é da propriedade, que fica em poder da administração pública, mas do direito de usufruir do bem gratuitamente pela população de baixa renda; no entanto, embora tal processo exija o registro em cartório de imóvel para sua finalização, se verifica que não houve a titulação da totalidade dos imóveis localizados no CHGA, não constando um número exato devido à ausência de sistematização e catalogação por parte da Prefeitura Municipal de Feira de Santana.

As falhas procedimentais não se encerram com a insuficiência de registros; pois bem, em entrevistas com moradores do CHGA, foi também possível observar que não houve uma participação efetiva dos moradores, tal como que a regularização fundiária ocorrida no CHGA veio desacompanhada de políticas urbanas e de desenvolvimento das funções sociais da cidade, não observando a própria previsão no Estatuto da Cidade no art. 2º, inciso II, que garante o direito à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; (BRASIL, 2001). Nessa acepção, se evidenciou que ainda persistem algumas reivindicações dos moradores registradas por Gessiane Caldas (1998) em sua tese da década de 1990, a título de exemplo: a) problemas de infraestruturas e de acesso, tendo as inundações como espécie; b) ausência de espaços de lazer, restringindo-se a praça pública; c) ausência de um colégio com ensino médio, de modo que os moradores são obrigados a se encaminharem a bairros vizinhos para estudarem; d) transporte público com linhas demoradas, tarifas altas, ônibus precários e lotados, entre outros.

De maneira a colaborar com as alegações dos moradores e considerando a falta de sistematização dos dados pela Prefeitura Municipal, conforme já mencionado, foi realizada uma pesquisa no Diário Oficial Eletrônico de Feira de Santana com a palavra-chave “George Américo”, entre o período de 2015 a 2021. A partir da sistematização dos resultados, infere-se que os recursos direcionados ao CHGA, em maior parte, foram para reformas e manutenção de estruturas preexistentes e antigas, além de numerosos contratos de locação para funcionamento dos programas e, não menos importante, nenhum atendimento as demandas mencionadas pelas lideranças nas entrevistas, nos termos do gráfico 01.

Gráfico 1. Investimentos no Conjunto Habitacional George Américo.



Fonte: Diário Eletrônico do Município de Feira de Santana (2015 a 2021).

Elaboração Própria.

Os investimentos no Conjunto Habitacional George Américo foram maiores nos setores de Educação e Desenvolvimento Econômico, tal como no ano de 2015 e 2017, quando duas obras representam 83% (oitenta e três por cento) do valor total investido, sendo essas a reforma e ampliação da Escola Norma Suely e a construção do galpão na praça principal para realização da Feira Livre, o que se caracteriza como políticas setoriais isoladas por parte do Poder Público.

CONSIDERAÇÕES FINAIS (ou Conclusão)

Depreende-se da pesquisa que o processo de regularização fundiária recepcionou norma especial de uso e ocupação do solo; no entanto, cumpre reconhecer que o desenvolvimento de tal política, embora necessária, não foi suficiente para garantir o acesso real à cidade, isto é, o uso e gozo dos direitos coletivos e difusos, se restringindo à mera titulação. Em observância ao processo de regularização fundiária no CHGA, se conclui que os mecanismos legais e as políticas públicas até então acionadas pelo Poder Público não foram capazes de atender às demandas históricas dos moradores, além de sequer considerar a participação popular nos termos do Estatuto da Cidade. De acordo com o levantamento de dados desempenhado com base no Diário Oficial Eletrônico, é inegável que a regularização fundiária no CHGA foi alvo de ações fragmentadas, dissociada da aplicação do instrumento das ZEIS, sem uma política urbana com devido planejamento por parte do Poder Público, o que se demonstra pelos investimentos públicos pontuais, não contínuos e processos de regularização fundiária desarticulados do planejamento urbano.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 [...]. Brasília: Diário Oficial da União, 2001.

_____. Medida Provisória nº 2.220 de 04 de setembro de 2001. [...]. Diário Oficial da União, 2001.

CAPPI, Riccardo. Pensando as Respostas Estatais às Condutas Criminalizadas: um estudo empírico dos debates parlamentares sobre a maioria penal (1993-2010). Revista de Estudos Empíricos em Direitos. vol. 1, nº 1, Jan. 2014, p. 10-27.

CALDAS, Gessiane Oliveira. Espaços Urbanos – Uma Produção Popular – Qualificação e Requalificação do Bairro George Américo – Feira de Santana (1987 – 1998). Salvador: UFBA, 1998.

FEIRA DE SANTANA. Lei Ordinária nº 2477/2004. Autoriza o Poder Executivo a doar áreas de terra a pessoas físicas para fins de habitação e dá outras providências. Feira de Santana: Diário Oficial do Município, 2004.

_____. Lei Complementar nº 18, de 2004. [...]. Feira de Santana: Diário Oficial do Município, 2004.

_____. Lei Complementar nº 65, de 2012. [...]. Feira de Santana: Diário Oficial do Município, 2012.

_____. Lei Complementar nº 117, de 20 de dezembro de 2018. [...]. Feira de Santana: Diário Oficial do Município, 2018.

LEFEBVRE, Henri. O Direito à Cidade. Tradução de Rubens Eduardo Frias. 5º ed. São Paulo: Centauro, 2001.