



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

XXVIII SEMINÁRIO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UEFS **SEMANA NACIONAL DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA - 2024**

A ATUAÇÃO DOS INSTRUMENTOS LEGAIS E INFRALEGAIS NA PROTEÇÃO DOS DIREITOS DOS MORADORES DO BAIRRO MANTIBA FACE AO MERCADO IMOBILIÁRIO EM FEIRA DE SANTANA-BA.

Hian Sousa Dos Santos Evangelista¹; Pedro Teixeira Diamantino²;

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

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

PALAVRAS-CHAVE: capital imobiliário; legalidade; expansão urbana

INTRODUÇÃO

Ao longo do tempo foram editadas diversas medidas legais que afetaram e/ou alteraram o perímetro urbano do município de Feira de Santana. As alterações em questão quase sempre tiveram o condão de acrescentar área no perímetro urbano, fazendo com que a mancha urbana avançasse de maneira ramificada em direção ao campo.

Na história recente de modificações legislativas destaca-se a Lei Complementar 075/2013, que regulamentou seis novos bairros: Vale do Jacuípe, Pedra Ferrada, Cis Norte, Mantiba, Registro e Chaparral. Ocorre que os bairros mencionados eram na época, e quase todos ainda são, áreas majoritariamente rurais na perspectiva das atividades sociais, culturais e econômicas predominantes, incluindo o modo de vida dos moradores e a paisagem. As áreas rurais, formalmente convertidas em urbanas, tornaram-se atrativas para construtoras, incorporadoras e demais entes que se beneficiam com a especulação imobiliária e lucram com a fragmentação e descaracterização da zona rural. Trata-se de áreas afastadas do centro urbano o bastante para que seus proprietários/possuidores as vendam por preços relativamente baixos, mas próximas o bastante para se tornarem condomínios ou, na maioria das vezes, grandes loteamentos.

Nesse contexto chamou atenção a forma como o processo de especulação imobiliária e seus efeitos atingem o bairro da Mantiba, cujos moradores lutam pelo reconhecimento e certificação enquanto comunidade remanescente de quilombo, o que ensejou a presente pesquisa. No decorrer do trabalho tornou-se perceptível que o cenário de especulação não atingia somente os limites do bairro, mas também as localidades que se avizinham, a exemplo da área da comunidade quilombola de Fazenda Candéal. Válido mencionar que o Brasil ratificou em 2002 a convenção nº 169 da Organização Internacional do Trabalho - OIT acerca da necessidade de escuta livre, prévia, informada e de boa fé de povos indígenas e tribais, entre os quais se incluem, no país, as comunidades tradicionais. Ademais parte do poder executivo e sobretudo o poder judiciário tem confirmado, através de reiteradas decisões, a aplicabilidade da mencionada convenção aos povos quilombolas e às comunidades remanescentes de quilombos.

Destaca-se ainda a modificação legislativa trazida pela Lei Federal nº 12.608 de 2012, que alterou o Estatuto da Cidade para incluir o artigo 42 -b, que impõe exigências ao

município que pretende alterar o seu perímetro urbano. Dentre as disposições advindas desse dispositivo, destaca-se a condicionante prevista no inciso 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.”. Assim, a edição da Lei Complementar 075/2013, nos moldes em que ocorreu, viola diretamente o previsto na Convenção 169 da OIT. O descontentamento de moradores do bairro Mantiba e seus temores acerca da perda de direitos e benefícios, por exemplo, foi apontado através de pelo menos 19 matérias em 7 diferentes meios de comunicação (Santos, 2016). Entretanto, não há registro de participação popular no processo de edição da mencionada legislação, portanto pode-se afirmar a ocorrência de violação frontal ao previsto na Convenção.

É possível observar um cenário de forte especulação imobiliária na Mantiba, marcado até hoje pela resistência dos moradores ao processo de urbanização, pelas críticas à urbanização que não passa da formalidade, pelos relatos de dificuldades para consecução de benefícios previdenciários especialmente instituídos para trabalhadores e trabalhadoras rurais, pelo êxodo de moradores que vendem suas áreas e, particularmente, pelo crescente número de anúncios de loteamentos em pequenas faixas de terra:



Outrossim cumpre salientar que o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Feira de Santana - PDDU, promulgado em 2018, foi construído através de um programa de participação popular em que a expansão urbana e a especulação imobiliária não foram discutidas nas audiências públicas, como comprova o documento que sintetizou os registros do programa Integra Feira. Ademais o PDDU faz pouquíssimas menções às comunidades quilombolas de Feira de Santana e, nas raras oportunidades em que as menciona, o faz com o propósito único de “integrar” ou “incorporar” essas comunidades, a exemplo dos artigos 193 e 206, sem apontar qualquer preocupação relativa à proteção do território dessas comunidades face à especulação imobiliária.

MATERIAL E MÉTODOS OU METODOLOGIA (ou equivalente)

O trabalho foi desenvolvido por meio de pesquisa primordialmente qualitativa, subsidiado por revisão bibliográfica, análise documental (principalmente jornais e mapas) e da legislação pertinente, além da escuta de moradores da Mantiba e redondezas.

Foi necessário analisar a Lei Complementar 075/2013, o contexto legislativo que antecedeu essa lei, a Convenção nº 169 da Organização Internacional do Trabalho, os mapas que ladeiam as alterações legislativas que afetam o perímetro urbano de Feira de Santana (inclusive da LC 075/2013), às publicações acerca da conversão da Mantiba em bairro em jornais eletrônicos e outros meios de comunicação e, finalmente, foi indispensável ouvir moradores da Mantiba e redondezas e membros daquela comunidade, especialmente a presidente da Associação de Moradores da Mantiba.

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

Durante a pesquisa foi possível observar a falta de interesse inicial da comunidade na conversão do seu território em área urbana, evidenciada por matérias jornalísticas e ressaltada no contato direto com moradores. Outro ponto que merece destaque é a comprovada falta de participação popular na tomada de decisão quanto à mencionada conversão, que foi realizada ao arrepio do que desejava a maior parte da comunidade.

No que tange a impostos há questões problemáticas: A população que reside no bairro Mantiba sempre pagou Imposto Territorial Rural (ITR), decorrente da condição de propriedade de área rural. Após a conversão a prefeitura, em razão do manifesto descontentamento da comunidade, cuja manifestação encontra-se registrada em diversas matérias jornalísticas¹, manteve-se a cobrança de ITR sobre a área teoricamente urbana, num reconhecimento tácito de que a proposta de urbanização não se adequa à realidade social local.

Os benefícios previdenciários dos moradores da Mantiba também foram afetados: o sistema previdenciário vigente estabelece a concessão de benefícios com características e pressupostos diferenciados para os moradores de zona rural, cabendo ao Instituto Nacional da Seguridade Social averiguar a adequação do pretense segurado ao benefício que requer. Ocorre que os moradores da Mantiba, antes da conversão em bairro, podiam comprovar com maior facilidade a condição de residência e trabalho no campo através das faturas de água e energia, possibilidade que se extinguiu, gerando dificuldades e impondo aos moradores que comprovem de outras formas a condição de trabalhadores rurais para acessar os benefícios previdenciários especiais.

Outrossim, a conversão da localidade em área rural não trouxe a proporção de benefícios que inicialmente se esperava, especialmente com a perda do *status* de zona rural. O bairro da Mantiba foi acrescido de uma escola e de um posto de saúde, apenas, e até o momento outros elementos indispensáveis como um Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) ou um posto de policiamento da PMBA ou da GCM não chegaram à localidade. Além disso, observa-se que a venda massiva de terrenos, que se tornam grandes loteamentos com lotes pequenos, dificulta a construção do senso de unidade e enfraquece a luta pautada por parte dos moradores do bairro Mantiba na busca pelo reconhecimento e certificação enquanto quilombolas. O cenário de especulação afeta diretamente os moradores da Mantiba e indiretamente os moradores de comunidades nas redondezas, que também buscam preservar a ancestralidade quilombola, como Lagoa Grande, Matinha dos Pretos e Candéal.

Em contrapartida não há registro de uso, pela prefeitura municipal, de instrumentos legais como o Parcelamento Edificação e Uso Compulsórios (PEUC), criação de ZEIS, aplicação do IPTU progressivo, exigência de apresentação de Estudo de Impacto de

¹ Ver referências 1, 6 e 7.

Vizinhança (EIV) e de Estudo de Impacto Ambiental (EIA), todos previstos no Plano Diretor de 2018, e norteados na Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e na Constituição Federal de 1988.

CONSIDERAÇÕES FINAIS (ou Conclusão)

Da realização da pesquisa conclui-se que o avanço da mancha urbana sobre o campo, movido pelo interesse do capital, fortalece o processo de especulação imobiliária no bairro da Mantiba e nas localidades que se avizinham, acarretando inúmeras consequências negativas, enquanto a prefeitura se mantém inerte quanto ao uso dos instrumentos legais e infralegais que poderiam minimizar a especulação mencionada.

As comunidades daquela região que foram reconhecidas enquanto quilombolas e as que lutam por esse reconhecimento sofrem de maneira singular, pois o território antes mais unificado pelo modo e senso de vida comunitária atualmente está sendo parcelado e revendido a terceiros, que sequer tem relação com seus moradores. As complicações também se estendem às questões previdenciárias, já que agora os habitantes do bairro da Mantiba agora precisam construir um rol probatório com outros elementos para atestar a situação de labor rural, que garante o recebimento de certos benefícios previdenciários, situação que antes era presumida a partir da apresentação de uma fatura de energia elétrica alusiva à localização rural.

Impende salientar ainda a insegurança tributária e no que tange às posses e propriedades da localidade. A prefeitura de Feira de Santana segue cobrando ITR dos moradores da Mantiba, ao passo que cobra IPTU dos moradores de outros bairros criados com a Lei Complementar 075/2013, assim os moradores da Mantiba seguem a mercê do ente público, que pode instituir a qualquer momento cobrança de outro imposto. Finalmente há a pressão para que os moradores se desfaçam da posse/propriedade dos imóveis, deixando o bairro, já que a grande motivação da conversão formal dessas áreas rurais em urbanas é atender ao interesse do capital imobiliário no sentido de lotear e edificar aquele espaço. Ressalte-se que a urbanização ocorrida em 2013 tem caráter estritamente formal, foi realizada a contragosto dos moradores, lhes trouxeram poucos benefícios e inúmeras consequências negativas, em especial, a intensa especulação imobiliária, ao passo que beneficiou construtoras e incorporadoras.

REFERÊNCIAS

1. AUGUSTO, C. Em reunião com INSS e EBDA, moradores da Mantiba comprovam que sofrerão perdas com a urbanização da zona rural em Feira de Santana. JORNAL GRANDE BAHIA, 7 Dec. 2013.
2. BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.
3. BRASIL. Lei nº 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. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm.
4. DE SANTANA, P. D. E. F. Prefeito esteve reunido com moradores da Mantiba. PMFS SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, 6 2013. Disponível em: <https://www.feiradesantana.ba.gov.br/servicos.asp?titulo=Prefeito%20esteve%20reunido%20com%20moradores%20da%20Mantiba&id=12&link=secom/noticias.asp&idn=5942>. Acesso em: 7 oct. 2024

5. 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 Santana. PDDU 2018 e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-feira-de-santana-ba>.
6. Novos bairros: Ronaldo recebe vaia de moradores de Mantiba. BLOG DA FEIRA, 7 Feb. 2013. Disponível em: <https://blogdafeira.com.br/home/2013/07/02/novos-bairros-ronaldo-recebe-vaia-de-moradores-de-mantiba/>>. Acesso em: 7 oct. 2024
7. SANTOS, R. E. Feira de Santana ganha seis novos bairros; decisão desagrada trabalhadores rurais. Acorda Cidade, 6 2013. Disponível em: <https://www.acordacidade.com.br/feira-de-santana/feira-de-santana-ganha-seis-novos-bairros-decisao-desagrada-trabalhadores-rurais/>>. Acesso em: 7 oct. 2024
8. SOUZA, Diego Almeida de. Conflitos de fronteira: produção do espaço em Feira de Santana – do rural ao urbano na Mantiba. [s.l.] UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE SANTANA-BA, 2016.