



**UNIVERSIDADE DO ESTADO DA BAHIA – UNEB**  
**DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS HUMANAS – CAMPUS IV**  
**COLEGIADO DO CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO**

**MATHEUS BRUNO SOUZA DE ASSIS**

**PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA: UM ESTUDO SOBRE A**  
**(IN)EFETIVIDADE DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS, DO**  
**BAIRRO LAGOA DOURADA, EM JACOBINA-BA**

**JACOBINA/BA**

**2024**

**MATHEUS BRUNO SOUZA DE ASSIS**

**PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA: UM ESTUDO SOBRE A  
(IN)EFETIVIDADE DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS, DO  
BAIRRO LAGOA DOURADA, EM JACOBINA-BA**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao curso de Direito pela Universidade do Estado da Bahia como requisito parcial para obtenção de título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Me. Gabriella Barbosa Santos

**JACOBINA/BA**

**2024**

## **FOLHA DE APROVAÇÃO**

MATHEUS BRUNO SOUZA DE ASSIS

### **PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA: UM ESTUDO SOBRE A (IN)EFETIVIDADE DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS, DO BAIRRO LAGOA DOURADA, EM JACOBINA-BA**

Trabalho de conclusão de curso (TCC) aprovado como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Direito na Universidade do Estado da Bahia, pela seguinte banca examinadora:

Aprovado em: ...../ ...../2024

**Professora Me. Gabriella Barbosa Santos – Orientadora**

Universidade do Estado da Bahia

Mestre em Direito Público pela Universidade Federal da Bahia

**Professor Dr. Claudio Oliveira de Carvalho – Examinador**

Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia

Doutor em Desenvolvimento e Planejamento Urbano pela Universidade de Salvador

**Professora Me. Raquel Cerqueira Santos – Examinadora**

Universidade do Estado da Bahia

Mestre em Direito pela Universidade de Brasília

Este trabalho é dedicado à minha família e a todas as pessoas que torceram por mim durante a minha trajetória acadêmica.

Em especial, à memória de meu pai Juarez e para a minha mãe Ana Cristina. Antes de partir pra outro plano, Painho disse a Mainha que eu precisaria “mais dela do que dele” em vida. Mainha cumpriu brilhantemente o papel de mãe e pai.

Serei eternamente grato, o filho de vocês é Bacharel em Direito, mas acima de tudo, um homem digno!

## AGRADECIMENTOS

*“E o céu se abre de manhã  
Me abrigo em colo e chão  
Todo homem precisa de uma mãe  
Todo homem precisa de uma mãe”  
(Zeca Veloso)*

Dou início a estes escritos relatando o quão desafiador foi viver essa experiência, com momentos de felicidade, tristeza, dúvidas e incertezas, mas que no fim das contas deu tudo certo. É uma sensação sublime, que toca na alma e me faz sentir que a partir daqui eu dou o pontapé para realização de muitos sonhos. Tudo isso sendo alcançável através da Educação Pública de Qualidade que tanto é combatida, deteriorada e sucateada neste país. É pela trilha dos estudos o caminho mais factível rumo a mudança de vida econômica e social para um jovem negro, pobre, que saiu precocemente de Salvador aos 3 anos de idade rumo à Jacobina, após a partida de seu querido pai.

Me considero um sobrevivente, um sonhador, um vencedor! Sobrevivente por fugir das estatísticas que maculam a realidade do meu povo, um sonhador por acreditar que posso conquistar o que eu quiser através dos meus esforços e um vencedor por superar barreiras que dificultam o acesso ao Ensino Superior de Qualidade aos irmãos e irmãs de minha raça! Vencedor por ser o primeiro homem da minha família a concluir o Ensino Superior em uma Universidade Pública, inclusiva e gratuita! Sou filho das escolas públicas, das cotas e da UNEB de Jacobina – Campus IV!

Chegar até aqui não foi nada fácil, todo esse processo foi doloroso. As limitações que a vida empunhou a mim não foram suficientes para breçar o desejo de conquistar os meus sonhos e realizar os meus objetivos.

Diante de um país estruturalmente racista, marcado por sangue, morte e violência, ser um jovem homem negro não é apenas um ato de revolução, é ser (r)existência, é nadar contra a maré, é ser duas vezes melhor que o próximo, é lutar contra uma realidade que nos é destinada desde o ventre de nossas mães até o nosso último suspiro.

Eu tenho total convicção disso e levarei no meu peito o amor por todos/as aqueles/as que tentaram nadar até a praia, que pavimentaram caminhos para que eu pudesse chegar até aqui e lutarei para que tantos/as pretos e pretas como eu alcancem a linha de chegada. Essa conquista não é individual, é uma conquista coletiva, somos e seremos para sempre um grande

coletivo! Eu sou filho da diáspora, do enfrentamento, da resistência, e aqui eu deixo minha eterna gratidão aos/às meus/minhas antepassados/as.

Agradeço, primeiramente a Deus, por ter me sustentado até aqui, por abençoar a minha vida, sou grato por todos os ensinamentos que a vida me deu!

À minha mãe, Ana Cristina, mulher guerreira, no verdadeiro sentido da palavra. Que não teve a oportunidade de estudar em sala de aula e que precisou aprender a ler e escrever por conta própria. Saiu cedo de Jacobina rumo a Salvador, na busca de um futuro. Nessa vida ela já foi diarista, babá, empregada doméstica, cozinheira, recepcionista, vice-presidente da associação comunitária do Bairro do Leader, pré-candidata a vereadora e coordenadora da Secretária Municipal das Mulheres de Jacobina, mas acima de tudo, ela representa algo muito maior do que tudo isso, é minha Mãe, e a ti eu serei eternamente grato, minha maior fonte de luz e inspiração!

Ao meu pai, Juarez, que pouco tive a oportunidade de vivenciar, se habilitando a residir em outro plano espiritual, mas mesmo conhecendo pouco, eu ouvi bastante sobre o grande “Jura”, um exemplo de ser humano, de pai, um sonhador que desejava ajudar as crianças como está escrito no seu diário, que deixou para mim como recordação. Paiinho, sempre te carreguei em meu coração, você é parte deste sonho!

A minha irmã, Allice, por ser tão especial e amorosa, sempre preocupada com o meu bem-estar, me apoiando em todos os momentos da vida e me ajudou até aqui. Ter você como irmã é a certeza que Deus se faz presente na minha vida e a ti eu deixo toda a minha gratidão!

A minha namorada, amiga, companheira e confidente, Mônica Keila, colega de curso e de vida. Você apareceu na minha vida para trazer paz, conforto, amor, carinho, proteção, aventuras, sorrisos e tantas outras coisas boas! Vida, você foi e será essencial para minha caminhada. Sou grato por ter você em minha vida!

Ao meu padrasto, Marcos Vinicius, que cuidou de mim e ajudou em meu processo de criação, a minha avó Julieta, meu avô Francisco e toda a sua família que me acolheu, mesmo não sendo de sangue, são e serão eternamente meus/minhas familiares de coração!

À Adriana, minha tia do coração, que tanto me aconselhou, que ora e torce pelo meu sucesso dia e noite, uma mulher de fibra que eu tenho um orgulho imenso de chamar de tia.

*In memoriam*, agradeço a minha vó materna, Gracina, por ser o início de tudo na construção da minha vida, pelos meus avós paternos, Zoraide e Quirino, eu sou fruto do amor, do esforço e da luta de vocês. Amo todos/as vocês!

Aos meus tios e tias maternas, em especial a Tia Maria, aos meus tias e tios paternos, que são tantos/as, não sendo possível citar nominalmente todos/as, mas aqui eu deixo o meu profundo amor a todos/as eles/as.

Ao meu padrinho Almir e às minhas madrinhas Solange e Elisangela, vocês são importantes demais para mim!

À Professora e Orientadora, Gabriella Barbosa, uma pessoa de caráter ímpar, que me cativou a aventurar-me na produção deste trabalho. Gratidão pró!

A Luan Brandão, Huberto Junior, Felipe Menezes, Ícaro Gabriel, amigos fieis, irmãos que a vida me deu, vocês me ajudaram a chegar até aqui, gratidão!

Aos amigos dos grupos de WhatsApp “Panela Sertaneja” “Ilha Marota”, “Colegiado Internacional”, “Os Cuei”, por todo apoio recebido!

À minha turma, 2018.2, a melhor que o curso de Direito da UNEB Campus IV de Jacobina já teve. Agradeço em especial: Ana Gabriella, Carlos Joaquim, Nevka, Tarsila, Alan, Gilvan, Carlos Alberto, Euler, Halison, Rafael Thiago e Tiago, vocês fizeram parte da minha trajetória!

Aos/Às demais Professores e Professoras do Colegiado de Direito da UNEB pelo aprendizado e por todo conhecimento compartilhado!

Aos/Às técnicos/as da UNEB, especialmente nas figuras de Gerly, Isabela, Iane, Joãozinho, aos/às colegas de outros cursos e tantas outras pessoas que conheci através dessa instituição!

Aos seguranças, porteiros e funcionários/as dos serviços gerais, especialmente a Rosa, Solange e Seu Roque, obrigado por todo o carinho, resenhas e acolhimento até aqui!

Aos colegas da Defensoria Pública da Bahia, pela experiência vivenciada ali como estagiário que me proporcionou enxergar com mais empatia e amor os/as assistidos/as que buscavam o acesso à justiça, em especial a Dra. Ceane e a Dra. Leticia Peçanha, por me incentivarem a lutar pelos meus sonhos e buscar ocupar lugares que são nossos por direito!

Ao Flamengo, que teve papel mais que fundamental durante toda a minha trajetória acadêmica. O meu amor por você me guiou até aqui também, é muito mais que um clube, é uma paixão!

Enfim, o filho da cozinheira, o neto da lavadeira, o primeiro homem negro da família a ter um diploma de ensino superior, sim, isso mesmo, a luta valeu a pena, conseguimos, uma parcela dos nossos sonhos estão se realizando e podem ter certeza que muitos outros virão a se realizar também.

Obrigado por tudo, vencemos! Um grande abraço a todos/as vocês!

## RESUMO

Este trabalho estuda a (in)efetividade da política urbana no Bairro Lagoa Dourada, em Jacobina-BA, explorando a eficácia da política de Zoneamento Especial de Interesse Social – ZEIS e o direito à moradia adequada. Para tanto, busca-se examinar o ordenamento jurídico que estabelece princípios e diretrizes da política urbana, analisando a Constituição Federal, Estatuto da Cidade e o programa Minha Casa Minha Vida; apontar as características histórico-sociais de Jacobina, seu desenvolvimento urbano, além de averiguar o Plano Diretor municipal e investigar o processo de urbanização do bairro, para entender a (in)efetividade da ZEIS. Metodologicamente, desenvolve-se pesquisa de natureza básica, exploratória, qualitativa, realizada com procedimentos bibliográficos e documentais. Por fim, evidenciou-se que a não aplicação dos instrumentos urbanísticos, aliado com a falta de planejamento no desenvolvimento urbano e a omissão do Poder Público municipal no Bairro Lagoa Dourada impõe a constatação da inefetividade da Zona Especial de Interesse Social no território.

**Palavras-chave:** ZEIS. Moradia Adequada. Direito à cidade.

## ABSTRACT

This work studies the (in)effectiveness of urban policy in the Lagoa Dourada neighborhood, in Jacobina-BA, exploring the effectiveness of the Special Social Interest Zoning policy – ZEIS and the right to adequate housing. To this end, we seek to examine the legal system that establishes principles and guidelines for urban policy, analyzing the Federal Constitution, City Statute and the Minha Casa Minha Vida program, point out the historical-social characteristics of Jacobina, its urban development, and addition to investigating the municipal Master Plan and investigating the urbanization process of the neighborhood, to understand the (in)effectiveness of ZEIS. Methodologically, research of a basic, exploratory, qualitative nature is developed, carried out using bibliographic and documentary procedures. Finally, it was evident that the non-application of urban planning instruments, combined with the lack of planning in the urban development of Jacobina and the omission of the municipal Public Power in the Lagoa Dourada Neighborhood, imposes the finding of the ineffectiveness of the Special Zone of Social Interest in the territory.

**Keywords:** ZEIS. Adequate Housing. Right to the City.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

<b>Figura 1</b> - Localização do município de Jacobina/BA.....	28
<b>Figura 2</b> - Rua com poças d'água no Bairro Lagoa Dourada .....	47
<b>Figura 3</b> - Quadro com notícias relacionadas à segurança do Bairro .....	49
<b>Figura 4</b> - Quadra esportiva e parque infantil do bairro destruídos.....	50
<b>Figura 5</b> - Artigo sobre o MCMV no Bairro Lagoa Dourada.....	52
<b>Figura 6</b> - Deslizamento em manta da barragem de rejeitos B2.....	54
<b>Figura 7</b> - Placa indicando rota de fuga .....	55

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CEF	Caixa Econômica Federal
CORREIOS	Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos
CF	Constituição Federal
DF	Distrito Federal
EMBASA	Empresa Baiana de Águas e Saneamento S.A.
EC	Emenda Constitucional
IAS	Instituto Água e Saneamento
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
JMC	Jacobina Mineração e Comércio
MCMV	Minha Casa Minha Vida
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PNNU	Programa Nacional de Habitação Urbana
REURB	Regularização Fundiária Urbana
SNIS	Sistema Nacional de Informações Sobre Saneamento
URBIS	Habitação de Urbanização da Bahia S.A.
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>13</b>
<b>2. O ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO E O ESTABELECIMENTO DE PRINCÍPIOS E DIRETRIZES PARA A POLÍTICA URBANA.....</b>	<b>16</b>
2.1 A GARANTIA DIGNA DO DIREITO À MORADIA E O DIREITO À CIDADE .....	21
2.1.1 O Plano Diretor e a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.....	23
2.1.2 O Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) e a marginalização dos/as mais vulneráveis.....	26
<b>3. A CONSTRUÇÃO SOCIOESPACIAL DO MUNICÍPIO DE JACOBINA E O DESENVOLVIMENTO DO PLANEJAMENTO URBANO LOCAL.....</b>	<b>28</b>
3.1 LOCALIZAÇÃO .....	28
3.2 “O SERTÃO DAS JACOBINAS, A CIDADE DO OURO”: O CONTEXTO HISTÓRICO SOBRE O DESENVOLVIMENTO DA CIDADE E DE SUA SOCIEDADE .....	29
3.3 DESPLANEJAMENTO URBANO E O SISTEMA NORMATIVO MUNICIPAL DE JACOBINA .....	36
3.3.1 O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de Jacobina .....	40
3.3.2 A não inclusão da Zona Especial de Interesse Social no PDDU de Jacobina e a análise de caso do bairro Catuaba .....	41
<b>4. A (IN)EFICÁCIA DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL NO BAIRRO LAGOA DOURADA.....</b>	<b>43</b>
4.1 O DESENVOLVIMENTO DO BAIRRO LAGOA DOURADA.....	45
4.1.1 Infraestrutura básica.....	46
4.1.2 Segurança pública do território.....	48
4.1.3 Educação, lazer e a falta de serviços postais.....	49
4.1.4 Inexistência de saúde pública local .....	51
4.2 O RISCO DE ROMPIMENTO DA BARRAGEM DE REJEITOS DA MINERAÇÃO E POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS PARA O BAIRRO .....	53
4.3 A SEGREGAÇÃO ESPACIAL E A NECESSIDADE DE POLÍTICAS PÚBLICAS PARA A TRANSFORMAÇÃO DO BAIRRO LAGOA DOURADA .....	55
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>57</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>60</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Com o fim da Ditadura Civil-Militar no Brasil em 1985, urge a necessidade de transformação da política urbana no país. Diversos setores progressistas, com destaque para o Movimento Nacional Pela Reforma Urbana – MNRU, elaboraram propostas para a composição da Constituinte, visando a reconstrução do direito urbanístico brasileiro, com ideias que garantissem ao povo o direito à cidade e à cidadania, a gestão democrática da cidade e a função social da cidade e da propriedade (Pereira, 2018).

Diante disso, ocorreram avanços significativos que resultaram na promulgação dos arts. 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, com temáticas que versam sobre o desenvolvimento da política urbana e a participação dos entes federativos, especialmente os municípios, na garantia e efetivação do direito à cidade, de acordo com diretrizes da política urbana. A posteriori, em 2001, surge o Estatuto da Cidade, regulamentando os artigos supracitados, elencando instrumentos urbanísticos como o Plano Diretor e a instituição de Zonas Especiais de Interesse Social, para ajudar na transformação de áreas urbanamente precárias e irregulares das cidades brasileiras. (Pereira, 2018).

A necessidade de remodelar a realidade urbana dos municípios tem relação direta com consequências causadas na construção política e social deste país, há mais de 500 anos, resultando em desigualdade, violência e precarização das condições de vida da população em geral. Perante tal cenário, em um país com mais de 203 milhões de habitantes<sup>1</sup>, é imprescindível que caminhos sejam traçados para uma política reformista, que promova políticas públicas urbanísticas para a organização das cidades, assegurando ao povo brasileiro qualidade de vida, moradia adequada e bem-estar social.

Se em grandes cidades do país que contam com orçamentos pomposos, os desafios enfrentados para o desenvolvimento urbano são numerosos, essa realidade não seria diferente em municípios interioranos com territórios estigmatizados e marginalizados.

Nessa perspectiva, diante dos desafios enfrentados no tocante a seara urbanística brasileira, percebe-se a necessidade de analisar os efeitos da política urbana no Bairro Lagoa Dourada, localizado no município de Jacobina/BA.

Portanto, indaga-se: a política urbana de Zoneamento Especial de Interesse Social – ZEIS, no Bairro Lagoa Dourada tem sido efetiva na garantia do direito à cidade e à moradia adequada?

---

<sup>1</sup> IBGE. Panorama do Censo 2022. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/>. Acesso em: 26 de dezembro de 2024.

Então, o objetivo geral da presente pesquisa foi avaliar a (in)efetividade da política de Zoneamento Especial de Interesse Social no Bairro Lagoa Dourada, à luz do sistema normativo brasileiro, em defesa do direito à moradia digna.

Para esse fim, projetou-se os seguintes objetivos específicos: a) analisar o sistema normativo brasileiro que estabelece os princípios e diretrizes para a política urbana; b) apontar as características histórico-geográficas da cidade de Jacobina, observando seu desenvolvimento urbano e social e o sistema normativo que regula o planejamento urbano municipal e; c) investigar o processo de urbanização do Bairro Lagoa Dourada, em Jacobina-BA, analisando a (in)efetividade da política urbana de zoneamento especial de interesse social no território.

Parte-se da hipótese de que a falta de políticas públicas voltadas para o desenvolvimento urbano e a omissão do Poder Público municipal em não utilizar dos instrumentos urbanísticos em prol do desenvolvimento e do progresso no Bairro Lagoa Dourada, tem ocasionado diversos problemas no território, negligenciando avanços rumo à moradia adequada e o direito à cidade

Assim, para viabilizar o teste da hipótese, realize-se uma pesquisa de natureza básica, de objetivo exploratório, com abordagem qualitativa, buscando compreender os fenômenos da (in)efetividade no planejamento urbano do Bairro Lagoa Dourada, a partir de suas explicações e motivos, realizadas com procedimentos bibliográficos e documentais.

No primeiro capítulo, será discutido o desenvolvimento do ordenamento jurídico brasileiro no tocante aos desdobramentos da política urbana no país, desde a criação de legislações urbanísticas para responder a necessidade de políticas públicas para a reordenação das cidades, em consonância com os arts. 182 e 183 da CF/88, como a Lei nº 10.257/01, que institui o Estatuto da Cidade, passando pela implementação do programa habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV), mediante a Lei nº 11.977/09.

No capítulo seguinte, será avaliada a construção socioespacial do município de Jacobina, discutindo o seu contexto histórico, que passa pela ocupação dos “sertões das Jacobinas” pelos bandeirantes na corrida do ouro durante o século XVII e pelo crescimento populacional desenfreado proveniente de pessoas que desejavam mudar de vida, ocasionando o crescimento exponencial de ocupação dos territórios jacobinenses, causando caos urbano, que foi condicionado pelo desplanejamento urbano municipal, que não soube adequar à nova realidade vivenciada na cidade de Jacobina.

Ademais, no capítulo, há leituras sobre o desenvolvimento e implantação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de Jacobina – Lei nº 788/06, visando a necessidade de planejamento e execução de políticas urbanas da cidade, a falta da ZEIS no Plano Diretor vigente e o estudo de caso do Conjunto Habitacional Vivendas da Lagoa,

localizado no bairro da Catuaba, no município de Jacobina, sendo o primeiro empreendimento na cidade criado através do programa MCMV.

No terceiro e último capítulo, é realizada a análise sobre a (in)efetividade da ZEIS do Bairro Lagoa Dourada, localizada no município de Jacobina e principal objeto de estudo da presente pesquisa. A abordagem deste capítulo percorre os caminhos da concepção do Bairro, desde a entrega da primeira etapa do conjunto habitacional até os dias atuais, compreendendo os desafios e percalços vivenciados pelos (as) moradores (as) daquele território. Por fim, as considerações finais e as referências.

A relevância de discutir e levar a público essa pesquisa busca, primeiramente, analisar a concepção das legislações atinentes ao Direito Urbanístico no Brasil, os efeitos e as consequências desse ordenamento jurídico no mundo real. Ademais, observa-se a importância desse tema saltar os muros acadêmicos. O Direito Urbanístico precisa conectar-se com a sociedade, que precisa compreender o seu papel de pertencimento a urbe e do quão relevante é exercer o papel cidadão na construção de uma cidade justa, sustentável e democrática.

Além dos aspectos supramencionados, existe a motivação pessoal do autor, que é domiciliado em Jacobina desde a sua infância e que sempre se preocupou com o bem-estar individual dos (as) habitantes e da cidade, por vislumbrar o desenvolvimento urbano nas localidades mais afastadas das zonas centrais de Jacobina, lutando em conjunto e amplificando a voz dos oprimidos em prol do bem coletivo.

Ao final, constata-se que os objetivos são atendidos e a pesquisa resta respondida com a confirmação da hipótese trabalhada, indicando a necessidade de o Poder Público municipal proporcionar o desenvolvimento urbano do bairro Lagoa Dourada, em Jacobina-BA, para a efetivação da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, no território, proporcionando o direito à moradia adequada e o direito à cidade.

## **2 O ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO E O ESTABELECIMENTO DE PRINCÍPIOS E DIRETRIZES PARA A POLÍTICA URBANA**

O período de redemocratização do Brasil após a ditadura civil-militar, através da Constituição Federal de 1988, proporcionou mudanças significativas no tocante às configurações do direito urbanístico brasileiro. Na busca pela desconstrução de problemáticas como o déficit habitacional, falta de saneamento básico e limitação na garantia do acesso ao transporte público de qualidade, diversas movimentações nos setores progressistas do país durante os anos de chumbo direcionaram os olhares para a degradação da vida nas cidades, sendo importantes na luta por modificações que resultaram em uma nova roupagem para o planejamento urbano. E um ente federativo em especial, o Município, passou a ter uma maior responsabilidade para atuar de forma mais ativa nas tomadas de decisões das políticas de desenvolvimento urbano.

O Estado enquanto ente político-administrativo, que exerce a sua força soberana em um determinado território, tem como prerrogativa a utilização de instrumentos intervencionistas que proporcionem a garantia de políticas públicas voltadas para o desenvolvimento da ordem econômica, política e social. Este poder, com previsão na CF/88, mais precisamente no art. 182, determina que o Poder Público municipal, através de diretrizes gerais estabelecidas em lei, tenha em seu bojo, o desenvolvimento das funções sociais de uma cidade, para a garantia do bem-estar social.

De acordo com Silva (2014, p.647), a CF/88 delegou aos Municípios a capacidade autônoma de ter o controle da organização administrativa, financeira, normativa e política, dividindo-as em 4 grupos:

1. auto-organização, tendo o poder público a possibilidade de exercer a sua autonomia mediante a criação de lei orgânica;
2. autogoverno, quando através das eleições municipais, que serão realizadas para que o cidadão exerça o seu poder de escolha e defina quais serão os gestores que terão mandato para o controle do Poder Executivo e Poder Legislativo;
3. autoadministração, buscando planejar e executar os serviços que sejam de interesse local;
4. a auto legislação, através da autonomia de desenvolver e criar normas próprias.

É importante salientar que uma intervenção maior dos municípios na desenvoltura de políticas urbanas não exclui a obrigação da União e dos Estados se envolverem no enfrentamento dos desafios na busca por solucionar os problemas urbanos em seus respectivos territórios.

Neste compasso, é determinante que o Poder Público (União, Estados, DF e Municípios) consiga fomentar a participação popular na tomada de decisões que atinjam aos maiores interessados: a própria população.

Com o ensejo de fomentar a transformação urbanística no Brasil, o Estatuto da Cidade foi instituído em 2001 pela Lei Federal nº 10.257, sendo um instrumento normativo voltado para a introdução de diretrizes gerais da política urbana, visando a regulamentação dos arts. 182 e 183 da CF/88, ao tratar do uso de propriedade urbana, em prol do bem coletivo, da garantia de segurança e a harmonia ambiental.

A preocupação com o crescimento desordenado das cidades, o uso irregular da terra, a influência da iniciativa privada no acesso a posse, compra e bloqueio de terras ocasionando no fenômeno da especulação imobiliária, como define Campos Filho “[...] uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos” (2001, p.48).

E diante dessas problemáticas urge o Estatuto da Cidade, com diversos dispositivos que versam sobre as diretrizes gerais, a gestão democrática da cidade, os instrumentos da política urbana e o PDDU.

Destarte, Silva (2008, p. 69) informa que:

O Estatuto da Cidade, baixado pela Lei 10.257, de 10.7.2001, é que estabelece diretrizes gerais da política urbana, ao regulamentar os arts. 182 e 183 da CF. Assume ele, assim, as características de uma lei geral de direito urbanístico, talvez com certo casuísmo exagerado. Assim mesmo, cumpre ele as funções supra-indicadas de uma lei geral, na medida em que instituiu princípios de direito urbanístico, disciplina diversas figuras e institutos do direito urbanístico, fornece um instrumental a ser utilizado na ordenação dos espaços urbanos, com observância da proteção ambiental, e a busca de solução para problemas sociais graves, como a moradia, o saneamento, que o caos urbano faz incidir, de modo contundente, sobre as camadas carentes da população. Seu Capítulo I estabelece as diretrizes gerais da política urbana, que tem por objetivo ordenar as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, nos termos do caput do art. 182 da CF; o Capítulo II indica os instrumentos da política urbana, tais os planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento urbano e social; o planejamento das regiões metropolitanas; aglomerações urbanas e microrregiões; o planejamento municipal (plano diretor, zoneamento etc.); institutos tributários e financeiros; institutos jurídicos e políticos; parcelamento, edificação ou utilização compulsória; o IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento em títulos; usucapião especial de imóvel urbano; direito de superfície; direito de preempção; a outorga onerosa do direito de construir; as operações urbanas consorciadas; a transferência do direito de construir; o Estudo de Impacto de Vizinhança.

Neste contexto, o presente instrumento pavimenta um novo caminho sobre o planejamento urbano, e a partir disso, cria-se uma grande importância para a boa execução de

políticas urbanas que busque minorar ou erradicar com os mais variados problemas presentes nas cidades, como a falta de regularização fundiária de diversas terras, a inexpressiva participação popular do/a cidadão/ã nas tomadas de decisões da cidade, entre outros, e assim, este dispositivo passa a representar um grande avanço legislativo na política urbana brasileira:

As inovações contidas no *Estatuto* situam-se em três campos: um conjunto de novos instrumentos de natureza banística voltados para induzir – mais do que normalizar – as formas de uso e ocupação do solo; uma nova estratégia de gestão que incorpora a ideia de participação direta do cidadão em processos decisórios sobre o destino da cidade e a ampliação das possibilidades de regularização das posses urbanas, até hoje situadas na ambígua fronteira entre o legal e o ilegal (Rolnik, 2001, p.5).

Destarte, para a aplicabilidade do instrumento supracitado, o art. 2º do Estatuto da Cidade trouxe inúmeras diretrizes, das quais são importantes destacar:

(...)

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

(...)

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

(...)

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social (Brasil, p. 1-3. 2001a).

Por este viés, é possível confirmar que um dos direcionamentos do Estatuto da Cidade tem, em suas diretrizes, a regularização fundiária urbana, visando a correção e supressão de

deformidades causadas pela omissão do Poder Público na falta de políticas públicas para o desenvolvimento urbano territorial, ocasionando em ocupações irregulares, situações que condicionam o disparate da segregação socioespacial e o arrocho dos espaços urbanos. A necessidade da regularização fundiária visa a incorporação de núcleos urbanos que estejam consolidados ao ordenamento territorial urbano, garantindo a titulação de seus/suas ocupantes, isto é, a regularização da terra irregular ou ilegal, através de um processo que inclui medidas jurídicas e que perpassa pelos campos urbanísticos, ambientais e sociais.

No tocante à participação popular na construção da cidade, as decisões políticas e a participação efetiva da sociedade para defender seus direitos na construção, aprovação e efetiva execução de qualquer planejamento são imprescindíveis. A possibilidade de transformação rumo ao espaço urbano e à cidade que sonhamos irá depender das forças sociais efetivas, organizadas pelo direito à cidade, sendo vital que haja comunicação entre o Poder Público e o/a munícipe, principal interessado/a por viver a cidade e necessitar que as suas necessidades sejam contempladas e efetivadas.

Todavia, a necessidade da participação popular para a busca do direito à cidade sustentável presente no Estatuto da Cidade é confrontada com uma realidade distinta, listada logo mais por alguns fatores: a manipulação do indivíduo pelos “agentes políticos”, através de um simulacro de participação nas mudanças da cidade; a utilização de metodologias inadequadas e, por fim, a falta da compreensão do que necessariamente seja a participação popular (Gandin, 1994, p.56).

Acerca do tema aqui discutido, Carvalho, Rodrigues e Ribeiro atestam que:

Confrontar a atual forma de conceber as cidades brasileiras, ou seja, confrontar a racionalidade individualista que domina a construção dos espaços públicos citadinos e pleitear um modelo de construção coletiva das formas de pensar, planejar e gerir o espaço urbano é se propor a construir um processo radical de transformação da realidade das cidades brasileiras: é a hora e a vez da Reforma Urbana. E, para este desafio, a luta pela moradia adequada tem a grande possibilidade de protagonizar esse processo de transformação. (Carvalho; Rodrigues; Ribeiro, 2016, p. 70)

Antes da CF/88, a moradia não era definida expressamente como um direito social, mas um mero objeto de valor, de caráter negociável, e com “acesso restrito” apenas aos detentores do capital, servindo como fonte de investimento e construção patrimonial, havendo pouco ou praticamente nenhuma garantia de acesso para as camadas mais vulneráveis da população brasileira que se encontra desabrigada. Segundo dados do IBGE (2022), em 2022, existiam cerca de 11,4 milhões de imóveis vazios enquanto na outra ponta da balança são cerca de 5,9 milhões de famílias que não tem um lar para chamar de seu, números astronômicos, praticamente o dobro de imóveis vazios em relação ao quantitativo de pessoas.

Com a regulamentação dos art. 182 e 183 da CF/88 através do Estatuto da Cidade, a propriedade urbana ocuparia uma função importantíssima no seio do direito à cidade, fortalecendo o interesse coletivo, a supressão da pobreza, o estabelecimento de equilíbrio ambiental, a criação de postos de emprego, garantindo ao indivíduo o seu estabelecimento como cidadão e a possibilidade de vivenciar e participar da construção da cidade.

Quanto a ordem jurídica, ela tem um papel de grande relevância na busca por solucionar as informalidades de problemas decorrentes da “urbanização em larga escala”, da especulação imobiliária contrária a devida regularização fundiária urbana, da influência nefasta de castas políticas clientelistas e dos sistemas jurídicos elitistas, que não promove condições necessárias do acesso à moradia formal.

Consoante a Lei nº 10.257/01, no que diz respeito as questões urbanas, a propriedade tem o claro dever de cumprir com a sua função social, utilizando-a para efetivar os interesses sociais de determinada coletividade, vedando o uso especulativo do imóvel urbano que esteja em situação de subutilização ou a sua não utilização. Todavia, existem dificuldades na efetivação destes instrumentos, seja por falta de interesse dos governantes ou dos grandes empresários.

No tocante a este assunto, Rolnik, Cymbalista e Nakano traduzem este entendimento da seguinte maneira:

A combinação perversa de uma gestão local frágil (...), cuja atuação foi estruturada por uma visão setorialista e cuja implantação estava sob responsabilidade dos agentes intermediários, transformou a elaboração de Planos de Desenvolvimento Urbano em meros documentos acessórios de justificação de investimentos setoriais, paralelos e externos à própria gestão local, definidos e negociados em esferas e circuitos que pouco ou nada tinham a ver com esta. Soma-se, nas cidades, o enorme poder econômico e político dos proprietários de imóveis, sobretudo daqueles cuja atividade econômica está diretamente ligada ao mercado imobiliário, tanto de sua produção como de seu financiamento e gerenciamento dos ativos. Empreendedores imobiliários, empreiteiros de obras públicas e concessionários de serviços dialogam permanentemente com os executivos e legislativos municipais, e sobre estes exercem grande pressão e influência. (Rolnik; Cymbalista; Nakano, 2011, p.127).

De acordo com o IBGE (2022), no Brasil, existem mais de 5 milhões de moradias ilegais ou irregulares, números assombrosos que ferem uma garantia constitucional, que é o direito à moradia digna, além de ser uma ofensa clara a dignidade da pessoa humana, e com isso, notadamente, não é assegurado aos indivíduos à devida justiça social e as necessidades básicas que condicionem ao cidadão o direito de viver a cidade, viver na cidade e participar da cidade.

Assim dizendo, a solução para todos os problemas a respeito do planejamento urbano não se resume apenas ao Estatuto da Cidade. Este instrumento pavimenta caminhos que podem

proporcionar na transformação urbanística, todavia, é necessário que haja a participação popular na fiscalização, no debate de ideias construtivas e na colaboração com o Poder Público, visando sanar as mazelas que estejam presentes na cidade.

Impor que o município busque maneiras para a regulação e o parcelamento do uso do solo urbano, a luz do ordenamento jurídico vigente é vital para a efetivação de um direito constitucional: o direito à moradia digna.

## 2.1 A GARANTIA DIGNA DO DIREITO À MORADIA E O DIREITO À CIDADE

A garantia do direito à moradia foi admitida e instituída como pressuposto para a dignidade da pessoa humana desde 1948, por intermédio da Declaração Universal dos Direitos Humanos, que determinou, em seu art. 25, parágrafo primeiro, a moradia como um direito fundamental que possibilite ao ser humano um padrão de vida que seja capaz de assegurar a si e a sua família o acesso a um lar digno, o bom convívio entre comunitários, a promoção de paz, dignidade, saúde física e mental. Essa determinação foi recepcionada e está presente na Constituição Federal do Brasil, de 1988, no art. 6º, cuja matéria que trata sobre os direitos sociais – especificamente o direito à moradia – vislumbra, em tese, a obrigação do Estado em assegurar-lo.

O processo de inserção formal do direito à moradia – direito humano de segunda geração, deu-se em 14 de fevereiro de 2000, através da Emenda Constitucional n.º 26 (EC 26/2000), frente a indispensabilidade da efetivação de uma garantia básica para a sobrevivência do ser humano na sociedade, considerando que ter um lar digno para residir e viver é mais que imprescindível, pois está implícito na condição digna da existência humana, direito este encorajado no princípio da dignidade da pessoa humana.

A responsabilidade estatal da garantia deste direito social é de natureza concorrente – União, Estados, Distrito Federal e Municípios –, e está respaldado constitucionalmente no art. 23, IX, que estabelece a necessidade de proporcionar políticas públicas que sejam destinadas a construção de moradias dignas, a promoção de melhorias das condições habitacionais e de saneamento básico, dispositivo presente na Carta Magna:

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

(...)

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico (Brasil, 1988).

Neste sentido, observa-se que o referido texto constitucional traz à luz uma norma de eficácia limitada, determinando que os Entes Federativos são responsáveis para o cumprimento do conteúdo normativo estabelecido no art. 23 da CF/88, mediante aprovação prévia de Leis que versem sobre o conteúdo relativo à moradia.

A moradia adequada é requisito imprescindível para que haja a existência de uma cidade sustentável, sendo elemento orientador e vital para a configuração da política urbana e, como tal, têm em vista a instrumentalização do acesso à justiça social e a garantia de um direito fundamental, que é concebido constitucionalmente. Uma moradia digna não é apenas residir sob um teto, é sobre (con)viver harmonicamente e ter a efetivação de garantias constitucionais como o direito à saúde, educação, lazer, cultura e segurança.

A jurista e pesquisadora Ana Alice de Carli, em seu entendimento sobre moradia, salienta a seguinte opinião:

[...] consubstancia atributo essencial da personalidade, pois é no lócus doméstico que as pessoas desenvolvem seu caráter, dão seus primeiros passos rumo ao processo de crescimento espiritual, físico e intelectual. Enfim, é, primeiramente, no espaço do lar, concretizado num teto com paredes, portas, janelas e banheiro, que o indivíduo se sente protegido e seguro para iniciar o aprendizado da vida em relação. Enfim, a capacidade de enfrentar o “mundo da vida”, com segurança, autoconfiança e dignidade pressupõe a existência de uma moradia com qualidade (Carli, 2009, p.11).

Na ótica de Luciano de Souza Godoy, a moradia é fator preponderante para o bem-estar do indivíduo, além de contribuir no desenvolvimento das potencialidades nos âmbitos familiares, profissionais e afetivos:

Um indivíduo para se desenvolver como pessoa, para nascer, crescer, estudar, formar sua família, adoecer e morrer com dignidade, necessita de um lar, de uma moradia, da sede física e espacial onde irá viver. E o acesso a essa moradia (...) há de ser patrocinada, tutelada e resguardada pelo Poder Público, incluindo também as situações em que o próprio indivíduo não puder implementá-lo por esforço próprio, isto é, com economias próprias (Godoy, 2006, p.48).

Não bastando apenas sobreviver em um domicílio, urge outras necessidades para a efetivação do direito à moradia digna, que perpassa sobre a segurança da posse, a disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, o custo acessível, habitualidade, localização adequada, habitabilidade, adequação cultural e a garantia de lazer e descanso.

A luta pela regularização de terras que estejam ocupadas significa o reconhecimento de que o Estado está sendo incapaz de disponibilizar para o/a trabalhador/a moradias que sejam adequadas para o cumprimento da sua função social, colocando em evidência que o acesso a

moradia não deve ser apenas “congratulada” pelos agentes capitalistas, mas em tese, deve ser “realizado” a priori pelo Estado, promovendo que seja implementado a premissa do direito à moradia, um dos direitos fundamentais mais importantes da CF/88.

Diante desta conjuntura, a ideia da regularização fundiária urbana torna-se um dos procedimentos prioritários das ações de programas de habitação, partindo de eixos estruturantes relacionados aos aspectos administrativos, cadastrais, cartoriais, jurídicos, de gestão democrática e urbanístico-ambiental. Ao findar cada um desses processos, o resultado final deve assentar uma garantia plena do direito à moradia digna dos/as cidadãos/ãs como componente de cidades sustentáveis, possibilitando até então, o sentimento de segurança da posse das famílias que estejam residentes em áreas consideradas irregulares. (Ministério das Cidades, 2023).

Quanto o Direito à Cidade, a sua idealização remete a um pensamento coletivo e humanista, com o intuito de proporcionar a efetivação de uma vida digna, em oposição a comercialização de terras, do meio-ambiente e dos indivíduos (Pólis, 2020).

O conceito foi discutido publicamente pela primeira vez através do filósofo marxista e sociólogo francês Henri Lefebvre, no ano de 1968. Segundo Lefebvre, o direito à cidade denota como uma forma superior a direitos individuais, pressupondo que a realização urbana seja fruto do bom uso de instrumentos que desenvolva a sociedade, como a ciência, a arte, a filosofia, tendo a classe operária a responsabilidade de guiar rumo a essa realização (Lefebvre, p. 134, 2011).

Diante deste pensamento de Lefebvre, é possível entender que a transformação social acontecerá através do exercício coletivo, quebrando paradigmas que restringem direitos e garantias aos populares, sendo necessário que se alimente as lutas em prol de mudanças pra sociedade, não sendo entendido apenas como uma política urbana estatal, um projeto urbanístico ou quaisquer marco legal, mas sim, como um apelo e uma exigência que só pode ser concebida com o direito à vida urbana, através da transformação social e a luta coletiva. (Pólis, 2020).

### **2.1.1 O Plano Diretor e a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS**

As diretrizes estabelecidas pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), determina que o planejamento das atribuições sociais da cidade, a execução das políticas urbanas e a necessidade da participação popular sejam efetivados pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. O PDDU é o mecanismo legal responsável por indicar o processo de planejamento, do

estabelecimento de objetivos, de conduzir a ocupação e o desenvolvimento do território urbano da cidade, além de estabelecer normas estruturantes e procedimentos, reorganizando os espaços da cidade para que seja garantido a melhoria de qualidade de vida, justiça social e o desenvolvimento das atividades econômicas para a população.

O PDDU é parte integrante do processo de planejamento do plano plurianual, das diretrizes orçamentárias e orçamento anual, devendo incorporar as prioridades pré-estabelecidas, visando a efetivação de uma cidade sustentável, sendo apresentado em forma de lei municipal.

A CF/88, através do art. 182, §1º, determina o PDDU como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e de expansão urbana, com a obrigatoriedade de existir em cidades com população superior a 20.000 (vinte mil) habitantes, devendo ser editado a cada 10 (dez) anos, para que seja realizada as atualizações necessárias, pois o instrumento é volátil e necessita acompanhar as modificações naturais do seu objeto, o município.

Quanto a natureza do PDDU, a sua característica de desenvolvimento não se restringe, teoricamente, a uma elaboração meramente técnica, realizada por especialistas do direito urbanístico, constituindo também um caráter certamente político, participativo e dinâmico, fator determinante para que seja discutido, resultando em um pacto sobre o planejamento do projeto de desenvolvimento do território.

De acordo com os dados do IBGE (2015), em 2015, metade dos 5.565 municípios brasileiros tinham Plano Diretor para guiar as políticas públicas no espaço urbano. Da parcela de municípios que não tinham PDDU, o IBGE também identificou que outros 691 municípios (12,4 do total) estavam elaborando o plano. Segundo dados do censo de 2022, o município de Jacobina-BA, localizado na região centro-norte do estado baiano, tem população de 82.590 habitantes, sendo a densidade demográfica igual a 37,66 hab/km<sup>2</sup> (IBGE, 2022).

Em Jacobina, o PDDU foi instituído em 18 de outubro de 2006, mediante a Lei nº 788, que sancionou o Plano Diretor do município, dando outras providências. Desde então, o Plano não passou por nenhuma atualização, como determina a Lei nº 10.257/01, do Estatuto da Cidade, sendo, no presente momento, um instrumento normativo inócuo, que possivelmente não tem a mínima garantia de alcançar a efetivação das diretrizes e do arcabouço jurídico vigente.

Mister registrar que o Brasil é signatário de Tratados Internacionais e Convenções que trata da garantia do direito à moradia digna, quais sejam, como a Declaração sobre Assentamentos Humanos de Vancouver (1976), a Agenda 21 sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento (1992), e infringir este direito social tão importante aos seus cidadãos e

cidadãs é desmoralizante no ponto de vista constitucional, ético e social. Diante disto, as moradias destinadas as populações mais carentes necessitam de uma participação bem massiva do Poder Público, para que a garantia do direito à cidade seja efetivado.

Neste tocante, outro instrumento importantíssimo elencado no Estatuto da Cidade busca viabilizar melhorias nas condições das áreas e de construções que estejam em situações precárias. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) é um instrumento da política urbana que visa a regularização fundiária, a efetivação do acesso à moradia digna, entre outros pontos, devendo ser instituída no Plano Diretor municipal ou em legislação própria, sujeita as diretrizes específicas para a regularização de assentamentos irregulares, como consta o Art. 42-A, inciso V, da Lei nº 10.257/01.

A ZEIS surge em Recife, através de lei municipal de uso do solo, no ano de 1983, marcando áreas urbanas consideradas como “assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, existentes e consolidados, onde são estabelecidas normas urbanísticas especiais, no interesse social de promover a sua regularização jurídica e a sua integração na estrutura urbana” (Brasil, 2009).

A regulamentação das ZEIS contida nessa lei tornou-se referência para todo o Brasil, inspirando a aplicação do instrumento por governos municipais progressistas, comprometidos com políticas de urbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por favelas, bem como com a participação dos moradores nesses processos (Brasil, 2009).

Tendo como enfoque básico o estabelecimento de normas especiais do direito urbanístico, a ZEIS visa a regularização fundiária de assentamentos precários, além de buscar a ampliação da oferta de solo urbano, fazendo a integração da zona especial com a cidade, contendo infraestrutura digna que potencialize bons resultados na área delimitada, possibilitando a comunidade o direito à cidade.

A ZEIS podem ser abrangidas em diversas localidades e imóveis, seja em terrenos e edifícios vazios, subutilizados ou não utilizados, que possa proporcionar a realização de novas habitações de interesse social, além de áreas que estejam ocupadas, como assentamentos precários, favelas, loteamentos e demais estruturas irregulares.

Alguns dos objetivos básicos das ZEIS perpassa sob a necessidade de garantir a permanência de famílias de baixa renda que sejam beneficiadas por programas habitacionais com utilização de recursos públicos, contando com infraestrutura que possibilite o acesso a equipamentos públicos, transporte público e, por fim, a regularização fundiária de assentamentos, imóveis e demais conjuntos habitacionais, consoante as diretrizes do planejamento urbano, em paralelo com a recuperação urbanística local.

### **2.1.2 O Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) e a marginalização dos (as) mais vulneráveis**

Instituído mediante a Lei. nº 11.977/09, o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) é um projeto estabelecido pelo Estado, com o intuito de fortalecer a atuação do Poder Público no desenvolvimento na área de habitação e na busca pela minoração do déficit habitacional atual do Brasil.

De acordo com Paiva (2017, p. 67), o Programa também se destina a construir novas unidades habitacionais, evitando até então, a aquisição de imóveis ou a busca da desapropriação de bens que não estejam sendo utilizados, desviando do cumprimento da função social, como estabelece a CF/88. É importante salientar que o Estado delega para a iniciativa privada a construção dos empreendimentos, repassando os recursos públicos as empresas que vencem as licitações, fazendo a economia girar no setor da construção civil.

O programa tem a sua divisão estabelecida em 3 faixas de renda, tanto para zona urbana quanto para a zona rural, que são destinados para o financiamento da habitação e a construção do imóvel. Atualmente, através das modificações realizadas pela Lei nº 14.620/23, para as famílias que preencham a faixa 1, que tem o valor limite de R\$ 2.640,00, e a faixa 2, com destinação para famílias que recebam até R\$ 5.400,00, tem subsídio do governo no valor de R\$ 55.000,00, sendo que o valor máximo para essas faixas ficará entre R\$ 190 mil e R\$ 264 mil, a depender da região do país. Já para as famílias que se encontrem na faixa 3, que recebam entre R\$ 4.400,00 e R\$ 8.000,00, não há subsídio, todavia, o teto dos imóveis passou para R\$ 350.000,00.

Através dos bancos públicos (CAIXA e Banco do Brasil), o Estado arca com os empreendimentos das faixas 1 e 2, garantindo ao setor privado a segurança necessária para a construção dos conjuntos habitacionais. Com a garantia do Poder Público em arcar com as custas das construções, cabe a iniciativa privada a idealização do planejamento e a realização das obras, e é neste processo de conceder ao capital privado as diretrizes e a execução do negócio, a busca por terrenos mais distantes das zonas centrais da cidade acarreta, conseqüentemente, em redução de custas no desenvolvimento do projeto e na maximização do lucro para o setor privado.

Em paralelo a esta situação, muitos dos municípios que se sujeitam a esta realidade não tem um Plano Diretor que regulamente o planejamento urbano, quiçá mecanismos de coibição do controle especulativo, e como resultado disto, a garantia do direito à moradia digna não é efetivado, seja pela localização dos terrenos onde são construídos os conjuntos habitacionais

populares, distante das zonas centrais das cidades, seja pela falta de equipamentos públicos como escolas, postos de saúde, de trabalho, além da insanidade que as empreiteiras cometem utilizando materiais de qualidade duvidosa na construção dos imóveis, prejudicando a estrutura do empreendimento, pela sanha do lucro.

Consequentemente, prevalece a lógica da construção de empreendimentos independentemente da funcionalidade e do bem-estar da população que ali deseja residir e constituir sua vida. A necessidade de disponibilizar o direito à moradia digna para as camadas mais carentes tem que ser atrelada a praticidade do local, da disponibilidade de equipamentos públicos que fomentem o desenvolvimento local e que os integre, viva e participe da cidade.

Todavia, o que de fato se estabelece é a contrariedade das diretrizes e determinações previstas na legislação do MCMV e do Estatuto da Cidade, fazendo com que a promoção do direito à moradia previsto no art. 6º da CF/88, não se cumpra, alastrando ainda mais a desigualdade social, a segregação socioespacial, pobreza e violência.

### 3. A CONSTRUÇÃO SOCIOESPACIAL DO MUNICÍPIO DE JACOBINA E O DESENVOLVIMENTO DO PLANEJAMENTO URBANO LOCAL

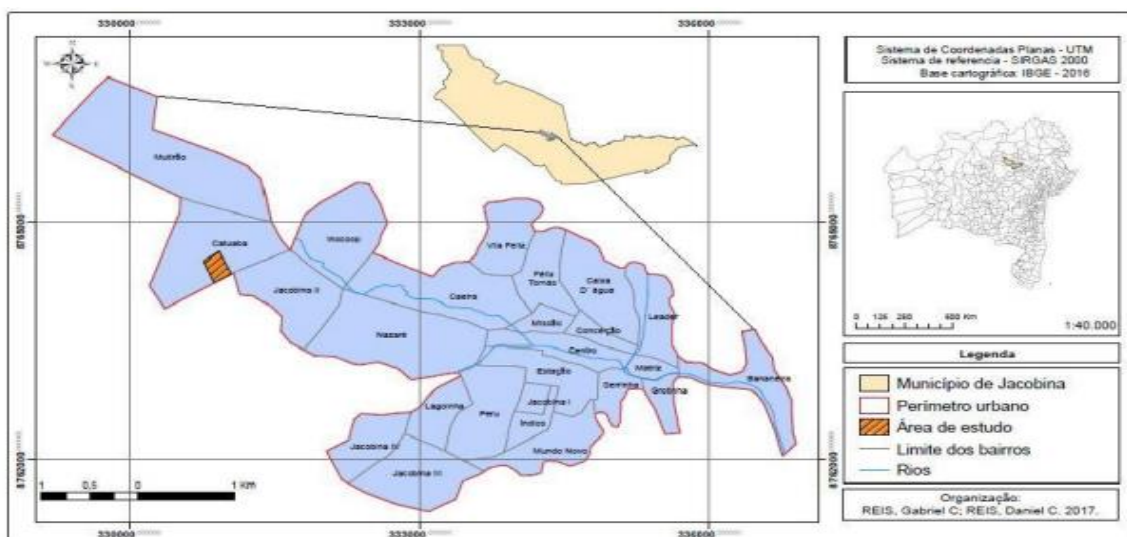
No presente capítulo, apresenta-se os aspectos que contribuíram e resultaram na construção do município de Jacobina/BA, desde as suas características geográficas, a formação histórica do território e de seu povo, bem como se deu o desenvolvimento do planejamento urbano local e os resultados alcançados.

#### 3.1 LOCALIZAÇÃO

Localizada no interior do Estado da Bahia, a 340,9 km de Salvador, capital do Estado, estabelecido na Mesorregião Centro-Norte e inserida no Território de Identidade do Piemonte da Diamantina —Jacobina, conhecida como a “*Cidade do Ouro*”, é riquíssima em belezas naturais, contendo diversas cachoeiras, fontes, grotas, lagos, morros, rios, serras e vales ao longo de seus 2.193 km<sup>2</sup> de área total, contendo população de 82.590 habitantes, segundo os dados do Censo 2022 (IBGE, 2022).

O município está completamente inserido no bioma caatinga, todavia, contém uma parcela considerável de vegetações diversas como a mata atlântica, cerrado, restinga, mata de galeria e campos de altitude (Ferreira de Souza, Pereira e Cruz, 2024).

**Figura 1** - Localização do município de Jacobina/BA



Fonte: Gabriel Carneiro Reis, 2017.

### 3.2 “O SERTÃO DAS JACOBINAS, A CIDADE DO OURO”: O CONTEXTO HISTÓRICO SOBRE O DESENVOLVIMENTO DA CIDADE E DE SUA SOCIEDADE

Jacobina é reconhecida nacionalmente como a Cidade do Ouro, e essa alcunha é referência direta da herança que o território carrega desde o período do Brasil Colônia, quando em meados do século XVII, os bandeirantes “sertanistas” descendentes de europeus, percorreram pelos interiores da colônia portuguesa em busca de riquezas minerais, sobretudo o ouro, para a sua exploração e comercialização mundo a fora.

Por volta do século XVII, foi dado o pontapé inicial da história de Jacobina que tem semelhanças com a construção de diversas cidades interioranas do Brasil, sendo marcada pela expansão da criação de gados e da corrida pelo ouro. Segundo Lemos, “quando as boiadas faziam as suas paradas à beira dos rios, fincava-se os ‘currais’, iniciando-se as fazendas que deram origem a muitas das atuais cidades” (Lemos, 1995, p.19), e foi dessa forma que Jacobina passou a ser ocupada gradativamente. Todavia, os bandeirantes não foram os primeiros a se estabelecerem no território interiorano em questão. À época, os indígenas da etnia “Payayá” já habitavam o “sertão das Jacobinas”, em forma de aldeamento religioso.

Diante disso, seguindo a linha de atuação da colonização portuguesa nas regiões litorâneas, houve o enfrentamento por parte dos bandeirantes, tendo início o processo de catequização dos povos originários locais, resultando na construção da Capela das Missões, local em que os/as indígenas foram catequizados/as (Lemos, 1995, p.21).

Em 1682 foi criada a Freguesia Velha de Santo Antônio de Jacobina, em terras onde atualmente está localizado o município de Campo Formoso, pelo Bispo Dom Frei João Madre de Deus. Posteriormente, ergue-se a igreja Matriz de Santo Antônio, em 1720, nome este que serviu de referência para a formação da Vila de Santo Antônio da Jacobina (Araujo, p. 31. 2012).

Na antiga Jacobina, o centro político da cidade ficava na Praça da Matriz, local onde a Igreja da Matriz foi construída, reduto estratégico onde residiam os líderes políticos e a elite econômica, enquanto que região da Capela das Missões era frequentada pela fração da população mais carente da localidade (Araujo, 2012. p.32).

Com a descoberta do ouro nas terras de Jacobina, o território alcançou uma rápida projeção no cenário baiano e nacional, contribuindo com a formação da cidade e o crescimento exponencial local. De acordo com Farias, o detalhamento da expansão de Jacobina passa pela agricultura e pela corrida do ouro:

As produções discursivas que instituem histórias focalizaram Jacobina inicialmente associada à criação de currais de gado, no final do século XVI e, posteriormente, à

exploração de ouro na segunda metade do século XVII, “quando foi descoberto na Serra da Jacobina, constituindo-se em um novo estímulo para o povoamento do nordeste da Bahia”. A literatura sobre a História da Bahia focaliza quase sempre o desenvolvimento de Jacobina a partir do ouro, intensificando “o povoamento que já ocorria com a criação dos currais de gado”. A atividade mineradora e as redes de interesses construídas fizeram que a então vila de Jacobina ficasse conhecida na Bahia e pelas autoridades portuguesas (Farias, 2008, p. 41).

E conseqüentemente, a ocupação das terras de Jacobina seguiram caminhos desordenados, sem indícios de planejamento. Houve a chegada de muitos encorajados visando a exploração do ouro, que passou a ser proibida pela coroa portuguesa, durante o governo de D. Rodrigo da Costa (1702-1705) mas pouco adiantou. As margens do Rio Itapicuru-Mirim e Rio do Ouro passaram por numerosas ocupações, como aponta Fonseca:

[...] a ocupação inicial se deu através de cabanas distribuídas desorganizadamente. A lógica é que estavam localizadas paralelas ao rio, em um trecho compreendido entre as praças da Matriz e o alto da Missão, com o objetivo de ligação entre os dois núcleos. Isso imprimiu uma forma linear ao quadro urbano inicial da cidade de Jacobina (Fonseca, 1996, p.114).

Desta maneira, com a expansão populacional, o território passou a ser uma das principais localidades do interior baiano, tornando-se a principal cidade a ocupar a região centro-norte do Estado, e em consequência dessas transformações, foi oficializada a fundação da Vila de Santo Antônio de Jacobina, em 24 de junho de 1722. Ulteriormente, no ano de 1726, foi criada a Casa de Fundição de Ouro, que teve o seu funcionamento até aproximadamente o ano de 1752, época em que houve a transferência da mesma para Minas Gerais, e posteriormente, centralizada na capital do Estado, Salvador, no ano de 1755.

Tempos depois, foi descoberta a presença de outro minério na região de Jacobina: o diamante. E a respeito dessa novidade, Brandão destacou:

Em 1732, a Coroa já tinha conhecimento oficial da existência de Diamantes em Jacobina iguais ao do Serro do Frio. Como a exploração de diamantes estava proibida pela carta régia de 16 de março de 1731, esta nova descoberta foi ocultada do público. Três anos mais tarde, foi reaberta a exploração de diamantes, mas a coroa restringiu sua lavra ao chamado distrito diamantino de Minas Gerais. A liberação da mineração em outras regiões só ocorreria um século mais tarde, e afetaria indiretamente Jacobina, pois suas jazidas eram pequenas (Brandão, 1993, p. 19).

Com a transferência da Casa de Fundição para Salvador, em 1752, os efeitos foram sentidos em Jacobina, que deixou de ser prestigiada como foi outrora, pois, com as grandes quantidades de lavras para exploração de diamantes nas regiões de Rio de Contas e Lençóis, traçou-se uma nova rota para a economia baiana. Diante dessas mudanças e com a proibição da exploração de minérios em Jacobina, a agricultura, segunda maior fonte de renda, e até então, o segundo plano no giro da economia local começou a ganhar força durante o século XVIII. De acordo com Brandão:

O excedente de mão-de-obra atraída pela mineração e o preço vantajoso do algodão no mercado internacional, devido à substituição da lã pelo algodão nos tecidos populares, fizeram com que fosse introduzida, ainda no século XVIII, esta lavoura na região de Jacobina (Brandão, 1993, p. 20-21).

A partir da evolução na agricultura e dos seus impactos econômicos na região de Jacobina, foram traçados caminhos mais vistosos para o território diante dessas mudanças, que culminou na emancipação da Vila de Jacobina, feito realizado durante o século XIX, após autonomia política administrativa, elevando-se de Vila à categoria de Cidade, mediante Lei Provincial nº 2.049, datado de 28 de julho de 1880, consagrando-se o título de Agrícola Cidade de Santo Antônio de Jacobina.

Os reflexos causados pela emancipação de Jacobina resultaram em diversas mudanças significativas na estrutura social e econômica do município, transformando-o em centro comercial regional por um certo período:

[...] nova função urbana começa a ser definida para Jacobina: a de centro comercial, entreposto de compra e distribuição de produtos agrícolas e pecuários, principalmente para a sua região imediata e 37 mais longínqua. A função comercial passa a predominar sobre a mineradora. Jacobina deixa de ser singular no sertão baiano, devido a exploração do ouro, para se transformar numa cidade comum a outras, caracterizadas pelo desenvolvimento da agricultura, da pecuária e do comércio. Mesmo assim, montou o papel de importante centro regional, apresentando inclusive, um acentuado crescimento populacional. Segundo Costa (1918), Jacobina tinha 3.120 hab. em 1775, 26.928 hab. em 1875, e 36.108 hab. em 1892 (Fonseca, 1996, p. 120-121).

A transformação econômica brasileira através do fortalecimento da agricultura, com destaque para o cultivo do café e atrelado a redução da atividade mineradora em meados do século XIX e XX, trouxe uma nova roupagem para a economia jacobinense que continuou em marcha de desenvolvimento, ligado com o crescimento populacional da cidade, mesmo não havendo nenhum planejamento urbano para tal.

Jacobina seguia como um importante centro regional, além de conter uma população relativamente grande para a época, disponível em uma região que dava acessos para outras regiões. De acordo com Silva; Silva e Leão 1989 *apud* Fonseca, foi informado que em Jacobina:

[...] “se instalou uma agricultura mista, constituída de uma pecuária especializada e orientada para a engorda e a produção de alimentos (mandioca, milho, feijão e arroz) ambas localizadas no perímetro das ferrovias, até então construídas. A produção desta zona era orientada basicamente para o mercado interno, todavia a produção de mamona e café da Chapada Diamantina se destinava para o mercado externo”. Acrescenta-se a isso, a evolução da cultura da cana-de-açúcar, principalmente no distrito de Caatinga do Moura, no município de Jacobina (Silva; Silva e Leão 1989 *Apud* Fonseca, 1996, p. 125-126).

As modificações das atividades econômicas do município de Jacobina, principalmente com o desenvolvimento da agricultura, foram de grande importância para contornar a crise que

era vivenciada em outras localidades. Nessa época, o Estado já estava investindo na construção de linhas férreas, visando uma melhor distribuição dos produtos agrícolas aos compradores de outros Estados, todavia, a chegada da ferrovia em Jacobina não foi tão rápida, postergando o crescimento mais acelerado na cidade (Silva, p. 86. 2009).

Em 1920, com a chegada das ferrovias em território jacobinense, ocorreram transformações significativas na estrutura urbana e no desenvolvimento econômico da cidade. Segundo Fonseca (1996, p. 126), “a solidificação e expansão do comércio, da agricultura e da pecuária especializada, aliados à instalação da linha férrea, fizeram resgatar a força e importância da região de Jacobina”. Quanto as modificações na estrutura urbana, Silva acrescenta:

Após ser alcançada pela linha férrea, Jacobina passou a ter um povoamento mais intenso e regular, tornando-se extensivo, espalhando-se e atingindo as áreas mais afastadas do centro da cidade. A cidade cresceu em todas as direções, subindo os morros e entre as serras. “As moradas tomaram a direção dos vales e ‘canyons’[sic]: Bananeira, Grotinha, Pingadeira, Leader, seguindo rumo às nascentes do Rio do Ouro. No vale do ‘Sol Poente’ a cidade se estendeu, encontrou espaço e deu lugar à construção de bairros populares”, concentrando-se principalmente na área próxima à Estação que tinha o nome do município servido por ela, começando a chegar cada vez mais gente para a cidade, dando outro delineamento ao processo de povoamento, expansão e desenvolvimento local (Silva, 2009, p. 106-107).

Após a implantação das linhas férreas em Jacobina, o município passou por novas transformações na economia e observou a expansão urbana em seu território. O local respirava novos ares, proporcionando o aumento da população que chegava de cidades vizinhas em busca de oportunidades, em consequência disto, resultou no surgimento de novos bairros que foram estabelecidos com certa distância para o centro da cidade, muito por conta da valorização das terras centrais, inflacionados pelos grandes proprietários (Silva, p. 88. 2009).

A evolução na economia e o desenvolvimento urbano de Jacobina, contando com importante apoio por parte do Estado e dos agentes políticos do município foram determinantes para a realização dessas mudanças. A modernização de Jacobina era necessária diante do crescimento populacional, que necessitava de infraestrutura para acomodar os/as novos/as moradores/as, sobre isso Silva informa que:

Jacobina, assim como outras cidades do interior baiano, era uma cidade pequena e pacata que passava por algumas transformações [...] no espaço urbano com a chegada de certos equipamentos como eletricidade, água encanada, canalização dos rios, embelezamento e construção de praças e jardins, [...] elementos que interferiram na construção de novos hábitos e costumes considerados mais citadinos (Silva, 2009, p. 97).

Consequentemente, Jacobina estabeleceu-se de vez como a principal cidade da região, “alimentando” os municípios vizinhos menores que dependiam quase que exclusivamente dos

serviços que eram ofertados no comércio local, além da cidade ser o local que servia como ponto de transporte das produções via linha férrea. Todavia, Jacobina enfrentou mais uma nova realidade quando as linhas férreas deixaram de ser prioridade para o Estado, que passou a investir maciçamente na construção de rodovias, privilegiando a indústria automotiva.

Em 1976 houve a desativação total da linha férrea da cidade e, paralelamente a isso, houve a implantação da BR-324. Instantaneamente os reflexos foram sentidos, resultando em novas transformações no panorama social e econômico da cidade. Quanto essa nova realidade, Silva comenta que:

Quando a ferrovia foi desativada na cidade de Jacobina, em 1976, isso trouxe várias consequências de âmbito social, econômico e cultural, como a diminuição da produção comercial e das trocas culturais. A população teve que ser reeducada para viver sem a máquina ferroviária, sendo guiada por um conjunto de imagens do passado que regulavam suas ações e modos de agir (Silva, 2009, p. 101).

O baque com essa nova realidade prejudicou a manutenção do desenvolvimento de Jacobina. O comércio foi atingido em cheio, pois dependia do escoamento dos seus produtos através da linha férrea e, conseqüentemente, com a diminuição do fluxo de pessoas e da circulação de mercadorias, a cidade precisou passar por uma importante readequação diante deste novo cenário (Fonseca, p. 159. 2009).

Durante a década de 1970, a necessidade de recolocar os rumos de Jacobina nos trilhos novamente fez com que o Poder Público local se movimentasse e buscasse novos estudos para uma “solução” já conhecida: a reabertura da mineração de ouro na cidade. Os estudos das potencialidades minerais das serras de Jacobina rendiam esperança para a população que desejava retomar o caminho do desenvolvimento (Fonseca, p. 159. 2009).

Com o apoio do Estado mediante obras que beneficiava as atividades mineradoras, a década de 1980 reservou para Jacobina a retomada da exploração do minério de ouro e, conseqüentemente, Jacobina vivenciou uma expansão em larga escala na cidade, detalhada por Fonseca:

Uma das características básicas da sua expansão urbana recente é a presença do Estado através da construção planejada de habitações. Com exceção do conjunto habitacional Jacobina I, que foi construído em 1978, todos os outros surgiram a partir dos anos 80. Este período coincide com a implantação da Mineração Morro Velho (1981) que, inicialmente, atraiu muitos imigrantes para a cidade devido a oferta de empregos diretos e indiretos, e pela queda na produção agrícola na região. [...] O novo momento econômico exigiu a expansão urbana da cidade em termos de residências, comércio, serviços e infra-estrutura básica (Fonseca, 1996, p. 169).

O crescimento exponencial desordenado na cidade reservou a necessidade de conter os reflexos da expansão urbana que ocorreu sem o mínimo de planejamento urbano. Através de

investimentos na construção de conjuntos habitacionais e de loteamentos, buscou-se possibilitar o acesso a moradia digna diante do volumoso número populacional do município.

Segundo dados do IBGE (2010), o recorte temporal do Censo Demográfico (1940-2010) apontou que entre as décadas de 1970 e 1980, Jacobina recebeu aproximadamente 25 mil pessoas, saltando de 77.266 para 103.967 habitantes, números relevantes diante da retomada da exploração do ouro. Essa mudança reforçou, mais uma vez, a importância de Jacobina na sua microrregião, que teve um grande salto populacional com a chegada de novos/as moradores/as migrantes de suas cidades de origem, na busca de melhores condições de vida e oportunidades.

Entretanto, mais uma vez o município passou por mudanças significativas durante as décadas de 1980 e 1990, quando Jacobina passou a enfrentar outro declínio populacional devido aos desmembramentos e emancipações de seus antigos distritos: Capim Grosso e Várzea Nova, em 1985, e São José do Jacuípe e Ouroândia, em 1989, perdendo cerca de 26 mil habitantes ao total, alcançando o número populacional de 76.518 em 1991, de acordo com o IBGE (2010).

Ainda durante a década de 1980, Jacobina passou por uma grande experiência proporcionada pela Habitação e Urbanização da Bahia S.A. (URBIS), uma sociedade de economia mista criada pelo Governador do Estado da Bahia, através da Lei nº 2.114/65, com o objetivo de formular planos para a construção e higienização de habitações. Foram construídas cerca de 3.000 moradias em Jacobina para comportar a população, proporcionando o destaque da construção civil no município, e quanto a isso, Fonseca destaca:

A expansão habitacional foi a mais dinâmica entre todas. Em 1983, a URBIS (Habitação e Urbanização da Bahia S/A) construiu o conjunto habitacional Jacobina II, com 400 casas; em 1984 o INOCOOP (Instituto de Orientação a Cooperativas Habitacionais da Bahia) construiu 117 casas num local hoje chamado de bairro do Inocoop; em 1986, novamente a URBIS construiu o conjunto Jacobina III, com 400 casas; em 1987 é construído, em regime de mutirão, o conjunto Zuleide Pires, com 600 casas; em 1991 é construída, através da Caixa Econômica Federal, o conjunto habitacional Jacobina IV, com 700 casas. (Rotary Club de Jacobina, 1991); também no final dos anos 80 foi construído o loteamento Alexandre Sifrônio, com aproximadamente 270 casas. Ainda no início da década de 90 surge, nas proximidades do bairro de Félix Tomás, a invasão Vila Feliz, com aproximadamente 250 casas. O Condomínio fechado, Alamedas do Rio, também é um projeto recente que inclusive não está totalmente construído. A previsão é de 100 casas. Com exceção dos conjuntos Jacobina I e Inocoop, os outros sofrem sérios problemas infraestruturais, como falta de transporte, de saneamento, lazer e segurança, como é o caso do conjunto Jacobina IV. Estes serviços não vêm acompanhando a dinâmica urbana, apesar do esforço da Prefeitura em suprir a cidade em termos de serviços básicos (Fonseca, 1996, p. 171).

No decorrer desse período elevou-se o número de domicílios construídos na cidade, em diversas áreas do espaço urbano de Jacobina, locais que até então encontravam-se desocupados e distantes da região central jacobinense. No ano de 2011, o município de Jacobina recebeu um empreendimento público-privado voltado para a classe média-baixa: o condomínio “Golden

Park” teve subsidio do Governo Federal, com financiamento da Caixa Econômica Federal e pertencente ao programa MCMV, que foi destinado para famílias com renda de até três salários mínimos a época, correspondente a R\$ 510,00 (quinhentos e dez reais).

Alguns anos depois, a onda de empreendimentos públicos-privados para o setor de habitação em Jacobina trouxe mais projetos, como informa Reis:

[...] além da doação de lotes e criação de loteamentos nos distritos e sede. Mais recentemente outros três projetos estão em construção, os condomínios e/ou loteamentos fechados: Golden Ville, que fica no alto do bairro Inocoop com previsão para construção de 249 casas; Morro do Ouro, com 414 lotes no bairro Félix Tomás e o Green Park, que fica em frente ao Aeroporto municipal ainda em construção (Reis, 2017, p.42).

Os novos empreendimentos, com exceção do Green Park, estão localizados em áreas privilegiadas do município. Essas edificações ficam próximos ao centro da cidade, com acesso rápido ao comércio, bancos, mercados, a feira livre e aos órgãos públicos, além de contar com iluminação pública e saneamento básico. Todavia, fora destes espaços confinados que estão reservados aos/às cidadãos/ãs de boas condições financeiras, existe uma realidade completamente oposta, que entrega pouco ou quase nenhum acesso aos serviços básicos garantidos pela CF/88, como o transporte público, saúde, segurança, lazer, entre outros.

O investimento nestes empreendimentos, que em diversas oportunidades contam com subsidio público promove o disparate dos preços nas áreas urbanas, elevando artificialmente e totalmente fora da realidade os valores dos imóveis, de terrenos, no preço dos alugueis e principalmente no custo de vida local.

A especulação imobiliária institucionalizou em Jacobina a efetivação de um dos instrumentos mais cruéis que o sistema capitalista costuma promover nas cidades: a vedação do direito à moradia. Desta forma, a especulação imobiliária qualifica-se como:

[...] fenômeno [que] só encontra explicação no fato de que uma parte considerável da riqueza criada no país transfere-se continuamente dos cofres públicos para aqueles dos proprietários de imóveis, sem que para isso seja necessário qualquer tipo de ação empresarial, nenhum investimento produtivo, nenhuma espécie de risco. O mecanismo que opera esta ilusória partenogênese da riqueza é criado e alimentado pelo próprio poder público, quando deixa de cobrar, por meio de impostos adequados, os investimentos que realiza nos serviços públicos, responsáveis pela valorização imobiliária. [...] As consequências dessa prática governamental não se limitam a um flagrante iniquidade no santuário da especulação parasitária que persegue o lucro sem risco. A demanda de terrenos urbanos adquire uma dimensão especulativa, parcelas consideráveis de terrenos urbanizados são retidas ociosas, as cidades se espalham, os custos de implantação e operação de serviços públicos se elevam e, sobretudo, se elevam os custos de habitação. [...] A política fundiária no Brasil, cuja principal característica é a ausência de impostos significativos sobre a propriedade imobiliária, se transforma assim no principal mecanismo por meio do qual os capitais provenientes da arrecadação tributária são transferidos aos proprietários de casas e terrenos (Bolaffi, 1979, Apud Rolnik; Cymbalista; Nakano, 2008, p. 125-126).

As consequências negativas da especulação imobiliária são devastadoras. A necessidade incessante dos grandes proprietários de imóveis em valorizar as suas terras catapultam os investimentos públicos para as redondezas de suas propriedades, valorizando-as e, como resultado, prejudicam diretamente as camadas mais vulneráveis da população, que cada vez mais buscam lugares distantes das zonas centrais da cidade ou de locais que contenham um gama de equipamentos públicos, por não ter a mínima condição de “banciar” esses gastos e, conseqüentemente, ficam à mercê da falta de atuação do Poder Público.

Além do mais, esses empreendimentos privados escancaram e contribuem negativamente para o aumento dos problemas sociais. A entrega de áreas urbanas para o desenvolvimento de empreendimentos da iniciativa privada facilita a expansão da segregação socioespacial e prejudica em cheio as populações mais vulneráveis que deveriam ter a garantia do direito à moradia digna. A segregação socioespacial é um fenômeno muito forte no Brasil, e em Jacobina não seria diferente.

É importante ressaltar que de acordo com a Lei Federal de Parcelamento e Uso do Solo Urbano, Lei nº 6.766/79, esses empreendimentos privados são ilegais, e quanto a isso, Leonelli detalha:

No regime jurídico brasileiro, há apenas duas tipologias de parcelamento do solo: loteamento e desmembramento. Loteamento ocorre quando há necessidade de abertura, alteração ou prolongamento de vias existentes para se garantir o acesso ao lote. Já o desmembramento incide em situações que não é preciso a abertura, modificação ou prolongamento das vias existentes para acessar o lote (Leonelli, 2013, p. 3).

Diante do descaso por parte do Poder Público na falta de fiscalização e de uma atuação incisiva contra o descumprimento da legislação outrora mencionada, deixa o “campo limpo” para que os grandes agentes capitalistas, leia-se os grandes proprietários de imóveis e terrenos, sigam com a sanha de estabelecerem métodos e diretrizes que fortaleçam ainda mais a segregação socioespacial, dificultando o acesso à terra e impedindo que o direito à moradia digna chegue a quem mais precise, sendo um fator determinante para a expansão da desigualdade social local.

### 3.3 DESPLANEJAMENTO URBANO E O SISTEMA NORMATIVO MUNICIPAL DE JACOBINA

O processo caótico em que se deu a urbanização no Brasil condiciona para as semelhanças das projeções de diversos municípios no país quanto as questões estruturais e

sociais. O crescimento desordenado das cidades acarretou na normalidade em que enxergamos e encaramos as condições irregulares da realidade urbana.

A distribuição espacial das atividades econômicas e da população no território jacobinense denota para um modelo construído de forma desestruturada, estabelecendo privilégios e facilitando a vida daqueles que habitam nas regiões centrais do município, em contraste com os/as demais munícipes que cada vez mais tem dificuldade para a efetivação da garantia de acesso às instituições públicas, do comércio e dos postos de trabalho, sejam por residirem em localidades cada vez mais distantes e desestruturadas ou pela falta de políticas públicas de planejamento urbano que revertam essas e outras problemáticas.

E sobre esses problemas, Marcelo Lopes de Souza traz à tona informações relevantes:

A pobreza, obviamente, nada parece ter de típica ou especificamente urbano, à primeira vista. Sabe-se, inclusive, que a pobreza nos países do “Terceiro Mundo”, é quase sempre maior no campo que na cidade, pois é nas áreas rurais que os percentuais de *pobreza absoluta* costumam ser maiores. Contudo, a *pobreza urbana* se reveste de peculiaridades, tanto por conta de suas formas de expressão espacial características (favelas, periferias pobres, áreas obsolescência), quanto por causa das estratégias de sobrevivências, legais e ilegais, que a ela se vinculam (do comércio ambulante ao tráfico de drogas de varejo). Quanto à *segregação residencial*, ela é, essencialmente, um produto da cidade. Meros povoados ou aldeias rurais não possuem uma complexidade que dê origem a bairros inteiros ou grandes espaços segregados, sendo, pelo contrário, relativamente homogêneos. A segregação residencial é um fenômeno urbano, e da grande cidade muito mais que das cidades pequenas (Souza, 2011, p. 82-83).

Dimensionando a realidade jacobinense, de acordo com os dados do IBGE (2021), cerca de 70,5% da sua população reside no centro urbano, enquanto 29,5% vive na zona rural. Sobre o acesso a serviços básicos, no ano de 2021, o Instituto Água e Saneamento (IAS), organização civil sem fins lucrativos que trabalha com o debate sobre o saneamento básico no Brasil, divulgou os dados do SNIS 2021 (Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento), informando que 82,19% da população total do município é atendida com o serviço de água encanada, sendo que na zona urbana este alcance chega a 98,29%, enquanto na zona rural os números são mais singelos, com cerca de 43,74% da população rural com acesso aos serviços de abastecimento de água.

No tocante aos serviços de esgotamento sanitário, a situação do município é bastante sensível, contendo informações e dados divergentes. Enquanto o IAS informa que a população total do município de Jacobina atendida com tratamento de esgoto na cidade é de 7,85%, na outra ponta, impressionantes 92,15% não tem acesso ao tratamento adequado e a coleta de esgoto. Já o Panorama Censo IBGE (2022) comunica que 53,6% dos domicílios da cidade contam com esgotamento sanitário adequado. Comparando os dados de Jacobina com os demais

416 municípios da Bahia, Jacobina ocupa a posição de número 88 do ranking de cidades da Bahia com esgotamento sanitário. Apesar da diferença entre os dados informados pelas duas pesquisas, a realidade do município quanto ao tema aponta essa grande deficiência na estrutura básica local.

Estes dados citados outrora vão na contramão da legislação municipal que versa sobre assunto em questão. Em 15 de agosto de 2017, foi sancionada a Lei nº 1.417, que estabelece a Política Municipal de Saneamento Básico do município de Jacobina/BA. No dispositivo legal da Lei nº 1.147/2017 existe um rol de objetivos para a efetivação da Política Municipal de Saneamento Básico:

- II - priorizar planos, programas e projetos que visem à implantação e ampliação dos serviços e ações de saneamento básico nas áreas ocupadas por populações de baixa renda;
- III - proporcionar condições adequadas de salubridade sanitária às populações rurais e de pequenos núcleos urbanos isolados;
- (...)
- V - incentivar a adoção de mecanismos de planejamento, regulação e fiscalização da prestação dos serviços de saneamento básico;
- (...)
- VII - promover o desenvolvimento institucional do saneamento básico, estabelecendo meios para a unidade e articulação das ações dos diferentes agentes, bem como do desenvolvimento de sua organização, capacidade técnica, gerencial, financeira e de recursos humanos contemplados as especificidades locais;
- (...)
- IX - minimizar os impactos ambientais relacionados à implantação e desenvolvimento das ações, obras e serviços de saneamento básico e assegurar que sejam executadas de acordo com as normas relativas à proteção do meio ambiente, ao uso e ocupação do solo e à saúde;
- X - Promover a educação ambiental voltada para a economia da água e a redução da geração de resíduos sólidos pelos usuários.

Entretanto, a lei que até então encontra-se em vigor para estabelecer a desenvolvimento no tratamento de esgoto inexistente na prática, e conseqüentemente reflete prejudicialmente na saúde da população local, sendo necessário que essa legislação seja de fato efetiva e que conte com uma maior atuação do Poder Público para a garantia das políticas públicas de saneamento básico que estão estabelecidas na legislação, capazes de tornar este arcabouço jurídico uma realidade em todo o município, sendo necessária que a urbanização tenha o papel de solucionar esses problemas.

Além disso, reforçando esse entendimento, os problemas não se restringem apenas ao abastecimento de água ou do tratamento e acesso ao esgoto. Não é possível resolver o problema do saneamento básico sem que haja um projeto transversal que passe pelo processo de urbanização, necessidades que são essenciais para a garantia do direito à cidade e, principalmente, a efetivação do direito à moradia digna.

No tocante as questões que versem sobre regularização fundiária urbana e de loteamentos em Jacobina, existem legislações específicas, como a Lei nº 1.618/2019 que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB) e também, a Lei nº 790/2006 que dispõe sobre loteamentos e outras providências. Quanto aos objetivos da REURB de Jacobina, contidas no art. 2º, é listado pontos interessantes no escopo da legislação:

I - Catalogar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

III - Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

VI - Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - Atingir a efetivação da função social da propriedade;

X - Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

A efetivação dos objetivos desse importante instrumento recondicionaria o desenvolvimento no tocante as regularizações fundiárias urbanas, de tamanha importância para a garantia digna do direito à moradia, todavia, é característica comum das cidades interioranas no país a falta de movimentos que visem a efetivação da regularização fundiária urbana, e com Jacobina não seria diferente.

O desenvolvimento histórico do município com o êxodo da mineração, conjuntamente com a falta de gestão pública de qualidade resultaram em problemas que propiciaram o crescimento da irregularidade fundiária. De exemplo, ficam os conjuntos habitacionais localizados nos bairros Jacobina I, II, III e IV, construídos nos anos 80 pela URBIS, sociedade de economia mista criada pela Lei nº 2.114/65, com a finalidade de desenvolver planos gerais visando a construção e a reformulação de habitações insalubres, corroborando para uma eliminação gradativa das irregularidades, além de estimular obras de urbanização, saneamento básico, entre outros pontos que beneficiasse o desenvolvimento de infraestrutura.

De acordo com a Lei nº 2.114/65, era previsto que a URBIS pudesse firmar convênios com entidades públicas e privadas, de capital nacional ou estrangeiro, além de autorizar o Poder Executivo a emprestar garantia do Estado em operações de crédito quando a URBIS realizasse parceria com financiadores/as, seguindo os parâmetros e diretrizes estabelecidos no dispositivo legal. Todavia, o objetivo final não foi alcançado e transformou-se em mais um desastre causado pelo Poder Público, que intensificou ainda mais a irregularidade fundiária em Jacobina. Em

resumo, as construções resultantes da URBIS ainda se encontram com diversas residências em situações irregulares. (Gomes, 2016, p. 30).

### 3.3.1 O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de Jacobina

Em 18 de outubro de 2006, foi aprovado a Lei nº 788, que cria o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Jacobina, estabelecendo uma obrigatoriedade legislativa federal determinada pelo Estatuto da Cidade, para cidades com mais de 20 mil habitantes (Art. 41, I, da Lei nº 10.251/2001). Informando que a presente lei municipal “nasce” com atraso de 5 anos em relação ao Estatuto da Cidade, criado em 2001 e que determina uma revisão periódica a cada dez anos para analisar o desenvolvimento do município e fazer as devidas adequações. Ao não realizar as revisões determinadas pelo PDDU, o gestor municipal incorre em Crime de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992).

Neste tocante, vejamos o que se encontra estabelecido no Estatuto das Cidades:

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º. O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º. O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º. A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:

[...]

VII – deixar de tomar as providências necessárias para garantir a observância do disposto no § 3º, do art. 40 e no art. 50 desta Lei;

Desta averiguação, percebe-se que há uma clara obstrução no cumprimento da legislação, visto que o PDDU de Jacobina foi criado em 2006, e desde então deveria ter passado por no mínimo uma atualização, em 2016. Todavia, o presente instrumento não passa de mero comando normativo, sem ter a garantia de eficácia para as necessidades da sociedade, destoando dos objetivos que se fazem presente no Plano Diretor, servindo apenas para existir e cumprir com as formalidades legais impostas a época (Lima; D’Ascenzi, 2018).

O PDDU de Jacobina aborda no capítulo III, que versa sobre políticas públicas, na seção III, as questões voltadas para a habitação. No art. 48, são estabelecidos os dispositivos para o desenvolvimento da Política Municipal de Habitação, constando as seguintes informações:

I - O desenvolvimento de programas municipais de atendimento à população de baixa renda, voltados à recuperação das áreas ocupadas precariamente;

II - O desenvolvimento de programas de fomento a loteamentos populares e de projetos de lotes urbanizados na medida da demanda expressa, envolvendo a aquisição ou desapropriação prévia das áreas selecionadas;

III - O desenvolvimento de projetos de urbanização;

IV - O desenvolvimento de programas de apoio à construção de habitações populares, bem como de campanhas de mutirão e de programas de cestas básicas de material de construção.

Considerando o atual estado em que se encontram as políticas públicas voltadas para a política municipal de habitação, é importante destacar que não há vestígios de investimentos, sendo observável que a infraestrutura urbana da cidade de Jacobina está distante das diretrizes e determinações contidas no plano diretor. O Poder Público local não consegue apresentar projetos concretos para a resolução dos problemas causados pela expansão urbana em Jacobina, seja pela priorização ao interesse econômico ou por ignorar os problemas sociais e estruturais da cidade. Consequentemente, afeta em cheio as camadas mais vulneráveis, impedido a possibilidade de justiça social e a garantia de um direito social, estabelecido pela CF/88.

### **3.3.2 Não inclusão da Zona Especial de Interesse Social no PDDU de Jacobina e a análise de caso do Bairro Catuaba**

Importante mencionar que não houve a inclusão da Zona Especial de Interesse Social no Plano Diretor de Jacobina. Este importante mecanismo busca estabelecer normas urbanísticas especiais para que ocorra a regularização fundiária em assentamentos urbanos em estado de precariedade, além de oportunizar o acesso à infraestrutura com integração à cidade, podendo oferecer melhores condições na estruturação para a produção habitacional de interesse social.

Curiosamente, em 13 de dezembro de 2007 foi sancionada a Lei nº 852, que cria a ZEIS do Bairro da Grotinha, não havendo nenhuma atualização legislativa no PDDU de Jacobina visando a inclusão desta ZEIS, que concederia uma maior importância ao instrumento

normativo urbano municipal. É de pouco conhecimento como se deu processo de elaboração da ZEIS do Bairro da Grotinha, todavia, carecendo de informações para análise.

Em Jacobina, o que não faltam são localidades que se enquadrem nas características que são delimitadas para as ZEIS. O reconhecimento deste instrumento de política urbana e habitacional pode favorecer o acesso à terra urbana para a população de baixa renda, combatendo as irregularidades fundiárias e urbanas.

Muitos bairros periféricos do município jacobinense carecem de infraestrutura, urbanização e regularização de suas terras. A necessidade da efetivação das ZEIS perpassa pela implementação deste instrumento pelo Poder Público, e por programas de habitação, como por exemplo, o programa Minha Casa Minha Vida - MCMV, é viável potencializar os resultados de efetivação a que se destina.

No município, há projetos estabelecidos pelo programa MCMV que carecem de urbanização e cuidados por parte do Poder Público. O Conjunto Habitacional Vivendas da Lagoa, localizado no bairro da Catuaba, é um desses empreendimentos. Voltado para o público-alvo de 0 a 3 salários mínimos, prioritariamente para pessoas de baixo poder aquisitivo, o empreendimento foi entregue no ano de 2012, e a construção dos imóveis se deu em formato de 2 módulos, que totalizam aproximadamente 400 apartamentos, com 3 andares, para a contemplação de cerca de 2 mil pessoas. Esse empreendimento apresentou uma nova dinâmica para a realidade das construções habitacionais públicas já realizadas no município.

Não obstante, a realidade encontrada no bairro da Catuaba não difere de outros bairros periféricos e marginalizados da cidade de Jacobina. A dificuldade que os/as moradores/as daquela localidade vivenciam diariamente tem principalmente, relação com o descaso do Poder Público municipal, por não possibilitar a chegada de políticas públicas que garantam o desenvolvimento sustentável daquele território.

De acordo com Reis, os resultados deste empreendimento localizado no bairro da Catuaba comprovam que seguramente haverá a inexistência da garantia de moradia digna sem que haja, em paralelo com o programa, a efetivação dos serviços básicos que são essenciais para o bem-estar dos indivíduos. Consequentemente, atrelado com a fragilidade da infraestrutura ofertada à população, resulta-se no processo de segregação espacial, não beneficiando substancialmente a melhoria da qualidade de vida (Reis, p.76. 2017).

Em outro bairro distante do centro da cidade, foi concebido um outro empreendimento de habitação popular via programa MCMV, com subsidio do Governo Federal, resultando na criação do bairro Lagoa Dourada, que será devidamente exemplificado no próximo capítulo, sendo este, o objeto de estudo da presente monografia.

#### **4. A (IN)EFICÁCIA DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL NO BAIRRO LAGOA DOURADA**

No presente capítulo será discutida a (in)efetividade da ZEIS no Bairro Lagoa Dourada, na cidade de Jacobina-BA, local onde foi concebida a construção do conjunto habitacional popular realizado por intermédio do programa MCMV, através da análise do processo de urbanização desse território, observando se na consagração deste projeto houve ou não a efetivação dos objetivos e das diretrizes constitucionais da política urbana que consagram o direito ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e garantem o direito à cidade sustentável para as presentes e futuras gerações.

A respeito da realidade brasileira no tocante ao desenvolvimento urbano, seria simplório apenas indicar que as camadas mais vulneráveis de uma cidade geralmente estão situadas em localidades distantes das zonas centrais e comerciais, contando com imóveis irregulares, altos índices de violência, inexistência de acesso à saúde, cultura, lazer, postos de trabalho e demais direitos sociais que estão previstos na CF/88. Esse axioma da desigualdade socioespacial é a expressão do nível de desenvolvimento de um território e reflexo de suas trajetórias econômicas, sociocultural e ambiental.

Evidentemente, o desenvolvimento de um novo conjunto habitacional popular oriundo do Programa MCMV em Jacobina, seria realizado em localidade distante das áreas centrais e mais desenvolvidas da cidade, seja pela dificuldade em encontrar terrenos “viáveis” para a aquisição e realização das obras deste empreendimento popular, seja pela “facilidade” em se construir em áreas mais afastadas, causando um distanciamento das pessoas que habitarão essas residências populares à cidade.

A construção de moradias populares necessariamente exige, em tese, um grau elevado de planejamento e execução, que vai além da escolha do território onde será destinado a construção das residências. É fundamental que o Poder Público garanta a moradores e moradoras de conjuntos habitacionais populares o acesso a infraestrutura digna, que possibilite a inserção aos equipamentos sociais básicos como escolas, postos de saúde e de emprego, lazer e transporte público de qualidade.

Fato é que o critério escolhido pelo agente privado no desenrolar desse projeto teve a sua razão apenas pela ótica da rentabilidade e não para cumprimento do comando constitucional de ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantia do bem-estar de seus e suas habitantes.

Alguns fatores são importantes para a compreensão das consequências causadas diante da inoperância do Poder Público municipal de Jacobina. O PDDU do município – Lei n.º 788/2006, encontra-se defasado e desde então não passou por nenhuma atualização, estando em descumprimento com o art. 182, da CF/88 que determina a política de desenvolvimento urbano executada pelo Poder Público municipal e o art. 39, §3º, da Lei n.º 10.257/01 – Estatuto da Cidade, que exige ao menos, a cada dez anos, a revisão do plano diretor, afetando negativamente o desenvolvimento do planejamento urbano da cidade, e principalmente o bem-estar social de cidadãos e cidadinas.

Sem viabilização da participação popular na construção da gestão democrática da cidade, com a inexistência de programas e projetos de desenvolvimento urbano, as medidas elencadas no Estatuto da Cidade são inócuas e inefetivas (Carvalho; Ribeiro; Rodrigues, 2016, p. 68).

Outro ponto relevante a ser destacado é a falta de dispositivo legal que inclua a ZEIS no PDDU de Jacobina. A ausência deste instrumento urbanístico no Plano Diretor dificulta uma atuação mais objetiva do Poder Público municipal para promover a efetivação do direito à moradia digna, visando garantir a permanência das pessoas de baixa renda nos locais que consolidaram suas moradias. É vital que haja a aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos que realizem a concretização dos espaços e da produção social da cidade (Carvalho; Ribeiro; Rodrigues, 2016, p. 101).

De forma geral, o descumprimento da aplicação do art. 4º, inciso V, “F”, do Estatuto da Cidade, que determina a instituição do instrumento urbanístico nas Zonas Especiais de Interesse Social no Plano Diretor, para o desenvolvimento da política de habitação, prejudica a efetivação de direitos sociais de pessoas marginalizadas, dificultando não apenas a garantia de moradia, como consta no art. 6º da CF/88, como também o direito à cidade, o acesso à saúde, educação, transporte público de qualidade, lazer e demais direitos e garantias constitucionais.

O direito à moradia dos habitantes da cidade é o núcleo central do direito a cidades sustentáveis. As atividades, ações e funções desempenhadas na cidade que tragam como resultado a violação coletiva do direito à moradia, como o abandono do Estado em atender as necessidades básicas das pessoas que vivem em assentamentos informais nas distantes periferias urbanas traz como consequência a violação do direito à cidades sustentáveis. O direito à moradia é o núcleo central do direito a cidades sustentáveis em razão dos dois direitos a serem respeitados disporem dos mesmos elementos: como o acesso à terra urbana, moradia adequada, saneamento ambiental, infra-estrutura, transporte e serviços públicos (Saule Junior, p. 242-243. 2004).

Portanto, diante de todo esse contexto que demonstra a falta de interesse do Poder Público municipal de Jacobina em construir caminhos que contornem os mais variados problemas no tocante ao planejamento urbano da cidade, os efeitos dessa imprudência atingem em cheio as camadas mais vulneráveis da população, privando-as de melhores condições de moradia, saneamento básico e outros direitos essenciais que consagram o direito à cidade (Carvalho, 2019, p. 68).

#### 4.1 O DESENVOLVIMENTO DO BAIRRO LAGOA DOURADA

No dia 25 de abril de 2014, o Secretário de Relações Institucionais do Estado da Bahia, Cícero Monteiro, entregou simbolicamente as chaves das 428 casas da Etapa 1 do Conjunto Habitacional Lagoa Dourada, projeto oriundo do MCMV, beneficiando aproximadamente 1,7 mil pessoas do município que realizara o sonho de ter a sua casa própria. Contando com o aporte financeiro do Governo Federal e do Governo do Estado, através da Empresa Baiana de Águas e Saneamento, EMBASA, a estrutura das residências contém dois quartos, sala, banheiro, cozinha e área de serviço, além de um conjunto de estrutura externa como quadras poliesportivas, salão de convivência, parque infantil e quiosques.

Em paralelo com as entregas da primeira parte do conjunto habitacional, as obras da Etapa 2 seguiam em atividade e tinha previsão para entrega das chaves aos (às) moradores (as) no início de 2015, todavia, ocorreram atrasos significativos, sendo adiada a entrega das casas em duas oportunidades, culminando em diversos protestos realizados em bairros circunvizinhos, com barreiras que bloqueavam as vias públicas. Foi quando em 14 de agosto de 2015, através do vice-prefeito de Jacobina à época, José Maria Fagundes (PPS) e representantes da Caixa Econômica Federal, foram entregues as chaves das últimas 296 residências<sup>2</sup>, culminando na criação do bairro Lagoa Dourada.

Contendo 9 (nove) logradouros que foram nominados de Rua 1 até a Rua 9, este empreendimento é resultado de uma política pública destinada a construção de moradias populares a uma população com renda média de 0 a 3 salários mínimos. A construtora LMarquezzo foi a empresa responsável pelas obras de construção das casas populares, que teve o investimento total de 21 milhões de reais, sendo todo o seu planejamento desenvolvido e executado pela empresa, desde a localização, passando pela escolha e compra do terreno para a

---

<sup>2</sup> Reportagem da imprensa local sobre a entrega dos apartamentos da Etapa II do Conjunto Habitacional da Lagoa Dourada. Disponível em: <https://www.jacobinanoticia.com.br/2015/08/jacobina-moradias-do-lagoa-dourada-ii.html>. Acesso em 15 de jun, 2024.

construção das residências, como também pela aquisição dos materiais de construção e pela contratação de mão de obra. Todavia, muitas das diretrizes que estavam contidas na Lei n.º 11.977/09, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) para a realização deste empreendimento, de fato, não saíram do papel, como estabelece o art. 5º da referida norma:

Art. 5º-A. Para a implantação de empreendimentos no âmbito do PNHU, deverão ser observados:

I - localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Poder Executivo federal, observado o respectivo plano diretor, quando existente;

II - adequação ambiental do projeto;

III - infraestrutura básica que inclua vias de acesso, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais e permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica; e

IV - a existência ou compromisso do poder público local de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços relacionados a educação, saúde, lazer e transporte público.

Enquanto também sujeito da cidade, pelas andanças e vivências no referido bairro e “ouvindo a voz das ruas”, observo que quase nenhum destes requisitos são efetivados de fato. É perceptível a qualquer momento, seja à luz do dia e principalmente à noite, que a infraestrutura do local carece de muito investimento e da garantia de políticas públicas que proporcionem minimamente a devida qualidade de vida a toda a comunidade.

#### **4.1.1 Infraestrutura básica**

Começamos a abordagem sobre a infraestrutura básica do Bairro Lagoa Dourada pela localização do Bairro, que é consideravelmente distante da zona central da cidade, a cerca de 3,5km, localidade onde se encontra o comércio, as instituições públicas, o setor financeiro e a maioria dos postos de trabalho do município.

A longa distância para a região central é outro grande problema enfrentado pelos (as) moradores(as) do bairro é a baixíssima quantidade de transporte público para a locomoção pela cidade. São pouquíssimas ofertas de ônibus que chegam ao bairro para garantir aos (às) populares o traslado urbano, dificultando ainda mais o acesso à cidade, impossibilitando muitas vezes que situações rotineiras como a marcação de exames, consultas médicas, compras em supermercados e idas as instituições bancárias não sejam realizadas.

A infraestrutura básica do Bairro é precária. A principal via de acesso que liga a Lagoa Dourada às demais localidades do município, conhecida como “Estrada da Lagoinha” encontra-se com muitos buracos<sup>3</sup>, dificultando a circulação de automóveis, ciclistas e pedestres, que se arriscam “no meio da rua” para se locomoverem, devido à falta de calçada adequada.

Além dos diversos buracos que estão presentes em todas as ruas do Bairro, o serviço de drenagem de águas pluviais é praticamente inexistente. As reclamações sobre os serviços oferecidos pela EMBASA são rotineiras<sup>4</sup>. É comum que em épocas ensolaradas as ruas contenham muitas poças d’água (Figura 1), causando desconforto, mau cheiro e potencializando a proliferação insetos, como o *aedes aegypti*, mosquito transmissor do vírus da dengue, chikungunya e do zika vírus.

**Figura 2-** Rua com poças d’água no Bairro Lagoa Dourada



Fotografia: Autoria própria (2024).

Quanto as questões de iluminação pública, outro grande problema é a baixíssima luminosidade das ruas, causando bastante preocupação para os (as) moradores (as) do Bairro.<sup>5</sup> Seja pela falta de lâmpadas ou pela grande quantidade que estão queimadas nos postes de luzes, é comum que diversos pontos do bairro fiquem completamente escuros ao anoitecer. Além disto, a falta de calçamento apropriado e as proximidades com uma área de matagal que cerca

<sup>3</sup> Reportagem da imprensa local sobre buracos no calçamento do bairro Lagoa Dourada. Disponível em: <https://www.augustourgente.com.br/2021/03/buracos-no-calçamento-entre-o-lagoa.html>. Acesso em 15 de jun, 2024.

<sup>4</sup> Reportagem da imprensa local sobre a insatisfação de morador com vazamento e buraco feito pela EMBASA no bairro Lagoa Dourada. Disponível em: <https://www.ottomorenonoticias.com/2024/06/cidadao-insatisfeito-com-vazamento-e.html>

<sup>5</sup> Reportagem da imprensa local sobre o pedido de moradores para reposição de lâmpadas no bairro Lagoa Dourada. Disponível em: [https://www.augustourgente.com.br/2022/08/cidadao-pede-reposicao-de-lampadas-no\\_29.html](https://www.augustourgente.com.br/2022/08/cidadao-pede-reposicao-de-lampadas-no_29.html). Acesso em 15 de jun, 2024.

a localidade é mais um desafio enfrentado pelos (as) locais. Não é incomum que répteis como serpentes e jacarés apareçam com frequência, causando medo e aflição.

Diante de todos esses problemas enfrentados pela população que reside no Bairro, há desconformidades evidentes quanto a legislação do MCMV no tocante as diretrizes pré-estabelecidas ao PNHU. O art. 5º-A, III e IV, da Lei n.º 11.977/09, que trata da implantação de empreendimentos no âmbito do PNHU determina infraestrutura básica e compromisso do Poder Público local para a concessão dessas obrigações, que de fato, não se concretizam até então. Aliado a isso, a preocupação com a segurança também é um tema bastante sensível.

#### 4.1.2 Segurança Pública do Território

O Bairro, que já nasceu estigmatizado por uma grande parcela da sociedade jacobinense por conta das suas residências serem destinadas para as pessoas das camadas mais vulneráveis do município, sofre com a falta de policiamento, seja por parte da Polícia Militar ou pela Guarda Municipal.

Infelizmente, são corriqueiras as ocorrências e as diversidades de crimes cometidos no Bairro Lagoa Dourada. Assassinatos<sup>6</sup>, furtos<sup>7</sup>, roubos e violência doméstica acontecem com certa frequência nas casas, ruas, becos e vielas do território. Até ossada humana já foi encontrada<sup>8</sup> por lá. Em sites, blogs de notícias da cidade e nas páginas de redes sociais (Figura 2), é costumeiro a publicação de notícias desse teor na localidade, escancarando a problemática da falta de segurança pública por parte do Estado e do Município.

---

<sup>6</sup> Reportagem local sobre briga entre mulheres resultando em esfaqueamento no bairro Lagoa Dourada. Disponível em: <https://www.jacobinanoticia.com.br/2023/07/jacobina-briga-entre-mulheres-termina.html>. Acesso em 15 de jun, 2024.

<sup>7</sup> Reportagem local sobre furto de motocicleta no bairro Lagoa Dourada. Disponível em: <https://www.jacobinanoticia.com.br/2022/07/cinquentinha-e-furtada-no-lagoa-dourada.html>. Acesso em 15 de jun, 2024.

<sup>8</sup> Reportagem local sobre ocorrência da Guarda Municipal de Jacobina que encontrou ossada humana nas imediações do bairro Lagoa Dourada. Disponível em: <https://www.augustourgente.com.br/2019/03/guarda-municipal-localiza-ossada-humana.html>. Acesso em 15 de jun, 2024.

**Figura 3 - Quadro com notícias relacionadas à segurança do Bairro**



Fonte: Jacobina Notícias. 2020, 2021 e 2022; Portal Serrolândia: 2018.

O tráfico de drogas se faz presente no Bairro<sup>9</sup>, sendo comum avistar pichamentos com menções a façções criminosas nas paredes externas e nos muros de diversas residências, causando bastante aflição e fazendo imperar a “lei do silêncio” pelos (as) moradores (as), que evitam fazer denúncias por medo de sofrer represálias ou quaisquer tipos de ameaça que possam prejudicá-los (as).

#### 4.1.3 Educação, lazer e a falta de serviços postais

Em relação aos serviços de educação e lazer do Bairro, a realidade é bastante preocupante, sendo perceptível que não existe a presença do Poder Público na localidade. No Projeto do MCMV, é determinado ao município que ao receber o empreendimento de conjunto habitacional popular, construa creches e escolas para atender as demandas da população que habita as residências.

Todavia, no caso específico da Lagoa Dourada, 10 anos após a entrega das residências, não existe nenhum prédio que seja voltado para a educação dos (as) locais, sendo necessário que os (as) estudantes, crianças, jovens e adultos (as) do bairro busquem, respectivamente, creches, escolas e colégios de outras localidades para estudar.

No tocante do direito ao lazer, em tese, é oportunidade para poucos (as) no Bairro. Com a baixa oferta de transporte público municipal para oferecer deslocamento do bairro para outras

<sup>9</sup> Reportagem da imprensa local sobre a prisão de traficantes de drogas no bairro Lagoa Dourada. Acesso em: <https://portalserrolandia.com.br/noticia/3390/peto-da-24--cipm-prende-individuos-por-trafico-de-drogas-em-jacobina>. Acesso em 15 de jun, 2024.

localidades da cidade, que é bastante abundante de variedades turísticas, os (as) moradores (as) que não têm acesso a automóvel particular ou qualquer outro meio de transporte, ficam restritos (as) a sobreviver em um bairro que não conta, atualmente, com nenhuma possibilidade de lazer. Importante ressaltar que a quadra poliesportiva e o parque infantil do bairro foram vandalizados (Figura 3) e estão destruídos, fruto da falta de pensamento coletivo.

**Figura 4** - Quadra esportiva e parque infantil do bairro destruídos



Fotografia: Autoria própria (2024).

Todavia, apesar da falta de colaboração dos (as) moradores (as) do Bairro e também pela falta de manutenção desses espaços, é importante considerar que a realidade dos (as) cidadãos (as) é de isolamento total do restante da cidade. Quanto a esse grave problema, Villaça (2003, p.341) acentua que “a segregação é a forma de exclusão que se manifesta em sua dimensão espacial”, sendo assim, os (as) mais pobres ficam mais afastados da cidade e, conseqüentemente, ficam nas piores localizações.

É importante ressaltar que a necessidade de transformação da política habitacional no Brasil é essencial para que a garantia de acesso à moradia digna às camadas mais vulneráveis seja de fato concretizada, todavia, a execução dessa política não poderia acontecer de qualquer forma. Algumas críticas ao Programa MCMV, envolvem, por exemplo, a escolha dos terrenos que dariam forma aos conjuntos habitacionais em localidades desvinculadas dos centros e sem acesso às oportunidades que a cidade tem a oferecer, sem a devida preocupação com a urbanidade e com a participação dos (as) moradores (as) no usufruto do direito à cidade. Este é um ponto de bastante relevância que exige mudanças que levem ao aperfeiçoamento deste importante instrumento de política pública habitacional.

Outro ponto bastante crítico que acomete os (as) residentes do Bairro é a inexistência da cobertura de serviços postais e de entrega por parte dos Correios naquela localidade.

Questões burocráticas como a falta de cadastro dos logradouros ao banco de sistemas da empresa pública impedem que quaisquer tipos de encomenda sejam destinados aos (às) cidadãos (as) daquela região, reforçando ainda mais a percepção de que o direito à cidade, a viver, vivenciar e participar é restringido por ali, esfacelando qualquer possibilidade de que exista, de fato, a efetivação do acesso à moradia digna, não bastando apenas residir em um imóvel que contenha sala, quartos, cozinha e área de serviço, mas que exista o mínimo de estrutura ofertada pelo Estado na manutenção de uma vivência saudável e comum, como deveria acontecer.

#### **4.1.4 Inexistência de saúde pública local**

Quanto ao assunto mais sensível e de extrema importância, o acesso à saúde, também não é garantido aos (às) moradores (as) do Bairro Lagoa Dourada, sendo então uma situação extremamente desconfortante. O bairro não disponibiliza equipamento público voltado para a saúde e que possa suprir às necessidades mais básicas dos (as) moradores (as). Para quem precisa de atendimento médico, seja para a marcação de consultas e/ou amostra de exames, a única alternativa é se deslocar até o bairro da Jacobina IV, a praticamente 2 km de distância do bairro Lagoa Dourada, para que tenha atendimento médico.

A contrapartida para a existência do conjunto habitacional passava pela obrigação por parte do município, no tocante a construção de posto de saúde, que até então, não se concretizou. Para amenizar este grave problema, está para ser construído, através da Prefeitura Municipal de Jacobina, uma espécie de “puxadinho” provisório dentro do espaço comunitário de convivência, que atualmente encontra-se desativado, onde seria disponibilizado os atendimentos da UBS do bairro.

Destarte, diante da situação em questão, é possível analisar que os (as) moradores (as) do bairro estão habitando aquele território há mais de 10 anos sem a mínima garantia de acesso ao serviço básico de saúde, condição totalmente contrária com as diretrizes impostas ao programa MCMV. Segundo artigo da imprensa local (Figura 4), o descaso do Poder Público municipal completou uma década:

**Figura 5** - Artigo sobre o MCMV no Bairro Lagoa Dourada.



Fonte: Site “A verdade”, 2023.

A marginalização social e espacial do bairro não apenas estigmatiza, como também pune e restringe aos seus moradores e suas moradoras quaisquer possibilidades de efetivação dos direitos sociais mais básicos presentes no art. 6º da CF/88. Quando o espaço urbano carece de estrutura minimamente saudável para viver, alastra-se ainda mais a desigualdade, intensificando não apenas a degradação do território, mas também, dos (as) moradores (as), bloqueando a sensação de pertencimento à cidade, retirando a sua dignidade, causando segregação, fruto da reprodução ampliada do capital frente às necessidades dos (as) que mais precisam.

Diante de todo o contexto envolvido no desenvolvimento do bairro Lagoa Dourada, há desconformidades em todos os âmbitos normativos. Primeiramente, da CF/88, quando os direitos sociais elencados no art. 6º, que perpassa do direito à saúde, educação, lazer, segurança, trabalho, transporte público e, principalmente, moradia digna, são plenamente descumpridos.

A segunda desconformidade ocorre através do descumprimento dos artigos 2º, 3º e 4º, da Lei nº 10.257/01, que instituiu o Estatuto da Cidade, ao não efetivar o cumprimento do bem-estar social dos (as) moradores (as), do planejamento urbano local, da garantia do direito à cidade, da participação popular na gestão da cidade e da efetivação da ZEIS do bairro.

Por fim, quanto à aplicabilidade efetiva da Lei n.º 11.977/09, que institui o Programa MCMV, observa-se a assimetria no tocante a garantia aos parâmetros que a legislação determina, como disciplina o art. 5º-A, I, II, III e IV, seja pela falta da localização do terreno do conjunto habitacional popular em local apropriado, seja pela inexistência de adequação ambiental do projeto, da escassez de infraestrutura básica que não consegue garantir aos moradores e as moradoras do bairro a possibilidade de viver em um local seguro, digno e harmônico, e por fim, e mais gravoso, a inexistência do compromisso assumido pelo Poder Público municipal, que não garantiu o estabelecimento de equipamentos públicos e serviços que permita a efetivação dos direitos e garantias fundamentais estabelecidos na CF/88.

## 4.2 O RISCO DE ROMPIMENTO DA BARRAGEM DE REJEITOS DA MINERAÇÃO E AS POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS PARA O BAIRRO

Além dos diversos problemas enfrentados pelos (as) moradores (as) do Bairro Lagoa Dourada, como a infraestrutura precária de ruas, a falta de políticas públicas urbanas que resolvam as adversidades da população residente daquele território, dentre outros percalços, ainda existe uma situação extremamente perturbadora, motivo de grande preocupação aos (às) que ali habitam. Há cerca de 9km do território onde estão localizadas as residências do conjunto habitacional, fica a mineradora de ouro Jacobina Mineração e Comércio (JMC), atualmente controlada pela empresa canadense Pan American Silver.

Atualmente, com mais de 77 anos de funcionamento, a extração de ouro na Fazenda Brasileiro, localidade que se encontra a mineradora, é motivo de grande preocupação no município de Jacobina. Os crimes ambientais que aconteceram em Minas Gerais nos anos de 2015 e 2019, nos municípios de Mariana e Brumadinho, respectivamente, ligaram o alerta máximo para investigar a estrutura das duas barragens de rejeitos da JMC, conhecidas como B1 e B2, e acompanhar como as mesmas se encontram.

Atualmente, apenas a barragem B2 está em funcionamento, todavia, a preocupação com a barragem B1 tem ligação direta com os acontecimentos nas mineradoras de Minas Gerais. Assim como em Mariana e Brumadinho, a barragem B1 foi construída através da técnica a montante<sup>10</sup>, método considerado mais barato e antigo na construção de barragens.

Em dezembro de 2020, houve um deslizamento interno na barragem de rejeitos B2 (Figura 5), o que foi suficiente para causar alvoroço e desconfiança por parte da população da cidade com relação a seguridade da estrutura da barragem, colocando em xeque a preocupação com possíveis acidentes e danos ambientais.

---

<sup>10</sup> O corpo da barragem é construído com o uso de rejeito através de alteamentos sucessivos sobre o próprio rejeito depositado. Os alteamentos são realizados no sentido contrário ao fluxo de água (montante). A barragem necessita de rejeito grosso para que o maciço possa ser construído. (VALE S.A, 2019)

**Figura 6** - Deslizamento em manta da barragem de rejeitos B2



Fonte: Site G1 Bahia, 2020.

Diante desse contexto que envolve o risco de crime ambiental devida à sanha capitalista na exploração de minério de ouro que pode causar prejuízos incalculáveis ao meio-ambiente de Jacobina, o Bairro Lagoa Dourada seria um dos primeiros locais da cidade a ser atingido em um hipotético “acidente” que ocorresse com o rompimento da barragem de rejeitos da mineradora.

Através de consultoria realizada pela empresa Pimenta de Àvila Consultoria LTDA<sup>11</sup>, de nome “Estudos de Rompimento Hipotético da Barragem B2”, foi constatado que, hipoteticamente, a lama dos rejeitos atingiriam as residências do Bairro em menos de 2 minutos, chegando ao centro da cidade em até 3 minutos.

Nas redondezas do bairro, são várias as placas que indicam o caminho indicando para a rota de fuga (Figura 6), além de contar com uma sirene que soaria para alertar aos (às) residentes em um cenário de provável catástrofe. Todavia, fica o questionamento da efetividade dessa medida, diante de uma tragédia que poderia assolar as ruas do Bairro, em menos de 2 minutos, com ondas fortes de lama contendo materiais químicos pesados.

Qual seria a possibilidade dos (as) moradores (es) escaparem com vida diante de um problema gigantesco como este? A população local, já desprovida de condições de qualidade de vida, ainda precisa se preocupar com mais esta situação problemática.

---

<sup>11</sup> Artigo de imprensa local sobre o descaso do PMCMV no Bairro Lagoa Dourada e a análise do estudo de impacto do rompimento da barragem de rejeitos da mineradora em Jacobina. Disponível em: <https://averdade.org.br/2023/08/lagoa-dourada-10-anos-de-descaso-do-mcmv-em-jacobina/>. Acesso em 15 de jun. 2024.

**Figura 7 -** Placa indicando rota de fuga



Fotografia: Autoria própria (2024).

#### 4.3 A SEGREGAÇÃO ESPACIAL E A NECESSIDADE DE POLÍTICAS PÚBLICAS PARA A TRANSFORMAÇÃO DO BAIRRO LAGOA DOURADA, EM JACOBINA

Perante a realidade “nua e crua” vivenciada no bairro Lagoa Dourada, é perceptível a necessidade de que seja realizada uma grande transformação urbana naquela localidade, proporcionando o seu desenvolvimento, a revitalização de espaços físicos, da infraestrutura, além de necessitar da presença de serviços públicos e de atividades que garantam aos (às) moradores (es) a chance de ocupar uma moradia digna e exercer o direito de viver, vivenciar e construir a cidade.

As consequências em residir num ambiente altamente prejudicado pelas desgraças causadas a partir da inoperância do Poder Público, além da despreocupação da iniciativa privada em oferecer estrutura digna e infraestrutura de qualidade na realização do empreendimento popular, desde o início de sua idealização até o momento que as residências foram entregues para moradores e moradoras, resultaram na proliferação da periferização e na expansão da segregação socioespacial no bairro.

A influência do capital na construção das dinâmicas urbanas, aliada a falta de interesse do Poder Público, que “se preocupa” em ofertar aos (às) cidadãos (as) apenas a residência com telhado, paredes e contrapiso, sem a participação dos atores e atrizes mais interessados (as) na construção desses empreendimentos populares, que quase sempre estão localizados em lugares distantes e vazios de vida, é muito pouco para a efetivação de uma necessidade tão importante que é ter o direito à moradia digna.

A complexidade em discutir sobre a temática do acesso à moradia digna deve observar todas as nuances que relacionem a inclusão das políticas habitacionais com a cidade como um todo, construindo essa conexão em plena harmonia, integrando quem necessita vivenciar a cidade com quem já se encontra ali, de certa forma, estabelecido (a).

Quanto a essa importante discussão, Henri Lefebvre ensina brilhantemente que o direito à cidade, quando tratado de forma inclusiva e que traga em seu bojo a participação popular, com enfoque nos (as) trabalhadores (as), para pensar, discutir a cidade e determinar as principais necessidades a serem enfrentadas, resulta em consequências “revolucionárias”.

A reflexão teórica se vê obrigada a redefinir as formas, funções, estruturas da cidade (econômicas, políticas, culturais, etc.), bem como as necessidades sociais inerentes à sociedade humana. Até aqui apenas as necessidades individuais com suas motivações marcadas pela sociedade dita de consumo (a sociedade burocrática de consumo dirigido) foram investigadas. E, aliás, foram antes manipuladas do que efetivamente conhecidas e reconhecidas. (Lefebvre, 2001, p.111).

Diante da complexidade que é tratar das questões relacionadas ao direito à moradia digna, é necessário que seja iniciada uma verdadeira revolução urbanística, que rompa completamente com a dinâmica imposta pelo aparelho estatal no que concerne as políticas habitacionais populares. Evidentemente, diante de uma realidade social que tem a burguesia no topo da pirâmide, como detentora do poder de decisão de quaisquer situações, a luta não seria fácil. Através de Engels, é fácil entender a lógica da imposição do Capital no mundo real, quando afirma o seguinte:

Está claro como a luz do sol que o Estado atual não pode nem quer remediar o flagelo da falta de moradias. O Estado nada mais é que a totalidade do poder organizado das classes possuidoras, dos proprietários de terras e dos capitalistas em confronto com as classes espoliadas, os agricultores e os trabalhadores. O que não querem os capitalistas individuais tampouco quer o seu Estado (Engels, 2015, p. 22).

Conforme a observação de Engels, pode-se entender que a manutenção da realidade do ordenamento territorial da cidade tem pontos convergentes entre o Estado e os interesses do Capital. Nesse sentido, é importante que as regras do jogo sejam modificadas de fato e os (as) verdadeiros (as) protagonistas entrem em cena para lutar pela sua sobrevivência, por seus direitos e efetivamente consigam exercer o seu papel na cidade. A participação popular tem o poder de transformar realidades, romper com adversidades e levar ao caminho do progresso. Uma sugestão interessante seria, por exemplo, a possibilidade de que o Programa MCMV –

Entidades<sup>12</sup>, seja um instrumento urbanístico a ser considerado em prol das necessidades enfrentadas por ambientes que se enquadrem nos reflexos causados pela segregação socioespacial. Com a participação popular e a inclusão de movimentos sociais, já seria um indicativo importante para a transformação da atual dinâmica imposta pelo Estado e Capital.

Portanto, o Bairro da Lagoa Dourada carece de muita atenção por parte do Poder Público, necessitando de políticas públicas urbanas que conduzam o território e moradores (as) a uma condição digna, que os (as) façam sentir-se moradores (as) de Jacobina, de fato, contornando a atual situação que leva a precarização da qualidade de vida, reflexo da segregação socioespacial, permitindo que o direito à cidade seja efetivo, assim como a garantia do direito à moradia digna seja realmente correspondido e garantido, concebendo justiça social a quem mais precisa.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na projeção do presente trabalho de pesquisa, idealizou-se sua construção diante da importância em analisar os desdobramentos e impactos da política urbana no Bairro Lagoa Dourada, em Jacobina-BA, observando se há infraestrutura básica e a garantia dos direitos sociais como acesso à saúde, educação, lazer, cultura e demais garantias constitucionais, em prol dos/as moradores/as do território.

Diante disso, constatou-se que o objetivo geral da pesquisa foi atendido ao identificar pela inefetividade da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS do Bairro Lagoa Dourada, referente ao acesso ao direito à cidade e à moradia digna.

No tocante ao objetivo específico inicial, buscou-se descrever o ordenamento jurídico brasileiro para o estabelecimento de princípios e diretrizes da política urbana, sendo esse objetivo atendido ao observar o desenvolvimento dos instrumentos urbanísticos para o planejamento das cidades, visando proporcionar melhorias significativas em áreas irregulares e ilegais, além da diminuição do déficit habitacional mediante políticas públicas como o MCMV,

---

<sup>12</sup> O Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades (MCMV-Entidades) é uma linha de atendimento do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

O MCMV-Entidades tem por finalidade a concessão de financiamento subsidiado a famílias organizadas por meio de entidades privadas sem fins lucrativos para produção de unidades habitacionais urbanas, com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

O Programa apoia a produção social da moradia e a participação da população como protagonista na solução de seus problemas habitacionais, estimulando a organização popular e a produção habitacional por autogestão.

ajudando milhares de famílias de baixa renda a terem acesso à moradia, como consta o art. 6º da CF/88.

Todavia, há críticas relevantes na forma como se realizou a parceria entre Estado e iniciativa privada no modelo de operação dos empreendimentos, dando autonomia total à iniciativa privada ao comprar terrenos e construir os conjuntos habitacionais, gerando problemas significativos, como a distância das residências para as áreas centrais da cidade e a falta de equipamentos e serviços públicos ofertadas pelo Poder Público municipal.

O segundo objetivo específico foi verificar a construção socioespacial do município de Jacobina, desde o seu contexto histórico até a contemporaneidade, observando o desenvolvimento populacional, a expansão urbana, a falta de planejamento urbano e os efeitos decorrentes dessa omissão por parte do Poder Público, onde identificou-se que os instrumentos urbanísticos municipais não são efetivos para possibilitar melhorias quanto as questões de políticas urbanas, além de serem antigos e inutilizados, como por exemplo o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, datado de 2006 e sem atualizações, contrariando as determinações do Estatuto da Cidade.

O terceiro e último objetivo específico investigou o processo de urbanização do Bairro Lagoa Dourada, desde o seu surgimento até as condições atuais do território, sendo constatado que a infraestrutura básica do Vairro é bastante crítica, devido a inaptidão do Poder Público municipal em garantir o acesso a saúde, educação e lazer em um projeto surgido do MCMV em 2013, e que atualmente continua sem posto de saúde, creche municipal e espaços de lazer. Além disso, o Bairro se encontra nas proximidades da barragem de rejeitos da mineradora em Jacobina, situado em área de possível inundação, caso ocorra um hipotético rompimento na barragem.

A pesquisa partiu da hipótese de que diante dos mais diversos problemas estruturais, da falta de fiscalização e da não aplicação de políticas públicas por parte do Poder Público municipal na busca pelo progresso urbano no Bairro Lagoa Dourada, verificou-se que o atual sistema normativo que regula o planejamento urbano de Jacobina-BA, como instrumento de desenvolvimento e expansão urbana, tem sido ineficaz para a solução dos variados problemas na localidade discutida, confirmando o teste da hipótese.

Em suma, nota-se que a política urbana e o instrumento de Zoneamento Especial de Interesse Social do Bairro Lagoa Dourada não tem sido efetiva para a garantia do direito à cidade e do acesso a moradia adequada, respondendo por completo o problema da pesquisa em questão.

A metodologia empregada teve abordagem qualitativa, natureza básica, objetivo exploratório e contou com procedimentos mediante pesquisa bibliográfica e pesquisa documental, além de analisar o sistema normativo brasileiro no tocante ao Direito Urbanístico, utilizando como referencial a CF/88, o Estatuto da Cidade, a ZEIS, o Programa MCMV e o PDDU de Jacobina.

Ademais, quanto às limitações enfrentadas para a produção desse trabalho através da metodologia proposta e diante da limitação de tempo, não foi possível realizar pesquisa de campo com os (as) moradores (as) do Bairro Lagoa Dourada, para compreender melhor a realidade vivenciada naquele território, identificando aspectos de gênero e raça, escolaridade, entre outras abordagens relevantes.

No tocante à futuras pesquisas sobre a temática discutida em questão, é recomendável que o trabalho seja desenvolvido com tempo suficiente para que a pesquisa de campo e o levantamento de dados com análise quantitativa e qualitativa seja satisfatória e enriquecedora.

Conclui-se que a realização dessa pesquisa demonstrou a inefetividade da ZEIS no Bairro Lagoa Dourada, evidenciando o total descaso do Poder Público municipal, que infringe as determinações expressas no PDDU municipal, do Estatuto da Cidade e da CF/88.

Espera-se que essa pesquisa possa contribuir de alguma forma com os (as) agentes políticos (As) que são responsáveis pela concretização de políticas públicas, utilizando e aperfeiçoando os instrumentos urbanísticos à disposição para propiciar o direito à cidade, o direito à moradia adequada e o combate à desigualdade social, não apenas do Bairro Lagoa Dourada, como também de outros territórios que se encontrem marginalizados na cidade de Jacobina.

## REFERÊNCIAS

\_\_\_\_\_. **Lei nº 788** de 18 de outubro de 2006. Jacobina. Disponível em <<https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-jacobina-ba>>. Acesso em: 07 mai. 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 790** de 18 de outubro de 2006. Jacobina. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/ba/j/jacobina/lei-ordinaria/2006/79/790/lei-ordinaria-n-790-2006-dispoe-sobre-loteamentos-e-da-outras-providencias?q=Uso%20do%20solo>>. Acesso em: 23 mai. 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 852** de 13 de dezembro de 2007. Jacobina. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/ba/j/jacobina/lei-ordinaria/2007/86/852/lei-ordinaria-n-852-2007-cria-a-zona-especial-de-interesse-social-zeis-denominada-grotinha?q=solo>>. Acesso em: 20 jun. 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 1.417** de 15 de agosto de 2017. Jacobina. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/ba/j/jacobina/lei-ordinaria/2017/142/1417/lei-ordinaria-n-1417-2017-estabelece-a-politica-municipal-de-saneamento-basico-do-municipio-de-jacobina-ba-aprova-o-plano-municipal-de-saneamento-basico-cria-o-conselho-municipal-de-saneamento-basico-o-fundo-municipal-de-saneamento-basico-e-a-agencia-reguladora-e-fiscalizadora-dos-servicos-de-saneamento-basico-dispoe-sobre-as-condicoes-da-contratacao-da-prestadora-de-servicos-de-saneamento-basico-e-da-outras-providencias?q=saneamento>>. Acesso em 24 mai. 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 1.618** de 23 de outubro de 2019. Jacobina. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/ba/j/jacobina/lei-ordinaria/2019/162/1618/lei-ordinaria-n-1618-2019-dispoe-sobre-regularizacao-fundiaria-urbana-reurb-no-municipio-da-jacobina-ba?q=Uso%20do%20solo>>. Acesso em: 24 mai. 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 2.114** de 4 de janeiro de 1965. Palácio do Governo do Estado da Bahia, 04 de janeiro de 1965. Disponível em: <<http://governo-ba.jusbrasil.com.br/legislacao/85486/lei-2114-65>>. Acesso em: 15 mai. 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da cidade. Brasília: Diário Oficial da União, 11 jul. 2001. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/Ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.html](http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.html)>. Acesso em: 03 mai. 2024.

\_\_\_\_\_. **Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009**. Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. Brasília. Diário Oficial da União. 07 jul. 2001. Disponível em:

<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm)>. Acesso em: 07 mai. 2024.

AUGUSTO URGENTE. **Guarda Municipal localiza ossada humana próximo ao Lagoa Dourada em Jacobina.** 2019. Disponível em: <<https://www.augustourgente.com.br/2019/03/guarda-municipal-localiza-ossada-humana.html>>. Acesso em 15 jun. 2024.

AUGUSTO URGENTE. **Buracos no calçamento entre o Lagoa Dourada e o Cidade do Ouro em Jacobina.** 2021. Disponível em: <<https://www.augustourgente.com.br/2021/03/buracos-no-calçamento-entre-o-lagoa.html>>. Acesso em 15 jun. 2024.

AUGUSTO URGENTE. **Cidadão pede reposição de lâmpadas no Lagoa Dourada em Jacobina.** 2022. Disponível em: <[https://www.augustourgente.com.br/2022/08/cidadao-pede-reposicao-de-lampadas-no\\_29.html](https://www.augustourgente.com.br/2022/08/cidadao-pede-reposicao-de-lampadas-no_29.html)>. Acesso em 15 jun. 2024.

ARAUJO, C.C. **Os Carcarás: política e modernização na cidade de Jacobina** (1965- 1988). 2010. Dissertação (Mestrado em História) – Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2010. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/bitstream/ri/17731/1/Disserta%3%a7%3%a3o%20de%20Carla%20C%3%b4rte%20de%20Araujo.pdf>>. Acesso em: 29 jun. 2024.

BLOG DO OTTO. **Cidadão insatisfeito com o vazamento e buraco feito pela Embasa no Lagoa Dourada em Jacobina.** 2024. Disponível em: <<https://www.ottomorenonoticias.com/2024/06/cidadao-insatisfeito-com-vazamento-e.html>>. Acesso em 15 jun. 2024.

BRANDÃO, Maria de Azevedo. **Jacobina: passado e futuro.** Jacobina, BA: ACIJA, 1993.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Promulgada em 5 de outubro de 1988. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 03 mai. 2024.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Sobre o MCMV – Entidades.** Brasília: Ministério das Cidades, 2023. Disponível em: <<https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida/mcmv-entidades-1/sobre-o-mcmv-entidades>>. Acesso em: 15 jun. 2024.

CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou caos.** 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

- CARLI, Ana Alice de. **Bem de família do fiador e o direito humano fundamental à moradia**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. p. 11.
- CARVALHO, Claudio Oliveira de. **Direito e exclusão sócio-espacial: o Plano Diretor Urbano de 2007 de Vitória da Conquista - BA**. Foz: Revista Científica, São Mateus, ES, ano 2019, v. 02, n. 1, ed. 1, p. 47-72, 2019. Disponível em: <<https://revista.ivc.br/index.php/revistafoz/article/view/112>>. Acesso em: 25 jun. 2024.
- CARVALHO, Claudio; RIBEIRO, Guilherme; RODRIGUES, Raoni. **Em busca da cidade: a luta pela moradia adequada como força motriz da reforma urbana**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.
- COSTA, Afonso. **Minha terra: Jacobina de antes e de agora**. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA, 1916, Salvador. Anais... Salvador: Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro, 1918. v.2.
- ENGELS, Friedrich. **Sobre a Questão da Moradia**. Tradução de Nélio Schneider. 1 Ed. São Paulo: Boitempo Editorial, 2015.
- SOUSA, Iverson Iurian Ferreira de; PEREIRA, Ricardo Galeno Fraga de Araújo & CRUZ, Simone Cerqueira Pereira. 2024. **Inventário do Patrimônio Geológico do Município de Jacobina, Bahia**. *Pesquisas Em Geociências*, 51(1), e131571. Disponível em: <<https://doi.org/10.22456/1807-9806.131571>>. Acesso em: 23 mai. 2024.
- FONSECA, Antonio Angelo Martins da. **Poder, crise regional e novas estratégias de desenvolvimento: o caso de Jacobina/Bahia**. Dissertação (Mestrado em Geografia) Universidade Federal da Bahia, Salvador, 1996.
- G1. **Parte interna de barragem de rejeitos desaba em Jacobina e atinge veículos**. G1 Bahia, 03 de dez. 2020. Disponível em: <<https://g1.globo.com/ba/bahia/noticia/2020/12/03/parte-interna-de-barragem-de-rejeitos-desaba-em-jacobina-e-atinge-veiculo.ghtml>>. Acesso em: 15 jun. 2024.
- GANDIN, Danilo. **A prática do planejamento participativo: na educação e em outras instituições, grupos e movimentos dos campos cultural, social, político, religioso e governamental**. Petrópolis, RJ: Vozes, 1994
- GODOY, Luciano de Souza. **O direito à moradia e o contrato de mútuo imobiliário**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. prefácio e p. 48.
- GOMES, Fernando dos Santos. **Regularização fundiária urbana: a doação de terras públicas a particulares no município de Jacobina/BA à luz do sistema normativo brasileiro**. Monografia. (Bacharelado em Direito) – Departamento de Ciências Humanas, Colegiado de Direito, Universidade do Estado da Bahia. Jacobina, p.30, 2016. Disponível em:

<<https://saberaberto.uneb.br/server/api/core/bitstreams/2ad42e41-bef1-431b-bc2b-15acc94b2bfb/content>>. Acesso em: 15 jun. 2024.

IBGE. **Censo Demográfico 2022**. 2022. Disponível em: <<http://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico-2022/primeiros-resultados-populacao-e-domicilios.html>>. Acesso em: 03 mai. 2024.

IBGE. **Cidades e Estados**. 2022. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ba/jacobina.html>>. Acesso em: 03 mai. 2024.

IBGE. **Estatísticas do Século XX**. Rio de Janeiro, 2006. Disponível em: <<https://seculoxx.ibge.gov.br/populacionais-sociais-politicas-e-culturais.html>>. Acesso em: 19 mai. 2024.

IBGE. **Pesquisa de informações básicas municipais. Perfil dos municípios brasileiros 2015**. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv95942.pdf>>. Acesso em: 03 mai. 2024.

INSTITUTO ÁGUA E SANEAMENTO. **Municípios e saneamento**. Jacobina, 2021. Disponível em: <<https://www.aguaesaneamento.org.br/municipios-e-saneamento/ba/jacobina>>. Acesso em: 23 mai. 2024.

INTITUTO POLIS. **O que é o direito à cidade?** 2020. Disponível em: <<https://polis.org.br/direito-a-cidade/o-que-e-direito-a-cidade/>> Acesso em: 02 jul. 2024.

JACOBINA NOTICIAS. **Jacobina – Moradias do Lagoa Dourada II são entregues**. 2015. Disponível em: <<https://www.jacobinanoticia.com.br/2015/08/jacobina-moradias-do-lagoa-dourada-ii.html>>. Acesso em 15 jun. 2024.

JACOBINA NOTICIAS. **‘CINQUENTINHA’ é furtada no Lagoa Dourada, em Jacobina**. 2022. Disponível em: <<https://www.jacobinanoticia.com.br/2022/07/cinquentinha-e-furtada-no-lagoa-dourada.html>>. Acesso em 15 jun. 2024.

JACOBINA NOTICIAS. **Briga entre mulheres termina com duas esfaqueadas no Lagoa Dourada**. 2023. Disponível em: <<https://www.jacobinanoticia.com.br/2023/07/jacobina-briga-entre-mulheres-termina.html>>. Acesso em 15 jun. 2024.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. Tradução: Rubens Eduardo Frias. 5 Ed. São Paulo: Editora Centauro, 2001.

LEMOS, Doracy Araújo. **Jacobina sua História e sua Gente: memórias**. Jacobina: [s.n], 1995.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana. **Loteamentos e Condomínios: lei para que, lei para que? Mas qual lei?**. 2013. ResearchGate. 2019. Disponível em <[https://www.researchgate.net/publication/336145091\\_Loteamentos\\_e\\_Condominios\\_lei\\_para\\_a\\_que\\_lei\\_para\\_quem\\_Mas\\_qual\\_lei](https://www.researchgate.net/publication/336145091_Loteamentos_e_Condominios_lei_para_a_que_lei_para_quem_Mas_qual_lei)>. Acesso em: 20 mai. 2024.

- LIMA, Luciana Leite. D'ASCENZI, Luciano. **Políticas públicas, gestão urbana e desenvolvimento local**. Porto Alegre: Metamorfose, 2018. p. 35-82.
- MACEDO, Rai. **Lagoa Dourada: 10 anos de descaso do MCMV em Jacobina**. 2023. Disponível em: <<https://averdade.org.br/2023/08/lagoa-dourada-10-anos-de-descaso-do-mcmv-em-jacobina/>>. Acesso em: 15 jun. 2024.
- MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Regularização Fundiária em Áreas Urbanas**. 2023. Disponível em: <[http://gov.br/cidades/pt-br/assuntos/publicacoes/arquivos/arquivos/periferias/manual\\_regularizacaofundiarria\\_compress ed.pdf](http://gov.br/cidades/pt-br/assuntos/publicacoes/arquivos/arquivos/periferias/manual_regularizacaofundiarria_compress ed.pdf)>. Acesso em: 03 mai. 2024.
- ONU. **Declaração de Vancouver Sobre Assentamentos Humanos (The Vancouver Declaration on Human Settlements)**. 1976. Disponível em: <<http://www.un-documents.net/van-dec.htm>>. Acesso em: 07 mai. 2024.
- ONU. **Declaração do Rio Sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento**. 1992. Disponível em: <[http://https://cetesb.sp.gov.br/proclima/wp-content/uploads/sites/36/2013/12/declaracao\\_rio\\_ma.pdf](http://https://cetesb.sp.gov.br/proclima/wp-content/uploads/sites/36/2013/12/declaracao_rio_ma.pdf)>. Acesso em: 07 mai. 2024.
- ONU. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**: adotada e proclamada pela resolução 217 A (III) da Assembleia Geral das Nações Unidas, em 10 de dezembro de 1948. Brasília, DF: Representação da UNESCO no Brasil, 1999.
- PAIVA, Letícia Maria. **Habitação de interesse social e a produção do espaço urbano em São João del-Rei/MG entre os anos de 2006 e 2016**. 2017. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Geografia, Universidade Federal de São João Del-Rei, São João Del Rei, 2017. Disponível em: <<https://www.ufsj.edu.br/portal2-repositório/File/ppgeog/Leticia.pdf>>. Acesso em: 07 mai. 2024.
- PEREIRA, Elson Manoel. **A política urbana brasileira e o ideário crítico da reforma urbana introduzido na Constituição de 1988**. Confluências, Niterói. v. 20, n. 2, pp. 73-87. 2018. Acesso em: <<https://periodicos.uff.br/confluencias/article/view/34560>>. Acesso em: 01 jul. 2024.
- PORTAL SERROLANDIA. **PETO da 24ª CIPM, prende indivíduos por tráfico de drogas em Jacobina**. 2018. Disponível em: <<https://portalserrolandia.com.br/noticia/3390/peto-da-24--cipm-prende-individuos-por-trafico-de-drogas-em-jacobina.>>. Acesso em 15 jun. 2024.
- REIS, Daniel Carneiro. **A expansão urbana e a segregação socioespacial na dinâmica de periferização da cidade de Jacobina-BA entre (2010-2016)**. Monografia (Licenciatura em Geografia) – Departamento de Ciências Humanas, Colegiado de Geografia, Universidade do Estado da Bahia. Jacobina, p. 42, 2017.

- ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia da era das finanças**. 2a edição. São Paulo: Boitempo, 2019.
- ROLNIK, Raquel. Estatuto da Cidade: instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza. In: SAULE JÚNIOR, Nelson, ROLNIK, Raquel. **Estatuto da Cidade: novos horizontes para a reforma urbana**. São Paulo: Pólis, 2001. P. 5-9. (Cadernos Pólis, 4).
- ROLNIK, Raquel; CYMBALISTA, Renato; NAKANO, Kazuo. **Solo urbano e habitação de interesse social: a questão fundiária na política habitacional e urbana do país**. Revista de Direito da ADVOCEF, Porto Alegre, v. 1, n. 13, p. 123-158, 2011.
- SAULE JUNIOR, Nelson. **A proteção jurídica da moradia nos assentamentos irregulares**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.
- SILVA, Bárbara Christine Nentwig; SILVA, Sylvio Carlos Bandeira de Mello e; LEÃO, Sônia de Oliveira. **Urbanização e metropolização no Estado da Bahia: evolução e dinâmica**. Salvador: UFBA, 1989.
- SILVA, Fabiana Machado da. **O trem das grotas: a ferrovia leste brasileira e seu impacto social em Jacobina (1920 – 1945)**. Dissertação (Mestrado em História Regional e Local) Universidade do Estado da Bahia, Santo Antônio de Jesus, 2009.
- SILVA, José Afonso da. **Direito constitucional positivo**. 37. ed. São Paulo: Malheiros, 2014.
- VALE S.A. **Entenda os tipos de barragens**. À montante. Site Vale S.A. Rio de Janeiro, 2019. Disponível em: <[https://www.vale.com/brasil/PT/aboutvale/servicos-para-comunidade/minas-gerais/atualizacoes\\_brumadinho/Paginas/Entenda-as-barragens-da-Vale.aspx](https://www.vale.com/brasil/PT/aboutvale/servicos-para-comunidade/minas-gerais/atualizacoes_brumadinho/Paginas/Entenda-as-barragens-da-Vale.aspx)>. Acesso em 15 jun. 2024.
- VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo, Global Editora, 1986.