



## **O PROJETO DE REABILITAÇÃO URBANA E AMBIENTAL DA COMUNIDADE GOGÓ DA EMA EM ITABUNA-BA EM FUNÇÃO DO PRINCÍPIO DA JUSTIÇA SOCIAL**

André Gabriel Alves Santos<sup>1</sup>

Filipe Neves Brasileiro Costa Silveira<sup>2</sup>

Lucas Davi Paixão Serra<sup>3</sup>

Maria Eduarda Pereira Baldotto Furtado<sup>4</sup>

Matheus Andrade Cardoso<sup>5</sup>

### **1 INTRODUÇÃO**

Formas alternativas de acesso à moradia são recursos frequentes utilizados pela população hipossuficiente para encontrar meios de morar, sejam eles assistidos adequadamente ou por iniciativa individual. A resposta individual para a ausência do Estado na resolução dos problemas habitacionais costuma ser a autoconstrução, que desdobra-se em cortiços, favelas e bairros clandestinos, com baixa qualidade dos materiais empregados, tamanho reduzido e tendência à deterioração precoce, e o Gogó da Ema é um exemplo desse fenômeno.

A promulgação da Lei Federal 11.888/2008<sup>6</sup>, chamada de Lei da Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), garante que arquitetos e urbanistas juntamente com engenheiros prestem assistência técnica e gratuita para famílias de baixa renda em relação ao projeto e a execução de suas moradias e de seu entorno. A Lei da ATHIS é voltada a famílias com renda até 3 salários mínimos, cadastradas no CadÚnico, e tem o propósito de oferecer assistência técnica gratuita em prol de melhorias da residência e de seu entorno, bem como a regularização

---

<sup>1</sup> Graduando em Direito pela Universidade Estadual de Santa Cruz (UESC), Policial Militar, e-mail: andrealves.dir@gmail.com

<sup>2</sup> Graduado em Direito pela Universidade Estadual de Santa Cruz (UESC), Advogado, e-mail: fnbcsilveira.drt@uesc.br

<sup>3</sup> Mestrando em Direito pela Universidade Federal da Bahia (UFBA), Graduado em Direito pela Universidade Estadual de Santa Cruz (UESC), Advogado, e-mail: lucasdavi16@hotmail.com

<sup>4</sup> Graduada em Direito pela Universidade Estadual de Santa Cruz (UESC), Advogada, e-mail: mepbfurtado.drt@uesc.br

<sup>5</sup> Graduado em Direito pela Universidade Estadual de Santa Cruz (UESC), e-mail: macardoso.drt@uesc.br

<sup>6</sup> BRASIL. Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 145, n. 249, p. 1, 26 dez. 2008. Disponível em: <http://www6.senado.gov.br/legislacao/ListaPublicacoes.action?id=25824>. Acesso em: 25 out. 2023.

fundiária. Seu foco é proporcionar o exercício de uma vida com dignidade através da concretização do direito humano à moradia digna<sup>7</sup>.

## 2 O PROJETO ATHIS GOGÓ DA EMA

O projeto de reabilitação urbana e ambiental da comunidade do Gogó da Ema, situada no município de Itabuna-BA, configura-se como uma iniciativa de caráter integrado e interdisciplinar, voltada à promoção da inclusão socioespacial de uma população residente em assentamento de baixa renda. A proposta visa não apenas promover melhorias nas condições de habitabilidade, mas, sobretudo, efetivar a integração dessa comunidade ao tecido urbano formal da cidade, por meio de ações articuladas de prevenção e mitigação de riscos climáticos, além da recuperação de áreas previamente degradadas por desastres ambientais recorrentes.

Tal empreendimento fundamenta-se na aplicação coordenada de três instrumentos legais: a Lei Federal nº 11.888/2008, que estabelece o direito à Assistência Técnica Pública e Gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social (ATHIS)<sup>8</sup>; a Lei Federal nº 13.465/2017, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB)<sup>9</sup>; e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) do município de Itabuna, instituído pela Lei Municipal nº 2.111/2008<sup>10</sup>, que orienta a política de ordenamento territorial local.

A regularização fundiária urbana, elemento central do projeto, é um processo complexo que articula medidas jurídicas, urbanísticas, sociais e ambientais. Tal processo visa à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial da cidade, com a correspondente titulação dos ocupantes. A informalidade fundiária e urbanística é resultado da exclusão histórica dessas parcelas da população do mercado imobiliário formal e da escassa produção pública de habitações de interesse social, o que levou à ocupação de áreas desprovidas de infraestrutura básica<sup>11</sup>.

Desde a promulgação da Constituição Federal de 1988, a legislação brasileira passou a reconhecer a função social da propriedade urbana, assegurando proteção jurídica àqueles que ocupam áreas com o objetivo de suprir suas necessidades habitacionais, exigindo do poder público ações voltadas à regularização fundiária e à promoção do direito à moradia. A efetividade desse

---

<sup>7</sup> VELASCO, Thais. Habitação como direito social: a Lei de ATHIS, sua aplicabilidade e desafios. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR (ENANPUR), 20., 2023, Belém. Anais eletrônicos [...]. Belém: ANPUR, 2023. Disponível em: <http://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st09-26.pdf>. Acesso em: 05 maio de 2025.

<sup>8</sup> Ibidem, 2008

<sup>9</sup> Idem. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em: 05 maio 2025.

<sup>10</sup> ITABUNA (BA). Lei nº 2.111, de 30 de dezembro de 2008. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) do Município de Itabuna. Itabuna: Câmara Municipal, 2008.

<sup>11</sup> MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otília Beatriz Fiori; VAINER, Carlos Bernardo; MARICATO, Ermínia. A cidade do pensamento único: Desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2001. p. 121–192.

direito requer, o acesso à infraestrutura urbana, ao endereço formal, a serviços públicos e à inclusão no sistema financeiro, condições que também favorecem uma gestão urbana mais eficiente<sup>12</sup>.

O processo de regularização fundiária abrange diversas etapas técnicas, que incluem o levantamento fundiário e topográfico da área, o cadastramento de lotes e edificações, a análise socioeconômica das famílias, a elaboração de projetos legais e, por fim, a titulação dos moradores. Essas ações, promovem transformações espaciais e institucionais que exigem adequações normativas e urbanísticas para garantir segurança jurídica, salubridade ambiental e inclusão social.

Nesse contexto, a Lei nº 11.888/2008 desempenha papel essencial ao assegurar o acesso gratuito à assistência técnica em arquitetura e engenharia para famílias de baixa renda. O texto legal estabelece que os serviços podem ser financiados por diferentes fontes, como fundos federais, recursos orçamentários públicos ou até mesmo privados. Além disso, a execução dessa política se dá por meio de convênios ou termos de parceria firmados entre os entes federativos, sendo os municípios protagonistas na operacionalização das ações<sup>13</sup>.

Em Itabuna, a implementação dessas diretrizes conta com a participação de servidores municipais e de profissionais vinculados a programas de residência acadêmica nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia, em parceria com instituições de ensino superior locais. A seleção das famílias beneficiárias ocorre, majoritariamente, por meio do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico), o qual orienta o direcionamento de políticas públicas para as populações em situação de vulnerabilidade social.

As ações no âmbito do projeto Gogó da Ema são conduzidas sob a supervisão técnico-pedagógica de docentes da Universidade Federal do Sul da Bahia (UFSB), do Instituto Federal da Bahia (IFBA) e da Faculdade Anhanguera. Entre as frentes de atuação destacam-se: a elaboração de projetos de melhorias habitacionais; a regularização urbanística e fundiária; a prevenção de riscos ambientais; a educação ambiental; a gestão de resíduos sólidos e a promoção da agricultura urbana como estratégia de sustentabilidade e segurança alimentar. Segundo Harvey<sup>14</sup>, todas essas dimensões estão interligadas por uma concepção de cidade mais justa, inclusiva e ambientalmente resiliente, em consonância com o que se entende como direito à cidade.

### **3 CONVERSA COM CO-FUNDADOR DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO SARINHA ALCÂNTARA**

Em razão disso, realizamos uma breve conversa com Roberto Xavier Silva, um dos co-fundadores da Associação de Moradores do Bairro Sarinha Alcântara, situado em Itabuna, selecionado como entrevistado para representar os interesses dos habitantes da comunidade do

---

<sup>12</sup> ROLNIK, Raquel. Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

<sup>13</sup> Ibidem, 2008.

<sup>14</sup> HARVEY, David. Cidades rebeldes: Do direito à cidade à revolução urbana. Tradução de Elaine Martins. São Paulo: Martins Fontes, 2012.

Gogó da Ema. Com 68 anos de idade, ele testemunhou as enchentes dos anos 1967 e 2021, experiências que o deixaram profundamente desconfiado em face das ações do poder público.

Na rua onde reside, o Sr. Roberto levanta questionamentos sobre a inadequação do sistema de esgoto, que é insuficiente para atender à quantidade de moradores da região. Além disso, a falta de pavimentação no local torna o tráfego difícil e resulta em diversos problemas de infraestrutura. Ele observa que a cada mudança de prefeito na cidade, promessas são feitas em relação à infraestrutura, mas, na prática, nada muda. A dificuldade de locomoção afeta até a chegada de serviços de emergência, como o SAMU, devido aos obstáculos nas ruas cheias de buracos.

Durante as enchentes de 2021 na cidade, o Sr. Roberto enfrentou problemas significativos, incluindo um buraco no teto de sua casa que o obrigou a deixar sua residência por um longo período. Durante essa época, o Projeto do Gogó da Ema desempenhou um papel fundamental em apoiar pessoas como ele que foram afetadas pela tragédia ambiental. O projeto colaborou com o poder público para criar planos de ação visando prevenir futuras ocorrências semelhantes.

No momento da entrevista, realizada em outubro de 2023, o Sr. Roberto expressou preocupação com a possibilidade de novas chuvas para o mês de dezembro. Ele menciona a necessidade de adquirir móveis feitos de plástico para evitar a eventual tristeza de perder todo o seu patrimônio doméstico novamente em outra inundação. Como a administração pública municipal constantemente falha em manter a limpeza do Rio Cachoeira, as áreas urbanas informais retratadas nessa narrativa sofrem em decorrência da negligência na ordem e na integração ao espaço urbano.

Por fim, nas próprias palavras do Sr. Roberto, ao analisar a dinâmica territorial do bairro que se encontra abaixo do nível do rio mencionado, ele conclui ao dizer que: "o que fica debaixo do chão ninguém vê". Essa frase pode se referir tanto ao cenário territorial da comunidade, como também à realidade de muitas famílias itabunenses que vivem nessa área e enfrentam, ano após ano, a falta de políticas públicas necessárias para lidar com seus desafios.

#### **4 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Na prática, o que se percebe é a essencialidade de parcerias com Organizações Não Governamentais (ONGs) ou associações de bairros como estratégia essencial para facilitar a implementação das diretrizes estabelecidas na Lei ATHIS. Esta abordagem não só simplifica a execução das ações previstas na referida lei, mas também assegura que as necessidades específicas das comunidades locais sejam devidamente ouvidas e atendidas. Isso decorre do fato de as ONGs e associações de bairros terem um profundo conhecimento das questões locais e das necessidades das comunidades. Ao envolvê-las, o Município aproveita essa expertise local para adaptar os programas de assistência técnica às circunstâncias específicas de cada região.

Outrossim, dados de uma pesquisa realizada pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU BR) em 2016 mostraram que mais de 85% dos imóveis no Brasil são construídos sem

a participação de um profissional da área<sup>15</sup>. Isso revela que a oportunidade de oferecer assistência técnica gratuita em habitação de interesse social para famílias de baixa renda, abre portas significativas para profissionais das áreas de Arquitetura, Urbanismo e Engenharia. Portanto, a implementação efetiva do projeto de assistência técnica gratuita nos Municípios pode suprir uma demanda significativa por serviços técnicos qualificados.

Por fim, por ser um programa de caráter contínuo, possui o potencial de beneficiar todo o Município. Em um país marcado por profundas desigualdades sociais, a regularização urbana e fundiária desempenha um papel crucial na inclusão das comunidades informais no ordenamento territorial urbano e na garantia do direito à cidade para todos.

## REFERÊNCIAS

AMIRATI, Luzia Breckenfeld. **Direito humano à moradia digna e Lei da Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social**: uma relação possível por meio da atuação do Conselho de Arquitetura e Urbanismo. 2019. 130 f. Dissertação (Mestrado em Direitos Humanos) – Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Artes e Comunicação, Programa de Pós-Graduação em Direitos Humanos, Recife, 2019.

BRASIL. **Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008**. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 26 dez. 2008. Disponível em: <http://www6.senado.gov.br/legislacao/ListaPublicacoes.action?id=25824>. Acesso em: 05 maio 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em: 05 maio 2025.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes**: Do direito à cidade à revolução urbana. Tradução de Elaine Martins. São Paulo: Martins Fontes, 2012.

ITABUNA (BA). **Lei nº 2.111, de 30 de dezembro de 2008**. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) do Município de Itabuna. Itabuna: Câmara Municipal, 2008.

MARICATO, Ermínia. **As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias**: Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otilia Beatriz Fiori; VAINER, Carlos Bernardo; MARICATO, Ermínia. A cidade do pensamento único: Desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2001. p. 121–192.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares**: A colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

VELASCO, Thais. **Habitação como direito social**: a Lei de ATHIS, sua aplicabilidade e desafios. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR (ENANPUR), 20., 2023, Belém. Anais eletrônicos [...].

---

<sup>15</sup> AMIRATI, Luzia Breckenfeld. Direito humano à moradia digna e Lei da Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social: uma relação possível por meio da atuação do Conselho de Arquitetura e Urbanismo. 2019. 130 f. Dissertação (Mestrado em Direitos Humanos) – Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Artes e Comunicação, Programa de Pós-Graduação em Direitos Humanos, Recife, 2019.

Belém: ANPUR, 2023. Disponível em: <http://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st09-26.pdf>.  
Acesso em: 05 maio de 2025.