

XI CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO

GT 07 – PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL, BENS PÚBLICOS E PRIVATIZAÇÕES, EXPANSÃO URBANA E AS RELAÇÕES URBANO-RURAIS

“A CIDADE NÃO PARA, A CIDADE SÓ CRESCE”: DILEMAS DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO EM JUAZEIRO DO NORTE, CEARÁ

Pedro George Sales Torres¹

Diego Coelho do Nascimento²

INTRODUÇÃO

Ao decurso do processo construtivo do Direito à Cidade enquanto princípio político, o mesmo se manifestou de forma latente como um produto social advindo de lutas políticas, reivindicações e interesses coletivos, não sendo derivado de uma evolução contínua, mas alvo de avanços e retrocessos ao ser analisado subjetivamente nas trajetórias histórica, social e cultural às quais este ideal está inserido. O direito à cidade obteve a sua neófitia a partir dos pensamentos disseminados pelo filósofo e sociólogo francês Henri Lefebvre, em seu livro “Direito à Cidade”, datado no ano de 1968.

Lefebvre era um pensador marxista, nessa perspectiva, entendia a construção das cidades capitalistas como uma forma de escanteamento das populações em vulnerabilidade socioeconômica (trabalhadores), as quais tinham a sua dignidade humana constantemente vilipendiada ao viverem em condições insalubres e inabitáveis no espaço urbano. Lefebvre pensava o direito à cidade como um direito humano fundamental, que se constitui como um compromisso político na promoção da qualidade de vida, pelo Estado, aos sujeitos (1).

Todavia, a mera existência de normas positivadas não garantem a verdadeira e significativa concretização do direito à cidade, ficando apenas no campo das ideias e não da prática. Quando não executados há, sobretudo, um problema na aplicação e na fiscalização dos normativos, repercutindo em uma ineficácia social, entendida como um resultado concreto da lei, caso ela não cumpra a sua função social é caracterizada como ineficaz.

A região do Cariri, situada ao sul do estado do Ceará, é constituída por 28 municípios, dentre eles nove fazem parte de um conjunto urbano denominado Região Metropolitana do Cariri

¹ Graduando em Direito pela Universidade Regional do Cariri (URCA). Pesquisador do Laboratório de Estudos Urbanos, Sustentabilidade e Políticas Públicas (LAURBS). E-mail: pgcariri@gmail.com.

² Professor Dr. da Universidade Federal do Cariri (UFCA). Coordenador/Líder do Laboratório de Estudos Urbanos, Sustentabilidade e Políticas Públicas (LAURBS). E-mail: diego.coelho@ufca.edu.br

(RM Cariri), local que possui o segundo maior polo de desenvolvimento socioeconômico da unidade da federação. Na RM Cariri se destaca a conurbação denominada triângulo CRAJUBAR, composta pelas principais cidades da localidade: Crato, Juazeiro do Norte e Barbalha (2). Dentre elas, o município de Juazeiro do Norte obtém significativa relevância, por possuir a terceira maior demografia do estado e a primeira da região da RM Cariri, de modo que o IBGE estima que em 2021 a população juazeirense esteja em 278.264 mil habitantes, com densidade demográfica de 1.004,45 hab/km²; o quarto Produto Interno Bruto-PIB do Ceará e o maior de todo o interior cearense; bem como a trigésima média salarial do estado e a terceira da região (3).

Essas características fizeram com que o município de Juazeiro do Norte tivesse um paulatino crescimento urbano, necessitando de variados parcelamentos dos solos, os quais nem sempre foram realizados de forma justa e planejada para a garantia de uma infraestrutura urbana digna para população, acarretando em problemáticas socioambientais e econômicas. Dessarte, o presente artigo objetiva apresentar a expansão no número de loteamentos e desmembramentos em Juazeiro do Norte - CE e as principais consequências para o ordenamento territorial do município.

METODOLOGIA

Para a consecução dos objetivos propostos, optou-se por um caminho metodológico de abordagem quali-quantitativa. A dimensão qualitativa se caracteriza pela análise e descrição do entendimento de fatores, cabendo ao pesquisador a interpretação subjetiva do material analisado, como o estudo dos impactos socioeconômicos e ambientais derivados do parcelamento do solo urbano. Por sua vez, a abordagem quantitativa considera elementos quantificáveis por intermédio de técnicas estatísticas, gerando informações, como a quantidade de loteamentos e desmembramentos em Juazeiro do Norte-CE (4). Quanto aos objetivos, a investigação é exploratória pois parte da procura de informações pretendendo conhecer o objeto observado para que hipóteses científicas coerentes sejam criadas. Viabilizando ao pesquisador, assim, um maior compêndio de possibilidades em termos de técnicas de coleta e análise de dados (5).

Foram empregados procedimentos mistos de levantamento bibliográfico e análise documental, que segundo Gil, constitui-se como fonte rica e estável de dados, os quais necessitam de empenho e análise minuciosa por parte dos pesquisadores, com vistas a um resultado satisfatório (6). O estudo bibliográfico ocorreu por intermédio de consultas em artigos científicos exclusivamente selecionados em plataformas de indexação, mediante termos de busca relacionados ao tema. No âmbito do levantamento documental, em materiais que ainda não passaram por trato analítico, como as legislações sobre a temática em voga, mediante conhecimento prévio dos pesquisadores, e os dados fornecidos através requerimento à Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA) de Juazeiro do Norte.

DESENVOLVIMENTO

Diferentes normativos jurídicos regulamentam o parcelamento do solo, nas diferentes esferas de organização político-administrativa do Brasil. Em âmbito Federal, a prática é positivada pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Em seu art. 2º, essa lei designa duas formas de parcelamento do solo: o loteamento e o desmembramento. Ambas tangem a subdivisão da gleba, área que ainda não foi objeto de urbanização, em lotes, áreas menores servidas de infraestrutura básica para edificações. A primeira estabelece a obrigatoriedade de doação de terras, as quais passam a ser de domínio público, para novas vias de circulação e construção de equipamentos. Já nos desmembramentos ocorre o aproveitamento do sistema viário existente (7).

A Lei nº 10.257/2001 legitima o direito à cidade em território brasileiro, denominada de Estatuto da Cidade, concebe o Plano Diretor Municipal como um mecanismo de planejamento e execução de política urbana e expansão da cidade (8). O Plano Diretor do município de Juazeiro do Norte-CE, a Lei 2.570/2000, traz importantes considerações sobre o uso, ocupação e parcelamento do solo na cidade. A última revisão do PDM ocorreu no ano de 2000, dessa forma, há mais de dez anos está desatualizado, iniciou-se, em 2021, o processo de revisão e atualização, com previsão de término para o final de 2022.

No que se refere à legislação urbanística, são frequentes os casos de tolhimento das regras, sucedendo a ilegalidade do parcelamento do solo. A fraude nas normas é corriqueira no processo de registro e aprovação dos loteamentos, como na negativa das diretrizes de ocupação do solo, nas dimensões erradas dos lotes, na desobediência da doação de áreas públicas e institucionais, na ausência da documentação exigidas, ou quando essa se encontra incorreta, na falta de aprovação do projeto ou na diferença entre o projeto aprovado e a sua execução (9).

A maneira como o solo é parcelado, utilizado e ocupado impacta direta e indiretamente em todo o corpo social. Dessa forma, quando não há uma efetiva aplicação das obras e serviços de infraestrutura urbana, acarretam-se adversidades para o bem-estar da população, como também para a organicidade do município (10). Para Maricato, com a neófito do exponencial crescimento urbano brasileiro, no século XX, houve uma intensificação do processo de urbanização de glebas para abrigar novos contingentes populacionais. Todavia, esse aumento da população urbana não foi acompanhado da oferta de condições básicas de moradia correspondentes à dignidade dessas pessoas. Essa urbanista concebe o crescimento urbano como fruto da exclusão social, considerando-se que a comercialização do solo por um valor inacessível “não impulsionou a democratização do acesso à terra por meio da instituição da função social da propriedade” (11).

Dessa forma, a ausência, no mercado imobiliário, de solos acessíveis e urbanizados a grupos de baixa renda, desencadeou um processo de crescimento urbano informal e desorganizado, ocasionando danos socioambientais que sujeitam pobres a riscos e ao tolhimento

do seu direito à cidade. As regulamentações legalmente estabelecidas possuem importantes papéis para tal cenário, devido à imposição de regras de uso e ocupação do solo excludentes (12).

O episódio do chamado “Milagre da Hóstia”, o qual Pe. Cícero e a beata M^a de Araújo protagonizam ao transformar hóstia em sangue, suas repercussões foram importantes fatos para a transformação do pequeno povoado na atual “capital da fé”, desencadeado pela migração de romeiros e peregrinos (13). Consequentemente, esse feito despertou a atenção/curiosidade da população, impulsionados pela fé, milhares de pessoas começaram a se deslocar até a região, ano a ano, culminando no processo de crescimento e desenvolvimento local, adquirindo status de cidade com a Lei 1.028/191. Outrossim, nos 20 anos da última revisão do Plano Diretor Municipal de Juazeiro do Norte, houveram intensificações na quantidade de loteamentos e desmembramentos aprovados no território do município.

Conforme dados fornecidos pela SEINFRA de Juazeiro do Norte, entre 2000 a 2021 foram aprovados 70 loteamentos e 20 desmembramentos urbanos na cidade, sob tal ótica, foi um período de intensa expansão urbana, acarretando em modificações no espaço (14). Sob tal ótica, o município vive uma fase de expansão urbana com uma legislação desatualizada e isso faz com que brechas na lei existam e impactem diretamente no parcelamento do solo urbano.

A realidade de Juazeiro evidencia tendências presentes em outras regiões metropolitanas, como a desigualdade socioeconômica, a falta de mobilidade ocasionada pela alta densidade demográfica, dado que, as cidades com alta densidade são mais vulneráveis à ocupação de áreas frágeis ambientalmente por contingentes populacionais, possibilitando a degradação ambiental e inserindo as populações em áreas de risco (15). Bem como, a frequência de enchentes e alagamentos a cada chuva, seja pela impermeabilização do solo, o excesso de lixo urbano, esgotamentos ao ar livre, bem como pela falta de planejamento urbano, em que se nota grandes construções em locais inapropriados que impedem o escoamento das águas pluviais.

CONCLUSÃO

Ao decorrer das discussões desenvolvidas na presente pesquisa, pode-se apontar considerações sobre a expansão urbana de Juazeiro do Norte, exclama-se, ainda, reflexões acerca da concretização do direito à cidade, o qual não é garantido pela mera existência de normativos jurídicos. Ademais, apontou-se impactos socioambientais e econômicos derivados da desigualdade nos processos de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano. Almeja-se prosseguir com a presente pesquisa tencionando investigar possíveis irregularidades no processo de aprovação dos loteamentos e desmembramentos aprovados em Juazeiro do Norte-CE, no recorte temporal de 2000 a 2021, período posterior à última revisão do PDM.

REFERÊNCIAS

- 1 LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.
- 2 CEARÁ. **Secretaria das Cidades**. Região Metropolitana do Cariri, 2018. Disponível em: [Região Metropolitana do Cariri - Secretaria das Cidades](#). Acesso em: 25/03/ 2022.
- 3 IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE- Cidades**, s.d. Disponível em: [IBGE | Cidades@ | Ceará | Juazeiro do Norte | Panorama](#) . Acesso em: 25/03/2022.
- 4 ALVES-MAZZOTTI, Alda Judith; GEWANDSZNAJDER, Fernando. **O método nas ciências naturais e sociais: pesquisa quantitativa e qualitativa**. São Paulo: Pioneira, 1998.
- 5 VERGARA, S. C. **Projetos e relatórios de pesquisa em administração**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2000.
- 6 GIL, A. C. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2010.
- MARICATO, Ermínia. Conhecer para resolver a cidade ilegal. **Urbanização brasileira: redescobertas. Belo Horizonte: Arte**, p. 78-96, 2003.
- 7 BRASIL. **Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília: Presidência da República, [1979]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 12 fev. 2022.
- 8 BRASIL. **Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, [2001]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 12 fev. 2022.
- 9 MARICATO, Ermínia. Conhecer para resolver a cidade ilegal. **Urbanização brasileira: redescobertas. Belo Horizonte: Arte**, p. 78-96, 2003.
- 10 PINTO, Eduardo da Silva; CHAMMA, Paula V. Coiado. OS LOTEAMENTOS URBANOS E SEUS IMPACTOS AMBIENTAIS E TERRITORIAIS: O CASO DO LOTEAMENTO VILLAGGIO II NA CIDADE DE BAURU-SP. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, Tupã, v. 01, n. 03, 2013.
- 11 MARICATO, Ermínia. URBANISMO NA PERIFERIA DO MUNDO GLOBALIZADO: METRÓPOLES BRASILEIRAS. **São Paulo em perspectiva**, São Paulo, v. 14, n. 04, p. 21-33 , 2000.
- 12 FREITAS, Clarissa F. Sampaio. Regulações territoriais e expansão urbana informal: é possível preservar e incluir. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo, Paranoá**, Brasília, v. 19, p. 1679-0944, 2017.
- 13 DELLA CAVA, R. **Milagre em Joazeiro**. 3. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2014.
- 14 SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA DE JUAZEIRO DO NORTE- SEINFRA. **RESPOSTA DE REQUERIMENTO REFERENTE À PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**. Mensagem recebida por <e-mail> em 10 fev. 2022. Disponível em: [RESPOSTA DE REQUERIMENTO REFERENTE À PARCELAMENTO DO SOLO URBANO - pedro.george@urca.br - E-mail de Webmail da URCA \(google.com\)](#). Acesso em: 01 de mar. 2022.
- 15 IPECE. **Perfil Municipal de Fortaleza**. Disponível em <https://www.ipece.ce.gov.br/wp-content/uploads/sites/45/2012/12/Ipece_Informe_30_13_abril_2012.pdf> acesso em 26 de MARÇO de 2