



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CAMPUS I
CENTRO DE EDUCAÇÃO
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
CURSO DE LICENCIATURA EM GEOGRAFIA**

VALTER PEREIRA DA COSTA

**LOTEAMENTO OLHO D'ÁGUA EM ALAGOA NOVA- PB: A AUTOCONSTRUÇÃO
COMO ESTRATÉGIA POPULAR DE MORADIA**

CAMPINA GRANDE - PB

2017

VALTER PEREIRA DA COSTA

**LOTEAMENTO OLHO D'ÁGUA EM ALAGOA NOVA- PB: A AUTOCONSTRUÇÃO
COMO ESTRATÉGIA POPULAR DE MORADIA**

**Trabalho de Conclusão de Curso em forma
de Artigo apresentado ao Curso de
Geografia da Universidade Estadual da
Paraíba – UEPB, como requisito parcial à
obtenção do título de Licenciado(a) em
Geografia.**

Área de concentração: Geografia Urbana

Orientador: Prof. Dr. Antônio Albuquerque da costa

CAMPINA GRANDE – PB

2017

C837v Costa, Valter Pereira da
Loteamento olho d'água em Alagoa Nova - PB: a
autoconstrução como estratégia popular de moradia [manuscrito] /
Valter Pereira da Costa. - 2017.
24 p. : il. color.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) -
Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Educação, 2017.
"Orientação: Prof. Dr. Antônio Albuquerque da Costa,
Departamento de Geografia".

1. Infraestrutura 2. Comercialização 3. Moradia popular I.
Título.

21. ed. CDD 910

VALTER PEREIRA DA COSTA

**LOTEAMENTO OLHO D' AGUA EM ALAGOA NOVA- PB: A AUTOCOSTRUÇÃO
COMO ESTRATÉGIA POPULAR DE MORADIA**

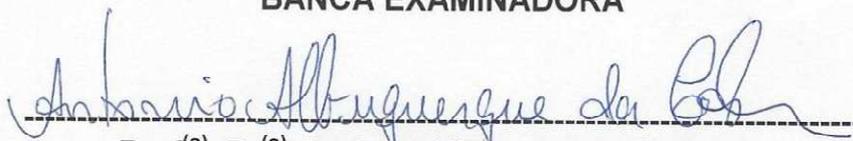
**Trabalho de Conclusão de Curso em forma de
Artigo apresentado ao Curso de Geografia da
Universidade Estadual da Paraíba – UEPB,
como requisito parcial à obtenção do título de
Licenciado(a) em Geografia.**

Área de concentração: Geografia Urbana

Orientador: Prof. Dr. Antônio Albuquerque

Aprovado (a) em: 15/08/2017.

BANCA EXAMINADORA

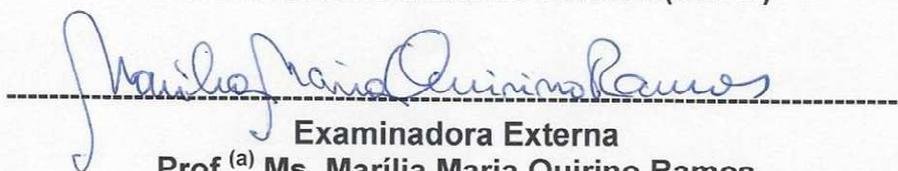


**Prof^(a). Dr^(a) Antônio Albuquerque da Costa
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)**



Examinador (a)

**Prof^(a). Ms. Antônio Pereira Cardoso da Silva Filho
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)**



**Examinadora Externa
Prof.^(a) Ms. Marília Maria Quirino Ramos**

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Localização do município de Alagoa Nova no Estado da Paraíba.....	14
Figura 02: Zoneamento do município de Alagoa Nova.....	15
Figura 03: Cidade de Alagoa Nova com a localização do lote Olho D`Água.....	16
Figura 04: Ruas apresentando esgotamento sanitário e córregos a céu aberto.....	17
Figura 05: Esgoto percorrendo a céu aberto.....	18
Figura 06: Esgoto a céu aberto, próximos as casas causam poluição no lençol freático e forte mal cheiro.....	20
Figura 07: Variação do preço dos lotes conforme a localização.....	22

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	7
1. CONTRIBUIÇÕES DO MOVIMENTO MIGRATÓRIO NA FORMAÇÃO DE BAIROS DESORDENADO.....	8
1.1 As políticas para loteamentos de terrenos, e sua valorização no mercado.....	10
1.2 Parcelamento de solo urbano x legislação específica.....	11
2. LOCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO OLHO D'ÁGUA E SEU PROCESSO DE FORMAÇÃO.....	13
3. LOTEAMENTO OLHO D'ÁGUA: O SONHO DA CASA PRÓPRIA ATRAVÉS DA AUTOCONSTRUÇÃO.....	18
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	23
REFERÊNCIAS.....	24

COSTA, P. V. **Loteamento Olho d'Água em Alagoa Nova- PB: A autoconstrução como estratégia popular de moradia.** Artigo (Graduação). UEPB. CEDUC. DG. Curso de Licenciatura em Geografia. Campus I. Campina Grande- PB. 2017.

RESUMO

O município de Alagoa Nova, situado no Estado da Paraíba, desde os anos de 1990 até nos dias atuais, vem se fortalecendo à expansão de vendas de terrenos, nas imediações da zona urbana. Um dos bairros inserido nesse processo de expansão urbana é o Olho d'Água, localizado nas áreas de várzea do município. Apesar de ser um loteamento legalizado, que passou por todas as etapas de aprovação, constata-se *in loco*, que há ineficiência da sua infraestrutura. O estudo pautou-se em verificar como é feito a comercialização dos dos lotes sem estar, de acordo com as Leis vigentes do plano diretor do município e a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 que trata da normatização dos aspectos urbanísticos, sanitários, penais, civis, registrados e administrativos a serem observados por todas as esferas federativa no ato de parcelamento do solo urbano. O objetivo do trabalho é compreender o porquê ocorre a vendas desses terrenos sem infraestrutura adequada, qual a responsabilidade do órgão fiscalizador e do proprietário dos lotes, qual a intensão há de quem compram o terreno e analisar a valorização desses imóveis sem infraestrutura no mercado. Os resultados obtidos foram que a venda de terrenos se deve a possibilidade do morador adquirir a casa própria por meio de autoconstrução independentemente da localidade apresentar malefícios para comunidade. O poder público municipal órgão responsável pela fiscalização, negligência o seu papel permitindo que o proprietário dos lotes não cumpram as normas que norteiam o parcelamento do solo urbano e vendam terrenos com inexistência de infraestrutura básica. Em relação alta valorização, se deve pelo procedimento de critérios especulativo, temporal e localizacional. Outorgou-se pelo método dialético, uma vez que, analisa realidade à partir da confrontação de tese ou hipótese, procurando diagnosticar o papel do contexto social, não de maneira estática mais dinâmica, através do estudo histórico, cultural, e social. Como suporte teórico o estudo foi subsidiado autores como: Arruda (1993), Correia (1989), Santos (2009), Sawaya (2006), Sposito (2004), Rodrigues (1997).

Palavras-chave: Loteamento Olho D'Água, ausência de infraestrutura, autoconstrução.

INTRODUÇÃO

Este estudo foi realizado no município de Alagoa Nova- PB, tendo como objeto de estudo o processo de ocupação do espaço urbano a partir de venda de terrenos no loteamento Olho D`Água, entre os anos de 1990 a 2017. A idéia de desenvolvê-lo, veio pelo fato de chamar a atenção os descobrimentos das normas regulamentadoras, Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e das diretrizes do Plano Diretor municipal.

A terra destinada ao loteamento Olho D`Água fazia parte de um antigo engenho chamado “Olho D`Água” que nos anos 1990 foi desativado. Tais terras, que historicamente eram utilizadas na produção de cana-de-açúcar entraram num processo de obsolescência até a sua incorporação como zona urbana através do citado loteamento. Dessa forma, a terra passou a ocupar outras funcionalidades, tornando-se produto imobiliário movido pela atividade de autoconstrução.

O estudo busca esclarecer, a forma de como se procede a venda de lotes que vêm desde os anos de 1990 corroborando na formação de bairros de desprovido de infraestrutura para comunidade. Verificar também qual a participação do Estado e o dono dos lotes, na venda de terrenos dentro dos padrões exigidos, além de descrever a maneira de como a terra possui a capacidade de autovalorização.

Apesar da ausência de infraestrutura, o índice de interesse na compra do referido loteamento é considerada elevada. Desta feita, analisaremos os motivos que explicam a busca exacerbada desses terrenos classificados como inadequados. Utilizou-se do método dialética, para compreensão das mudanças funcionais que a terra passou a ocupar no espaço histórico-social, antes utilizadas nas atividades agrícolas, passou a ser mercadoria imobiliária, incorporando no espaço urbano.

A partir das entrevistas elaboradas, o estudo apontará quais foram os reais motivos que determinaram a compra de terrenos, de dimensões equivalente, por preços diferenciados, cujo registro foi feito mediante imagens fotográficas. O fundamento teórico para o enriquecimento, do mesmo, utiliza autores como: Arruda (1993), Correia (1989), Santos (2009), Sawaya (2006),

Sposito (2004), Rodrigues (1997), além das normas regulamentadoras de parcelamento de solo urbano.

O corpo estrutural do trabalho, foi dividido em cinco segmentos: no primeiro momento, descreve a contribuição que o movimento migratório teve para o surgimento de bairros desestruturados. Em seguida houve a necessidade de averiguar o papel da terra e sua valorização verificando o quanto é importante sua aquisição para construção da casa própria e investimento. No terceiro momento foi realizado o levantamento do processo histórico de loteamento Olho D'Água no qual buscam identificar os reais motivos pelos quais a fiscalização municipal é ineficiente quanto a venda de lotes irregulares, bem como a responsabilidade na implantação de infraestrutura pelo proprietário no projeto, e também os motivos que fazem com que o loteamento seja tão cobiçado à compra. Na quarta parte, descreve-se a transição do papel que a terra passou a ocupar no decorrer o tempo, e por último, os resultados das ideias colocadas em discursões do estudo.

1. CONTRIBUIÇÕES DO MOVIMENTO MIGRATÓRIO NA FORMAÇÃO DE BAIROS DESORDENADO.

O processo de industrialização brasileiro que teve como base a criação de empresas estatais no período do governo Getúlio Vargas (1930 a 1945 e 1950 a 1954), possibilitou o desenvolvimento econômico do país, concomitantemente, a acumulação de capital financeiro e ampliação de mercado de trabalho para a população do Centro Sul. Sawaya (2006) esclarece a fundamental importância que o governo de Vargas teve na estruturação do arcabouço institucional que constituiu o Estado Nacional, permitindo o desenvolvimento capitalista no Brasil, afirmando “ que durante seus dois mandatos o Estado Nacional foi estruturado, tanto em termos de sua capacidade de planejamento do desenvolvimento, como para sua atuação como produtor direto”(SAWAYA, 2006, p. 160).

No governo de Juscelino Kubitschek (JK) iniciado na segunda metade da década de 1950, tomou força o movimento migratório, em razão das políticas voltadas para abertura de investimento estrangeiro, favorecendo a

implantação de multinacionais. Na busca de condições favoráveis de trabalho e de sobrevivência, a população das regiões que não foram palco constante de investimentos industriais, migravam na tentativa de melhores condições econômica, resultando no inchaço populacional das cidades receptoras. Nesse sentido Santos relata que:

A organização interna de nossas cidades, grandes, pequenas e médias, revela um problema estrutural, cuja análise sistêmica permite verificar como os fatores mutualmente se causam, perpetuando a problemática da má infraestrutura (SANTOS, 2009, p.105).

Com a ausência de políticas públicas voltadas para atender à população das regiões Norte e Nordeste, passou a intensificar-se movimentos migratórios internos entre a várias regiões do país. No entanto, grande parte do direcionamento desses grupos sociais, visavam tanto as cidades do Rio de Janeiro como em São Paulo, o que resultou numa grande diferenciação regional.

A complexa organização territorial e urbana do Brasil guarda profundas diferenças entre suas regiões. Na década de 80, é a região Sudeste a mais urbanizada, com um índice de mais de 82,79%. A menos urbanizada é a região Nordeste com 50, 44% de urbano, quando a taxa de urbanização do Brasil era de 65, 57% (SANTOS, 2009, p 63).

A ineficiência estrutural e os problemas urbanos contidos nas cidades, criavam dificuldades para atender este contingente migratório que para eles se direcionaram. Nesse sentido, o planejamento urbano, adotado pelo Brasil que se voltou para o embelezamento das cidades atendendo as camadas de mais alto poder aquisitivo da população foi o principal causador do surgimento de bairros desordenados sem infraestrutura, pois a negligência do poder público em formular projetos que atendessem a massa das classes menos favorecidas oportunizou o crescimento de bairros desestruturados.

1.1 As políticas para loteamentos de terrenos, e sua valorização no mercado

Uma das maneiras de crescimento do espaço físico de uma cidade, dar-se por meio da venda de lotes, localizados principalmente em áreas circunscritas do perímetro urbano, com o objetivo de atender às necessidades de moradia da população em crescimento. Esses bairros em expansão seriam dotados de infraestrutura, que disponibilizaria qualidade de vida para a comunidade. Entretanto, isso aumentaria o valor de custo do terreno.

Observa Sposito (2014) que a terra tenha sido valorizada de tal maneira, que poucos possuem condições de obtê-la, tornando-se uma espécie de capital, que está sempre se valorizando. O seu valor é atribuído por meio de especulação, o que Rodrigues (2007) classifica de falso capital, pois, o valor adquirido não procede das atividades produtivas realizadas, e sim na temporalidade. Tomemos como exemplo, uma fábrica, o produto criado para venda no mercado é classificado pelo custo com matéria prima e tempo gasto na produção. Entretanto, a terra, como mercadoria, independentemente de produzi-la para extrair, por exemplo, produtos agrícolas, está sempre a se valorizar no mercado.

Como explica Rodrigues (1997, p.18): “A terra não é produzida, não tem um valor de produção, mas tem um preço, e é comercializada no mercado (compra e venda)”. Assim sendo, a terra é uma mercadoria cujo preço não está diretamente relacionado a produção que se faz nela, torna-se um produto lucrativo para quem possui.

Sendo a terra, uma mercadoria, que se valoriza ao longo do tempo e independe de ser produzida, há necessidade de averiguar que critérios contribuem para a ascensão do seu preço no mercado. Uma das explicações elencadas por Rodrigues (1997) é a de que há uma renda diferencial a partir das diferentes localizações que os terrenos ocupam. Nesse sentido, ela explica:

O preço da terra é definido diferencialmente pela localização. Terrenos com as mesmas dimensões, as mesmas características topográficas, terão preços diferentes, dependendo da localização na cidade. Esta diferenciação que decorre da produção social da cidade, permite aos proprietários se apropriarem de uma renda extra: renda diferencial (RODRIGUES, 1997, p. 19).

A renda diferencial é, portanto, o resultado da apropriação de quem compra o terreno e impõe um valor suplementar, onde a terra urbana, mesmo sem ser utilizada adquire um preço maior por simples localização. A renda diferencial também pode ser obtida através do dono da terra, pois vendem terrenos menos valorizados quanto a sua localidade, esperando a chegada de infraestrutura mínima proveniente de investimentos estatais ou advinda das primeiras construções realizadas, que como reserva pelos promotores imobiliários valorizam as áreas de melhor localização.

Rodrigues (1997, p.23) enfatiza que “há o procedimento de retenção deliberada de lotes”. Assim, nota-se, que o preço dos lotes serão maiores em relação aqueles que foram vendidos anteriormente e se tornaram residenciais. Dessa maneira, de forma implícita, a retenção de terrenos e a supervalorização, corrobora na exclusão social, visto que, nem todos possuem poder aquisitivo para adquirir a terra mais bem localizadas. São com base nessa estratégia dos proprietários fundiários e promotores imobiliários na valorização do solo urbano que se tentará explicar o presente estudo de caso do loteamento Olho D'Água.

1.2 Parcelamento de solo urbano x legislação específica.

A definição de loteamento dar-se-á mediante a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento de solo urbano, tendo como conceito: “o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe”. Na mesma lei nº 6.766/ 79, contido no art. 2º e 4º estabelece o tamanho legal mínimo que o lote deve conter, ou seja, suas dimensões deverão apresentar uma área de no mínimo cento e vinte e cinco metros quadrados, salvo maior restrições da legislação estadual ou municipal, como também, quando o loteamento se destinar a urbanização

especifica ou quando há edificações de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovado.

Existindo o interesse à venda da terra mediante o sistema de comercialização de lotes, o proprietário, da mesma, sob a legislação regulamentada na lei nº 6.766/ 79, deve primeiramente elaborar um projeto onde passará por etapas. O mesmo deverá conter a planta da terra, memorial descritivo e o cronograma de execução das obras, com duração máxima de 4 anos, acompanhado de certidão atualizada de matrícula da gleba, expedida pelo cartório de registro de imóveis competente, da certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia.

Os demais critérios infraestruturas, que constam no memorial descritivo do projeto tanto do plano de arruamento quanto do loteamento e empreendimento, fica sob responsabilidade de ser aprovado pela Prefeitura municipal, como consta no Art. 6º da Lei n. 6.766/79 (traçado do solo, sistema viário):

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentado (BRASIL, 1979).

Assim sendo, é necessário que o projeto esteja em conformidade com a diretriz Normativa citada, cabendo à Prefeitura ter dever de fiscalizar, evitando expansão de bairro desordenado que conseqüentemente criam situações de risco para os futuros moradores da área.

Conforme o inciso § 5º, e § 6º, do artigo 2º da Lei 6766/79, compete ao dono do loteamento toda a implantação de infraestrutura básica, a saber:

§ 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. (Lei nº 11.445, de 2007). § 6º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de (I) vias de circulação, (II) escoamento das águas pluviais, (III) rede para o abastecimento

de água potável e (IV) soluções para o esgotamento sanitário e para energia elétrica domiciliar:(BRASIL, 1999).

Tais infraestruturas que teoricamente constam no projeto de parcelamento do solo urbano, articulado pelo loteador, não se apresentam no loteamento em estudo, cujos terrenos são vendidos mesmo sem condições. Por esse motivo, questiona-se quais as razões que corroboram para que esse evento irregular ocorra, uma vez que, segundo a Lei n. 6.766/79 no seu artigo 3º fará jus do impedimento de venda de lotes mediante:

Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes; IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção. (BRASIL, 1979).

Conforme observações *in loco* do loteamento Olho D'Água, foi possível constatar a ineficiência da Prefeitura local quanto a sua observância da legislação específica. No entanto, foi possível averiguar, que apesar dos problemas apresentados na localidade, considerável número de pessoas buscam a adquirir o imóvel, pois considera a área "vantajosa", devido ao preço acessível, parcelamento, e proximidade da área urbana para construções das casas.

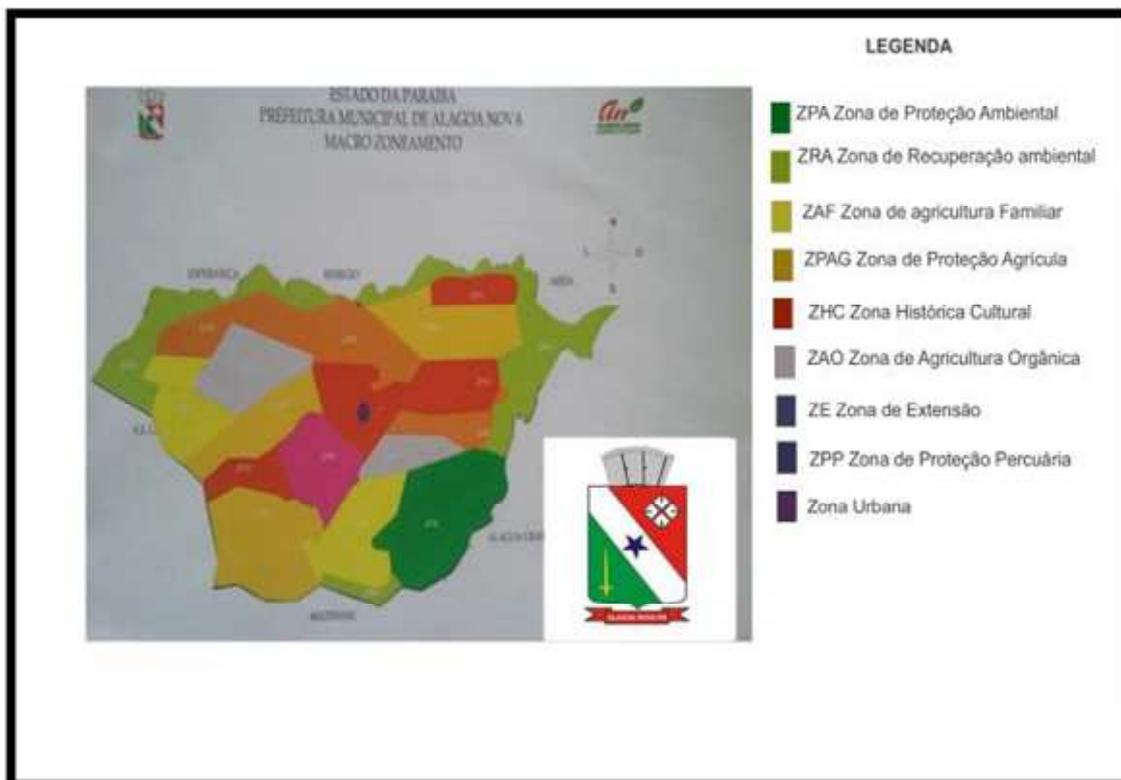
2. LOCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO OLHO D'ÁGUA E SEU PROCESSO DE FORMAÇÃO.

O município de Alagoa Nova localizado no Estado da Paraíba, limita-se com os municípios de Esperança, Remígio e Areia ao Norte; Matinhas e Lagoa Seca ao Sul; Alagoa Grande ao Leste e São Sebastião de Lagoa de Roça a Oeste.

participar da rota cultural Caminhos do Frio, evento de suma importância a cidade para amostra das riquezas naturais e sua cultura local, as quais são: cachoeiras, antigos engenhos, comidas típicas do município e artesanato.

Observa-se na Figura 02, o mapa do município estudado, com ênfase no macro zoneamento:

Figura 02: Zoneamento do município de Alagoa Nova-PB



Fonte : Prefeitura municipal de Alagoa Nova (2017)

O mercado imobiliário é uma atividade comercial que vem se expandindo nas cidades de grandes como também nas pequenas cidades. A venda de terrenos representou uma maneira lucrativa encontrada pelos donos de terras que implicou na mudança funcional da terra, que passou a desempenhar através da incorporação na malha urbana.

A cidade de Alagoa Nova, não é exceção, pois desde a década de 1990 a mesma vem se intensificando no processo de parcelamento do solo urbano através de loteamentos adjacentes ao seu perímetro urbano. Dentre estas áreas rurais que são incorporadas, destaca-se as terras do antigo engenho,

Olho D'Água , localizado ao Norte da cidade onde ocorre a prática de venda terreno, conforme a Figura 03:

Figura 03: Cidade de Alagoa Nova com a localização do lote Olho D'Água



Fonte: Earth G. Adp. COSTA, V. P. 2017.

Popularmente conhecido como bairro Mario Lima, o Loteamento Olho D'Água, segundo Sales (1990) desde os anos de 1970, era utilizada para plantação de cana-de-açúcar destinada à fabricação de cachaça, mel e rapadura produzido no engenho. Se comparado a outros engenhos, o Olho D'Água tinha grande produtividade, abastecendo o mercado local, e era importante sobretudo na geração de trabalho para a população pobre do município.

Na década de 1990, o engenho foi desativado, em razão da pouca rentabilidade, assim suas terras foram utilizadas para a criação de bovino, suínos e caprinos. A expansão da cidade, verificada a partir de 1995, aproximou a malha das terras do Engenho. Desta feita, tornou-se mais rentável economicamente ao proprietário a incorporação como solo urbano.

Com o intuito de transformar as terras do Olho D'Água em solo urbano, em 1996 foi elaborado o projeto de loteamento do antigo engenho o qual foi apresentado à Prefeitura Municipal de Alagoa Nova. A incorporação se deu a partir da venda de lotes destinados para autocostrução pelo futuros compradores.

Localizado numa área de menor altitude da cidade a 480 metros, contribui que nos períodos de chuvas os terrenos fiquem completamente alagados, prejudicando a acessibilidade dos moradores residente e possibilitando a manifestação de várias doenças provocadas pela contaminação direta e indiretamente da água. Salienta-se que o loteamento dispõe de exígua rede de esgoto, às qual se limita as ruas Sebastião Fernandes Leite, Lourivaldo Carvalho e Mario Lima como pode-se através da Figura 04:

Figura 04: Ruas apresentando esgotamento sanitário e córregos a céu aberto



Fonte: Earth G. Adp. COSTA, V. P. 2017.

O esgotamento sanitário além de ser insuficiente percorre uma trajetória inadequada é lançado num pequeno córrego a céu aberto e se acumula em áreas adjacentes ao loteamento. O mesmo não é tratado, que contribui na manifestação do forte mal cheiro na localidade. Conforme a Figura 05 aborda:

Figura 05: Esgoto percorrendo a céu aberto



Fonte: COSTA. V. P. pesquisa de campo; agosto, 2017

A incorporação imobiliária encaminha-se para sua 15ª etapa de venda do lote. Cada uma das etapas corresponde a 25 terrenos com dimensões de 200 m². Atualmente são 260 terrenos que possuem casas com famílias residentes. Dessas residências apenas 145 possuem saneamento básico conforme as informações cedidas pelo Cartório Alípio Bezerra e pelo agente de saúde da localidade.

3. LOTEAMENTO OLHO D'ÁGUA: O SONHO DA CASA PRÓPRIA ATRAVÉS DA AUTOCOSTRUIÇÃO.

Todo parcelamento de solo urbano, deve-se enquadrar na Lei 6.766/1979, para estar apto a sua comercialização. Desta feita, desde a etapa de análise até a aprovação do loteamento, a mesma Lei, impõem que sejam cumpridas todas as etapas que compreendem as fases que se remetem a: pedido de diretrizes (Art. 6º e 7º); apresentação do projeto (arts. 9º a 11); aprovação pela Prefeitura Municipal (art. 12 a 17); pré-registro (art. 18); execução (art. 18, V), e registro de parcelamento.

Ao averiguar *in loco*, constatou que os terrenos disponibilizado a venda no loteamento Olho D`Água, não poderia ser ofertado no Mercado, pelo fato, de não cumprir a Lei 6.766/1979 vigente. Observando no Art. 3º, da mesma Lei, o que afirma o impedimento de veda de terrenos alagadiços ou sujeito a inundações. Verifica-se que na prática, os terrenos vendidos burlam a referida norma, como se percebe na Figura 06:

Figura 06: Esgoto a céu aberto, próximos as casas causam poluição no lençol freático e forte mal cheiro.



Fonte: COSTA. V. P. pesquisa de campo; Setembro, 2016

Através da Figura 6, pode-se perceber a ausência de infraestrutura, principalmente pela falta de saneamento básico, com esgoto a céu aberto contaminando o lençol freático e possibilitando a propagação de doenças. Portanto, o que está em clara evidência, é a negligência do poder público municipal em zelar pelo papel incumbido de fiscalizar o cumprimento das normas estabelecidas pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 257, de 10 de julho de 2001) em seu Art. 2º que trata de ordenação de funções sociais de cidades e da propriedade urbana (BRASIL 2001). Afirma Correia (1989) que é possível o proprietário fundiário ter exercido pressão junto ao Estado, especialmente na instância municipal, visando interferir no processo de definição das leis de uso do solo e de zoneamento urbano o que pode também explicar a ausência de infraestrutura do loteamento.

Baseado no plano diretor municipal esses terrenos não poderiam estar sendo comercializados, em razão do descumprimento à Lei federal 6766/ 1979, em especial as que apresentam o inciso § 6º da mesma lei, cuja norma elenca em suas diretrizes estruturas mínimas que deverão estar implantadas para que se dê procedimento a venda, tais como: a via de circulação, escoamento das águas pluviais, rede de abastecimento potável, esgotamento sanitário e energia elétrica domiciliar.

O descumprimento da Norma vigente, se deve, também, ao perfil dos compradores dos terrenos, que desconhece a legislação. Sobre essa hipótese, verificou-se na entrevista realizada, com os moradores residentes do loteamento. Um destes entrevistados em 2016, o jovem de 28 anos, representante da Associação do Bairro em expansão. Ao ser indagado se no ano em que adquiriu o terreno, sabia da real situação de infraestrutura e dos riscos proveniente de lugar insalubre e o porquê da compra. O mesmo afirmou:

Foi comprado no ano de 2008, sabia das reais condições do bairro, tendo o pleno conhecimento dos riscos de doenças, entretanto a necessidade foi maior, pois o meu propósito era sair do aluguel e fazer a casa, embora fosse morar num bairro mal planejado por isso que optei em compra-lo. (L. W. 2016)

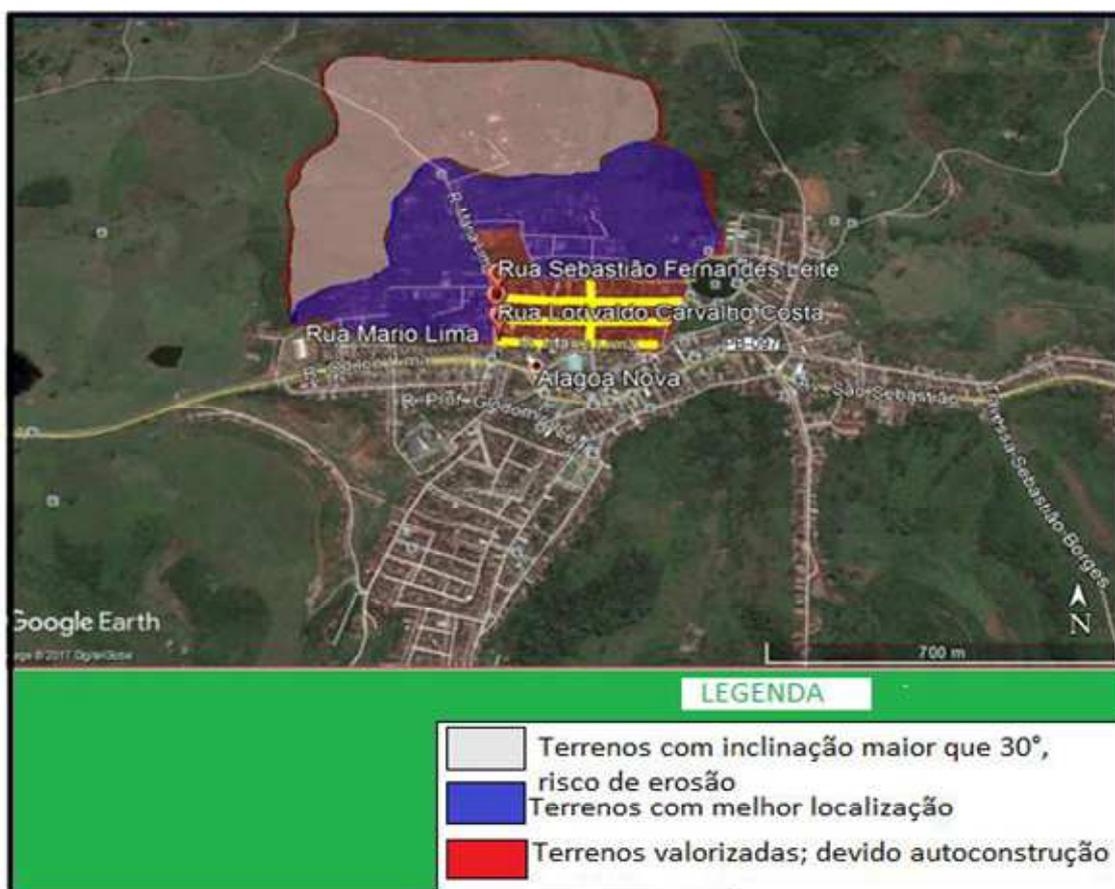
O que chama a atenção na incorporação imobiliária do loteamento em discussão, é o fato do mesmo, ter sido aprovado pela Prefeitura Municipal estando localizado em área inapropriada, quando a Lei n. 6.766/79 no seu

artigo 3º, proíbe loteamento em tais condições, ou seja, em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas (BRASIL, 1979).

A terra vendida por preços desiguais é outro critério relevante para o presente estudo. Por mais semelhante que sejam os terrenos, contudo, seus valores diferenciam. Essa variação de preço se dá por meio da localização que o imóvel apresenta, infraestrutura mínima, temporalidade de ocupação, e valorização especulativa.

A variação do preço por intermédio da localização se deve ao fato de haver terrenos que apresentam alto grau de inclinação, (superior à 30°), ineficiência da acessibilidade, e com elevado risco de erosão. Essas características apresentadas, faz com que seu preço se torne inferior aos demais que possuem melhores condições topográficas e de localização.

Figura 07: Variação do preço dos lotes conforme a localização



Fonte: Earth G. Adp. COSTA, V. P. 2017.

Ao adquirir o terreno, os compradores fazem suas casas por meio da autoconstrução. Dessa maneira, a área vai sendo preenchida de imóveis no que contribui para valorização da localidade. Nessa valorização procedente da construção fará com que os terrenos não habitados aumentem seu valor no mercado impossibilitando grupos sociais à compra por não possuírem poder financeiro. Assim, esses ficarão sujeitos à compra de terrenos desprovidos de total infraestrutura e distante do centro urbano.

No que se refere a valorização temporal, essa está diretamente relacionado com o valor especulativo que a terra apresenta. Conforme Rodrigues (1997) aborda, a terra pode ser classificada, como moeda forte e segura, pois ao longo do tempo o seu valor econômico evolui independentemente das alterações estruturais que o mesmo possa receber. A dinâmica da valorização especulativa é um recurso bastante utilizado pelo comprador que vê na terra não um bem com valor de uso, mas com valor de troca. Este intencionalmente adquire a terra e espera que a mesma se valorize através da implementação de infraestruturas, ou seja, construções nos terrenos circunvizinhos. Com base nisso é que Rodrigues (2007) classifica a terra como falso capital, pois, o valor adquirido não procede das atividades produtivas que nela se realiza, e sim na temporalidade.

Assim, por mais que os terrenos ofertados sejam desprovidos de infraestrutura básica, pois a incompetência do poder público municipal na ausência de fiscalização é evidente, oportunizando o proprietário dos terrenos comercializar terrenos inadequados. Percebeu-se nos moradores do loteamento Olho d'Água, que embora insatisfeitos com a ausência de infraestrutura deste bairro em formação, os mesmos, sentem aliviados por não terem que pagar aluguel e possuírem sua casa própria.

No entanto, mesmo através desta alternativa do morador, não se justifica o crescimento de bairros desordenados que burlam a norma regulamentadora de parcelamento de solo urbano. Vê-se ainda que as instituições competentes deveriam tomar providências, pois numa sociedade, o processo de construção habitacional não se restringe apenas ao presente, mas afetará o futuro da cidade e das gerações vindouras que enfrentarão os problemas ambientais e de qualidade de vida com tais ações do presente.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Percebeu-se no decorrer do estudo que o processo de incorporação da terra rural à zona urbana é realizada através da venda de loteamento, uma forma viável para atender aos interesses do proprietário fundiário que tem suas terras valorizadas, mas também a falta de moradia para a população urbana em crescimento, que tem na autoconstrução a solução para falta de moradias na cidade. Foi nesse sentido, que o trabalho delimitou como foco de estudo a venda de terrenos realizados no loteamento Olho d'Água localizado da área periférica da cidade de Alagoa Nova.

A comercialização dos terrenos na área estudada vem desde a década de 1990, onde são oferecidos em grandes quantidades. No entanto, os mesmos, apresentam insuficiência quanto à infraestrutura básica no que pode gerar a formação de bairros desordenados e incapaz de fornecer um ambiente habitacional adequado para se viver.

Verificou-se que os motivos pela ausência de infraestrutura dos terrenos vendidos, que não se enquadram nas diretrizes do plano diretor municipal, e à Lei nº 6766/1979, deve-se a falta de fiscalização da venda de terras urbana, pelo poder público municipal que constatou-se a negligência de sua responsabilidade, permitindo que o dono da terra, o responsável pela elaboração do projeto não cumpra com os requisitos básicos do fornecimento de infraestrutura, tais como esgotamento sanitário, vias de circulação, energia elétrica, rede de abastecimento de água potável, necessário à norma regulamentadora de parcelamento de solo urbano.

Apesar das irregularidades no loteamento, verificou-se que ainda existe uma grande busca pela compra do mesmo, motivo explicado pela tentativa de sair do aluguel e realizar o sonho da conquista da casa própria por meio da autoconstrução.

Observa-se também que alguns compradores adquirem o terreno para investimento, almejando a valorização futura, com finalidade de vendê-lo. Assim a valorização da terra, foi uns dos grandes fatores que corroboram para a compra, independentemente da presença de infraestrutura. Concluímos que a ascensão do preço dos terrenos se deve a critérios pontuais, os quais remete à

localização do imóvel, aspecto temporal e principalmente pela valorização especulativa.

ABSTRACT

The city of Alagoa Nova, located in the state of Paraíba, since the 90's until nowadays, it has been strengthening the expansion of land sale in the urban area. One of the neighborhoods inserted in this process of urban expansion is the Olho d'Água, located in the meadow areas of the city. Despite it is a legalized allotment, which has passed through all the stages of approval, it is verified in loco, that there is inefficiency of its infrastructure. The study was based on verifying how the lots are commercialized without being in accordance with the current laws of the director of the city and the law number 6.766 of December 19, 1979. The referred law deals the standardization of urban, sanitary, criminal, civil, registered and administrative aspects to be observed by all federative spheres at the act of the urban land subdivision. The present paper aims are to understand the reason why the sale of these lands occurs without proper infrastructure, what is the responsibility of the supervisory organ and the landowner, what is the intention of those who buy these lands and to analyze the appreciation of these properties without infrastructure in the market. The results showed that the land sale is due to the possibility of the inhabitant to acquire the house by means of self-construction regardless of the locality present harms to the community. The municipal government, the responsible organ for the organization, neglects its role, allowing the lots owner not to comply with the norms that govern the urban land parceling and sell land with no basic infrastructure. Concerning the high valorization, it is due to the procedure of speculative, temporal and localizational criteria. It was granted by the dialectic method, since; it analyzes reality from the confrontation of thesis or hypothesis, trying to diagnose the role of social context, not in a more dynamic way, through historical, cultural, and social study. As a theoretical support the study was subsidized authors as: Arruda (1993), Correia (1989), Santos (2009), Sawaya (2006), Sposito (2004), Rodrigues (1997).

Keywords: Olho D'Água allotment, lack of infrastructure, self-construction

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.** LEI n° 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979. Brasília: Senado Federal.

BRASIL. Lei n° 9785/99. Altera o decreto de Lei no 3365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nos 6015, de 31 de

dezembro de 1973 (registros públicos) e 6766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento de solo urbano).

BRASIL. Lei nº 10.255, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os Art. 182 e 183 da constituição Federal, estabelece diretrizes gerais de políticas públicas urbana e dá outras providencias. Brasília 2001.

IBGE, Censo 2010. Disponível em <http://www.ibge.gov.br> acessado em julho de 2016.

MPSC. Guia do Parcelamento de Solo Urbano: Perguntas e respostas: Consultas e modelos. Florianópolis MPCA, 2010

RODRIGUES, Arlete Moyses. **Moradia nas cidades brasileiras.** 7. Ed. – São Paulo: Contexto, 1997.

SALES, José Borges de. **Alagoa Nova: Notícias para sua História.** Fortaleza, Gráfica Editora R.Esteve Tipogresso Ltda, 1990.

SANTOS, Milton. **A Urbanização brasileira.** 5. Ed. Edusp. São Paulo: 2009.

SAWAYA, Rubens R. **Subordinação consentida: o capital multinacional no processo de acumulação da América Latina e Brasil.** São Paulo: Fapesp/Annablume, 2006.

SPOSITO, E. Maria. **Capitalismo e Urbanização.** 16. Ed. 1º reimpressão. – São Paulo: contexto, 2014.