



**MODELO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO PARA
AVALIAR O CRESCIMENTO URBANO NA AV. ARTEMIA PIRES E SUAS
ALTERAÇÕES NA DINÂMICA DE FEIRA DE SANTANA.**

Adriana Assis da Silva

Universidade Estadual de Feira de Santana/ UEFS
Graduanda em bacharelado em Geografia
Bolsista do programa PIBIT/CNPQ
drika_assis11@hotmail.com

Janio Santos

Doutor em Geografia/Professor Titular do DCHF-UEFS;
E-mail: janiosantos@yahoo.com.br.

INTRODUÇÃO

O objetivo desse trabalho está contido em desenvolver um modelo de cadastro imobiliário que seja adequado ao acompanhamento do crescimento territorial e ao registo do uso do solo na cidade de Feira de Santana, a partir da investigação da nova dinâmica empreendida na interação da Avenida Artêmia Pires com os agentes imobiliários.

Para compreender a dinâmica do crescimento urbano nessa área, será necessário a busca por referências bibliográficas que ajudam na compreensão sobre a organização espacial e as relações que a avenida mantém com o seu entorno, face a implantação dos loteamentos. Os conceitos de agentes imobiliários, expansão urbana e periferia urbana são os principais que irão ser trabalhados, ao longo do desenvolvimento da pesquisa, além dos debates sobre SIG e Geoprocessamento.

No âmbito da pesquisa documental, será utilizada a busca em sites e órgãos da Prefeitura Municipal de Feira de Santana, do IBGE, SEI e IPEA, bem como em documentos e legislações vinculadas ao Plano Diretor Municipal, entre outros, junto à Secretaria Municipal da Fazenda de



Feira de Santana, que poderão melhor explicar as tipologias de uso do solo e a propriedade dos loteamentos existentes no entorno da avenida.

A pesquisa de campo é outro procedimento adotado para avaliar as áreas de crescimento da avenida, bem como seu processo de organização espacial, bem como registrar os tipos de uso e ocupação do solo

Está sendo montada ao longo do desenvolvimento da pesquisa uma base digital das unidades domiciliares, dos terrenos e dos logradouros existentes na Av. Artêmia Pires, como recorte para verificação da cidade de Feira de Santana, com o uso do Software QGIS. Essa base será adaptada de outra a ser concedida pela Embasa, Diretoria Regional de Feira de Santana, que já firmou acordo com a UEFS. Ademais, propõem-se também utilizar imagens de satélite para delimitar os loteamentos e conjuntos implantados ao longo da avenida Artêmia Pires, bem como está sendo feito o registro atual dos tipos de uso de solo existente em suas imediações, in lócus, a fim de identificar suas características principais e comparar com os registros que poderão ser fornecidos pelos arquivos da Secretaria Municipal da Fazenda de Feira de Santana, tais como área, tamanho dos lotes, “pé direito” e etc.

A organização e sintetização das informações coletadas através da pesquisa documental, da base e do mapeamento in lócus foram utilizadas para construir uma base digital georreferenciada, voltada para o registro do cadastro imobiliário, que será apresentada à Prefeitura Municipal de Feira de Santana no fim da pesquisa, com o propósito de auxiliar seu conhecimento sobre o uso e ocupação do solo na cidade, e para a aplicação de normas fiscais e urbanísticas. A pesquisa também poderá ser utilizada para obter os resultados acerca de uma construção de um banco de dados sobre a área de estudo; Montagem do Modelo de Cadastro Imobiliário a ser testado para Feira de Santana; Sistematização de informações acerca do crescimento imobiliário nas imediações da avenida; Subsídio à Prefeitura com informações para melhoria na arrecadação fiscal e no uso de tarifas sociais;



O CRESCIMENTO URBANO NA AV. ARTEMIA PIRES E SUAS ALTERAÇÕES NA DINÂMICA DE FEIRA DE SANTANA

Ao longo dos anos, o processo de crescimento das grandes cidades tornou-se destaque nas análises de organização espacial do país, visto que a evolução dessas iniciou na saída do homem do espaço rural, teoricamente, para a melhor garantia de vida encontrada nos centros urbanos. As grandes metrópoles se organizaram de maneira convidativa nas ofertas de empregos e nos avanços tecnológicos ocorridos em seus territórios. Gomes (2012) reflete sobre a expansão urbana no Brasil a partir do ano de 1950, com a intensificação da industrialização, que culminou na diminuição da população rural residente no campo e aumentou gradativamente a urbana. O autor também considera essa expansão como motora de processos degradativos, responsáveis pela desorganização nos centros urbanos, pois podem promover a aparição de periferias como um refúgio de casas baratas para a grande demanda migrante, mas com precariedade nos direitos aos benefícios como: falta de higienização, risco de doenças infecciosas entre outros.

Em Feira de Santana, a expansão urbana vem sendo destaque periodicamente, sobretudo, devido ao crescimento territorial da cidade, por conta do cruzamento de três grandes rodovias federais (BR 324, BR 116 E BR 101) e cinco estaduais (BA 052, BA 084, BA 502, BA 503 E BA 504), que intensificou o interesse dos investidores de atividades comerciais, pois o tráfico de viajantes é considerado muito intenso e contribui no aumento das estatísticas financeira. Segundo o Ministério do Meio Ambiente (MMA) (BRASIL 2009), a cidade possui uma acumulação significativa de população inconstante e flutuante, materiais e capital de interesse, com a utilização da atividade no Terminal Rodoviário da cidade e pela intensa movimentação de veículos nas rodovias citadas. Feira de Santana é atraente também pela localização à 110 km de distância da capital Salvador, o que fortalece suas relações de poder e dinâmica de interação tanto da capital quanto dos municípios do interior.

De acordo com o crescimento geral da cidade, a expansão de Feira de Santana causou preocupação aos agentes do poder municipal que, teoricamente, deveriam organizar a sua infraestrutura. A concentração de áreas residenciais, em alguns bairros, foi cedendo espaço para



abertura de novos centros comerciais e, de certa forma, impeliu parte da população local, sobretudo de menor renda, a se deslocar para outras áreas da cidade. Geralmente, esses espaços são denominados periferias, que, segundo Soto (2008), tratam-se do acúmulo das características que não o definem o urbano. É onde o capitalismo domina toda ação ocorrida, consideradas também como áreas responsáveis pelo descompasso do crescimento urbano, que vão de encontro aos interesses do capital direcionados às políticas e propostas de modernização urbana.

Diante dos aspectos de crescimento da cidade de Feira de Santana, surgiram modelos de expansão nas imediações das principais vias de mobilidade. É o caso da avenida Artêmia Pires Freitas, que inicia no Anel de Contorno e se estende até o distrito de Jaíba, no município de Feira de Santana. A avenida dá acesso aos bairros SIM e Santo Antônio dos Prazeres, que estão localizados nos arredores da citada avenida, e a vários conjuntos habitacionais implementados com novos padrões de moradia. Nas pesquisas de busca pelos softwares que caracterizam mapas e localizam áreas de estudo, nota-se que o crescimento da avenida Artêmia Pires é recente e nela há muitas construções imobiliárias e a expansão dos setores comerciais e de serviços voltados ao consumo da população local.

Todavia, até o momento, o poder público municipal de Feira de Santana não desenvolveu um modelo adequado de cadastro imobiliário para, primeiro, acompanhar o crescimento da cidade e, segundo, fazer o registro georreferenciado dos tipos de usos do solo, que estão em constante alterações, o que implica em grandes prejuízos financeiros, tanto para o município, pois subestima a arrecadação fiscal, quanto para população menos favorecida, que não pode se beneficiar com a implantação de um sistema que garanta a aplicação de tarifas sociais a quem deve ter direito.

A análise desta proposta de aplicação tecnológica propõe, portanto, um questionamento relevante: quais são as implicações que a ausência de um cadastro imobiliário adequado incorre no acompanhamento do crescimento territorial da cidade de Feira de Santana? A ideia é, a partir da análise da nova dinâmica empreendida na interação da Avenida Artêmia Pires com os agentes imobiliários, usá-la como recorte para o desenvolvimento de um modelo de cadastro imobiliário, que georreferencie e sistematize numa base digital todos tipos de uso do solo, a fim de apresentar à



Prefeitura Municipal de Feira de Santana, em particular, a Secretaria da Fazenda, as vantagens e possibilidades reais de sua aplicação.

As imediações da mencionada avenida passaram a ser lócus da abertura de vários loteamentos e da construção de condomínios, conjuntos habitacionais, centros comerciais e de conveniências, academias, escolas, creches, e faculdade, que moldam uma nova configuração para essa parte da cidade, tornando-a mais interessante para a aplicação do modelo. Entende-se que essa nova realidade altera a dinâmica financeira do poder municipal e exige novos aparatos técnicos para o acompanhamento da dinâmica imobiliária. A intenção deste Plano é, portanto, a partir da investigação sobre a dinâmica de modificação da avenida, com base nos pressupostos dos Sistemas de Informações Geográficas, criar um modelo que possa ser adaptado à realidade dessas novas áreas da periferia urbana de Feira de Santana, que passam a ser sujeitas às novas interações voltadas ao crescimento urbano, e fazer uma base georreferenciada que registre os tipos de uso de solo e que seja acompanhada por um modelo tabular de controle das informações sobre cada unidade imobiliária.

REFERÊNCIAS

BRASIL, MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. **Plano municipal de meio ambiente de Feira de Santana**. Feira de Santana. Setembro, 2009. Acesso em 23 mar 2018

GOMES, Manoel Waldir Queiróz. **Expansão urbana**: um estudo sobre o processo e suas consequências. Publicado em: 12 de outubro de 2012.

Disponível:<https://www.webartigos.com/artigos/expansao-urbana-um-estudo-sobre-oprocesso-e-suas-consequencias/97228/>. Acesso em 20 mar 2018

SOTO, William Héctor Gómez. A cidade, o subúrbio e a periferia. Maio, 2008. Disponível em:<https://www.unisc.br/site/sidr/2008/textos/71.pdf>. Acesso em 23 mar 2018