

**PERCEPÇÃO DOS FENÔMENOS SOCIAIS EM RELAÇÃO À MORADIA NA  
COMUNIDADE DE MANGABEIRA – ARAPIRACA/ ALAGOAS COM FOCO NOS  
CONFLITOS SOCIAIS URBANO**

**Autores: Ângela Maria dos Santos<sup>1</sup>; Andréia Vieira dos Reis<sup>1</sup>; Ângela Maria  
Araújo  
Leite<sup>2</sup>**

**1 Alunas do Curso de Graduação de Licenciatura em Geografia da  
Universidade  
Estadual de Alagoas (UNEAL) Campus I;**

**1 - angel\_funesa@yahoo.com.br - Cel. (82) 9917-4041 / (82) 3529-2828  
Rua Sete de Setembro, 153 – Centro - Arapiraca/Al**

**1 - a.vieira.reis@bol.com.br - Cel. (82) 9946-9026 / (82) 3521-3379  
Rua Pedro Alexandre, 1890 – Cavaco – Arapiraca/Al**

**2 Profa Ms. do Curso de Geografia da Universidade Estadual de Alagoas  
(UNEAL)**

**Campus I; (Orientadora)**

**2 – angelleite35@hotmail.com / angeleite@bol.com.br - Cel. 8843-1159**

Oficina 6: Proteção do Direito à Moradia nos Conflitos Fundiários Urbanos

## **1. Introdução**

A taxa de urbanização no mundo vem aumentando aceleradamente, especialmente a partir da segunda metade do século passado. No Brasil é diferente, mas não é só uma nova população que se adensam nas cidades e sim vários problemas se soma tendo em vista a falta de planejamento, infra-estrutura para dar suporte a nova demanda.

Dentre os problemas há o da falta de moradia. Pois, são muitos os brasileiros que só tem acesso à moradia através de vias precárias. Logo as conseqüências advindas desse tipo de apropriação têm sido assustadora nas áreas ambientais, sociais e urbanísticas. Causando um grande impacto de carga negativa sobre toda a cidade.

A falta de alternativa para a classe baixa renda leva-os a ocupar de forma irregular e informal, inclusive, áreas ambientais protegidas por leis com fortes restrições de uso.

São muitos os tipos de irregularidades existentes: favelas, ocupações, loteamentos clandestinos ou irregulares e cortiços; tais ocupações ocorrem em áreas loteadas e não ocupadas, áreas alagadas, áreas de preservação ambiental, áreas de risco e em terrenos destinados a usos coletivos, equipamentos comunitário, a programas habitacionais, a praças e a parques.

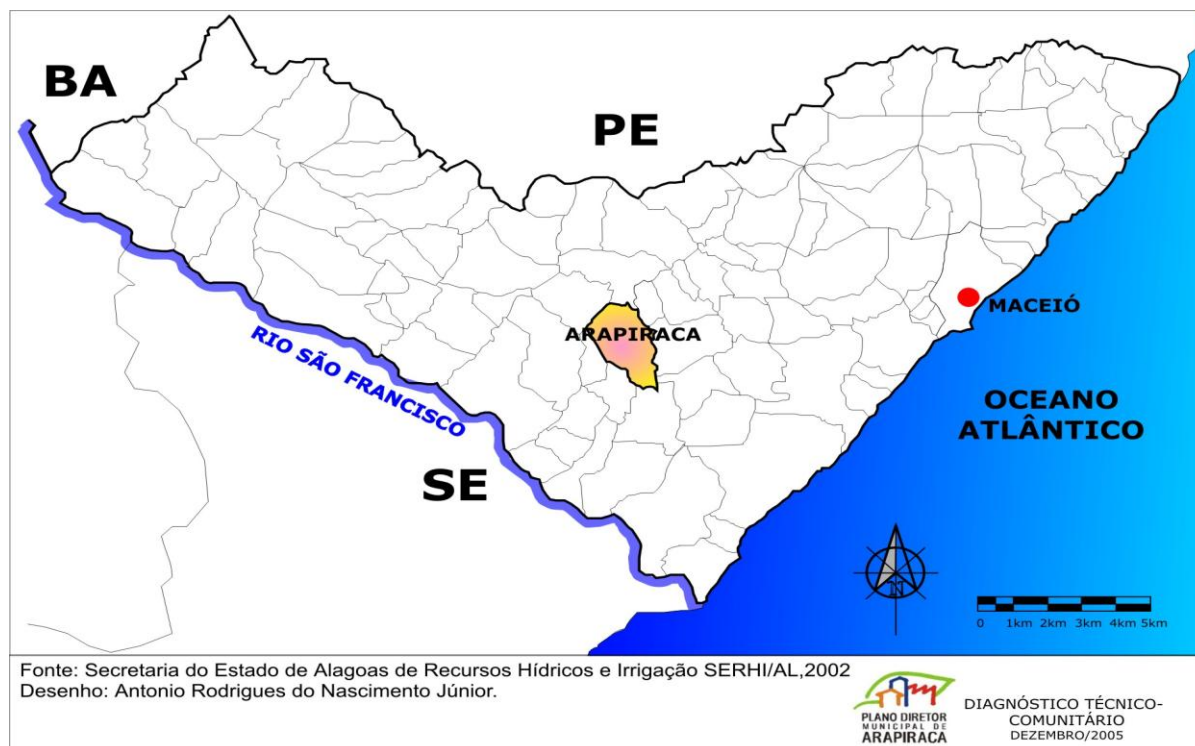
As cidades de maior porte têm sido vistas pelas famílias de baixa renda como um lugar capaz de propiciar melhoria na qualidade de vida. Arapiraca não ficou

atrás, sendo a segunda maior cidade do Estado de Alagoas vêm com o passar dos anos tendo um rápido crescimento populacional e conseqüentemente um crescimento desordenado com pouca ou nenhuma qualidade de infra-estrutura, agravando ainda mais a situação habitacional. A respeito da urbanização brasileira registrou-se que:

“ Ao longo do século, mas, sobretudo nos períodos mais recentes, o processo brasileiro de urbanização revela uma crescente associação com a pobreza, cujo *lôcus* passa a ser, cada vez mais, a cidade.” ( SANTOS, 1994 apud COSTA e SILVA, 2007.p.12)

## 2. Localização e Aspectos Demográficos

É importante frisar que a localização geográfica de Arapiraca, a facilidade de acesso rodoviário e a sua vocação de pólo regional de comércio e serviço têm contribuído para o aumento de correntes migratórias vindas do Sertão e do Agreste alagoano. O município de Arapiraca está situado na região Agreste de Alagoas, na parte central do estado (Figura 1), sendo a segunda maior cidade do Estado em termos populacionais. Enfim, o município situa-se cerca de 136 km de Maceió (AL), capital do Estado, a 180 km de Aracaju (SE) e 380 km de Recife (PE).



### 3. A evolução urbana em Arapiraca

O processo de urbanização de Arapiraca aconteceu de forma gradual e consistente, o êxodo rural teve uma grande participação nesse contexto. Com uma ótima centralização no Estado de Alagoas, Arapiraca recebeu e recebe pessoas advindas do Agreste, Sertão Alagoano e dos Estados circunvizinhos. Com isso a urbanização se apresenta de forma não planejada, gerando os tradicionais problemas urbanos dentre eles, podemos citar a contínua multiplicação de loteamentos irregulares e clandestinos, favelas e cortiços.

O tecido urbano da cidade hoje é bastante fragmentado, com grandes vazios urbanos, contribuindo para o aumento da dívida social, ao excluir e afastar em direção às áreas periféricas, quase sempre sem infra-estrutura, sem transportes e equipamentos sociais urbanos as famílias de baixa renda.

Na década de 60 a 80 tanto na zona rural quanto na urbana. Este quadro evolutivo do número de habitantes superou dados do nordeste e a do Brasil. Tendo uma concentração populacional na zona urbana 7,2 vezes maior do que na década de 60 (COSTA e SILVA,2007 p.12)

Quadro 1-Evolução da População Total, Urbana Rural – Município de Arapiraca

Arapiraca	1960	1970	1980	1991	1996	2000
Urbano	21.149	46.549	87.175	130.963	138.243	152.354
Rural	32.334	47.738	49.004	33.958	35.096	34.112
Total	53.483	94.287	136.179	164.921	173.339	186.466

Fonte: Plano Diretor Municipal de Arapiraca/ Censo IBGE 2000

### 4. Diagnóstico da situação habitacional

Conforme dados apresentados o crescimento populacional só desencadeou ainda mais a problemática habitacional, causando o inchaço da área e a intensificação das habitações precárias e ilegais em áreas inadequadas.

O que temos observado ao longo dos anos, principalmente pós década de 60, na maioria das cidades brasileiras foi o agravamento da situação habitacional e conseqüentemente da qualidade de vida da população, como reflexo, tornando cada vez mais evidente a necessidade do enfrentamento do problema, o qual requer uma abordagem ampliada com a integração das políticas públicas e o envolvimento da sociedade. A moradia é um direito humano que deve garantir o acesso de seus usuários ao conjunto de bens e serviços públicos.

O diagnóstico da situação habitacional do Município de Arapiraca (2004), considerando a base conceitual acima, partiu da sistematização do conhecimento disponível com objetivos de caracterizar, qualificar e quantificar as necessidades habitacionais existentes hoje. O quadro de exclusão social do município, sobretudo com relação à questão de moradia é crítico. Um levantamento do Déficit Habitacional de Arapiraca (Censo IBGE, 1991), estimou para o ano de 1997 um déficit de 7.418 moradias, e um índice de 14% da população vivendo em situação precária: domicílios rústicos, improvisados.

De acordo com as áreas mapeadas e com a possibilidade de viabilizar vários Projetos Integrados de Urbanização de Assentamentos Precários em Arapiraca, foram elaborados estudos no sentido de melhor localizar e distribuir as intervenções. Assim, a equipe técnica da Prefeitura de Arapiraca definiu três áreas poligonais, que serão objeto de proposta integrada de urbanização, a serem trabalhadas para intervenção planejada, devido a sua precariedade habitacional e a má qualidade de vida a que a população está submetida, sendo áreas de risco social e de proteção ambiental as chamadas ZEIS, assim distribuída.

**Poligonal 01:** 1 - Capiatã (parte da favela caboje), 2 - Teotônio Vilela (parte da favela caboje), 6 - Olho D'água dos Cazuzinhos, 7 - Cacimbas e 8 - Manoel Teles (Rua e Travessa Antônia Leite, Ruas Sales Brasil, Rua Ipiranga "Quicassa").

**Poligonal 02:** 9 - Frei Damião e 10 - Canafístula

**Poligonal 03:** 3 - Mangabeiras, 4 - Quati e 5 - Planalto

No diagnóstico de caracterização das áreas em precariedade habitacional, foram consideradas as questões referentes à situação de risco, número de famílias, infra-estrutura existente, situação fundiária, necessidade de remoção, grau de organização da população e ocorrência de intervenções urbanas no entorno. Este trabalho apontou um quadro preocupante em relação à questão habitacional do município, que foi assim sintetizado:

- Dez assentamentos subnormais incluindo favelas e ocupações em área de risco;
- Quatro assentamentos têm mais de 100 famílias residentes em cada um;
- Apenas dois tem abastecimento de água regular.
- Apenas no bairro Manoel Teles há infra-estrutura de saneamento, em algumas áreas; e

A maioria dos assentamentos está caracterizada pelos riscos social e ambiental grave.

Assim, a equipe técnica da Prefeitura de Arapiraca definiu neste projeto a Poligonal 3 (devido à precariedade habitacional, à má qualidade de vida e aos riscos sócio-ambientais) como objeto de intervenção integrada, a ser trabalhada através de uma ação planejada e conjunta: população, poder público, ONG's, etc.

## **5. Diagnóstico da área de intervenção**

A área objeto de estudo desta proposta se localiza nas imediações do lixão, local para onde é destinada a maior parte dos resíduos sólidos do município, denominado de Conjunto Mangabeiras. Conforme pode ser observado tanto nos estudos quanto em visitas *in loco*, esta área necessita de intervenção integrada e esta localizada na poligonal 3, que abrange as comunidade de Planalto, Quati e Mangabeiras.

Com o acima exposto justifica-se a escolha da área como objeto de estudo, levando em consideração uma série de aspectos analisados a partir de critérios de seleção, básicos preestabelecidos como os descritos abaixo:

- A renda média familiar (salário mínimo/mês), abaixo de 01 (um) salário mínimo;

- A caracterização da área como de extremo risco social e ambiental;
- A urgência em implantar na área medidas de contenção à expansão da ocupação irregular sobre o aterro sanitário;
- A necessidade de implantar medidas mitigadoras de impacto ambiental;
- A possibilidade de legalização fundiária;

Com base nos critérios acima citados foi priorizada a área próxima ao Conjunto Mangabeiras já instalado, especificamente a favela localizada no entorno do aterro sanitário.

Nesta comunidade foi realizado o diagnóstico sócio-econômico utilizando-se os instrumentos de pesquisa social, cadastramento dos assentamentos precários e entrevistas com pessoas de referência e moradores da área.



Fig.: Habitações precárias - Fonte: Seduma - PMA

## **6. Aspectos Históricos da Ocupação**

O início da ocupação no bairro data de 1997 e se intensificou a partir da construção das primeiras células do aterro sanitário. As famílias de baixa renda perceberam na área uma forma de subsistência. Através da geração de renda que a catação do lixo permite. Assim, a partir de 1997 intensificando a ocupação, os lotes foram ocupados de qualquer maneira gerando um bairro desordenado e com graves problemas físicos, sociais e ambientais.

A “favela do lixão” surgiu juntamente com o crescimento do déficit habitacional do município. A ocupação da área data de aproximadamente da década de 1920, quando da instalação do próprio lixão da cidade, sendo os últimos anos o período que houve um maior adensamento. A área compreende aproximadamente 200 barracos de lona e papelão, tendo o total de moradores superior a 800 pessoas, que lá fixaram-se e são provenientes em sua maioria da zona rural de Arapiraca, de municípios circunvizinhos ou de outros estados.

Conforme foi evidenciado, 100% das famílias se encontram em situação imobiliária clandestina e irregular, sendo assim consideradas ocupações em áreas invadidas.

É necessário observar que o universo que compõe estes assentamentos precários, como referidos acima, não possui as condições adequadas de uma moradia digna, tendo em vista as condições de insalubridade da área e a falta de infra-estrutura justificada pelas condições ambientais.

## **7. Aspectos Físicos e Serviços Básicos**

Quanto aos aspectos físicos das habitações podemos caracterizar as moradias como extremamente precárias se observando o percentual de 90% construídas com materiais tais como: papelão, plástico, barro e outros materiais reaproveitáveis, em geral com apenas um cômodo, e que se situam entorno do lixão. No local, o lixo se encontra ao ar livre, onde os catadores de lixo, habitantes da comunidade, que buscam a matéria prima para garantir sua subsistência. A falta de condições de higiene do local colabora para agravar a situação precária, em seus aspectos sanitários e ambientais, das famílias residentes na favela.

Segundo levantamento de campo realizado pela Prefeitura Municipal de Arapiraca (2002), nenhum dos moradores são beneficiados pela rede de abastecimento de água com ligações domiciliares, são abastecidos por carros pipas ou na sua falta percebem uma taxa em média de R\$ 3,00 (três reais) aos vizinhos na proximidade (Conjunto Mangabeira), fato compreensível, tendo em vista a ocupação ter acontecido de forma irregular. Assim, algumas famílias utilizam águas que se misturam com as águas sujas de lavagem de roupas, louças e de esgoto sanitário, contaminando e vitimando as crianças e adultos freqüentemente. Ainda de acordo com o referido relatório a Companhia Energética de Alagoas (CEAL) atende a 52% dos barracos, 27,1 % fizeram ligações clandestinas e 20,9% utilizam velas ou candeieiros. Não há posto policial na comunidade.

Observa-se que as moradias não possuem banheiro, contribuindo para o surgimento de doenças, pois os dejetos humanos são colocados em bolsas plásticas e jogados no entorno das casas.

Com relação à telecomunicação, foi constatado que existe 1 orelhão disponível.

Essas são as reais e verdadeiras condições habitacionais em certos pontos na cidade de Arapiraca especificamente na Serra da Mangabeira, que merecem serem revista pelo poder público com certa urgência.

É partindo dessa realidade que o projeto se propôs a acompanhar o poder público municipal na elaboração e acompanhamento de alternativas que assegurem a reforma urbana que segundo Rodrigues “é necessária porque apenas poucos poderosos decidem sobre o crescimento das cidades, violentando seu meio ambiente. É preciso tornar as cidades mais justas e humanas” (RODRIGUES 2003, p.63) e o direito à moradia visando o exercício da cidadania.

Uma condição básica para tal exercício, é o reconhecimento do direito à moradia digna em que todos façam parte da cidade e usufruam plenamente de suas oportunidades. Daí destaca-se a importância do desenvolvimento de políticas públicas que implementem mecanismos de regularização fundiária.

## **8. Depois da Constituição de 1988, uma nova concepção a partir do Estatuto da Cidade.**

Diante da realidade exposta, a Constituição Federal de 1988 com o reconhecimento constitucional do direito a moradia como um direito social (emenda nº 26, de 14 de fevereiro de 2000) em consonância com o Estatuto da Cidade acompanhado pela medida provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, a situação se transformou reunindo importantes instrumentos urbanísticos, tributários e jurídicos que garantam e estabeleçam a implantação de um Plano Diretor nas cidades com o intuito de regulamentar o desenvolvimento espacial urbano. O objetivo principal do Plano Diretor é garantir o acesso a terra urbanizada e regularizada, garantindo aos cidadãos todos os serviços urbanos. Reconhecendo o papel de cada município na formulação de diretrizes de planejamento urbano e na condução do processo de gestão das cidades.

O Plano Diretor de uma cidade vem com o intuito de fazer um estudo detalhado do território avaliando seu crescimento ao longo dos anos, destacando as áreas afetadas e apontando meios para conduzir a regularização fundiária através de um adequado ordenamento territorial, mediante ao planejamento e controle do uso do parcelamento e da ocupação do solo.

## **9. Regularização Fundiária**

O termo regularização não tem só um sentido ele não se refere apenas aos aspectos legais da moradia, pois, inclui programas de urbanização das áreas tidas como informais, mas também como a implantação de uma infra-estrutura adequada com prestação de serviços públicos. Integrando os assentamentos informais à cidade e não só a posse individual.

A regularização fundiária sustentável é o conjunto de políticas que visam à garantia e o reconhecimento do direito social de moradia, o pleno desenvolvimento



das funções sociais da propriedade urbana e o direito social ao meio ambiente equilibrado, buscando sempre sua melhoria.

“O objetivo da regularização fundiária deve ser o de adequar os assentamentos ilegais ao modelo legal ou ideal de cidade sustentável, esta definida como a que gera direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, os serviços públicos, o trabalho e o lazer para as futuras gerações” (ESTATUTO DA CIDADE, art. 20, inciso I).

Os instrumentos de mediação e regularização que estão sendo estudados para a cidade de Arapiraca são as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia, Usucapião Urbano, desapropriação, etc.

As ZEIS são zonas urbanas - áreas públicas ou particulares - ocupadas por população de baixa renda, onde há interesse de promover a urbanização e/ou a regularização jurídica da posse da terra, para salvaguardar o direito à moradia.

Desapropriação é uma forma excepcional de aquisição da propriedade privada pelo Poder Público. Podendo ser aplicado em caso de necessidade, de utilidade pública, ou de interesse social, como é o caso da regularização fundiária.

Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia é um direito garantido pelo Estatuto da Cidade para regularizar áreas públicas onde residam moradores de baixa renda, uma vez que os imóveis públicos não podem ser adquiridos pela usucapião.

A Lei Usucapião Urbano instrumento da regularização onde o morador pode adquirir a propriedade de acordo com o tempo de uso atendendo também todos os requisitos básicos jurídicos. O pedido de Usucapião tanto pode ser individual como coletivo. No qual o Poder Público poderá assessorá-los juridicamente, zelando para que o desfecho do processo não seja excessivamente demorado e desfavorável àqueles que, legitimamente, devem ter reconhecido o domínio sobre os terrenos que ocupam. (SOUZA, 2004 p.294)

Mas para ser produzido o impacto necessário à inclusão social, algumas estratégias para combater à pobreza precisam ser tomadas como a criação de ações que abram oportunidades de empregos e fonte de geração de renda.

Seguindo essa linha de raciocínio a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação desenvolveu e está implantando o Projeto Casa Legal que tem como proposta o enfrentamento do desafio de regularização fundiária dos assentamentos urbanos informais, buscando a construção de espaços urbanos reconhecidos como legal que abrigue a população de baixa renda. O qual esta pesquisa está acompanhando no sentido de fornecer a prefeitura elementos para auto-correção do processo para ampliação de discussões críticas da questão, tendo uma compreensão melhor da natureza e da dinâmica dos processos sociais, econômicos e jurídicos que são responsáveis pela informalidade e quais as soluções que possam enfrentar toda essa problemática.



O Projeto Casa Legal é um processo que envolve diversos aspectos urbanísticos e jurídicos. Onde regularizar significa acomodar a população em moradias com condições físicas e serviços adequados para a família e para a comunidade. Juridicamente é uma maneira de reconhecer o direito e assegurar a permanência dessa população nas áreas ocupadas.

Tendo em vista que regularizar um assentamento é um procedimento onde se reconhece o direito à moradia dos ocupantes, o que permitirá uma transformação na economia informal imobiliária transformando-a em legal permitindo dentre outras vantagens o acesso dos moradores ao crédito em geral e imobiliário para melhoria de suas habitações.

## **10. Considerações Finais**

O processo de regularização imobiliária ora iniciado em Arapiraca tem grandes desafios a serem superados em busca de tornar real o que a Constituição Federal (1988) reza em seu artigo 1º “todo cidadão tem direito a condições de vida urbana digna e justiça social, obrigando-se o Estado a assegurar: Moradia e toda uma infra-estrutura adequada.” Por muitos anos vemos que este ainda não é um direito de todos, mas novas políticas (como o Estatuto da Cidade, 2001) e instrumentos foram desenvolvidos para nortear e dar condições de implementação de tais políticas dando suporte aos governos municipais nas questões relacionadas aos graves problemas enfrentados com as questões urbanas, sociais e ambientais que afetam a vida de todos que habitam ou usufrui da cidade.

No caminho de minorar as precárias condições de habitação de boa parte da população de Arapiraca entende-se que o Projeto “Casa Legal” é um passo importante que sem dúvidas precisa ser fortalecido com o desenvolvimento e a implementação de outras medidas como educação de melhor qualidade e geração de emprego e renda.

Como a proposta desta pesquisa inclui o acompanhamento e avaliação da implementação do projeto citado e este já está sendo executado podemos apontar alguns pontos positivos que vão além de legalizar a casa buscam incluir sócio-economicamente a população para tal possui uma metodologia interessante que considera a participação de vários atores sociais para desenvolver ações conjuntas (poder público, ONGs e comunidade) que visem a superação da vulnerabilidade social a que estão sendo submetidas, oportunizando a construção da consciência coletiva da cidadania e a efetivação do acesso aos bens e serviços da sociedade.

A proposta é o enfrentamento do desafio de regularização fundiária dos assentamentos urbanos informais na cidade de Arapiraca em Alagoas, buscando a construção de espaços urbanos reconhecidos como legal que abrigue a população de baixa renda.

## **11. Bibliografia**

ARAPIRACA, Prefeitura Municipal de. **Política Municipal de Habitação de Arapiraca**. Arapiraca, 2004.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas Cidades Brasileiras**. 10 ed. – São Paulo: contexto, 2003.

Constituição Federal Brasileira de 1988.

IBGE, Censo 2000.

PÓLIS, Instituto. **Regularização Fundiária da Terra e Moradia**. Gráfica Peres – São Paulo, 2002.

ARAPIRACA, Prefeitura Municipal de. **Plano Diretor Participativo de Arapiraca – Diagnóstico técnico Comunitário – Produto 05 – Leitura Comentada**. Arapiraca, 2005.

\_\_\_\_\_. **Perfil Sócio-Econômico de Arapiraca: Pré-Diagnóstico**. Arapiraca, 2005.

OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da Cidade: para compreender...**

IBAM/DUMA. Rio de Janeiro, 2001.

PÓLIS, Instituto, **Carta para implantação do Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro, 2002.

LOPES, Alberto. **A cidade além da forma: Liberdade como fundamento da (re) forma urbana no Brasil**. IBAM. Rio de Janeiro. 2002.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**. 3ªed. – Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2004.