



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE SANTANA

Autorizada pelo Decreto Federal nº 77.496 de 27/04/76
Recredenciamento pelo Decreto nº 17.228 de 25/11/2016



PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
COORDENAÇÃO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA

XXIII SEMINÁRIO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UEFS SEMANA NACIONAL DE CIENTÍFICA E TECNOLÓGICA - 2019

A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O DIREITO À CIDADE: O CASO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS CONSTRUÍDOS PELA URBIS

Lidiane Bitencourt da Silva ¹; Emmanuel Oguri Freitas ²

1. Bolsista PIBIC/CNPq, Graduando em Direito, Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail:
bitencourtlidiane@gmail.com
2. Orientador, Departamento de Ciências Sociais Aplicada, Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail:
emmanuel.of@uefs.br

PALAVRAS-CHAVE: Regularização Fundiária; URBIS; Conjuntos Habitacionais.

INTRODUÇÃO

A Habitação e Urbanização da Bahia S.A, mais conhecida como URBIS, é uma sociedade por ações, de economia mista, constituída pelo governo do estado da Bahia, por meio da Lei nº 2114, de 04 de janeiro de 1965. Segundo o aludido diploma legal, esta sociedade surgiu com o intento primordial de construir habitações higiênicas, de tipo individual, para o alcance de famílias de escassos recursos.

A priori, para entender a criação da URBIS, bem como a discriminação de seus principais objetivos, faz-se necessário traçar o contexto político-econômico, no âmbito federal e estadual, que envolveu o surgimento desse tipo de sistema habitacional.

Assim, destaca-se que para tentar resolver os problemas urbanos, principalmente aqueles ligados à moradia, oriundos do intenso êxodo rural existente no final do século XX, em agosto de 1964, o governo federal promulgou a Lei nº 4.380, na qual foi instituído o sistema financeiro para aquisição da casa própria e criado o Banco Nacional da Habitação (BNH). Este tinha o escopo de reduzir o déficit habitacional do país, oferecendo crédito de longo prazo, com juros baixos aos governos municipais e estaduais.

Foi diante desse panorama, que, no estado da Bahia, surgiram os principais promotores dos conjuntos habitacionais populares, financiados pelo SFH, via BNH, com a criação de diversos órgãos e agentes institucionais, entre estes, a URBIS e o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP) que passaram a constituir-se em elementos integrantes do processo de expansão urbana na capital e nos interiores.

Os conjuntos habitacionais, a priori, eram criados com o objetivo de eliminar favelas, mocambos e outras aglomerações em condições sub-humanas de habitação, mas não havia a preocupação de garantir àqueles indivíduos, beneficiados pelo programa, todos os direitos inerentes a moradia digna, como acesso às políticas públicas de qualidade, transporte, saneamento. Ao contrário, observa-se que a construção de casas populares pela URBIS, não garantiu sequer o título de propriedade aos moradores. Dessa forma, foi produzida uma grande irregularidade fundiária e urbanística.

Outrossim, em relação a regularização fundiária urbana, cumpre ressaltar que esta tem como escopo primordial legitimar e regular situações fundiárias que não estão

de acordo com a legislação vigente. Partindo dessa premissa, o artigo 9º da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, a define como medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

No caso de casas edificadas pela URBIS, o processo que envolve a regularização fundiária e urbanística é bastante complexo por dois motivos: primeiro que muitas vezes as glebas escolhidas para a construção dos conjuntos habitacionais não possuíam regularização e a empresa se omitiu a esse fato; segundo que, mesmo que a gleba mãe tivesse matrícula devidamente registrada em cartório, o projeto de parcelamento do solo com as destinações de áreas remanescentes, verdes, institucionais e sistema viário não foi submetido à aprovação da prefeitura, para que fosse dado o habite-se.

Salienta-se que para a consecução dos objetivos dessa pesquisa, foi tomado como estudo de caso a problemática da regularização fundiária no conjunto Habitacional Feira VI, localizado ao Norte do Município de Feira de Santana – BA, confrontando com o Campus Universitário da Universidade Feira de Santana (UEFS), que, como a maioria dos conjuntos construídos pela URBIS, teve a sua regularização urbanística negligenciada, estando a maioria dos moradores desprovidos de títulos das suas moradias.

MATERIAL E MÉTODOS OU METODOLOGIA (ou equivalente)

Em um primeiro momento, para a construção do conhecimento que se visa alcançar, o trabalho foi associado à referências bibliográficas que versam sobre direito a cidade, ao levantamento de legislação e dados em documento oficiais que estavam relacionados a temática da regularização fundiária, política habitacional e conjuntos habitacionais em Feira de Santana.

Com intuito de entender todo o fenômeno em sua complexidade e suas múltiplas características, e em face a escassez de dados encontrados, usou-se da pesquisa qualitativa, através de entrevistas com o coordenador da URBIS, com a advogada da URBIS e com um técnico da Secretaria de Desenvolvimento Urbano de Feira de Santana. Nessa ocasião, também foram coletados documentos produzidos pela URBIS, a exemplo de mapas dos conjuntos habitacionais e tabelas contendo os dados relativos a irregularidade dos conjuntos habitacionais.

RESULTADOS E/OU DISCUSSÃO (ou Análise e discussão dos resultados)

A construção do quadro teórico sobre o Direito à Cidade, notadamente com foco na regularização fundiária contribuiu com a sistematização de diversas normas editadas nas três esferas federativas, sobretudo na esfera municipal que encontra-se dispersas e de difícil acesso. Nesse sentido, foi possível perceber que as pesquisas no campo do Direito urbanístico têm se configurando como um mecanismo importantíssimo, uma vez que tal matéria é pouco conhecida e debatida em nossa sociedade.

Em relação a URBIS, percebe-se que esta empresa apesar de ter sido criada com o objetivo de construir casas para a população de baixa renda, não garantiu com eficiência o direito à moradia a vários habitantes. O fato dos conjuntos serem construídos longe do centro, com remoto acesso a políticas públicas, como saúde, transporte, saneamento, demonstra o contexto político-social que está inserida as promulgações de legislações que versam sobre política habitacional.

Além dessa conclusão já apontada por alguns autores que estudam a política habitacional, essa pesquisa pode descortinar um aspecto pouco abordado. A URBIS produziu uma vasta diversidade de irregularidade fundiária e urbanística, ao construir conjuntos habitacionais a margem da legalidade. Nesse sentido, foram detectadas inúmeras situações, a exemplo da construção de conjuntos habitacionais construídos em áreas cujo o processo de desapropriação não foi finalizado, ou construção de conjuntos habitacionais sem a devida aprovação do parcelamento do solo pelos órgãos públicos municipais responsáveis. Essa falta de atenção aos parâmetros necessários para promover a regularização fundiária e urbanísticas das glebas de terra, onde foram construídos muitos conjuntos repercute ainda hoje, visto que acabou por promover uma cadeia de irregularidade, impedindo que os moradores desses conjuntos habitacionais recebessem as escrituras de suas casas.

A partir desses resultados gerais, voltou-se a pesquisa para a caracterização do Conjunto Habitacional VI, a partir da sua interface com a política habitacional, e com foco para a situação fundiária. Nesse campo, constatou-se que o referido conjunto, implantado em 1983, assim como os demais construídos em Feira de Santana, foi implantado distante do centro da cidade e sem infraestrutura adequada. Na ocasião foram implantadas 960 unidades, em 320.618,002 m² de área, sendo 430 na categoria lote urbanizados e 530 na categoria casa. A partir do levantamento feito junto a URBIS pode ser constatado que o Conjunto Feira VI encontra-se a dominialidade regularizada, haja vista que o terreno que deu origem ao referido conjunto está devidamente registrado no 1º Registro de Imóveis e Hipoteca de Feira de Santana, em nome da URBIS. Em que pese exista a regularidade fundiária, é necessário que ocorra a urbanística. No entanto, até a finalização dessa pesquisa a planta do Feira 6, na qual consta as destinações de áreas verdes, remanescentes e sistema viário, ainda não foi aprovada pela prefeitura, nem averbada em cartório.

Não obstante, salienta-se que mesmo sem o a regularização urbanística com o projeto de parcelamento do solo aprovado, 299 mutuários (proprietários de casas construída pela URBIS), conseguiram a escritura, correspondendo a 31% do total de unidades implantadas. Desse número, apenas 195 casas foram registradas no cartório, o que termina por gerar a comercialização dos imóveis no mercado informal, podendo causar insegurança da posse, dificuldade de acessar créditos para o financiamento de melhorias no imóvel, dentre outros problemas.

Nota-se ainda que mesmo sem a titularidade das casas, no conjunto habitacional Feira VI ocorrem muitas transações imobiliárias, haja vista ter ao longo do tempo se transformado em um bairro estudantil. Apesar dos limites da pesquisa, em relação ao objetivo proposto em identificar a relação entre gentrificação e regularização fundiária, é possível apontar pelas tipologias das casas existentes que houve a mudança de grupos sociais, da população de baixa renda, beneficiados pela política habitacional, para estudantes da Universidade Estadual Feira de Santana. Esse aspecto da pesquisa em função de diversos fatores, dentre eles tempo e recurso não pode ser desenvolvido com profundidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS (ou Conclusão)

Face ao exposto, fica evidenciada a relevância social da pesquisa, sobretudo por se tratar de um conjunto habitacional localizado nos limites do Campus Universitário, aumentando ainda a responsabilidade da universidade em produzir estudos que contribuíssem com o aumento da qualidade de vida dos habitantes.

O tema também é relevante do ponto de vista acadêmico e jurídico, visto que há uma forte carência de estudos no campo do Direito à Cidade que tenham como objeto a Cidade de Feira de Santana. Nesse sentido, acredita-se que o resultado dessa

pesquisa, conseguindo compreender a complexa irregularidade fundiária produzida pela URBIS, no âmbito estadual e municipal, mais especificamente no Feira VI, contribuiu com o avanço do conhecimento nesse âmbito. A complexidade que envolve a questão pesquisada, aponta para a necessidade de estudos que possam aprofundar a análise dos dados levantados.

REFERÊNCIAS CONSULTADAS

BAHIA. Lei Estadual nº 2.114, de 04 de janeiro de 1965. Autoriza a criação da HABITAÇÃO E URBANIZAÇÃO DA BAHIA S.A. e dá outras providências. Disponível em: <<https://governo-ba.jusbrasil.com.br/legislacao/85486/lei-2114-65>> Acesso em 25 de julho de 2019.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm> Acesso em 25 de julho de 2019.

COSTA, Erlane Dos Santos. A INSTITUIÇÃO DE ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) E A (IN) EFETIVAÇÃO DO DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA NO MUNICÍPIO DE FEIRA DE SANTANA. Trabalho de Conclusão de Curso – Universidade Estadual de Feira de Santana, Feira de Santana, 2018.

FREITAS, N. B. Urbanização em Feira de Santana: influência da industrialização 1970- 1976. Salvador: 1998. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal da Bahia

_____. O DESCOROAMENTO DA PRINCESA DO SERTÃO: DE “CHÃO” A TERRITÓRIO, O “VAZIO” NO PROCESSO DA VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO. São Cristóvão: 2014. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Federal de Sergipe.

LIMA, A. N. V.; Bruno Heim; Viveiros, Liana Sylvia . A irregularidade fundiária e urbanística produzida pelo Estado em conjuntos habitacionais: o caso da URBIS - BAHIA. In: Seminário Urbanismo na Bahia - URBA 13: Cidade Contemporânea: utopias, distopias e heterotopias, 2017, Salvador.

MENDONÇA, Frederico A. R. C. A. ESTRATÉGIA DE LOCALIZAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DA URBIS EM SALVADOR, ENTRE 1964 E 1984. Disponível em: <<file:///C:/Users/User/Downloads/3068-7224-2-PB.pdf>> Acesso em 25 de julho de 2019.

SOUZA, Ângela Ma. Gordilho. Mudanças urbanas em Salvador no final do século XX. Revista BAHIA ANÁLISE & DADOS. Salvador – BA, SEI. v . 4, p. 53-73, 03/ 2000.

SOUZA, Ângela Ma. Gordilho. Limite do Habitar: segregação e exclusão na configuração [...]de Salvador e perspectiva no final do século XX. Salvador, EDUFBA, 2000.

SOARES, Antonio Mateus de Carvalho, ESPINHEIRA, Carlos Geraldo D’Andréa. Conjuntos habitacionais em Salvador-Ba e a transitória inserção social, 2006.

SOARES, Antonio Mateus de Carvalho. A inserção de conjuntos habitacionais populares no tecido urbano de salvador – BA. Dissertação de Mestrado.