



REDE EDUCAMISSAMI
**Faculdade
Santíssimo Sacramento**

**FACULDADE SANTÍSSIMO SACRAMENTO
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO**

JÚLIO CÉSAR DE SANTANA SANTOS FILHO

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: UMA ABORDAGEM HISTÓRICO-NORMATIVA E
A APLICAÇÃO DO PROJETO REURB NO MUNICÍPIO DE ALAGOINHAS/BA**

ALAGOINHAS

2023

JÚLIO CÉSAR DE SANTANA SANTOS FILHO

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: UMA ABORDAGEM HISTÓRICO-NORMATIVA E
A APLICAÇÃO DO PROJETO REURB NO MUNICÍPIO DE ALAGOINHAS/BA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à
Faculdade Santíssimo Sacramento como requisito
para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador(a): Prof. Me. Márcio Santos da
Conceição

ALAGOINHAS

2023

JÚLIO CÉSAR DE SANTANA SANTOS FILHO

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: UMA ABORDAGEM HISTÓRICO-NORMATIVA E
A APLICAÇÃO DO PROJETO REURB NO MUNICÍPIO DE ALAGOINHAS/BA**

Trabalho de Conclusão de Curso, aprovado como requisito para a obtenção de título
de Bacharel em Direito da Faculdade Santíssimo Sacramento

Data de Aprovação

___/___/___

BANCA EXAMINADORA

Prof. Me. Márcio Santos da Conceição (Orientador)

Faculdade Santíssimo Sacramento

Examinador(a)

Faculdade Santíssimo Sacramento

Examinador(a)

Faculdade Santíssimo Sacramento

AGRADECIMENTOS

Agradeço, em primeiro lugar, a Deus pela benção da vida.

À minha mãe, Janaina, e ao meu pai, Júlio, por serem minha base, por abrirem o caminho para que eu pudesse caminhar e traçar os meus horizontes.

Aos meus irmãos, Tairone, Taiane e Cauê, à minha namorada, Agatha, à minha sobrinha, Maria Eduarda, às minhas cunhadas – Jéssica e Monike –, ao meu cunhado – Thiago –, e a minha família por serem meu alicerce, e proporcionarem uma relação de tranquilidade, conforto, distração e diversão.

Aos meus irmãos de quatro patas, Hulk e Lobo (hoje minha estrela guia), pelo companheirismo, pelo carinho e pelo amor sem proporções.

Aos meus amigos(as) de infância que até hoje se fazem presentes, aos amigos que a vida colocou em meu caminho e que carrego comigo até hoje, e a todos aqueles que contribuem para tornar a minha vida mais leve.

Aos meus amigos e colegas que, durante esses cinco anos estiveram comigo, em cada passo dado, rumo à conclusão do nosso curso. Em especial, à minha “panelinha”, que, apesar das dificuldades que passamos nessa jornada, não deixamos ninguém por conta própria. Levarei vocês sempre comigo.

Agradeço também aos meus docentes, em especial aqueles que se tornaram meus amigos, Prof. Ma. Maria Midlej, Prof. Me. Ângelo Maciel e Prof. Me. Edmario Nascimento. Vocês são sensacionais.

Ao Prof. Me. Márcio Santos, meu orientador, que, em meio a tantas responsabilidades, me ajudou a desenvolver e progredir com o trabalho mais importante de todo o curso. Meus agradecimentos mais sinceros.

Aqueles que, direta e indiretamente, contribuíram com as discussões de ideias, vertentes e, inclusive, orientação de qual viés seria o mais adequado para a confecção deste trabalho. Sem o apoio de vocês, certamente este trabalho não teria a qualidade que apresenta.

Por fim, agradeço a todos os professores do curso de Direito da Faculdade Santíssimo Sacramento que contribuíram com a minha formação, através do seu conhecimento transmitido, e com a tentativa constante em nos fazer desenvolver um raciocínio analítico e crítico.

RESUMO

O trabalho apresentado tem como objetivo analisar a questão da regularização fundiária na cidade de Alagoinhas/BA, abordando seus aspectos históricos, jurídicos e sociais, bem como as ferramentas disponíveis para a sua efetivação. Trazendo uma abordagem histórica da divisão de terras e, após, um viés normativo das políticas públicas habitacionais, há uma otimização do trabalho ao abordar o tema. O desenvolvimento do trabalho acontece com um apanhado mais específico, abarcando a história do Município de Alagoinhas, e a sua legislação pertinente à regularização fundiária. Por fim, tendo em vista que foi analisado o caso concreto e específico do recorte municipal da área da Avenida da Leste, o centro da argumentação consistiu na observância dos ditames para a devida efetivação da política pública habitacional, além dos aspectos relacionados à regularização, sobretudo ao liame da sustentabilidade atrelado à regularização fundiária. A partir desse estudo, busca-se contribuir para o debate sobre o tema, e pontuar os benefícios que a Regularização Fundiária traz aos titulares dos imóveis regularizados, sob a perspectiva da sustentabilidade. Do ponto de vista metodológico, trata-se de uma revisão bibliográfica integrativa, com a utilização do método dedutivo, e apresenta uma abordagem qualitativa, tomando como base a teoria crítica do direito. A coleta de dados foi realizada através de um levantamento bibliográfico, tendo como aporte teórico os trabalhos de Carvalho (2017), Cunha (2021), Lima (2010), Macedo (2020), Maux (2017), Provin (2017), artigos jurisprudenciais, revistas eletrônicas de direito, e a Carta Magna. A partir da literatura consultada, pode-se concluir que a efetivação da regularização fundiária não ocasiona apenas a titulação dos imóveis irregulares, mas também abrange os pilares da sustentabilidade, de forma a concretizar os preceitos constitucionais previstos na Carta Magna. Partindo do pressuposto de que a regularização fundiária produz efetividade no que tange a concretização dos preceitos constitucionais, o presente trabalho traz em seu bojo o viés das pessoas que foram beneficiadas com a regularização fundiária no município de Alagoinhas, de forma a demonstrar que um imóvel regular produz efeitos sobre a vida de quem é beneficiado com o projeto, garantido direitos básicos inerentes a todos, a exemplo do direito à moradia, além do fundamento constitucional da dignidade da pessoa humana.

Palavras-chave: Cidade de Alagoinhas; política pública habitacional; regularização fundiária; sustentabilidade.

ABSTRACT

The present paperwork has the objective of analyzing the land regulation in the city of Alagoinhas/BA, considering its historical, juridical and social aspects, as well as the tools available for its implementation. Utilizing a historical approach on the land division and, later on, a normative perspective of the housing public policies, there is an optimization of the paperwork in its approach of the subject. The development of the paperwork happens with a more specific arrange, involving the history of the city of Alagoinhas and its legislation referring to the land regularization. Lastly, considering that the concrete and specific case of the Avenida da Leste's area was analyzed, the main point of the argument was the examination of the doctrine aiming for the righteous implementation of the housing public policies, in addition to the aspects related to the land regularization. This term paper seeks to contribute to the debate surrounding the theme and emphasize the benefits of the land regularization to the owners of the legal properties, from a sustainable perspective. From the methodological point of view, it is an integrative bibliographic revision utilizing the deductive method, presenting a qualitative approach having the Critical Theory of Law as a basis. The data collect was realized through a bibliographic revision that considered the previous works of Carvalho (2017), Cunha (2021), Lima (2010), Macedo (2020), Maux (2017), Provin (2017), common law articles, electronic magazines on law and the Magna Carta. From the consulted literature, one can conclude that the land regularization not only happens to legalize the once irregular properties, but also covers the pillars of sustainability, solidifying the constitutional precepts as seen on the Magna Carta. Starting from the assumption that the land regularization produces effectiveness on the implementation of constitutional precepts, this paperwork considers the thoughts of people who were benefited from the land regularization at Alagoinhas, as to show that a regular property produces effects on the lives of those who are benefited from the project, granting basic rights inherent to all, as habitation rights and the constitutional fundamentals for the human person's dignity.

KEYWORDS: City of Alagoinhas; housing public policies; land legalization; sustainable.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CRF - Certidão de Regularização Fundiária

CRFB - Constituição da República Federativa do Brasil

FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

NUREF - Núcleo de Regularização Fundiária

PCVA - Programa Casa Verde e Amarela

PMCML - Projeto Minha Casa, Meu Lar

PMCMV - Programa Minha Casa, Minha Vida

REURB - Regularização Fundiária Urbana

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	9
2. O ESTADO BRASILEIRO E O DIREITO SOCIAL À MORADIA.....	12
2.1 Da questão fundiária no Estado brasileiro ao direito social à moradia.....	12
2.2 O surgimento e a expansão urbana da cidade de Alagoinhas/BA.....	13
2.3 O nascimento da regularização fundiária em Alagoinhas/BA.....	17
3. O DIREITO À MORADIA E AS POLÍTICAS HABITACIONAIS	20
3.1 O direito à moradia e sua consagração na Constituição Federal de 1988.....	20
3.2 Ato normativo e sua efetividade constitucional.....	21
3.3 A legislação da REURB e sua aplicabilidade.....	25
3.3.1 Projeto REURB: Modalidades e Requisitos.....	26
3.3.2 Projeto REURB: Do Procedimento.....	28
3.3.3 Projeto REURB: Da Prerrogativa Multidisciplinar.....	30
4. O PROJETO MINHA CASA, MEU LAR E O ACESSO À MORADIA.....	32
4.1 Acesso à moradia: Desafios e Perspectivas.....	32
4.2 A Regularização Fundiária e a Política Habitacional.....	34
4.3 Alagoinhas: o "Projeto MINHA CASA, MEU LAR"	36
4.4 A Avenida da Leste e o Projeto MINHA CASA, MEU LAR.....	39
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	43
REFERÊNCIAS.....	46
APÊNDICES.....	50
APÊNDICE A.....	51
APÊNDICE B.....	54
APÊNDICE C.....	57
APÊNDICE D.....	58

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como finalidade discorrer acerca da Lei de Regularização Fundiária no Município de Alagoinhas/BA, com um recorte para a região conhecida como “Avenida da Leste”, pelo seu valor histórico, e por ser o marco inicial do Projeto REURB no município. Abarcando, inicialmente, uma diretriz de historicidade das terras em um apanhado nacional e, depois, restringindo-se à Alagoinhas; após, elenca e disserta sobre alguns atos normativos concretizadores do direito social à moradia a nível nacional; e, por fim, trata da efetivação do Projeto REURB no município de Alagoinhas/BA.

Alagoinhas, cidade da Bahia com população estimada de 151.065 habitantes no ano de 2022, segundo dados do IBGE¹, possui o seu processo de expansão atrelado ao seu desenvolvimento econômico, o qual remete ao ano de 1868, ano em que a instalação da Estrada de Ferro da Bahia ao São Francisco veio a promover um intenso fluxo migratório de pessoas, mercadorias e feirantes para locais próximos à instalação, em função das atividades desenvolvidas no local.

Diante dessa expansão natural por conta do desenvolvimento econômico da região que outrora pertencera a cidade de Inhambupe, os munícipes alagoinhenses foram firmando suas moradas e comércios em locais que a economia prosperava por conta da Estrada de Ferro da Bahia ao São Francisco. Entretanto, à luz do conhecimento da época acerca de questões fundiárias, não havia a preocupação no que tange a devida regularização do terreno ocupado, o que reflete até os dias atuais, tendo em vista a ascensão territorial do Município de Alagoinhas, e a busca para o provimento da regularização fundiária municipal.

Ante a situação ilustrada que permeia desde o início das atividades econômicas municipais, e se alastra até os dias atuais, será imperioso compreender em que medida a aplicabilidade da Lei de Regularização Fundiária no Município de Alagoinhas/BA concretiza os preceitos constitucionais dos direitos sociais?

Ademais, é válido compreender a relevância da pesquisa sobre o tema de Regularização Fundiária aos estudantes e operadores do direito, tendo em vista a

¹ Dados do censo demográfico de Alagoinhas em 2022. Disponível em <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ba/alagoinhas/panorama>. Acesso em: 25 mar. 2023.

expansão que o estudo dessa matéria traz, ao considerar que essa temática envolve aspectos jurídicos, ambientais, urbanísticos e sociais, ao passo que incorpora núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Outrossim, insta salientar que o interesse social neste assunto é crucial, ao passo que o projeto de REURB desenvolvido no Município de Alagoinhas/BA é reconhecido pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, o qual vem para promover e elucidar acerca dos direitos e garantias constitucionais dos munícipes beneficiados com a aplicabilidade desta Lei. Partindo desses pressupostos, é imprescindível para os futuros operadores do direito, buscar o conhecimento acerca de um tema de tamanha proporção, tendo em vista a colaboração deste para melhor exercer o seu ofício enquanto profissionais.

Diante disso, este trabalho objetiva compreender o papel do Projeto REURB no Município de Alagoinhas/BA por meio de um breve histórico nacional acerca da distribuição de terras, bem como por meio da apresentação histórica municipal no tocante à sua formação e conseqüente ocupação territorial mediante a expansão urbana; além de uma análise das legislações pertinentes à regularização fundiária, tanto no âmbito nacional, quanto municipal, e os instrumentos previstos na Lei 13.645/17 e no Decreto 9.310/18 para a efetivação do direito social à moradia previsto na Constituição Federal de 1988; tratando, por fim, da efetivação do Projeto REURB no município de Alagoinhas/BA, e a conseqüente concretização do preceito constitucional de direito à moradia.

Para o desenvolvimento desta pesquisa, fora utilizado o método dedutivo, tendo em vista que foi utilizada análise do caso específico da cidade de Alagoinhas no que tange a regularização fundiária. Ademais, ao utilizar uma abordagem qualitativa, fica evidenciado no bojo do trabalho a realidade dos imóveis urbanos irregulares da cidade, bem como pela utilização de informações oriundas de arcabouço material acerca do que ocasionou tal expansão urbana de forma irregular.

Vale ressaltar que, a classificação deste trabalho, no que tange aos seus objetivos pretendidos, é uma classificação descritiva, ao considerar que a presente pesquisa foi elaborada baseada em assuntos teóricos, em que foi utilizado para tanto,

acervo bibliográfico contendo livros, artigos e trabalhos acadêmicos que tratam do mesmo viés abordado no presente trabalho.

Para explanação do tema de regularização fundiária, no que tange os procedimentos técnicos utilizados, vale destacar a pesquisa bibliográfica, bem como o estudo de caso para a fundamentação deste trabalho. Ademais, insta salientar que, no tocante à coleta e análise de dados, o arcabouço material utilizado consiste em livros, artigos que digam respeito ao tema, ou que sigam viés relacionado, as Leis nacionais, com destaque para a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, a Lei Federal número 13.465 de 2017, e o Decreto número 9.310 de 2018; além de entrevistas realizadas com moradores do recorte municipal objeto de estudo desse trabalho.

Tomando como base a metodologia utilizada, esse trabalho subdivide-se em três sessões. Na primeira sessão será abordada a regularização fundiária e o direito social à moradia a nível nacional, acompanhado da história do surgimento e expansão urbana do Município de Alagoinhas, juntamente do nascimento da regularização fundiária neste município.

Na segunda sessão deste trabalho, será apresentada uma análise do direito social à moradia e a sua consagração na Constituição Federal de 1988. Ainda nesta nuance, serão apontados os atos normativos a nível nacional que concretizaram o preceito constitucional do direito social à moradia, possuindo paridade com o exposto constitucional. Por fim, nesta sessão será abordada a legislação da REURB e a sua aplicabilidade, bem como os instrumentos legais previstos para a sua efetividade.

Na última sessão deste trabalho serão abordados os desafios e as perspectivas do acesso à moradia no país, e, por conseguinte, abordará sobre os pilares da sustentabilidade atrelados à regularização fundiária e às políticas de cunho habitacional. Por fim, será tratada a legislação da REURB no âmbito municipal, assim como a sua efetivação neste município com o marco inicial na “Avenida da Leste”, discorrendo, dessa forma, em que medida a aplicabilidade da Lei de Regularização Fundiária no Município de Alagoinhas/BA concretiza os preceitos constitucionais dos direitos sociais, consubstanciada em informações colhidas diretamente do recorte municipal objeto de estudo deste trabalho.

2 O ESTADO BRASILEIRO E O DIREITO SOCIAL À MORADIA

2.1 Da questão fundiária no Estado brasileiro ao direito social à moradia

O tema da regularização fundiária no Brasil é de caráter interdisciplinar, tendo em vista que abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, como definido no artigo 9º da Lei Federal nº 13.465/17.

Temos, assim, que a questão da regularização fundiária no Brasil possui elevada relevância, ao se observar a forma que a falta de regularização dos imóveis afeta a vida dos brasileiros. Ademais, de forma a relacionar as medidas jurídicas e sociais apresentadas no artigo 9º da supracitada lei, há a garantia constitucional do direito à moradia, o qual apresenta caráter fundamental.

Logo, a regularização fundiária, quando elaborada e plenamente executada, exerce papel imprescindível na concretização do direito fundamental elencado na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, tendo em vista que vem para assegurar o direito à moradia, ocasionando aos residentes do imóvel o acesso legítimo à terra e aos benefícios que dela derivam.

No Brasil, a questão da regularização fundiária remota aos tempos da colonização, quando as terras foram divididas e distribuídas de forma desigual, e sem critérios definidos. Segundo Lewin (2005) a terra e as suas formas de dominação social, desde o início da colonização portuguesa, configuram complexa questão. Dessa forma, com o tempo, essa situação das terras irregulares se agravou, e se tornou um problema cada vez mais complexo, afetando diversos povos em todo o território nacional.

Vale ressaltar, ainda sobre o período colonial, acerca da divisão fundiária que foi adotada no país por meio das capitanias hereditárias. Nesse sistema, o território brasileiro foi dividido em capitanias, que eram grandes áreas doadas pela Coroa Portuguesa a nobres e membros da alta nobreza, conhecidos como donatários. A forma como as capitanias foram distribuídas teve importância fundamental

[...] na formação das áreas atuais dos municípios. E isto, como consequência, teria propiciado melhores ou piores condições de desenvolvimento populacional, de concentração de terras, e mesmo da qualidade das instituições municipais[...] (Innocentini, 2009, p.9).

Cada donatário tinha o direito de administrar e explorar economicamente sua capitania, usufruindo dos lucros gerados pela terra. Segundo Innocentini (2009, p.16) “[...] o donatário apenas receberia o lote de terra se ele mesmo arcasse com os gastos da colonização[...]”, ou seja, desde tal período, os ocupantes do imóvel possuíam à sua disposição os lucros e benesses oriundos da atividade exercida na terra.

A distribuição inicial das capitanias hereditárias influenciou a formação da estrutura fundiária do Brasil, determinando a propriedade da terra ao longo do tempo. Logo, a necessidade de regularização fundiária se relaciona à busca pela justiça social, com o objetivo de corrigir desigualdades históricas.

Ao longo das últimas décadas, foram implementadas diversas políticas públicas para a regularização fundiária, com o objetivo de resolver este problema. Entretanto, apesar dos significativos avanços, ainda há muito o que ser feito para que se concretize a garantia constitucional do direito fundamental à moradia para aqueles que se encontram com o imóvel irregular.

Dessa forma, busca-se efetivar, por meio da regularização fundiária, dentre outros direitos, o direito social à moradia digna, bem como a devida regularização do imóvel, acarretando a segurança jurídica do bem imóvel a seu titular, e consequentemente, o usufruto de todos os benefícios que um imóvel regularizado traz ao seu titular.

2.2 O surgimento e a expansão urbana da cidade de Alagoinhas/BA

A expansão econômica e comercial da cidade de Alagoinhas se deu a partir da implantação da Rede Ferroviária no município, no ano de 1863. Segundo Lima (2010, p.21) “a implantação dos caminhos de ferro da empresa Bahia *and* São Francisco *Railway Company*, em 1863, exerceu papel importante no desenvolvimento econômico da cidade de Alagoinhas.” Dessa forma, resta comprovada a imprescindibilidade da rede ferroviária que fora implantada na cidade, no tocante à expansão urbana e comercial da cidade de Alagoinhas.

Entretanto, o surgimento desse município remota há anos antes da chegada da Companhia, quando Alagoinhas se limitava a um vilarejo que possuía como núcleo a sua pequena capela, a qual deveria ser oficializada, ou seja, era necessário um reconhecimento da capela como Igreja, para que houvesse o reconhecimento do lugarejo pela população, pelo clero e pelo governo. Então, no início do século XIX, mais especificamente no dia sete de novembro de 1816, por meio de um alvará de D. João VI, a capela foi elevada à categoria de freguesia (Lima, 2010, p.28).

Diante do novo patamar alcançado pelo que outrora caracterizou-se como o centro da cidade, o status de freguesia trazia consigo benesses àquele lugarejo, como exposto por Marx² (1991, p. 19, *apud* Lima, 2010, p. 28), a exemplo do “[...] reconhecimento da comunidade de fato e de direito perante a Igreja oficial, portanto perante o próprio Estado[...]”. Ou seja, a partir da nova categoria alcançada pela “capela”, tem-se o surgimento dos direitos e das garantias sociais no esboço do que futuramente viria a ser a cidade de Alagoinhas.

Acerca do vislumbre inicial da cidade de Alagoinhas, antes da sua expansão comercial, temos que a municipalidade se configurava como vila, possuindo como ponto principal a sua igreja, a qual, segundo Barreira³ (1902, p. 33, *apud* Lima, 2010, p. 37) “foi de fundamental importância na configuração do tecido urbano da vila.” Ademais, em torno da igreja, ao lado da praça, o espaço urbano da cidade começava a ganhar forma, com a existência de “[...] algumas casas residenciais, sobrados, comerciais e a casa da Câmara que servia também para as sessões dos júris e a cadeia.” (Lima, 2010, p.37).

De acordo com Lima (2010) a inserção de Alagoinhas à rede ferroviária que trouxe uma ligação direta da Bahia ao Vale do São Francisco, que seria o motivo de sua expansão comercial e urbana, se deu pela sua localização geográfica estratégica, que dava acesso ao sertão, bem como o fato de ter sido incorporada à estrada dos bandeirantes nortistas no início do século XIX.

Ainda segundo Lima (2010), diante da iminente chegada da ferrovia ao município de Alagoinhas, e com um vislumbre de um crescimento socioeconômico na

² MARX, Murillo. Cidade no Brasil: terra de quem? São Paulo: Studio Nobel, 1991. p. 19.

³ BARREIRA, Américo. Alagoinhas e seu Município. Notas e apontamentos para o futuro. Alagoinhas: Tipografia Popular, 1902. p. 33

região, iniciou-se o processo de organização da infraestrutura urbana básica para o funcionamento da futura estrada.

Com a chegada da rede ferroviária ao município, pelo fato de sua localização, de forma estratégica, ser afastada do que outrora foi o centro de Alagoinhas, quando esta se configurava como vila, houve um abandono dos moradores que prenunciavam prosperidade e riqueza nos arredores de onde fora realizada a instalação da rede ferroviária. Houve, com isso, a necessidade de transferir o comércio de Alagoinhas para uma localização mais próxima da Estrada de Ferro, tendo em vista que a ascensão municipal, tanto urbana quanto comercial, aconteceria mediante a sua implantação, havendo, portanto, uma valorização territorial das áreas urbanizadas que se encontrassem próximas à ferrovia, devido aos investimentos que, segundo Lima (2010, p.51) “foram canalizados para o local da Estação.”

A implantação da linha férrea fragmentou a Vila de Alagoinhas, sendo estruturado um “centro novo” em oposição a um “centro velho” (Lima, 2010, p.53). Enquanto havia um crescimento da “Nova Alagoinhas” a qual se tornava cada vez mais próspera, o antigo povoado encontrava estagnado, pelo fato de que todo o seu fluxo comercial, bem como alguns de seus moradores terem migrado para as intermediações do novo núcleo comercial da cidade, o qual passaria a ser de grande relevância para a expansão urbana de Alagoinhas (Lima, 2010).

O processo de expansão urbana da cidade iniciou com a chegada e permanência da ferrovia, tendo em vista que a estrada de ferro “[...] além de contribuir para o desenvolvimento do mercado interno, estimulando indiretamente a urbanização, fez nascer cidades e matou outras.” (Costa, 1999, p. 251). Decorrente disso, fora iniciada a etapa do planejamento da cidade, característica do processo de urbanização do século XIX (Lima, 2010).

O período inicial de 1880 marca a elevação da Vila de Alagoinhas à condição de cidade. A partir desse momento, observa-se a importância que assume a estética urbana na criação de uma nova imagem e ambiência urbana Lima (2010, p. 68).

Segundo demonstrado, Lima (2010) ressalta que as características da cidade passariam a tomar novos rumos, ao passo que sua infraestrutura necessita se adequar à nova realidade ocasionada pela ascensão urbana, ou seja, medidas deveriam ser tomadas no que concerne à melhoria do ambiente urbano da “Nova Alagoinhas”.

Nesta baila, as mudanças na cidade dizem respeito, segundo Lima (2010, p. 68-69):

[...] a uma maior definição quanto aos direitos e deveres relativos ao poder público e aos moradores da cidade no que se refere à execução dos serviços urbanos e no controle, saneamento e conservação dos espaços públicos. Os novos hábitos exigem que estes espaços sejam iluminados e saneados para assim tentar-se evitar novas crises epidêmicas.

Ou seja, para que a urbanização da cidade fosse realizada de forma a se tornar um arquétipo, mudanças na sua infraestrutura deveriam ser realizadas de forma a beneficiar a cidade, os seus moradores, e modificar, para melhor, a forma como o município seria visto pelos poderes públicos das outras cidades. Vale ressaltar que, com o exacerbado desenvolvimento do comércio da cidade, Alagoinhas tornou-se, entre o final do século XIX e o início do século XX, um “centro comercial importante para a região” (Lima, 2010, p. 74).

Diante disso, para que fosse possível acompanhar o crescimento urbano, foi necessário que medidas relacionadas à infraestrutura fossem tomadas. As condições sanitárias da cidade careciam de excelência, o que comprometia o seu desenvolvimento (Lima, 2010). Logo, a intervenção se deu, *a priori*, na parte central da cidade, pelo fato de que o comércio da cidade se encontrava localizado nas cercanias da rede ferroviária, local primordial de tráfego de pessoas e mercadorias, que compõem a principal atividade municipal da época.

De acordo com Lima (2010), neste período transitório entre os séculos XIX e XX, boa parte do orçamento municipal era destinado à realização de obras urbanísticas, sendo estas caracterizadas por obras de melhoramento da infraestrutura urbana, tendo em vista o patamar que a cidade agora se encontrava.

Dentre as transformações planejadas e executadas para a nova cidade de Alagoinhas, Lima destaca o anseio de uma cidade em ascensão, em busca de uma “[...] projeção e reconhecimento no Estado da Bahia como uma urbe progressiva e civilizada.” (Lima, 2010, p. 109-110). Dessa forma, Alagoinhas passaria a ter visibilidade no âmbito estadual, com o seu próspero crescimento.

Com efeito, como resultado do seu surgimento, expansão territorial e ascensão urbana, considerando os aspectos que colaboraram para tanto, nota-se que a cidade apresentava precariedade no que tange a existência de uma infraestrutura básica. Logo, se percebeu a inevitabilidade da cidade em possuir iluminação pública,

saneamento básico, ruas asfaltadas, dentre outras características que sejam imprescindíveis para que se considere um ambiente adequado para a vida em sociedade.

2.3 O nascimento da regularização fundiária em Alagoinhas/BA

Como aludido anteriormente, a cidade de Alagoinhas possui a sua expansão territorial e ascensão urbana atrelada à chegada da Rede Ferroviária no município, a qual foi de suma importância para o desenvolvimento urbano e comercial da cidade, tendo em vista que veio a promover um intenso fluxo migratório de pessoas, mercadorias e feirantes para locais próximos à instalação, em função das atividades desenvolvidas no local.

Devido a natural expansão territorial por conta do desenvolvimento econômico da região que outrora pertencera a cidade de Inhambupe, os munícipes alagoinhenses foram firmando suas moradas e comércios em locais que a economia prosperava por conta da Estrada de Ferro da Bahia ao São Francisco. Entretanto, à luz do conhecimento da época acerca de questões fundiárias, não houve preocupação por parte dos munícipes em realizar a devida regularização do terreno ocupado, o que gera reflexo na contemporaneidade, tendo em vista o avanço territorial do Município de Alagoinhas.

Vale ressaltar que a migração se deu quando a cidade iniciava a sua fragmentação, distinguindo-se em “Alagoinhas Velha” e “Nova Alagoinhas”. Ou seja, por conta da migração ocasionada pela expansão municipal, e considerando-se a época dos fatos narrados anteriormente, não há de se falar em busca por regularização dos imóveis, independente se estes forem comerciais ou residenciais, visto que a população migrou vislumbrando o crescimento econômico que o município teria com a chegada da Estrada de Ferro da Bahia ao São Francisco.

Entretanto, com o passar das décadas, o município de Alagoinhas continuou em processo de expansão, o que agravou ainda mais a situação dos imóveis que se encontravam irregulares, porquanto não havia uma divulgação no que concerne à necessidade do documento regular de propriedade do imóvel.

No que diz respeito a necessidade da regularização imobiliária destes imóveis, trazendo à baila a situação para os tempos atuais, resta comprovado o reflexo da ocupação despretensiosa dos munícipes, ao considerar que o território municipal, atualmente, apresenta uma estimativa de que boa parte dos imóveis existentes na cidade de Alagoinhas ainda se encontram em situação de irregularidade, no que tange os seus registros e titulações.

Entretanto, apesar do número alarmante de imóveis sem o devido registro, não há a devida busca por parte daqueles que, de fato, deveriam se interessar por tal documentação, por conta do comodismo em que se encontram, tendo em vista que, em tempos pretéritos, a prática do contrato de “Compra e Venda” era visto como legítimo para se tornar proprietário do imóvel objeto do contrato.

Em face da realidade em que se encontram os imóveis desta municipalidade, houve a pretensão de iniciar um projeto que viria a beneficiar os “donos” dos imóveis, trazendo, perante o Direito, a sua real titulação como proprietário do imóvel que ocupa. Este projeto de regularização fundiária possui como título: “Projeto Minha Casa, Meu Lar.”

No ano de 2022, “Projeto Minha Casa, Meu Lar”, como é popularmente conhecido, foi instaurado através da Procuradoria Jurídica do Município de Alagoinhas, em parceria com as demais Secretarias (Meio-Ambiente, Infraestrutura e Assistência Social), bem como sob a observância do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia. E, ainda hoje está sendo assessorado pelo Núcleo de Regularização Fundiária (NUREF), o qual é instituído no âmbito da Corregedoria Geral da Justiça do Estado da Bahia.

Ao iniciar a trajetória no município de Alagoinhas, o “Projeto Minha Casa, Meu Lar” teve como ponto de ignição a localidade conhecida atualmente como “Avenida da Leste”, a qual foi escolhida pelo fato de, outrora, ter sido responsável pela expansão territorial e comercial da cidade. Logo, a “Avenida da Leste” se localiza onde um dia foi o local de instalação do principal agente expansivo municipal: a Estrada de Ferro da Bahia ao São Francisco.

Com a efetivação do “Projeto Minha Casa, Meu Lar”, os munícipes da “Avenida da Leste” receberam, em uma solenidade, os títulos de legitimação fundiária do imóvel que residem. Logo, passaram a ser os proprietários dos seus respectivos imóveis.

Ante essa titulação, os proprietários obtiveram, dentre os benefícios que um imóvel regular traz, a sua devida reparação histórica, a exemplo de uma das beneficiadas do projeto, a qual relatou em uma entrevista à repórter municipal:

Meu pai era ferroviário, meu marido também, aqui foi onde eu cresci, casei, criei meus três filhos, e estou muito feliz, porque depois de diversos problemas que moradores daqui já passaram por conta da falta desse documento, logo a gente vai poder dizer que a casa é da gente.⁴

Logo, o surgimento do “Projeto Minha Casa, Meu Lar” na cidade de Alagoinhas ocasiona, além das benesses trazidas com a devida regularização de um imóvel, a devida reparação histórica àqueles locais que exerceram influência ao crescimento urbanístico do município, bem como, influencia positivamente o município, no que tange a devida regularização e delimitação de seus imóveis e terrenos. Além disso, a devida regularização fundiária nos imóveis já existentes servirá de protótipo para que, com o contínuo processo de expansão territorial, os imóveis que venham a ser somados à cidade também sejam objeto da regularização fundiária.

Diante disso, com a expansão municipal e a crescente busca pela regularização fundiária, haverá, por conseguinte, um crescimento não apenas territorial, mas também econômico para o município, tendo em vista que, dentro das modalidades de REURB previstas na Lei Federal N° 13.645/2017, há aquela que ocasiona uma arrecadação monetária (REURB – E), ao se considerar a renda do residente do imóvel.

Ademais, além desse crescimento econômico municipal, os beneficiados também poderão gozar de direitos, dentre os quais temos, como principal, a valorização do imóvel. Há de se falar também na possibilidade de adquirir um financiamento imobiliário, bem como poder realizar a venda, transferência e locação com uma maior segurança jurídica.

Logo, a regularização fundiária acarreta um benefício mútuo ao proprietário e ao município, além de colaborar com o crescimento urbano deste, tendo em vista que a devida regularização ocasiona um melhor planejamento no que tange o crescimento proporcional do município.

⁴Entrevista à beneficiada do “Projeto Minha Casa, Meu Lar”. Disponível em >https://www.alagoinhas.ba.gov.br/index.php/___trashed-4/<. Acesso em: 25 mar. 2023.

3 O DIREITO À MORADIA E AS POLÍTICAS HABITACIONAIS

3.1 O direito à moradia e sua consagração na Constituição Federal de 1988

O direito à moradia, o qual é o fundamento basilar do estudo deste trabalho, possui o status de direito social fundamental, elencado no artigo 6º da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, o qual, por sua vez, insere-se no Capítulo II – Dos Direitos Sociais, sendo este apresentado no Título II – Direitos e Garantias Fundamentais, que elenca os direitos sociais, sendo estes:

(...)a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia**, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Grifo nosso).

Diante disso, é válido ressaltar que a edição atual da Constituição Federal, que rege as diretrizes normativas do Brasil, foi elaborada e formulada há mais de 30 (trinta) anos, e ainda assim, há muito o que evoluir no que tange a garantia do direito social à moradia, tendo em vista que, segundo dados fornecidos pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), no ano de 2022 o quantitativo da população em situação de rua no país chegou a ser mais de 280.000 (duzentos e oitenta mil) indivíduos encontrados em situação de vulnerabilidade⁵.

Nesta toada, ante a taxatividade estipulada na Carta Magna, tem-se que a garantia ao direito à moradia é dever do Estado, o qual deve fornecer os meios necessários para que tal direito basilar se concretize. Entretanto, é válido ressaltar que a moradia não se configura unicamente como “quatro paredes suspensas e um teto acima”, sendo que a moradia, além de garantida, deve zelar pelo mínimo existencial, ofertando também condições mínimas de sobrevivência em um local a ser chamado de “casa”.

Logo, além de ser garantida, a moradia deve ser provida com condições que forneçam o mínimo do esperado de uma “moradia”, ou seja, deve conter energia elétrica, água encanada, além de outras questões relevantes que dizem respeito à externalidade da casa, quais sejam ruas asfaltadas e dotadas de boa infraestrutura,

⁵ Situação de moradores de rua no Estado brasileiro no ano de 2022. Disponível em: <https://ipea.gov.br/portal/categorias/45-todas-as-noticias/noticias/13457-populacao-em-situacao-de-rua-supera-281-4-mil-pessoas-no-brasil?highlight=WyJwb3B1bGFcdTAwZTdcdTAwZTNvIiwJ3BvcHVzYVx1MDBIN1x1MDBIM28iLCJzaXR1YVx1MDBIN1x1MDBIM28iLCJydWEiLCJwb3B1bGFcdTAwZTdcdTAwZTNvIHNpdHVhXHUwMGU3XHUwMGUzbyJd>

ambientes sociais propícios para viver e conviver com os demais da sociedade, além das condições ambientais do local em que se encontra, como a presença de áreas verdes em tais localidades.

Diante disso, ao levar em consideração o número alarmante elencado pelo IPEA, é trazido à tona a realidade em que se encontra o Estado de Direito no tocante à concretização de suas “promessas”, visto que os direitos sociais fundamentais são garantias do Estado à população, e um deles, o qual é objeto deste estudo, não está sendo materializado de forma efetiva de acordo com a pesquisa realizada sob análise da década 2012-2022, de forma que grande parte da população ainda se encontra em situação de fragilidade.

Entretanto, há de se falar nos atos normativos governamentais que propuseram a efetiva garantia do direito social à moradia, de forma que parte da população veio a se beneficiar, e deixar de fazer parte do alto índice de pessoas em situação de rua nas últimas décadas. Noutro giro, quando efetivamente praticados, os atos consubstanciaram a garantia do preceito constitucional.

3.2 Atos normativos e sua efetividade constitucional

Ao tratar acerca da garantia do direito à moradia no Brasil, é importante destacar as ações governamentais realizadas na tentativa de sanar o quadro de vulnerabilidade social no que tange este viés, bem como o esforço na realização da prerrogativa do dispositivo constitucional que protege e alcança a moradia garantida a seus cidadãos, situação em que, de fato, concretiza-se a previsão do artigo 6º da Constituição Federal de 1988. Logo, mister se faz a observância do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) como política pública essencial à essa concretização.

Com a sua criação datada de março de 2009, o Programa Minha Casa, Minha Vida foi considerado, nas palavras de Euclides (2022, p.1), “[...] a maior política pública habitacional na história brasileira.”. O Programa foi lançado com o objetivo de estimular o embate à crise econômica da época, através da atividade de construção civil (Carvalho; Medeiros, 2017), além de almejar reduzir, segundo Carvalho e Medeiros (2017, p.400) “o déficit habitacional brasileiro e ampliar o mercado habitacional para o atendimento a famílias com renda média mensal de até R\$ 5 mil”.

Ademais, o PMCMV possui um marco histórico de suma importância no tange o direito social à moradia, porém, o Programa extinguiu-se em janeiro de 2021.

[...] possibilitou, pela primeira vez, acesso à moradia própria para milhões de brasileiros de baixa renda, os quais, historicamente, foram desconsiderados pelo planejamento público e pelas intervenções estatais (Euclides *et al.*, 2022, p. 16).

Nesta toada, com intuito de prosseguir com o objetivo de concretizar o direito social à moradia, foi criado o Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), o qual “[...] faz uso de todo o arcabouço instituído pelo PMCMV para financiamento via FGTS, adequando as ideias e interesses dos novos atores à materialidade socioinstitucional já existente.” (Euclides *et al.*, 2022, p. 17).

Apesar de ter a sua extinção confirmada no ano de 2021, foi decretada em julho de 2023 a nova Lei que dita acerca do PMCMV, o qual veio para, novamente, garantir à população a sua moradia. Logo, com sua expressa previsão legal, o artigo 1º da Lei nº 14.620 de 2023 aduz que:

Art. 1º. O Programa Minha Casa, Minha Vida tem por finalidade promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano, econômico, social e cultural, à sustentabilidade, à redução de vulnerabilidades e à prevenção de riscos de desastres, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade, de segurança socioambiental e de qualidade de vida da população, conforme determinam os arts. 3º e 6º da Constituição Federal (Brasil, 2023).

Diante da disposição legal recente, é válido considerar que os direitos elencados no rol do artigo 6º da CRFB/88, em específico o direito social à moradia, está caminhando, novamente, para a devida realização. Ante o dispositivo apresentado, ressalta-se que o objetivo do Programa é a concretização dos preceitos constitucionais estipulados nos artigos 3º e 6º da Carta Magna, além disso, expõe em seu bojo que a pretensão também se dá no que tange a melhoria da qualidade de vida da população, além da elevação dos padrões de habitabilidade.

No que concerne esses aspectos, como apresentado anteriormente, uma “moradia digna” não diz respeito apenas a uma construção que pode ser denominada de abrigo (“quatro paredes e um teto”), mas sim a uma construção que forneça ao indivíduo condições mínimas de habitabilidade, ao se observar questões relativas à necessidade inerente a todos, a exemplo de água encanada, saneamento básico,

energia elétrica, dentre outros aspectos imprescindíveis à existência de uma moradia digna.

Noutro giro, diante do que traz o artigo supracitado, a elevação da habitabilidade diz respeito não somente à moradia em si, mas também às condições externas da residência, quais sejam a rua em que se encontra e as condições da infraestrutura desta. Ademais, como consequência da aplicabilidade desta Lei, o beneficiário disporá de uma melhoria na qualidade de vida, tendo em vista que passará a ter um imóvel registrado em seu nome, o qual confere a garantia de uma segurança e maior eficácia dos atos e negócios jurídicos aos quais se dispuser.

No que tange os objetivos do Programa Minha Casa, Minha Vida, o artigo 2º traz em seus incisos um rol com as finalidades da implementação do Programa, o qual observa o disposto constitucional à concretização do direito social à moradia. Diante deste rol, o inciso II traz que:

Art. 2º São objetivos do Programa: [...]

II - ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda e nas regiões de maiores déficits habitacionais, nas suas diversas formas de atendimento; (Brasil, 2023).

Ao analisar o disposto no inciso II do artigo 2º da Lei nº 14.620/23, é notório que um dos objetivos iniciais da implementação do PMCMV é promover à população de baixa renda a possibilidade de adquirir um imóvel e, com isso, usufruir dos benefícios oriundos desta conquista.

Além disso, ainda há de se falar na hipótese da oferta de moradias nas regiões de maiores déficits habitacionais, o que implica dizer que as moradias ofertadas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida estarão sujeitas às localidades em que há famílias que não possuem nenhuma residência que venha a ser considerada moradia, ou então em localidades em que há um alto índice de famílias que possuem a sua moradia em condições precárias.

Diante da análise deste inciso, retoma-se a previsão do artigo 1º, no que diz respeito à melhoria da qualidade de vida da população e da elevação dos padrões de habitabilidade, os quais estão diretamente alinhados à previsão constitucional constante no artigo 5º da CRFB/88, com destaque para seus incisos XXII e XXIII:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a

inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; (Brasil, 2023).

Logo, demonstra-se a consonância direta do dispositivo legal que trata da oferta de moradias às populações mais carentes e, conseqüentemente, mais vulneráveis, com o disposto no TÍTULO II, CAPÍTULO I da Constituição Federal de 1988. Nesse mesmo sentido, o artigo 2º da Lei nº 14.620/23 aduz também acerca do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, vide: “Art. 2º São objetivos do Programa: [...] VII - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda;”.

Nessa toada, é viável tratar da população de baixa renda e a ocupação de terras, levando-se em consideração que, pelo fato de não possuir uma renda suficiente que venha a garantir uma moradia em localidade dotada de infraestrutura básica para uma morada digna, as populações de baixa renda normalmente encontram-se em regiões periféricas, o que culmina na existência de percalços provenientes do alcance limitado da urbanização a tais localidades.

Noutro giro, a terra, quando urbanizada, será dotada de aspectos específicos que inexistem na terra rural, ou que se encontram em estado precário, logo, será proporcionada ao indivíduo condições para uma melhor moradia, tendo em vista que a urbanização oferta condições melhores de habitação, além de oportunidades que não são encontradas em terras rurais.

Diante disso, mister se faz ratificar a imprescindibilidade da observância e aplicação do Programa Minha Casa, Minha Vida, e as suas nuances, tendo em vista se tratar de ato normativo que visa a garantia à população de possuir a sua moradia, vindo a efetivar, portanto, a concretização da garantia do direito social à moradia para as populações que se encontram em vulnerabilidade social.

Seguindo esta vertente, a população de baixa renda, quando encontrada em localidades já dotadas de urbanização, independente do grau em que se encontrem, não apresenta, de *praxe*, o básico para que possa usufruir por completo dos direitos e garantias inerentes de ter um imóvel registrado em seu nome.

Logo, boa parte da população que se enquadra neste contexto, reside em imóveis que não apresentam escritura pública, mesmo que venham a residir em locais

já urbanizados, o que ocasiona a irregularidade no que tange a propriedade da qual é “detentor”, e, por conseguinte, não exercem o papel de “donos do imóvel”.

Neste contexto, para sanar as irregularidades existentes em toda a Nação, foi criada a Lei nº 13.465/2017, a Lei de Regularização Fundiária (REURB), a qual, em conjunto com o Decreto 9.310/2018, através de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, visa a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, como disposto no artigo 9º da referida Lei.

3.3 A legislação da REURB e sua aplicabilidade

Quando tratamos acerca da regularização fundiária, a principal característica imobiliária que vem à baila é a irregularidade dos imóveis objeto da aplicação da Lei nº 13.465/17 e do Decreto 9.310/2018, a qual institui o Projeto REURB. O objetivo primordial deste Projeto é a promoção da regularização dos imóveis irregulares existentes no país.

Diante disso, busca-se por meio do REURB alcançar, de fato e de direito, o preceito constitucional do direito social à moradia. Logo, a Lei de REURB vem, juntamente com o Decreto 9.310/2018, através de seus instrumentos legais, oferecer a oportunidade às pessoas que não tem condições de arcar com os gastos de uma regularização de escritura pública imobiliária, de conquistar o título de proprietário de um imóvel.

Logo, com a conquista deste título, o inciso XXII do artigo 5º da CRFB/88 resta concretizado, tendo em vista que preceitua a garantia ao direito de propriedade. Portanto, *a priori*, resta comprovada a realização de um preceito constitucional, quando da observância e aplicabilidade do Projeto REURB nos locais em que tal instrumento pode ser posto em prática, observando as suas disposições legais.

Partindo desse pressuposto, é válido observar as especificidades que a Lei que institui o Projeto REURB traz, no que concerne as suas modalidades e os requisitos para a aplicabilidade, bem como o procedimento utilizado para a materialização do direito à moradia em face da previsão legal exposta na Constituição Federal de 1988,

e a imprescindibilidade do exercício de uma equipe multidisciplinar para promover a implementação deste Projeto no âmbito da sociedade como um todo.

3.3.1 Projeto REURB: Modalidades e Requisitos

Ao tratar das modalidades da REURB, *mister* se faz elencar as diferenças básicas destas. Nesta toada, a REURB compreende modalidades, quais sejam: REURB de Interesse Social, REURB de Interesse Específico e a REURB Inominada; sendo que apresentam características singulares. Diante disso, apenas duas modalidades serão objeto deste trabalho – REURB de Interesse Social e REURB de Interesse Específico) –, tendo em vista o objetivo de vincular os aspectos da REURB com a sua concretização no Município de Alagoinhas/BA.

Dentre as modalidades de REURB, existe aquela intitulada como “REURB de Interesse Social”, ou apenas “REURB-S”. A REURB-S caracteriza-se por ser a modalidade da REURB voltada à população em situação de baixa renda, ou seja, segundo estipulado em Lei, nesta população em situação de baixa renda se enquadram as famílias que auferem menos de 05 (cinco) salários-mínimos, quando analisada a renda *per capita* deste grupo familiar, como elencado no parágrafo único do artigo 6º do Decreto nº 9.310/2018.

Além disso, a REURB-S oferta uma possibilidade em que beneficiário, pelo fato de apresentar uma situação de vulnerabilidade social no que diz respeito às condições financeiras da família, não necessitará realizar nenhum pagamento no que tange a regularização do seu imóvel, cabendo ao legitimado arcar com as custas do processo de regularização fundiária do imóvel enquadrado na REURB-S, como previsto no artigo 26 do supracitado Decreto, vide sua literalidade:

Art. 26. Instaurada a REURB, compete ao Município ou ao Distrito Federal aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I - na REURB-S:

a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberá ao referido ente público ou ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária, nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b) operada sobre área titularizada por particular, cabará ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária. (Grifo nosso) (Brasil, 2018).

Logo, o Decreto supracitado que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à REURB dispôs sobre a garantia instituída às famílias que possuem uma renda *per capita* inferior a 05 (cinco) salários-mínimos de não serem prejudicadas com a realização do pagamento das custas.

Noutro giro, dentre as modalidades de REURB, existe aquela que possui a titulação de “REURB de Interesse Específico”, também conhecida por “REURB-E”. A REURB-E possui como característica principal o fato de ser voltada à população que possui a renda *per capita* superior ao estipulado em Lei, ou seja, nesta população se enquadram as famílias que auferem mais de 05 (cinco) salários-mínimos, por renda *per capita* do grupo familiar, de acordo com o compreendido do parágrafo único do artigo 6º, do Decreto nº9.310/18:

Art. 6º Para a classificação da REURB na modalidade REURB-S, a composição ou a faixa da renda familiar para definição de população de baixa renda poderá ser estabelecida em ato do Poder Público municipal ou distrital, consideradas as peculiaridades locais e regionais de cada ente federativo.

Parágrafo único. A renda familiar prevista no caput não poderá ser superior ao quántuplo do salário-mínimo vigente no País. (Brasil, 2018).

Além disso, ao tratar da REURB-E, é importante destacar a condição da chamada “via de mão dupla” no que tange a relação entre o legitimado para protagonizar a aplicabilidade da REURB e os beneficiários do Projeto, tendo em vista que tais beneficiários deverão arcar com uma despesa referente à concessão da titularidade do imóvel.

Estas despesas serão exercidas no formato de cobranças realizadas pelo legitimado que instituir a REURB, como previsto no artigo 26, §1º, II e §2º:

Art. 26. Instaurada a REURB, compete ao Município ou ao Distrito Federal aprovar o projeto de regularização fundiária, do qual deverão constar as responsabilidades das partes envolvidas.

§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos: [...]

II - na REURB-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados.

§ 2º Na REURB-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município ou o Distrito Federal poderá elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, com

cobrança posterior aos seus beneficiários. (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018) (Brasil, 2018).

Apesar de o legitimado para a realização da REURB-E arcar com os gastos no que tange a concretização das etapas da regularização, o beneficiário enquadrado nesta modalidade deverá realizar um pagamento dentro das condições impostas legalmente, em que será seguido um rol com as especificidades para a realização deste pagamento.

Entretanto, apesar de tais famílias auferirem uma renda superior a 05 (cinco) salários-mínimos, estas ainda apresentam situação de vulnerabilidade social, tendo em vista que não possuem capacidade monetária para realizar por conta própria a regularização do seu imóvel, ao serem levadas em conta as peculiaridades existentes para que seja dirimida a irregularidade imobiliária.

3.3.2 Projeto REURB: Do Procedimento

A aplicação do Projeto objetiva a regularização dos imóveis que se encontram em situação irregular e, para a sua consubstanciação, deve ser seguido o rito elencado na Lei de REURB, a qual dita, em seu artigo 28, as fases que deverão ser observadas para a consumação do Projeto, como passa a observar:

Art. 28. A REURB obedecerá às seguintes fases:

I - requerimento dos legitimados;

II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - saneamento do processo administrativo;

V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

VI - expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada. [...] (Brasil, 2017).

Nesta nuance, para que seja realizada a fiel execução do dispositivo legal, a Lei nº 13.465/17 elenca em seu artigo 29 a possibilidade de celebração de convênios com o Ministério das Cidades, a fim de fomentar a implantação das medidas do Projeto de maneira efetiva, o que ocasionará, de forma concisa, o cumprimento do estipulado pela legislação própria da ação de regularização fundiária.

Desse modo, o procedimento no âmbito administrativo para a instauração da REURB se dá, em primeiro momento, em duas circunstâncias: a) requerimento por parte do legitimado ao Município; b) o Município instaura a REURB de ofício. Partindo desse viés, é vinculada a próxima etapa, a qual consta as buscas que devem ser realizadas seguindo um rito, onde segundo Cunha (2021, p.167) “Faz-se busca de matrículas dos proprietários ou responsáveis pela formação do núcleo; das matrículas dos confrontantes e das matrículas atingidas pelo perímetro interno da REURB [...]”.

Ainda no que tange a segunda etapa, juntamente com as buscas, é realizada a notificação dos titulares de direitos reais, quais sejam os confrontantes, responsáveis pela formação do núcleo objeto da REURB, ou o proprietário da área; ainda são notificados os terceiros interessados, bem como os proprietários/titulares de direitos reais de matrículas existentes no perímetro interno e atingidas pela REURB (Cunha, 2021).

Seguindo o trâmite procedimental, é elaborado o projeto de regularização fundiária, o qual enseja o início do cadastramento dos ocupantes locados nos imóveis objeto da REURB (Cunha, 2021). Nesse sentido, é realizada a verificação no que concerne o procedimento pendente de resolução (Cunha, 2021), ou seja, essa é a etapa em que será averiguada a “[...] regularidade do Projeto de Regularização Fundiária, das notificações, dos cadastros e dos direitos reais que serão outorgados aos beneficiários.” (Cunha, 2021, p.167).

Na conclusão das etapas, o procedimento é encerrado através de decisão proferida pelo Município; logo após, expede-se a Certidão de Regularização Fundiária (C.R.F.) e a listagem de ocupantes (Cunha, 2021), sendo que a C.R.F. será encaminhada para ser registrada no cartório de imóveis (Cunha, 2021).

Desta forma, tem-se que a aplicabilidade da REURB, para ser efetiva e ocasionar os benefícios oriundos do objetivo principal deste Projeto, deve seguir as etapas à risca, estando de acordo com o seu rito procedimental para que seja, de fato e de direito, consumado o preceito constitucional do direito à moradia.

3.3.3 Projeto REURB: Da Prerrogativa Multidisciplinar

Ao tratar sobre a regularização de um imóvel, deve-se levar em conta que tal regularização não diz respeito a um imóvel em específico, tendo em vista que as ações para a regularização englobam também todo o ambiente em torno deste. Logo, para que a regularização de um imóvel seja concretizada, deverão ser realizadas diligências em toda a localidade em que se encontra o imóvel, porquanto a ação de regularização traz um impacto à sociedade como um todo, não especificamente a um único beneficiário.

Partindo dessa ideia, o artigo 30 do Decreto 9.310/18 traz as ações realizadas ao iniciar o Projeto de Regularização Fundiária em uma localidade, vide:

Art. 30. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018)

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memorial descritivo;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico, definido no inciso IX. (Brasil, 2018).

Partindo desse pressuposto, resta evidenciada a necessidade de uma equipe multidisciplinar, atentando para as prerrogativas estipuladas legalmente, as quais servirão de base para a aplicabilidade e concretização do Projeto REURB, ao ser analisado o caso concreto. Nesta vertente, é imprescindível a designação da infraestrutura básica do núcleo objeto da REURB, tendo em vista ser um dos critérios elencados para a sua materialização. Diante disso, o bojo do artigo 31, em específico os incisos do seu §1º aduzem que:

Art. 31. O projeto urbanístico de regularização fundiária indicará, no mínimo:
[...]

§ 1º Para fins do disposto na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto, consideram-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessárias; e (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018)

V - outros equipamentos a serem definidos pelo Poder Público municipal ou distrital em função das necessidades locais e das características regionais. (Brasil, 2018).

Sob análise dessa prerrogativa, resta cientificada a ideia de que o Projeto não possui atuação restrita à área jurídica, ao levar em conta que, para a sua consumação, é necessária a observância de diversos aspectos pertinentes a diversas áreas do saber, que exercerão atuação direta nos dados e características existentes nos núcleos protagonistas da aplicação do Projeto REURB.

Logo, quando a realização e efetivação do Projeto seguir o que está contemplado nos artigos supracitados, fica evidenciado que a REURB não possui impacto de maneira singular, mas em todo o ambiente externo ao imóvel, tendo em vista que há necessidade de seguir as diretrizes dos outros âmbitos instituídos em lei, ou seja, não deve haver apenas a observância do preceito jurídico, porquanto a REURB se trata de ação que abrange medidas de caráter interdisciplinar, englobando as áreas jurídica, ambiental, urbanística e social, necessitando, portanto, de uma equipe multidisciplinar.

4 O PROJETO MINHA CASA, MEU LAR E O ACESSO À MORADIA

4.1 Acesso à moradia: Desafios e Perspectivas

O acesso à moradia no Brasil é falho, desde os primórdios da ocupação dos portugueses. Tal falha possui como ponto inicial a chegada da Coroa Portuguesa ao país, tendo em vista a necessidade de acomodar o contingente populacional que veio junto com a família real (Penalva, 2011).

Trazendo à baila o marco da Constituição Federal de 1988, esta se propôs a otimizar as ações de políticas públicas, descentralizando tais políticas aos Estados e municípios (Penalva, 2011), de forma a torná-los mais atuantes na tentativa de dirimir a problemática da política de habitação no Brasil. Entretanto, considerando o patamar hierárquico de tais entes federativos, é perceptível a existência de limitações no que diz respeito ao êxito em implementar políticas públicas que visem diminuir a problemática habitacional no Brasil.

Com o dinamismo constante em busca da diminuição das divergências sociais, a atuação da política habitacional compreende a tentativa de promover a sustentabilidade social à população mais vulnerável, o que se vincula diretamente com as vertentes ambientais e econômicas da sustentabilidade.

Quando tratamos de sustentabilidade, principalmente vinculada à regularização, temos que o principal objetivo é o equilíbrio entre a proteção do ambiente – em sentido amplo –, diretamente vinculado com o crescimento urbano, o que, ocasionalmente, gera um desenvolvimento social e econômico organizado (Provin, 2017).

O crescimento urbano é o fator principal para o perfil de irregularidade imobiliária em que se encontra o Estado brasileiro, tendo em vista que a ascensão nos âmbitos social, econômico e ambiental, requer a ocupação de áreas que não estão propícias para que sejam firmadas moradias, o que, conseqüentemente, acarreta a precariedade das áreas habitadas pela população em situação de maior vulnerabilidade.

Diante da precariedade encontrada nas áreas habitadas irregularmente, o que inicialmente deveria ser um plano de sustentabilidade, torna-se o completo oposto, ao

passo que o arquétipo da sustentabilidade deve estar intrinsecamente alinhado ao desenvolvimento humano (Provin, 2017).

Tal desenvolvimento possui duas vertentes – além do âmbito social das áreas habitadas de forma irregular –, quais sejam: a econômica e a ambiental. Ambas, naturalmente, decorrem da expansão do meio urbano, sendo a primeira observada sob um aspecto mais positivo, ao levar em consideração que, com um maior crescimento populacional, maiores serão as necessidades dessa população, o que abre precedentes para a implementação de comércios e indústrias que visem sanar tais necessidades.

Já a segunda vertente apresenta-se de duas formas. Inicialmente, é válido observar que a sustentabilidade ambiental pode ser tratada de forma inversamente proporcional à ascensão urbana, ao passo que, quanto maior o crescimento urbano, maior será a necessidade de a população firmar morada e, aqueles que não conseguem obter estadia na região “central” da sociedade, buscam assentar morada nas regiões mais periféricas.

Nesse sentido, tendo em vista a ocupação das áreas em torno do centro, é iniciado o processo para a construção de suas residências. Noutra giro, observando a forma diretamente proporcional da ascensão urbana com a sustentabilidade ambiental, passa a ser analisado sob a perspectiva que diz respeito justamente à ampliação do território, tendo em vista que “meio ambiente” é um termo amplo, com diversos conceitos.

No que diz respeito à sustentabilidade social sob o aspecto do crescimento urbano desregular, é notório que tal ascensão gera uma segregação populacional, ao passo que aqueles que possuem maior vulnerabilidade socioeconômica são afastados dos centros de maior desenvolvimento populacional, o que acaba consolidando as diferenças sociais, sem que a “população irregular” seja contemplada pelo desenvolvimento urbano objetivado (Provin, 2017).

Partindo do pressuposto que a sustentabilidade necessita ser concretizada em todas as suas nuances para que seja possível a realização de um desenvolvimento organizado da sociedade, é válido retomar à imprescindibilidade da atuação dos entes federados com a implementação de políticas públicas de caráter habitacional.

Nesse sentido, a regularização fundiária torna-se uma peça importante para a concretização do direito social à moradia previsto na Carta Magna, de forma que a sua consumação não acarreta apenas a titulação imobiliária, tendo em vista que a sua implementação é consubstanciada com alterações em todo o ambiente o qual o imóvel passível de regularização se encontra, de forma que é um dos meios de alcançar a sustentabilidade social, econômica e ambiental almejada.

4.2 A Regularização Fundiária e a Política Habitacional

Os ditames da regularização fundiária são condizentes com a ideia da sustentabilidade, ao passo que, para a sua efetivação, é imprescindível que algumas medidas sejam tomadas. Tais medidas possuem impacto direto na vida de quem será beneficiado e no ambiente em que vive, de forma a atingir – dentro do possível – o que outrora fora apreciado pelos ideais da sustentabilidade.

Nesse sentido, a regularização fundiária, enquanto política pública de cunho habitacional, propõe trazer às populações que vivem em situação de irregularidade a concretização de um outro fundamento constitucional, qual seja a dignidade da pessoa humana, tendo em vista que os habitantes dos imóveis irregulares, quando devidamente regularizados, passariam a estar em paridade – de fato e de direitos – com aqueles que já integravam a sociedade de forma legítima (Provin, 2017).

Nessa toada, como aduzido por Provin (2017, p. 91) "[...] a regularização fundiária propõe trabalhar a política pública de resgate da cidadania através da conversão da irregularidade urbana em cidade legal." Dessa forma, o que se imaginou tratar apenas da titulação do imóvel aos seus habitantes, na verdade possui um aspecto ainda mais profundo, tendo em vista que abarca diretamente os ditames do desenvolvimento sustentável da sociedade em sentido amplo.

Nessa perspectiva, partindo do pressuposto da política pública de cunho habitacional a qual a regularização fundiária está inserida, é notório que, quando devidamente implementada, a regularização traz como consequência uma requalificação do ambiente em que será realizada tal ato.

Por esse ângulo, é perceptível que a regularização fundiária não abraça somente a questão do imóvel em si, mas também se apresenta sob um viés social,

ambiental e econômico, ao passo que é necessário que sejam realizadas – de maneira conjunta à essa medida – políticas públicas que venham a desenvolver e garantir a justiça a todos (Provin, 2017).

A regularização fundiária, portanto, não deve se ater unicamente à titularização do imóvel, mas também deve ser uma política que abarque “[...] a dimensão urbanística e a urbanização dos loteamentos, adaptando-se à legislação e promovendo melhorias nas condições de habitabilidade.” (Penalva, 2011 *apud* Alfonsin, 1997).

Noutro giro, torna-se imprescindível tratar das mudanças oriundas da regularização fundiária, em seus diversos aspectos. Primariamente, é notória a mudança do aspecto jurídico após a regularização (Provin, 2017), tendo em vista que os ocupantes passam a ser inseridos “[...] no universo de direito e não somente de fato[...].” (Provin, 2017, p. 91).

Ainda pelo segmento das mudanças oriundas da REURB, nota-se a alteração diretamente relacionada ao meio social, tendo em vista que, de certa forma, as divergências existentes na sociedade são cada vez mais dirimidas, ao passo que a regularização “[...] dignifica a população; insere seus membros na sociedade como algo uno, não dividido; proporciona equipamentos urbanos básicos para suas vidas[...].” (Provin, 2017, p. 91).

Tendo em vista se tratar de uma política pública, não se pode deixar de lado a modificação oriunda da REURB sob a perspectiva do Poder Público, ao passo que, diante do maior número de imóveis regulares, há uma maior arrecadação tributária para o Poder Público local (Provin, 2017).

Por fim, as últimas alterações significativas são vinculadas à vertente financeira, e à urbanística (Provin, 2017). A primeira vincula-se diretamente aos direitos do proprietário do imóvel, ao se observar que, com a regularização há valorização imobiliária e, conseqüentemente, abre um leque de possibilidades ao proprietário, a exemplo do aludido por Provin (2017, p. 92), qual seja “[...] a abertura de linha de crédito para financiamentos/empréstimos que tenham como objeto ou garantia os imóveis ali localizados [...]”.

Já a modificação vinculada à vertente urbanística se encontra diretamente voltada à necessidade que a REURB possui de atuar em conjunto com outras políticas públicas, tendo em vista que sua execução implica a alteração do ambiente em torno do imóvel a ser regularizado, ao se observar a imprescindibilidade do ambiente ser propício para uma vida em sociedade. Assim, nas palavras de Provin (2017, p.92) “[...] abre-se a possibilidade da eficácia de um planejamento urbanístico municipal, dotado de infraestrutura, com coleta de esgoto e resíduos.”

Dessa forma, a regularização fundiária passa a atuar de forma a dirimir as desigualdades da sociedade, em específico as habitacionais, tendo em vista o quadro de melhorias e oportunidades oriundas da sua efetivação, ao se analisar as alterações e modificações decorrentes, tanto para o titular do imóvel, quanto para o ambiente o qual está inserido, sendo, portanto, possível uma vida párea em sociedade.

4.3 Alagoinhas: o “Projeto MINHA CASA, MEU LAR”

O “Projeto MINHA CASA, MEU LAR” foi planejado para ser implementado no Município de Alagoinhas/BA no ano de 2022. Tendo em vista se tratar da primeira iniciativa do projeto de Regularização Fundiária no município em questão, foi necessário que a legislação pertinente à REURB fosse adequada à realidade de Alagoinhas.

Nesta toada, após observações acerca do quadro fático dos munícipes e da infraestrutura da cidade, realizou-se a confecção da Lei nº 2.618 /2022, em que foi instituído o Programa de Regularização Fundiária denominado "MINHA CASA, MEU LAR". É válido ressaltar que, apesar do recorte realizado neste trabalho para a área denominada “Avenida da Leste”, o decreto municipal, notoriamente, abrange todo o território deste.

Tendo em vista a necessidade de sanar a irregular ocupação proveniente da expansão territorial do município, como asseverado anteriormente neste trabalho, o “Projeto MINHA CASA, MEU LAR” surge com o intuito de regularizar a

desconformidade encontrada nos territórios do município de Alagoinhas, sob a luz da legislação⁶.

Para conduzir o procedimento administrativo do projeto, ficou instituída a Comissão de REURB no âmbito municipal, a qual possui atribuições. No que diz respeito a essas atribuições, a concomitância das atividades coordenadas pela pessoa responsável pela presidência da Comissão para dar maior celeridade à realização do projeto é imprescindível, levando em consideração a previsão do artigo 5º do Decreto 5897/22, como passa a apresentar:

Art. 5º Constituem atribuições da Comissão de Regularização Fundiária:

- I** - estabelecer áreas prioritárias para a regularização fundiária;
- II** - conduzir os processos de REURB no âmbito da administração municipal;
- III** - produzir os atos administrativos correspondentes aos processos de REURB;
- IV** - mediar eventuais conflitos que surgirem no transcorrer dos processos de REURB;
- V** - auxiliar na confecção da decisão de conclusão do procedimento, a fim de subsidiar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária - CRF;
- VI** - fiscalizar o recebimento das obras de infraestrutura essencial e das compensações urbanísticas e ambientais previstas no projeto urbanístico e no termo de compromisso;
- VII** - assessorar o(a) prefeito(a) nas demandas relativas à regularização fundiária;
- VIII** - dar publicidade aos atos e decisões da Comissão. (Alagoinhas, 2022).

Ainda nesse sentido, seguindo o ordenamento da Lei ° 13.465/2017 e o Decreto nº 9.310/2018, a Lei Municipal 2.618/2022 dita acerca das modalidades de REURB, quais sejam a REURB-E e a REURB-S, além dos trâmites e fases seguidos para o consequente registro daqueles imóveis que se encontram irregulares.

As modalidades de REURB são analisadas, dentre outras nuances, pela renda mensal familiar auferida. Nesta toada, diferentemente do estipulado no Decreto nº 9.310/18, em seu artigo 6º, parágrafo único, que aduz sobre o valor máximo auferido para enquadrar na modalidade de REURB-S, qual seja o valor de até 05 (cinco) salários-mínimos; a Lei 2.618/2022 estipula, em seu artigo 9º, o valor de até 03 (três) salários-mínimos para que o beneficiário se enquadre na modalidade de REURB-S,

⁶ **ALAGOINHAS.** Lei nº 2618, de 26 de maio de 2022. Disponível em: > <https://leismunicipais.com.br/a/ba/a/alagoinhas/lei-ordinaria/2022/262/2618/lei-ordinaria-n-2618-2022-autoriza-o-poder-executivo-a-proceder-a-regularizacao-fundiaria-dos-nucleos-urbanos-e-rurais-informais-via-reurb-instituindo-mecanismos-neste-municipio-e-da-outras-providencias><. Acesso em: 19 out 2023.

ou seja, na modalidade que está direcionada a proporcionar a regularização do imóvel das famílias que se encontram em situação de baixa renda.

Partindo desse pressuposto, fica notório que a Lei Municipal nº 2.618/2022, em que pese seguir as diretrizes estabelecidas tanto na Lei nº 13.465/2017, quanto no Decreto nº 9.310/2018, preocupou-se em se restringir ao que foi considerado como viável, dentro do quadro fático em que se encontram os munícipes em situação de irregularidade.

Ante essa adequação legal à realidade, o primeiro passo do Projeto REURB foi concretizado com a implementação do “Projeto MINHA CASA, MEU LAR” no território de Alagoinhas conhecido como “Avenida da Leste”, tendo em vista a sua relevância histórica para a ascensão do município, e sua conseqüente expansão.

A “Avenida da Leste” foi o local em que houve a notória expansão urbana e comercial de Alagoinhas, tendo em vista sua localização estratégica, próxima à rede ferroviária que fora implantada no território em questão. Diante desse êxodo para as áreas próximas da ferrovia, não houve o devido cuidado com a questão fundiária do município.

A região em questão foi alvo de agrupamentos indevidos, situação a qual ocasionou a ocupação irregular da área. Diante desse cenário de irregularidade proveniente de um marco de suma importância para a história de Alagoinhas, é que fez a “Avenida da Leste” tornar-se o marco inicial da regularização fundiária no município em análise.

A REURB em Alagoinhas começou com o recorte do território conhecido como “Avenida da Leste”, como aduzido anteriormente. Após as devidas adequações legais à realidade dos munícipes, a aplicação do “Projeto Minha Casa, Meu Lar” logrou êxito ao concretizar o direito social previsto constitucionalmente, qual seja o direito à moradia, tendo em vista que possibilitou a titulação de 52 (cinquenta e duas) escrituras públicas para as famílias residentes no território em questão⁷.

⁷ Informação colhida na entrevista publicada no site da prefeitura municipal: <https://www.alagoinhas.ba.gov.br/index.php/reurb-prefeitura-entrega-escrituras-para-moradores-da-avenida-da-leste-nesta-quinta-25/>

Dessa forma, o “Projeto Minha Casa, Meu Lar” demonstrou congruência com o estipulado constitucional, ao passo que o referido projeto – ainda em continuidade em outras regiões do município – propicia, antes de tudo, a dignidade para aqueles que, devido a irregularidade em que se encontram, são postos de lado no que diz respeito ao alcance de seus direitos.

Entretanto, é válido ressaltar que a concretização da regularização pressupõe a atuação em conjunto de diversos setores do Poder Público, ao passo que, para que seja possível iniciar o projeto na área objeto da REURB, faz-se necessária uma qualidade mínima de infraestrutura da região, o que gera, portanto, a imprescindibilidade do município se encontrar em boas condições – ambientais e estruturais – para que seus munícipes vejam o seu direito social à moradia concretizado.

Diante disso, de forma a prosseguir com a concretização do direito social à moradia aos munícipes, mister se faz a iniciativa governamental de proceder com melhorias relativas à infraestrutura municipal, propiciando um ambiente socialmente sustentável, que venha a abarcar benefícios para aqueles que se encontram deslocados, não apenas geograficamente, como também em relação a seus direitos e proteções constitucionais.

4.4 A Avenida da Leste e o Projeto MINHA CASA, MEU LAR

Quando implementado no município de Alagoinhas, o objetivo principal do Projeto “MINHA CASA, MEU LAR” era a titulação dos imóveis localizados na Avenida da Leste para os moradores que ali se encontravam, o que, ocasionalmente, acarretaria um perfil mais valorizado da referida área ao município.

Entretanto, dentro da atuação em busca da regularização fundiária da área que é considerada o berço das atividades comerciais no município, outros benefícios foram alcançados, tanto para o Poder Público municipal, quanto para os detentores dos imóveis na Avenida da Leste.

Como aludido anteriormente, a atuação do Projeto REURB não abarca apenas a titulação dos imóveis em situação de irregularidade, mas também alterações na área

em que o imóvel se encontra, tendo em vista que a regularização deve ser precedida de alterações na infraestrutura local, que permitam o mínimo de conforto àqueles moradores, de forma a melhorar a vivência em sociedade da área regularizada.

Nesse sentido, é afirmado por uma das moradoras que a área da Avenida da Leste “[...] era uma rua sem pavimentação, não tinha perspectiva de documentos, e aí com a vinda da REURB, depois do asfalto, houve uma valorização já na rua, e depois da REURB, mais ainda.”⁸ Dessa forma, com a regularização dos imóveis existentes na localidade, há, conseqüentemente, uma valorização destes, o que acarreta aos titulares dos imóveis uma gama de benefícios oriundos de um imóvel regular.

Ainda no que tange a realidade em que os moradores da Avenida da Leste se encontravam, é oportuno ressaltar a preocupação no que diz respeito à possibilidade de os moradores perderem os seus imóveis. Nesse sentido, é válido ressaltar a segurança jurídica proveniente da regularização fundiária dos imóveis ali localizados, como aduzido por moradora entrevistada.

[...] A minha obra mesmo tinha não sei quantos anos parada, já dei continuidade. E com a documentação... Não é fácil conseguir crédito, mas há possibilidade de conseguir. [...] E o medo também né, você tem medo de investir e depois também perder, existia essa preocupação, e agora com a documentação não, a gente tem a garantia que é nosso, ninguém vai tomar mais. Não vai chegar “desocupa!” né, então é uma outra realidade.⁹

Ainda nesse sentido, é aludido por outra moradora que os proprietários dos imóveis irregulares eram alvo constante de ameaças de despejo. Em suas palavras:

[...] as ameaças que a gente sofria de despejo a cada troca de prefeito, era ameaça de despejar a gente, que a gente ia perder o que a gente tinha investido, era ruim demais. [...] Se não fosse a REURB [...] para trazer para nós segurança, confiança, a gente não teria conseguido isso aqui.¹⁰

Diante disso, é perceptível que a regularização fundiária acarreta, dentre outros benefícios, a segurança aos moradores, além de dignificar aqueles que são agraciados com o benefício de ter o imóvel regular, como pontuado por uma das moradoras entrevistadas “[...] Aos 67 anos na época, eu achei que nunca iria ter uma

⁸ JESUS, 2023.

⁹ JESUS, 2023.

¹⁰ NASCIMENTO, 2023.

residência minha, ter o direito de ter uma moradia digna como qualquer pessoa, graças à REURB.”¹¹

Noutro giro, a regularização fundiária está relacionada também ao viés econômico da sustentabilidade, tendo em vista que um imóvel regular possibilita a obtenção de crédito junto ao banco, o que, dentro do quadro fático em que cada morador se encontra, traz oportunidades de melhores condições.

Oportuno se faz retomar a discussão acerca da segregação que imóveis irregulares ocasionam aos seus residentes, em contraste com os centros das cidades, os quais, comumente, possuem os seus imóveis devidamente regularizados. Nessa toada, aqueles que se encontram à margem dos centros populacionais não possuem visibilidade, de forma que são deixados de lado, desconsiderados da população central.

Não obstante, a situação dos moradores da Avenida da Leste não foi diferente. Inicialmente, antes de ter o imóvel regularizado pelo PMCML, as ameaças e comentários proferidos contra os moradores eram no sentido de bani-los daquela localidade, tendo em vista se tratar de uma área privilegiada por ser no centro da cidade, além de ser um ponto importante na história do município.

De forma evidenciar que a propagação de ideais com viés de segregação era proferida contra os munícipes daquela área, uma moradora entrevistada comenta sobre as ameaças e palavras proferidas. Em seus termos:

[...] muitos comerciantes e muita gente queriam essa área aqui, e diziam que a gente ia trazer a favela para dentro da cidade. Nós éramos considerados favelados, invasores, que nós não poderíamos estar aqui, que essa área aqui era para trazer o comércio aqui para dentro, enfim, que nós não deveríamos estar aqui, que a gente ia trazer a favela, fazer barraco, transformar o centro da cidade em favela.¹²

Partindo desse pressuposto, o ideal de segregação proferido contra aqueles que se encontram em situação de irregularidade cai por terra, o que corrobora com mais um dos benefícios oriundos da regularização fundiária, qual seja a incorporação e visibilidade daqueles moradores como parte do território municipal.

¹¹ NASCIMENTO, 2023.

¹² NASCIMENTO, 2023.

Dessa maneira, resta comprovada a importância da regularização fundiária, visto que traz regalias para os seus beneficiados, indo além de uma titulação imobiliária, mas partindo para a concretização de um fundamento constitucional, qual seja a dignidade da pessoa humana, tendo em vista que passam a englobar – de fato e de direito – a população da qual fazem parte, abarcando, inclusive, as vertentes da sustentabilidade em todos os seus aspectos.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo desse trabalho, buscou-se descrever e observar as conjecturas que permeiam os direitos sociais, em específico o direito social à moradia. Nesta nuance, as análises que consubstanciam os capítulos componentes deste trabalho objetivaram elucidar a questão fundiária no Estado Brasileiro, de forma a trabalhar a questão dos imóveis irregulares no país, os atos normativos existentes, e as políticas públicas de cunho habitacional.

Dessa forma, foi explorado o Projeto de Regularização Fundiária, o qual se predispõe como uma das vertentes para a concretização do preceito constitucional do direito social à moradia. Nessa toada, fora observado que o Projeto REURB não abarca unicamente a realização do disposto constitucional no que tange a moradia, mas também engloba os pilares da sustentabilidade, os quais se encontram intrinsecamente vinculados aos fundamentos constitucionais, sobretudo ao princípio da dignidade da pessoa humana.

Ainda nesse sentido, limitou-se como foco do trabalho a cidade de Alagoinhas/BA, de forma a elencar a história de seu surgimento, ascensão e expansão, além da sua situação fundiária. Dessa forma, ante a vasta área municipal, realizou-se um recorte do município para a área denominada “Avenida da Leste”, a qual possui influência histórica para a cidade de Alagoinhas. Diante disso, o estudo do recorte municipal da Avenida da Leste realizou-se sob o olhar da regularização fundiária que surgiu no município.

Como observado, a desigualdade nas divisões de terras surge desde o período das capitanias hereditárias, e chegando aos tempos atuais, quadro o qual é apresentado a irregularidade de terras a nível nacional. Além do recorte de divisão de terras a nível nacional, o primeiro capítulo aborda o surgimento e expansão da cidade de Alagoinhas, com vistas para a sua expansão comercial e urbana, o que motivou os munícipes da época a buscar implementar suas moradias e comércios perto do principal ponto de crescimento municipal, qual seja a implementação da Estrada de Ferro da Bahia ao São Francisco.

Diante da incontrolável expansão municipal, pouco se fez em relação a regularização dos imóveis que passaram a se localizar próximos da rede ferroviária, o que ocasiona o atual quadro de irregularidade imobiliária municipal. Partindo desse

pressuposto, o primeiro capítulo aborda o nascimento da regularização fundiária no município de Alagoinhas, que veio a ocorrer no ano de 2022, com seu marco inicial no recorte da área municipal conhecida como Avenida da Leste, a qual outrora foi o local do principal fator da expansão urbana e comercial da cidade de Alagoinhas.

Para a concretização do direito social à moradia, mister se faz a sua devida previsão legal, bem como as vertentes de atuação do Poder Público para a sua efetivação, os quais foram objeto de análise do segundo capítulo deste trabalho. Nessa toada, o Capítulo 2 abordou a consagração do direito social à moradia na Constituição Federal de 1988, além de trazer os atos normativos que concretizaram esse direito social, a exemplo do “Programa Minha Casa, Minha Vida”, “Programa Casa Verde e Amarela”.

Por fim, fora abordado no segundo capítulo a legislação pertinente à regularização fundiária, desmembrando-a sob as perspectivas de sua aplicabilidade, com vistas para as suas características, em específico as suas modalidades, os seus requisitos, o procedimento para sua realização e, por fim, a sua prerrogativa de multidisciplinaridade para a efetivação do seu dispositivo legal.

No terceiro e último capítulo do presente trabalho, inicialmente foi tratado os desafios e as perspectivas que se encontram em torno do acesso à moradia no âmbito nacional, em que explorou-se as divergências e a segregação social oriundas da ocupação irregular, e conseqüente falta de regularização dos imóveis ocupados. Ainda nesse sentido, foram abordados os pilares da sustentabilidade, com vistas às questões relacionadas à ausência de regularização fundiária, vinculadas às vertentes da sustentabilidade, quais sejam a ambiental, social e econômica.

Já quando tratado da regularização fundiária enquanto política de cunho habitacional, tem-se que o direito social à moradia consubstancia-se em um dever de prestação do Estado ante o particular, seja o dever de conceder a moradia ou de facilitar o seu acesso por meio de políticas públicas e administrativas.

Foi exposto, ainda nesse capítulo, que a regularização fundiária deve ser precedida de mudanças que venham a alterar positivamente a área a ser regularizada. Nessa nuance, a regularização dos imóveis ocorre quando a área se encontra em condições viáveis para a habitabilidade de sua população. Dessa forma, de maneira

a respaldar os pilares da sustentabilidade, a regularização acarreta a valorização do imóvel, não apenas do objeto de titulação, mas da área como um todo.

Por fim, o Capítulo 3 abordou o aspecto legislativo municipal do Projeto REURB, o qual foi intitulado “Projeto Minha Casa, Meu Lar”, e adequado à realidade dos municípios de Alagoinhas. Diante disso, com vistas a promover a regularização fundiária, e a reparar a área que foi de suma importância para a ascensão de Alagoinhas, o Projeto Minha Casa, Meu Lar foi concretizado no recorte municipal conhecido como Avenida da Leste.

Dessa forma, tem-se, portanto, que a aplicabilidade do Projeto REURB no município concretizou o preceito constitucional do direito social à moradia, na medida em que, além de garantir aos beneficiados da área da Avenida da Leste a titulação de seus imóveis – sob a perspectiva dos beneficiados do “Projeto Minha Casa, Meu Lar” – materializou as prerrogativas da sustentabilidade (social, ambiental e econômica), a qual apresenta-se de forma intrínseca à questão da regularização.

É esperado que as análises feitas no decorrer do trabalho venham a contribuir para estudos futuros sobre a regularização fundiária. Nesse sentido, reafirma-se a ideia de que a regularização fundiária não se trata unicamente da entrega de títulos de propriedade até então irregulares, mas também da garantia de efetivação dos dispositivos da Carta Magna, ao passo que vincula-se diretamente com a sustentabilidade almejada pela Constituição Federal para a sociedade como um todo, de forma a englobar, dentre outros fundamentos constitucionais, aquele norteador das relações sociais: o princípio da dignidade da pessoa humana.

REFERÊNCIAS

ARGOLO, Alana de; & NASCIMENTO, Luciana Moraes do. **DIREITO SOCIAL À MORADIA DIGNA**. Obrigação Estatal em promover a sua real efetividade. Jus.com.br, 2019. Disponível em > <https://jus.com.br/artigos/71602/direito-social-a-moradia-digna><. Acesso em: 23 mar. 2023.

ALAGOINHAS. **Decreto nº 5897, de 29 de dezembro de 2022**. Disponível em ><https://leismunicipais.com.br/a1/ba/a/alagoinhas/decreto/2022/590/5897/decreto-n-5897-2022-regula-os-procedimentos-administrativos-para-efetivo-cumprimento-da-lei-federal-n-13465-de-11-de-julho-de-2017-e-de-outros-instrumentos-normativos-que-regulam-a-regularizacao-fundiaria-de-interesse-social-reurb-s-e-a-regularizacao-fundiaria-de-interesse-especifico-reurb-e-estabelece-criterio-para-calculer-o-justo-valor-pela-aquisicao-de-imovel-publico-municipal-pelo-beneficiario-da-regularizacao-fundiaria-classificado-como-de-interesse-especifico-reurb-e-conforme-a-exigencia-do-art-16-da-lei-federal-n-13465-2017-e-da-outras-providencias?q=regulariza%C3%A7%C3%A3o+fundi%C3%A1ria> <. Acesso em: 19 out. 2023.

ALAGOINHAS. **Lei nº 2618, de 26 de maio de 2022**. Disponível em ><https://leismunicipais.com.br/a/ba/a/alagoinhas/lei-ordinaria/2022/262/2618/lei-ordinaria-n-2618-2022-autoriza-o-poder-executivo-a-proceder-a-regularizacao-fundiaria-dos-nucleos-urbanos-e-rurais-informais-via-reurb-instituindo-mecanismos-neste-municipio-e-da-outras-providencias><. Acesso em: 19 out. 2023.

ALFONSIN, B. M. **Direito à moradia**: instrumentos e experiência de regularização fundiária nas cidades brasileiras. Rio de Janeiro: Observatório de Políticas Urbanas/Ippur/Fase, 1997.

BARREIRA, Américo. **Alagoinhas e seu Município**. Notas e apontamentos para o futuro. Alagoinhas: Tipografia Popular, 1902.

BRASIL. **Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018**. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e alienação dos imóveis da União. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2018. Disponível em >https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm<. Acesso em: 25 ago. 2023.

BRASIL. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. **População em situação de rua supera 281,4 mil pessoas no Brasil**. [Brasília]: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 08 de dezembro de 2022. Disponível em ><https://www.ipea.gov.br/portal/categorias/45-todas-as-noticias/noticias/13457-populacao-em-situacao-de-rua-supera-281-4-mil-pessoas-no-brasil><. Acesso em: 15 ago. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2017. Disponível em > https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/13465.htm <. Acesso em: 24 mar. 2023.

CARVALHO, A. DE A. V. DE.; MEDEIROS, V. A. S. DE. O papel do programa Minha casa, minha vida no processo de construção das cidades: a perspectiva configuracional. urbe. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 9, p. 396–407, out. 2017.

CARVALHO, Almerinda. A MORADIA COMO UM DIREITO SOCIAL. **Justiça & Cidadania**, 2001. Disponível em > <https://www.editorajc.com.br/a-moradia-como-um-direito-social/><. Acesso em: 29 mar. 2023.

CORREIA, A.F. Direito da regularização fundiária urbana e autonomia municipal: a conversão da Medida Provisória n.º 759/2016 na Lei Federal n.º 13.465/2017 e as titulações da Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro no primeiro quadrimestre de 2017. In: PENALVA, A., CORREIA, A.F., MARAFON, G.J., and SANT'ANNA, M.J.G., eds. **Rio de Janeiro: uma abordagem dialógica sobre o território fluminense** [online]. Rio de Janeiro: EdUERJ, 2018, pp. 192-232. ISBN 978-85-7511-476-6. Disponível em ><https://doi.org/10.7476/9788575115169.0009><. Acesso em: 26 mar. 2023.

COSTA, Emília Viotti da. **Da Monarquia à República: momentos decisivos**. São Paulo: Editora da UNESP, 1999.

CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual de regularização fundiária urbana – REURB**. – 2ª edição revisada e ampliada – São Paulo: Editora JusPodivm, 2021. Disponível em ><https://archive.org/details/michely-freire-fonseca-cunha-manual-da-regularizacao-fundiaria-urbana-reurb-2021/mode/2up?view=theater><. Acesso em: 25 ago. 2023.

EUCLYDES, F. M. et al. O processo de política pública do “Minha Casa, Minha Vida”: criação, desenvolvimento e extinção. **Revista de Sociologia e Política**, v. 30, 2022.

GONÇALVES, A., & REZENDE, E. (2022). Moradia, propriedade e meio ambiente: a Regularização Fundiária Urbana (REURB) como instrumento de efetivação dos direitos socioambientais. **Direito E Desenvolvimento**, 12(2), 85-101. Disponível em ><https://doi.org/10.26843/direitoedesenvolvimento.v12i2.1360><. Acesso em: 29 mar. 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Panorama de Alagoinhas 2022**. Disponível em ><https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ba/alagoinhas/panorama><. Acesso em: 25 mar. 2023.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. **Situação de moradores de rua no Estado brasileiro no ano de 2022**. Disponível em:><https://ipea.gov.br/portal/categorias/45-todas-as-noticias/noticias/13457-populacao-em-situacao-de-rua-supera-281-4-mil-pessoas-no-brasil?highlight=WyJwb3B1bGFcdTAwZTdcdTAwZTNvliwiJ3BvcHVvYVx1MDBIN1x1MDBIM28iLCJzaXR1YVx1MDBIN1x1MDBIM28iLCJydWEiLCJwb3B1bGFcdTAwZTdcdTAwZTNvIHdpdHVhXHUwMGU3XHUwMGUzbyJd><. Acesso em: 26 mar. 2023.

INNOCENTINI, Thaís Cristina. **Capitanias Hereditárias: Herança colonial sobre desigualdade e instituições.** (Dissertação Mestrado) Escola de Economia de São Paulo. 2009. Disponível em > <http://hdl.handle.net/10438/2790> <. Acesso em: 22 mai. 2023.

JESUS, Rosimeire de. **Entrevista concedida a Júlio César de Santana Santos Filho.** Alagoinhas, 16 nov. 2023. [A entrevista encontra-se no Apêndice D desta monografia].

JESUS, R. D.; CRUZ SANTANA, R. A Regularização Da Propriedade Rural Privada: Uma Análise No Viés Da Função Social Da Terra. **REVISTA A FORTIORI**, [S. l.], v. 2, n. 2, 2023. Disponível em: ><http://revistas.famp.edu.br/revistaafortiori/article/view/261>< Acesso em: 5 mai. 2023.

LEWIN, H. **Uma nova abordagem da questão da terra no Brasil.** In: RIBEIRO, A. P. A.; SOUZA E SILVA, L.; LEWIN, H. (Coord.). Rio de Janeiro: 7 Letras, 2005.

LIMA, Keite Maria Santos do Nascimento. **Entre a ferrovia e o comércio: urbanização e vida urbana em Alagoinhas (1868- 1929).** (Dissertação Mestrado) Universidade Federal da Bahia. Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas. 2010. Disponível em > <https://repositorio.ufba.br/handle/ri/12598> <. Acesso em: 25 mar. 2023.

MACEDO, Paola. Capítulo 4. Regularização Fundiária e o Direito à Moradia IN: MACEDO, Paola. **Regularização Fundiária Urbana e Seus Mecanismos de Titulação de Ocupantes.** São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2020. Disponível em: ><https://thomsonreuters.jusbrasil.com.br/doutrina/secao/1198076160/capitulo-4-regularizacao-fundiaria-e-o-direito-a-moradia-regularizacao-fundiaria-urbana-e-seus-mecanismos-de-titulacao-de-ocupantes><. Acesso em: 22 mar. 2023.

MACHADO, G. C., & TRENTINI, F. (2016). A usucapião especial urbana coletiva como instrumento de regularização fundiária de áreas favelizadas: estudo de caso em Ribeirão Preto. **Revista De Direitos E Garantias Fundamentais**, 15(2), 185–213. Disponível em ><https://doi.org/10.18759/rdgf.v15i2.629><. Acesso em: 27 mar. 2023.

MALTA, G. S., & CORREA, M. A. P. da C. (2019). ASPECTOS DA NOVA LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NO BRASIL E A CONTEXTUALIZAÇÃO DO HISTÓRICO URBANO BRASILEIRO. **Perspectivas Em Políticas Públicas**, 11(22), 117–146. Disponível em ><https://revista.uemg.br/index.php/revistappp/article/view/3465><. Acesso em: 27 mar. 2023.

MAUX, Filipe Gustavo Barbosa. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) – conceitos, objetivos, pressupostos e efetivação registral.** ANOREG/RN, 2017. Disponível em > <http://www.anoregrn.org.br/noticia/regularizacao-fundiaria-urbana-reurb-conceitos-objetivos-pressupostos-e-efetivacao-registral/5065#:~:text=J%C3%A1%20na%20legitima%C3%A7%C3%A3o%20de%20posse,ou%20por%20ato%20inter%20vivos> <. Acesso em: 25 mar. 2023.

MARX, Murillo. **Cidade no Brasil: terra de quem?** São Paulo: Studio Nobel, 1991.

NASCIMENTO, Edinalva Bispo do. **Entrevista concedida a Júlio César de Santana Santos Filho**. Alagoinhas, 16 nov. 2023. [A entrevista encontra-se no Apêndice C desta monografia].

PAGANI, Vitória Dal-Ri; CORREIA, Arícia Fernandes. Regularização fundiária plena: uma reinterpretação através da teoria do reconhecimento de Nancy Fraser. **REVISTA QUAESTIO IURIS**, [S.l.], v. 15, n. 1, p. 149-170, fev. 2022. ISSN 1516-0351. Disponível em ><https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/quaestioiuris/article/view/61489><. Acesso em: 25 mar. 2023.

PENALVA, Angela Moulin S.; DUARTE, Sandro Marino. POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL: UMA NOVA ABORDAGEM PARA UM VELHO PROBLEMA. **Revista da Faculdade de Direito da UERJ - RFD**, [S. l.], n. 18, 2011. DOI: 10.12957/rfd.2010.1375. Disponível em: ><https://www.e-publicacoes.uerj.br/rfduerj/article/view/1375><. Acesso em: 26 out. 2023.

PREFEITURA DE ALAGOINHAS. **Regularização fundiária da Avenida da Leste**. Disponível em: >https://www.alagoinhas.ba.gov.br/index.php/__trashed-4/<. Acesso em: 25 mar. 2023.

PROVIN, Alan Felipe. **O outro lado da cidade: a regularização fundiária como instrumento à sustentabilidade**. (Dissertação Mestrado) Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI. Ciência Jurídica. 2017. Disponível em: ><https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2129/Disserta%C3%A7%C3%A3o%20ALAN%20FELIPE%20PROVIN.pdf><. Acesso em: 26 out. 2023.

APÊNDICES

APÊNDICE A – Termo de Consentimento Livre e Esclarecido – Grupo Familiar REURB – S



REDE EDUCAMISSAMI
**Faculdade
Santíssimo Sacramento**
ALAGOINHAS-BA

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

Título da Pesquisa: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: UMA ABORDAGEM HISTÓRICO-NORMATIVA E A APLICAÇÃO DO PROJETO REURB NO MUNICÍPIO DE ALAGOINHAS/BA

Nome do Orientador(a): MÁRCIO SANTOS DA CONCEIÇÃO

Nome do aluno: JÚLIO CÉSAR DE SANTANA SANTOS FILHO

- Natureza da pesquisa:** a(o)Sra. (Sr.) está sendo convidada(o) a participar desta pesquisa que tem como finalidade apresentar brevemente a divisão de terras a nível nacional, o seu impacto na distribuição, surgimento e expansão do Município de Alagoinhas-BA, bem como abordar os atos normativos de cunho habitacional. Além disso, o presente trabalho trata de apresentar os impactos do Projeto REURB no Município de Alagoinhas/BA, abarcando desde a sua criação legislativa municipal, até a sua aplicação, abordando os pilares da sustentabilidade na vida daqueles que foram agraciados com o primeiro Projeto REURB no âmbito municipal.
- Participantes da pesquisa:** 03 (três) participantes – 01 (um) aluno/pesquisador; 02 (dois) moradores do recorte municipal Avenida da Leste.
- Envolvimento na pesquisa:** ao participar deste estudo a(o)Sra. (Sr) permitirá que o (a) pesquisador (a) utilize das informações prestadas para consubstanciar a pesquisa em apreço. A (O)Sra. (Sr.) tem liberdade de se recusar a participar e ainda se recusar a continuar participando em qualquer fase da pesquisa, sem qualquer prejuízo para a Sra. (Sr.). Sempre que quiser poderá pedir mais informações sobre a pesquisa através do telefone do (a) pesquisador (a) do projeto e, se necessário através do telefone do Comitê de Ética em Pesquisa.



REDE EDUCAMISSAMI
**Faculdade
Santíssimo Sacramento**
ALAGOINHAS-BA

4. **Sobre a entrevista:** A entrevista será realizada de forma presencial, com uma pergunta norteadora e com perguntas seguintes que colaborem com a pesquisa. Antes de iniciar com a pergunta, será identificado o nome e CPF do(a) entrevistado(a). As perguntas e respostas serão gravadas e disponibilizadas para os(as) entrevistados(as) por meio do aplicativo Whatsapp, quando requerido. Após isso, as informações colhidas poderão ser utilizadas na pesquisa.
5. **Riscos e desconforto:** a participação nesta pesquisa não traz complicações legais. Os procedimentos adotados nesta pesquisa obedecem aos Critérios da Ética em Pesquisa com Seres Humanos conforme Resolução no. 196/96 do Conselho Nacional de Saúde. Nenhum dos procedimentos usados oferece riscos à sua dignidade.
6. **Confidencialidade:** todas as informações coletadas neste estudo são estritamente confidenciais. Somente o (a) pesquisador (a) e o (a) orientador (a) terão conhecimento dos dados.
7. **Benefícios:** ao participar desta pesquisa a (o)Sra. (Sr.) não terá nenhum benefício direto. Entretanto, esperamos que este estudo traga informações importantes sobre a Regularização Fundiária e os pilares da sustentabilidade, de forma que o conhecimento que será construído a partir desta pesquisa possa proporcionar um avanço nas questões fundiárias do Município, onde pesquisador se compromete a divulgar os resultados obtidos.
8. **Pagamento:** a (o)Sra. (Sr.) não terá nenhum tipo de despesa para participar desta pesquisa, bem como nada será pago por sua participação.

Após estes esclarecimentos, solicitamos o seu consentimento de forma livre para participar desta pesquisa. Portanto preencha, por favor, os itens que se seguem.

Obs: Não assine esse termo se ainda tiver dúvida a respeito.



REDE EDUCAMISSAMI
**Faculdade
Santíssimo Sacramento**
ALAGOINHAS-BA

Consentimento Livre e Esclarecido

Tendo em vista os itens acima apresentados, eu, de forma livre e esclarecida, manifesto meu consentimento em participar da pesquisa. Declaro que recebi cópia deste termo de consentimento, e autorizo a realização da pesquisa e a divulgação dos dados obtidos neste estudo.

Edinalva Bispo de Nascimento

Nome do Participante da Pesquisa

Edinalva Bispo de Nascimento

Assinatura do Participante da Pesquisa

Júlio César de Santana Santos Filho

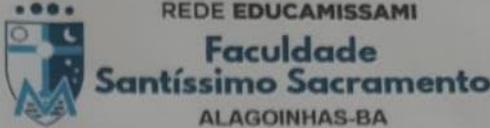
Assinatura do Pesquisador

Assinatura do Orientador

Pesquisador Principal : JÚLIO CÉSAR DE SANTANA SANTOS FILHO; (75) 99943-9481.

Comitê de Ética em Pesquisa: Rua Guajajaras, 175, 4º andar – Belo Horizonte/MG

Telefone do Comitê: 35089110

APÊNDICE B – Termo de Consentimento Livre e Esclarecido - Grupo Familiar REURB

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

Título da Pesquisa: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: UMA ABORDAGEM HISTÓRICO-NORMATIVA E A APLICAÇÃO DO PROJETO REURB NO MUNICÍPIO DE ALAGOINHAS/BA

Nome do Orientador(a): MÁRCIO SANTOS DA CONCEIÇÃO

Nome do aluno: JÚLIO CÉSAR DE SANTANA SANTOS FILHO

- Natureza da pesquisa:** a(o)Sra. (Sr.) está sendo convidada(o) a participar desta pesquisa que tem como finalidade apresentar brevemente a divisão de terras a nível nacional, o seu impacto na distribuição, surgimento e expansão do Município de Alagoinhas-BA, bem como abordar os atos normativos de cunho habitacional. Além disso, o presente trabalho trata de apresentar os impactos do Projeto REURB no Município de Alagoinhas/BA, abarcando desde a sua criação legislativa municipal, até a sua aplicação, abordando os pilares da sustentabilidade na vida daqueles que foram agraciados com o primeiro Projeto REURB no âmbito municipal.
- Participantes da pesquisa:** 03 (três) participantes – 01 (um) aluno/pesquisador; 02 (dois) moradores do recorte municipal Avenida da Leste.
- Envolvimento na pesquisa:** ao participar deste estudo a(o)Sra. (Sr) permitirá que o (a) pesquisador (a) utilize das informações prestadas para consubstanciar a pesquisa em apreço. A (O)Sra. (Sr.) tem liberdade de se recusar a participar e ainda se recusar a continuar participando em qualquer fase da pesquisa, sem qualquer prejuízo para a Sra. (Sr.). Sempre que quiser poderá pedir mais informações sobre a pesquisa através do telefone do (a) pesquisador (a) do projeto e, se necessário através do telefone do Comitê de Ética em Pesquisa.

- E



REDE EDUCAMISSAMI
**Faculdade
Santíssimo Sacramento**
ALAGOINHAS-BA

4. **Sobre a entrevista:** A entrevista será realizada de forma presencial, com uma pergunta norteadora e com perguntas seguintes que colaborem com a pesquisa. Antes de iniciar com a pergunta, será identificado o nome e CPF do(a) entrevistado(a). As perguntas e respostas serão gravadas e disponibilizadas para os(as) entrevistados(as) por meio do aplicativo Whatsapp, quando requerido. Após isso, as informações colhidas poderão ser utilizadas na pesquisa.
5. **Riscos e desconforto:** a participação nesta pesquisa não traz complicações legais. Os procedimentos adotados nesta pesquisa obedecem aos Critérios da Ética em Pesquisa com Seres Humanos conforme Resolução no. 196/96 do Conselho Nacional de Saúde. Nenhum dos procedimentos usados oferece riscos à sua dignidade.
6. **Confidencialidade:** todas as informações coletadas neste estudo são estritamente confidenciais. Somente o (a) pesquisador (a) e o (a) orientador (a) terão conhecimento dos dados.
7. **Benefícios:** ao participar desta pesquisa a (o)Sra. (Sr.) não terá nenhum benefício direto. Entretanto, esperamos que este estudo traga informações importantes sobre a Regularização Fundiária e os pilares da sustentabilidade, de forma que o conhecimento que será construído a partir desta pesquisa possa proporcionar um avanço nas questões fundiárias do Município, onde pesquisador se compromete a divulgar os resultados obtidos.
8. **Pagamento:** a (o)Sra. (Sr.) não terá nenhum tipo de despesa para participar desta pesquisa, bem como nada será pago por sua participação.

Após estes esclarecimentos, solicitamos o seu consentimento de forma livre para participar desta pesquisa. Portanto preencha, por favor, os itens que se seguem.

Obs: Não assine esse termo se ainda tiver dúvida a respeito.



REDE EDUCAMISSAMI
**Faculdade
Santíssimo Sacramento**
ALAGOINHAS-BA

Consentimento Livre e Esclarecido

Tendo em vista os itens acima apresentados, eu, de forma livre e esclarecida, manifesto meu consentimento em participar da pesquisa. Declaro que recebi cópia deste termo de consentimento, e autorizo a realização da pesquisa e a divulgação dos dados obtidos neste estudo.

Júlio César de S. S. Filho

Nome do Participante da Pesquisa

Robimilson de Jesus

Assinatura do Participante da Pesquisa

Robimilson de Jesus

Assinatura do Pesquisador

Assinatura do Orientador

Pesquisador Principal : JÚLIO CÉSAR DE SANTANA SANTOS FILHO; (75) 99943-9481.

Comitê de Ética em Pesquisa: Rua Guajajaras, 175, 4º andar – Belo Horizonte/MG

Telefone do Comitê: 35089110

APÊNDICE C – Entrevista com grupo familiar REURB – S

Pesquisador: Como era a moradia aqui na Avenida da Leste, anterior à REURB?

Entrevistada: A rua era muito complicada, sem asfalto, tinha rede de esgoto, mas não estava completa, e o pior de tudo eram as ameaças que a gente sofria de despejo a cada troca de prefeito, era ameaça de despejar a gente, que a gente ia perder o que a gente tinha investido, era ruim demais. A REURB veio para nos trazer salvação. Se não fosse a REURB a quem eu sou grata eternamente, e aos funcionários da REURB, incluindo você, com a sua educação, com a sua gentileza junto com as outras meninas, junto com a Dra. Lícia também deve muito, e ao prefeito também, não podemos esquecer isso, e graças a Deus, com apoio de vocês, com a paciência de vocês, com a dedicação, porque isso daqui foi dedicação, por parte de vocês, porque se não fosse a dedicação que vocês tiveram para trazer para nós segurança, confiança, a gente não teria conseguido isso aqui. Eu sou grata eternamente, eu não tenho palavras para agradecer, tanto que no dia da posse, na entrega dos documentos eu passei mal, tamanha minha emoção de tanta felicidade que eu fiquei. Aos 67 anos na época, eu achei que nunca iria ter uma residência minha, ter o direito de ter uma moradia digna como qualquer pessoa, graças à REURB.

Pesquisador: A senhora falou que tinha medo de despejo, mas por que que essas ameaças vinham?

Entrevistada: Porque muitos comerciantes e muita gente queriam essa área aqui, e diziam que a gente ia trazer a favela para dentro da cidade. Nós éramos considerados favelados, invasores, que nós não poderíamos estar aqui, que essa área aqui era para trazer o comércio aqui para dentro, enfim, que nós não deveríamos estar aqui, que a gente ia trazer a favela, fazer barraco, transformar o centro da cidade em favela.

Pesquisador: A senhora comentou que pós-REURB a senhora tem a segurança de ter a sua casa. Essa segurança que a senhora tem em poder ter a sua casa agora em seu nome, o que mais, nesse sentido, a REURB trouxe de benefício à senhora?

Entrevistada: A nossa garantia, que hoje eu posso botar minha cabeça no travesseiro e saber que eu tenho água, luz para pagar, e que estou pagando, investindo numa coisa que eu sei que é nossa, por garantia, por direito, e que ninguém vai nos tomar, só Deus é que pode nos tirar a vida, mas a nossa casa tem a documentação para poder apresentar em qualquer lugar, em qualquer momento, que nós somos os proprietários disso aqui, dado pela REURB, isso que é mais gratificante.

Pesquisador: Pronto, muito obrigado.

APÊNDICE D – Entrevista com grupo familiar REURB – E

Pesquisador: Como era a habitação e a moradia antes da REURB, desde quando passaram a morar lá, e os benefícios que a REURB trouxe em relação à modificação do imóvel, como passou a ser utilizado o imóvel?

Entrevistada: Ali era uma rua sem pavimentação, não tinha perspectiva de documentos, e aí com a vinda da REURB, depois do asfalto, houve uma valorização já na rua, e depois da REURB, mais ainda. Hoje a gente respira melhor, tem uma oportunidade de ter uma casa documentada. A gente não tem nem palavras... A minha obra mesmo tinha não sei quantos anos parada, já dei continuidade. E com a documentação... Não é fácil conseguir crédito, mas há possibilidade de conseguir.

Pesquisador: Então, com a REURB, a senhora não tinha finalizado a sua obra ainda, justamente por não ter a titulação em seu nome?

Entrevistada: Exatamente, exatamente. E o medo também né, você tem medo de investir e depois também perder, existia essa preocupação, e agora com a documentação não, a gente tem a garantia que é nosso, ninguém vai tomar mais. Não vai chegar “desocupa!” né, então é uma outra realidade.

Pesquisador: Já chegou a acontecer alguém chegar mandando vocês desocuparem o espaço?

Entrevistada: Não. Com a gente exatamente, não. Mas com outros moradores, sim. De prefeitura chegar, mandar parar o serviço. Fiscais, né. Porque também, como não era regularizado, eles tinham o direito de fazer isso né. Era na verdade uma invasão, então eles tinham esse direito, a gente não pode nem condenar por isso.

Pesquisador: Pronto, muito obrigado.