



ENTRAVES ENTRE O DIREITO À MORADIA E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM SALVADOR

Felipe Santos do Canto¹
Ana Beatriz Zuca Oliveira²

1 INTRODUÇÃO

A trajetória do desenvolvimento urbano brasileiro é marcada pela desigualdade socioespacial que se reflete no acesso ao espaço urbano, e, conseqüentemente, no direito de propriedade existente nesses espaços. Nesse viés, enquanto uma parcela da cidade é formalmente produzida por proprietários da terra, como empreendimentos privados, uma parcela significativa da população urbana acessa o solo urbano de forma irregular, construindo a cidade à margem do direito. Essa dinâmica obedece, sobretudo, à lógica da necessidade, que impera diante da insuficiência de alternativas institucionais de acesso à terra urbanizada,

Dessa forma, suscita-se a reflexão acerca da efetividade das políticas públicas de regularização fundiária direcionadas a esses territórios no que tange à concretização do “Direito à Moradia”, assegurado pelo artigo 6º da Constituição Federal.

As investigações do presente trabalho partem dos estudos realizadas no âmbito do projeto de pesquisa “Direito das favelas no contexto das políticas de regularização fundiária: proposições conceituais, teóricas, metodológicas e políticas, executado de modo interinstitucional pela UFRJ, UFRGS, UFPA, UEFS e UFBA. A pesquisa adotou o caráter interdisciplinar foi desenvolvida no período de 2023-2025, através de trabalho de campo, revisão bibliográfica, levantamento cartográfico e entrevistas qualitativas com lideranças comunitárias e gestores públicos. A partir desse processo foi percebida importância de compreender como os processos de intervenção pública sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação (Alfonsin, 1999).

1 Arquiteto e Urbanista (UCSal) e Mestre em Território, Ambiente e Sociedade (PPG-TAS/UCSal), Doutorando em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU-UFBA). felipecanto@outlook.com

2 Estudante de Direito da UEFS, anabiazuca@gmail.com. .



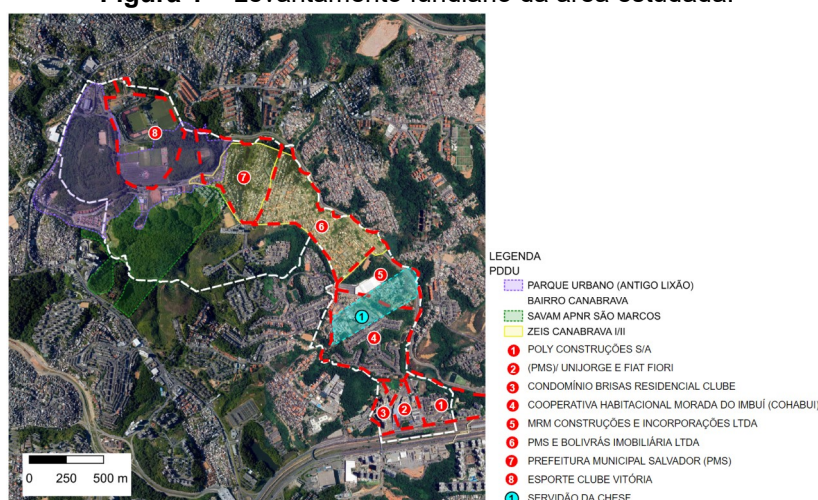
Neste contexto, foi realizado um recorte específico para a comunidade de Canabrava, localizada na cidade de Salvador, que serviu como campo de estudo para as investigações desenvolvidas no âmbito do projeto de pesquisa.

2 APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

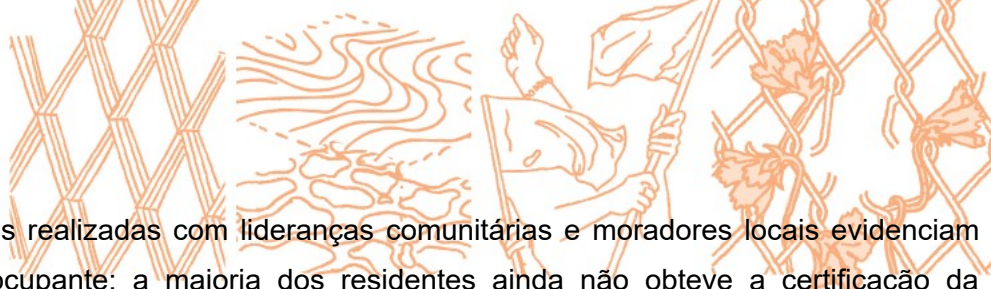
A comunidade de Canabrava está localizada na região central da capital baiana, sendo classificada como ZEIS 1 (Zonas Especiais de Interesse Social – assentamentos precários, como favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais informais), conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de 2016. Em termos normativos, essa classificação pressupõe a priorização de ações voltadas à urbanização e à regularização fundiária desses territórios. No entanto, observa-se um descompasso entre o que prevê o planejamento urbano e a efetivação prática dessas diretrizes.

Em 2022, o município de Salvador deu início à elaboração do Plano de Bairro para a localidade, entretanto, as etapas previstas no PDDU não foram integralmente cumpridas, destacando-se, entre as omissões, a não instalação da Comissão de ZEIS, instância essencial para o acompanhamento e execução das políticas previstas. No tocante às ações de regularização fundiária, a Secretaria Municipal de Infraestrutura, por meio do Programa Casa Legal – fundamentado na Lei Federal nº 13.465/2017 e na Lei Municipal nº 074/2020 –, realizou o cadastramento de aproximadamente 1.729 imóveis na área (SEINFRA, 2025). Ressalte-se que parte desses imóveis já havia sido contemplada por iniciativas de regularização fundiária implementadas há cerca de quatro décadas.

Figura 1 – Levantamento fundiário da área estudada.



Fonte: Adaptado FMFL, 2023, p. 45 (2024)



Entrevistas realizadas com lideranças comunitárias e moradores locais evidenciam um cenário preocupante: a maioria dos residentes ainda não obteve a certificação da regularização fundiária. Tal constatação revela uma lacuna significativa entre os registros oficiais e os efeitos concretos percebidos pela população residente. Essa disparidade evidencia a urgência de políticas públicas mais eficazes e participativas, que considerem as especificidades locais e garantam que os processos de regularização fundiária não se limitem ao plano formal, mas produzam impactos reais na vida dos moradores.

Nesse contexto, destaca-se o papel fundamental das lideranças comunitárias, que atuam, na prática, como garantidoras do direito à moradia. Por meio de ações como a emissão de comprovantes de residência para os moradores, essas lideranças suprem, de maneira solidária e autônoma, a ausência do Estado. Tal protagonismo foi evidenciado tanto pela coleta de dados das entrevistas quanto pela observação do papel ativo que essas lideranças exercem cotidianamente na comunidade.

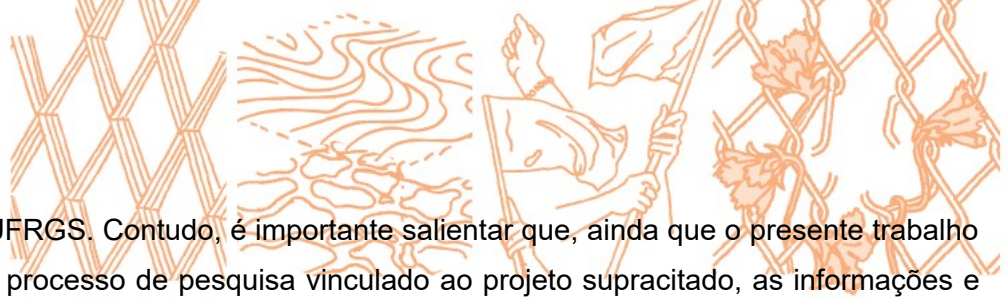
3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo de caso da comunidade de Canabrava revela-se como um exemplo emblemático de como o direito pode ser autoproduzido. Nesse contexto, é possível aplicar o conceito de “direito autoconstruído”, proposto por Lima (2019), que o define como um direito originado a partir da autonomia do “sujeito coletivo de direito”. Trata-se, portanto, de um direito construído por meio de práticas insurgentes, que se legitimam por múltiplas formas e estratégias. A organização comunitária, a constituição de lideranças locais e a mobilização em torno da garantia de direitos básicos evidenciam que a autoconstrução do direito está profundamente enraizada nestas realidades. Tal construção ganha sentido e força nas relações sociais, as quais constituem a base para essa forma alternativa e legítima de produção do direito.

De modo que, expõe, de maneira emblemática, a morosidade e a descontinuidade das políticas públicas voltadas à regularização fundiária, além de reforçar a necessidade urgente de que essas comunidades deixem de ser apenas objeto de estudos e diagnósticos, passando a ocupar um papel central na construção de soluções efetivas, justas e participativas.

AGRADECIMENTOS

O presente trabalho integra parte dos resultados da pesquisa intitulada “O direito das favelas no contexto das políticas de regularização fundiária: proposições conceituais, teóricas, metodológicas e políticas”. Projeto de pesquisa desenvolvido por UFBA, UEFS,



UFPA, UFRJ E UFRGS. Contudo, é importante salientar que, ainda que o presente trabalho seja derivado do processo de pesquisa vinculado ao projeto supracitado, as informações e afirmações contidas nele são de inteira responsabilidade dos autores do artigo.

Bolsa - CNPQ - Chamada nº 40/2022 - Pro-humanidades. Projeto Direito das Favelas

Bolsa- PROBIC - Edital PPPG nº 01/2024- UEFS. Grupo de Pesquisa "Territorialidade, Direito e Insurgência".

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, B. M. **Regularização fundiária: um imperativo ético da cidade sustentável – o caso de Porto Alegre**. In: SAULE JUNIOR, N. (Coord.). O direito à cidade: trilhas legais para o direito às cidades sustentáveis. São Paulo: Max Limonad, 1999.

LIMA, Adriana Nogueira Vieira. **Do direito autoconstruído ao direito à cidade: porosidades, conflitos e insurgências em Saramandaia**. Salvador: EDUFBA, 2019.

Salvador, Secretaria de Infraestrutura Urbana. Ofício Gabinete 144/2025. Salvador, 2025.

SALVADOR (Município). *Lei nº 9.069, de 28 de dezembro de 2016. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município do Salvador, PDDU*. Diário Oficial do Município de Salvador, Salvador, BA, 29 dez. 2016.

BRASIL. *Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana; altera as Leis nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; revoga dispositivos das Leis nº 11.481, de 31 de maio de 2007, e nº 12.424, de 16 de junho de 2011; e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 154, n. 132, p. 1, 12 jul. 2017*